

# **AREA**

## **AZIENDA REGIONALE PER L'EDILIZIA ABITATIVA**

### **CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**Servizio di pulizia degli uffici, locali, comfort igienico-ambientale e giardinaggio della sede centrale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa e della sede del Distretto di Cagliari.**

# CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

**Servizio di pulizia degli uffici, locali, comfort igienico-ambientale e giardinaggio della sede centrale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa e della sede del Distretto di Cagliari.**

## **Art.1 (Oggetto dell'appalto)**

L'appalto concerne il servizio di pulizia degli uffici, locali, comfort igienico-ambientale e giardinaggio, comprese le piante ornamentali interne, della sede centrale dell'Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (Direzione Generale) e della sede del Distretto di Cagliari, site in Via Cesare Battisti, n.6, Cagliari (CA).

La superficie interessata dal servizio è come appresso determinata:

<b>A) Piano interrato</b> (sala riunioni, archivi, autorimessa, servizi igienici)	mq. 867,00
<b>B) Uffici</b>	
○ Piano terra (ingresso, reception, guardiola, centrale, atrio 2, servizio)	mq. 115,96
○ Piano primo (sala riunioni, uffici, servizi, scale)	mq. 383,59
○ Piano secondo (uffici, servizi, scale)	mq. 559,45
○ Piano terzo (uffici, ripostiglio, servizi, scale)	mq. 379,38
○ Piano quarto (presidenza, sala consiglio, uffici, servizi, scale)	mq. 218,22
○ Piano quinto (direzione generale, uffici, servizi, scala)	mq. 179,16
○ <u>Piano sesto (uffici, servizi, scala)</u>	<u>mq. 187,59</u>
Totale uffici	mq.2.023,35
<b>C) Giardino</b>	mq. 125,00
<b>D) Cortile, pilotis, rampe</b>	mq. 810,00

Al fine di individuare un parametro fisico omogeneo per la determinazione del corrispettivo, la superficie del piano interrato viene ragguagliata al 25% di quella reale quindi pari a mq.216,75, quella del giardino al 15% pari a mq.18,75, mentre quella del cortile-pilotis-rampe al 10% pari a mq.81,00.

Pertanto la superficie complessiva del servizio è determinata in mq.2.339,85, arrotondata a **mq.2.340**.

Vige l'obbligo per il concorrente di effettuare il sopralluogo sull'immobile oggetto dell'appalto, a pena di esclusione, previo appuntamento con il Responsabile Unico del Procedimento, acquisendo l'apposito attestato di presa visione da allegare alla documentazione di gara.

**Art.2**  
**(Durata del servizio)**

Il servizio ha una durata di due (2) anni, decorrenti dalla data del verbale di consegna.

Il contratto d'appalto sarà stipulato in forma pubblica amministrativa dall'Ufficiale Rogante di AREA entro sessanta (60) giorni dall'efficacia della Determinazione di aggiudicazione definitiva.

A discrezione della Stazione Appaltante il contratto potrà essere prorogato per sei (6) mesi, esclusivamente al fine di poter esperire la nuova gara d'appalto, previo avviso da comunicare per iscritto all'aggiudicatario, almeno trenta (30) giorni prima della scadenza del contratto.

L'esecutore del servizio è obbligato ad accettare l'eventuale proroga alle condizioni del contratto, nessuna esclusa.

Tutte le spese contrattuali e diritti di rogito sono a carico del soggetto aggiudicatario. Altresì l'esecutore del contratto assume a suo completo ed esclusivo carico tutte le imposte e tasse relative all'appalto di che trattasi.

E' vietato il rinnovo del contratto.

La cessione del contratto è vietata a pena di nullità, fatto salvo quanto previsto all'art. 51 del D.Lgs. n. 163/2006.

**Art.3**  
**(Corrispettivo del servizio)**

L'importo del servizio biennale è fissato <<a corpo>> in € 132.000,00 (Euro centotrentaduemila/00), oltre l'IVA, di cui € 127.000,00 (Euro centoventisettemila/00) a base d'asta ed € 5.000,00 (Euro cinquemila/00) per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.

Detto importo deriva, su base annuale, dal parametro unitario di € 28,205 per la superficie di mq.2.340 indicata al precedente art.1.

Il prezzo del servizio, stabilito nel contratto a seguito del ribasso d'asta, è fisso ed invariabile, in nessun caso suscettibile di revisione.

Detto importo comprende:

1. il costo della mano d'opera, ripartito fra le qualifiche funzionali degli operatori addetti, nel rispetto del costo orario del lavoro, ai sensi di quanto disposto dalla L. 296/2006, art. 1, comma 909, lett. a);
2. i costi della sicurezza;
3. il valore di ammortamento degli strumenti di lavoro di lunga durata;
4. il costo dei prodotti ed attrezzature;
5. gli utili d'impresa;
6. le spese generali.

**Art.4**  
**(Criterio di aggiudicazione)**

L'appalto sarà aggiudicato mediante procedura aperta ai sensi dell'art.55 del D.Lgs. 12.04.2006, n.163, nonché dell'art. 17, comma 4, lett.a) della L.R. 07.08.2007, n.5.

Il criterio di aggiudicazione è quello del prezzo più basso, determinato mediante ribasso sull'importo del servizio posto a base di gara e al netto degli oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, ai sensi dell'art. 18, comma 1, lett. b) della L.R. 7.08.2007, n. 5.

Non sono ammesse offerte in pareggio o in aumento. E' prevista l'esclusione automatica dalla gara delle offerte risultate anomale. In caso di offerte ammesse in numero inferiore a cinque non si applica la procedura della media aritmetica e l'esclusione automatica; in tal caso la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di valutare la congruità di ogni offerta che in base ad elementi specifici appaia anormalmente bassa e che il valore economico sia adeguato e sufficiente rispetto al costo del lavoro e al costo relativo alla sicurezza come espressamente stabilito all'art. 86, comma 3 bis del D.Lgs. 12.04.2006, n. 163. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida,

purché ritenuta congrua e conveniente. In ogni caso la Stazione Appaltante si riserva la facoltà prevista dall'art. 81, comma 3 del D.Lgs. 163/2006 di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta ammessa risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto. In caso di offerte uguali si procederà per sorteggio.

## **Art.5** **(Tempi di esecuzione del servizio)**

Il servizio si deve eseguire secondo le seguenti modalità:

- il pomeriggio dei giorni di lunedì, giovedì e venerdì, dalle ore 15,00 alle ore 19,00 (4 ore);
- il pomeriggio dei giorni di martedì e mercoledì, dalle ore 14,00 alle ore 15,30 e dalle ore 19,00 alle ore 21,30 (4 ore).

Per un totale di 20 (venti) ore settimanali.

Per ragioni legate a circostanze straordinarie, quali l'utilizzo della sala riunioni oltre l'orario di ufficio, ovvero nei giorni di sabato o festivi, il soggetto aggiudicatario è obbligato comunque entro le due ore successive ad espletare il servizio di pulizia e riordino della sala o dei locali interessati.

È facoltà di AREA, per ragioni legate allo svolgimento della propria attività, provvedere ad individuare eventuali altre fasce orarie, di pari durata, entro le quali svolgere il servizio.

Tutti i lavori di pulizia dovranno essere comunque eseguiti compatibilmente con le esigenze funzionali degli uffici.

Gli orari del servizio devono essere garantiti sistematicamente, indipendentemente da assenze del personale addetto per qualsiasi causa (malattia, ferie, scioperi o altro).

## **Art.6** **(Modalità di svolgimento del servizio)**

Il servizio dovrà essere reso a regola d'arte, avendo cura di non danneggiare i pavimenti, i rivestimenti, pareti, le vernici, i mobili, gli arredi e ogni altro oggetto esistente nei locali.

La prestazione si deve svolgere secondo le frequenze e modalità appresso specificate:

### Servizi giornalieri

- Spazzatura dei pavimenti di tutti gli uffici e locali, compresi i corridoi, ripostigli e scale, esclusi quelli in moquette;
- Pulitura, lavaggio, disinfezione con prodotti idonei dei pavimenti e rivestimenti in piastrelle dei servizi igienici, degli apparecchi sanitari, rubinetteria, con regolare fornitura della carta igienica, sapone liquido e asciugamani monouso di carta, compresi i dispenser per la deodorazione e profumazione automatica;
- Spazzatura delle scalette esterne e pianerottolo dell'atrio di ingresso;
- Svuotatura dei cestini porta carta e rifiuti;
- Spolveratura di tutti i tavoli, scrivanie, arredi, cristalli e suppellettili vari, corpi scaldanti e di condizionamento, davanzali interni, ringhiere, con passaggio di panno umido;
- Pulizia mediante aspirapolvere dei pavimenti in moquette e tappeti compresi quelli degli ascensori e zerbini;

### Servizi settimanali

- Lavaggio con detergenti dei pavimenti di tutti gli uffici e locali, compresi i corridoi, ripostigli e scale, esclusi quelli in moquette;
- Lavaggio con detergenti delle balaustre esterne (Presidenza);
- Lavaggio con detergenti pianerottoli e gradini delle scale interne;
- Lavaggio con detergenti delle scalette esterne, rampa e pianerottolo dell'atrio di ingresso;
- Pulizia e disinfezione con prodotti idonei degli apparecchi telefonici e calcolatrici, utilizzando panni umidi;
- Eliminazione macchie di qualsiasi genere su vetri, cristalli, specchi, piani di lavoro, porte interne ed esterne;

- Innaffiamento delle piante ornamentali presenti negli uffici e cura del giardino;

#### Servizi mensili

- Spolveratura dei portoni d'ingresso, porte interne, veneziane, tendaggi, apparecchi di illuminazione, lampadari, attaccapanni, scaffalature, parti superiori degli armadi e soffitti con eliminazione di eventuali ragnatele;
- Pulizia griglie delle bocchette impianto di riscaldamento-condizionamento;
- Lavaggio e pulizia con mezzi e prodotti idonei delle finestre, vetri interni ed esterni, davanzali esterni;
- Lavaggio dei pavimenti in moquette, mediante lavamoquette ad estrazione;
- Pulizia del cortile, piano pilotis e rampe;

#### Servizi semestrali

- ceratura e lucidatura dei pavimenti compresi quelli in legno;
- spazzatura e lavaggio dei locali posti al piano interrato, spolveratura degli scaffali;
- Spazzatura e pulizia delle terrazze accessibili, in modo da non ostruire gli scarichi.

### **Art.7**

#### **(Attrezzature e materiali)**

I prodotti, materiali e attrezzature necessarie per l'esecuzione del servizio sono a totale carico del soggetto esecutore del contratto. Mentre, nei limiti dell'occorrente, sono a carico di AREA la fornitura di acqua e dell'energia elettrica. Detta fornitura avviene nell'interesse dell'esecutore del contratto e a suo esclusivo rischio, anche nei confronti di terzi.

Tutti i prodotti chimici e detergenti da utilizzare devono essere di buona qualità e rispondenti ai requisiti previsti dalle norme vigenti in materia per quanto riguarda etichettatura, dosaggi, pericolosità e biodegradabilità e modalità d'uso, che dovrà essere dichiarata nella documentazione di partecipazione alla gara, da custodire poi a cura dell'esecutore del contratto in un apposito locale, chiuso a chiave, messo a disposizione da AREA gratuitamente. E' vietata la costituzione di deposito/scorte di prodotti infiammabili (alcool, ecc.).

Tale locale deve essere tenuto in perfetto stato di efficienza ed essere sgomberato e riconsegnato in ottimo stato ad AREA alla scadenza del contratto.

I prodotti di pulizia dovranno essere conformi alle seguenti caratteristiche:

- non devono essere classificati Molto Tossici (T+);Tossici (T);con le frasi di rischio R42 (può provocare sensibilizzazione per inalazione) e/o R43 (può provocare sensibilizzazione per contatto con la pelle); o Pericolosi per l'ambiente (N) secondo la Direttiva 67/548/CEE (compresi modifiche e adeguamenti) e Direttiva 1999/45/CE, recepite in Italia con D.Lgs. n. 52 del 03.02.1997, D.Lgs. 65 del 14.03.2003 e D.M. della Salute del 28.02.2006;
- non devono contenere tensioattivi non rapidamente biodegradabili (test OECD 301 A-F). I tensioattivi devono essere conformi al regolamento 648/2004/CE relativo ai detergenti, senza applicazione degli articoli 5 e 6 (deroghe);
- non devono essere classificati come cancerogeni di categoria 1 o 2 (R45, R49), mutageni di categoria 1 o 2 (R46) o tossici per la riproduzione di categoria 1 o 2 (R60, R61), nonché ingredienti pericolosi per l'ambiente (simbolo N): altamente tossico per gli organismi acquatici (R50), tossico per gli organismi acquatici (R51);
- non devono contenere i seguenti ingredienti:
  - acido etilendiamminotetracetico (EDTA);
  - alchilfenoletoossilati (APEO);
  - sbiancanti a base di cloro (composti di cloro attivo);
  - composti di muschi azotati e muschi policiclici.

Le imprese dovranno allegare, per ogni prodotto che intendono utilizzare nell'espletamento del servizio, le "schede dei dati di sicurezza", conformi a quanto previsto dal D.M. 7 settembre 2002 (pubblicato nella G.U. n. 252 del 26 ottobre 2002).

Si presumono conformi alle caratteristiche su indicate:

- i prodotti che hanno ottenuto il marchio comunitario di qualità ecologica Ecolabel (Regolamento 1980/2000/CE) che rispettano i criteri ecologici stabiliti con la Decisione della Commissione del 23.03.2005 per l'assegnazione del marchio ai "Detergenti multiuso e ai detergenti per servizi sanitari" e successivi eventuali aggiornamenti;

- i prodotti che hanno ottenuto il marchio Nordic Swan che rispettano i criteri stabiliti dal Nordic Ecolabelling per i "Cleaning products", versione 3.3 (23.03.2006), e successivi eventuali aggiornamenti.

Per i prodotti sanificanti, inoltre, è indispensabile fornire la documentazione sperimentale di Ente abilitato, che attesti la validità del prodotto, per la riduzione della carica batterica.

Le concentrazioni d'uso dovranno quindi garantire l'efficacia antibatterica indicata da detta documentazione.

I detergenti ed i disinfettanti dovranno essere utilizzati ad esatta concentrazione ed essere preparati "di fresco".

Dopo l'uso tutto il materiale dovrà essere accuratamente lavato ed asciugato.

E' vietato l'uso di sostanze acide ed eccessivamente alcaline e contenenti ammoniaca o coloranti, sui pavimenti di marmo, piastrelle, conglomerati; sulle superfici di grès si potranno usare dei detergenti lievemente acidi; sui pavimenti in PVC, linoleum e gomma, non potranno essere usati prodotti contenenti idrocarburi, detersolventi o prodotti all'anilina che li danneggerebbero irreparabilmente.

In nessun caso, per pavimenti, zoccoli, battiscopa, pareti e loro rivestimenti, infissi e serramenti, oggetti in rame e sue leghe (ottone e bronzo) potranno essere usati prodotti o mezzi che possano produrre sugli stessi, aggressioni chimiche o fisiche.

Sulle confezioni di tutti i prodotti utilizzati per la pulizia deve essere indicata in maniera visibile, l'indicazione relativa alla eventuale pericolosità e nocività dei prodotti stessi, in conformità alle disposizioni sull'etichettatura delle sostanze pericolose e nocive.

L'esecutore del contratto deve consegnare tutte le schede tecniche dei prodotti di pulizia.

AREA si riserva di sottoporre a verifica dell' A.S.L. i prodotti, chiedendone la variazione nel caso di non adeguatezza.

Imballaggi:

- non devono essere utilizzati spray contenenti gas propellenti;

- le parti dell'imballaggio primario devono essere facilmente separabili in parti monomateriale;

- le informazioni che devono figurare sull'imballaggio sono le istruzioni sul dosaggio, consigli di sicurezza, informazioni sugli ingredienti e relativa etichettatura;

- non devono essere utilizzati contenitori ed altri materiali di imballaggi contenenti PVC.

Sono stati considerati nell'importo del servizio tutti gli oneri relativi alla sicurezza, sia per i prodotti che per le attrezzature comprese quelle elettriche.

L'esecutore del contratto per l'espletamento del servizio deve disporre almeno della seguente attrezzatura, che dovrà essere dichiarata nella documentazione di partecipazione alla gara:

carrelli attrezzati, piumini, panni, annaffiatori, sacchi dei rifiuti, scope in setola, scope in frange, scope in saggina, battitappeti, tergilavavetri, aspirapolvere, monospazzola, lucidatrice, lavamoquette ad estrazione.

Su tutte le attrezzature di proprietà dell'esecutore del contratto dovranno essere applicate targhette indicanti la denominazione o il contrassegno dello stesso.

Tutte le macchine devono essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 24.07.1996, n. 459.

## **Art.8**

### **(Attività di vigilanza)**

L'espletamento del servizio è soggetto al controllo del Responsabile Unico del Procedimento, il quale potrà impartire ordini di servizio. Eventuali inadempienze che possano incidere sull'efficienza del servizio, compreso il controllo sulla presenza del personale addetto, saranno annotati dal predetto Responsabile nel registro appresso specificato.

Gli operatori impegnati nel servizio dovranno firmare quotidianamente, all'inizio e al termine del lavoro, un apposito registro da mettere a loro disposizione a cura dell'esecutore del contratto, nel quale saranno altresì specificate le pulizie eseguite.

Le eventuali violazioni delle clausole contrattuali o comunque gli inadempimenti o i ritardi nello svolgimento del servizio saranno contestati poi per iscritto all'esecutore del contratto, il quale dovrà far pervenire entro i successivi 5 giorni dalla predetta comunicazione, le proprie controdeduzioni.

Decorso inutilmente tale termine, oppure nel caso in cui le controdeduzioni non siano ritenute adeguate, il Responsabile del Procedimento applicherà le penali previste al successivo art. 9.

### **Art.9 (Penalità)**

In caso di inosservanza degli obblighi stabiliti nel contratto, nonché prescritti nel presente capitolato, e comunque nel caso in cui il servizio non risulti prestato a regola d'arte e in modo soddisfacente, l'esecutore del contratto sarà invitato dal Responsabile del Procedimento ad effettuare un sopralluogo volto a chiarire e/o rimuovere l'inadempimento nei tempi da concordare.

Tuttavia AREA si riserva la facoltà di applicare, previa comunicazione scritta, in caso di violazione le seguenti penalità:

- detrazione di € 1.000,00 per il mancato invio nei termini dell'elenco nominativo del personale previsto al successivo art.11, qualora l'inadempienza dovesse persistere sarà motivo di risoluzione contrattuale;
- detrazione di € 1.000,00/mese per incompleta od omessa compilazione del registro di esecuzione del servizio;
- detrazione di € 500,00 in caso di mancate esecuzioni ovvero incomplete o non conformi alle prescrizioni del presente capitolato di ciascuna delle prestazioni previste nei servizi giornalieri;
- detrazione di € 750,00 in caso di mancate esecuzioni ovvero incomplete o non conformi alle prescrizioni del presente capitolato di ciascuna delle prestazioni previste nei servizi settimanali;
- detrazione di € 1.000,00 in caso di mancate esecuzioni ovvero incomplete o non conformi alle prescrizioni del presente capitolato di ciascuna delle prestazioni previste nei servizi mensili;
- detrazione di € 2.000,00 in caso di mancate esecuzioni ovvero incomplete o non conformi alle prescrizioni del presente capitolato delle prestazioni previste nei servizi semestrali;
- detrazione di € 100,00, rapportato ad ora, in caso di mancato rispetto dell'orario di lavoro da parte di ogni operatore.

A seguito dell'applicazione di cinque penali, AREA potrà avvalersi della facoltà di rescindere il contratto, addebitando all'esecutore del servizio il risarcimento dei danni e spese conseguenti.

### **Art.10 (Personale addetto al servizio)**

Per l'espletamento del servizio dovranno essere impegnati indicativamente quattro operatori, con qualificazione professionale adeguata. Detti operatori devono essere alle dipendenze e sotto la diretta ed esclusiva direzione e responsabilità del soggetto aggiudicatario. Inoltre deve risultare idoneo a svolgere le prestazioni del servizio e con provata capacità.

Entro i dieci giorni precedenti la consegna del servizio, l'esecutore del contratto dovrà comunicare ad AREA l'elenco nominativo, completo dei dati anagrafici, degli operatori che svolgeranno il servizio e degli eventuali sostituti, con l'indicazione per ognuno dell'inquadramento nei livelli del CCNL di categoria. Altresì dovrà indicare il nominativo del proprio rappresentante presente sul posto, supervisore del servizio, al quale faranno capo gli operatori ed a cui il Responsabile del Procedimento potrà rivolgersi per comunicazioni e contestazioni in caso di rilevata irregolarità nella prestazione del servizio.

Detto personale, compresi i soci in caso di cooperative, dovrà essere in regola con le norme di igiene e sanità secondo le norme vigenti in materia. In tal senso il Responsabile del Procedimento

ha facoltà di verificare in ogni momento la sussistenza delle condizioni sanitarie necessarie per l'espletamento del servizio.

Il personale dovrà essere dotato di apposito camice di lavoro e cartellino di riconoscimento.

Detto personale è tenuto a mantenere il segreto d'ufficio su fatti e circostanze di cui sia venuto a conoscenza nell'espletamento dei propri compiti, mantenere un contegno decoroso ed irreprensibile, riservato e corretto.

E' fatto divieto al personale di utilizzare le macchine e le attrezzature presenti negli uffici, quali telefoni, computer, fotocopiatori, ecc.

Il personale che svolge le operazioni di pulizia quando gli uffici sono deserti deve curare la custodia dei locali in modo da impedire l'accesso agli estranei e provvedere alla chiusura di tutte le porte e finestre. Qualora ultimate le pulizie gli uffici siano chiusi, il supervisore del servizio ha l'obbligo di chiudere completamente i locali e disattivare la corrente elettrica dal quadro di comando generale.

Spetta all'Amministrazione chiedere la sostituzione degli operatori non graditi a causa di comprovati motivi. Nel caso di esercizio di tale facoltà, l'esecutore del contratto dovrà provvedere alla sostituzione di detti operatori entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della comunicazione.

### **Art.11 (Obblighi dell'esecutore del contratto)**

Prima dell'inizio del servizio l'esecutore del contratto deve presentare al Responsabile del Procedimento un proprio programma affinché si attivi un metodo di autocontrollo per garantire la corretta esecuzione delle varie attività, elaborato in relazione alle proprie tecnologie, alle proprie scelte imprenditoriali e al proprio sistema e organizzazione lavorativa.

Detto programma dovrà prevedere:

- il programma degli interventi e le attività;
- il coordinamento e controllo del personale;
- la gestione e le sostituzioni del personale per ferie, malattie, infortunio, ecc. e in tutti i casi in cui ciò si renda necessario.

Tale programma deve essere approvato dal Responsabile del Procedimento mediante apposizione di un visto entro cinque giorni dal ricevimento. In mancanza del visto nel termine suesposto, il programma si intende accettato, fuorché palesi illogicità o indicazioni erronee manifestamente incompatibili con le prescrizioni dettate dal contratto e dal presente capitolato speciale d'appalto.

L'esecutore del contratto è tenuto ad attenersi al programma del servizio come sopra approvato e dallo stesso redatto. Il programma può essere modificato o integrato dalla Stazione Appaltante mediante ordini di servizio, ogni qualvolta si ritenga necessario ai fini di una miglior esecuzione del servizio. Eventuali ulteriori proposte di aggiornamento del programma, dipendenti da motivate esigenze dell'esecutore del contratto, sono approvate dal Responsabile del Procedimento previa verifica della loro effettiva necessità ed attendibilità.

L'esecutore del contratto deve utilizzare detergenti e prodotti chimici idonei in relazione alla sicurezza, sia verso le persone che verso i materiali, beni e apparecchiature, nonché rispondenti alle norme vigenti in materia di biodegradabilità ed antinquinamento.

Nell'espletamento del servizio l'utilizzo della forza motrice e attrezzature elettriche dovranno essere limitate rigorosamente all'indispensabile.

Durante le operazioni di pulizia i locali e uffici dovranno essere convenientemente areati.

E' autorizzato ad accedere negli uffici e locali elencati all'art.1 esclusivamente il personale preventivamente designato dall'esecutore del contratto.

Tutti i macchinari e attrezzature devono essere mantenuti in buone condizioni d'uso, onde mantenere l'omologazione e rispondere costantemente a quanto previsto in materia antinfortunistica sugli ambienti di lavoro.



Tutti i rifiuti risultanti dall'espletamento del servizio devono essere raccolti in sacchetti di plastica a perdere, i cui costi sono a carico dell'esecutore del contratto, con raccolta differenziata e da eliminare secondo le norme e procedure comunali vigenti al riguardo.

Vige l'obbligo per l'esecutore del contratto di applicare integralmente nei confronti dei lavoratori dipendenti e dei soci lavoratori nel caso di cooperative, le condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro della categoria, vigenti nel territorio di esecuzione del contratto; altresì risponde dell'osservanza di tale obbligo anche nei confronti dei dipendenti degli eventuali subappaltatori; inoltre vige l'obbligo di presentare la documentazione che attesti la propria regolarità con le norme disciplinanti il diritto al lavoro dei disabili, ai sensi della L. 12.03.1999, n. 68.

Altresì l'esecutore del contratto è tenuto all'osservanza ed all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti del proprio personale dipendente e dei soci lavoratori nel caso di cooperative.

Inoltre deve produrre il DURC ai fini sia della stipula del contratto sia del pagamento dei ratei del corrispettivo, a titolo di acconto e di saldo, nonché dimostrare l'avvenuto pagamento del trattamento retributivo al personale addetto al servizio come previsto dal CCNL di categoria delle imprese di pulizia e dagli accordi integrativi territoriali.

Qualora l'esecutore del contratto non adempia il Responsabile del Procedimento provvederà alla sospensione del pagamento del corrispettivo ed assegnerà all'esecutore del contratto un termine massimo di 15 giorni per la regolarizzazione dell'inadempimento, che dovrà essere comprovata da idonea documentazione. Se l'inadempimento persiste, AREA procederà alla risoluzione del contratto in danno dell'esecutore, destinando le somme trattenute al soddisfacimento degli inadempimenti previdenziali e contrattuali, fatte salve le ulteriori azioni per il risarcimento dei danni.

L'esecutore del contratto è tenuto a porre in essere tutti gli accorgimenti necessari affinché siano scrupolosamente rispettate le disposizioni in materia di prevenzione antinfortunistica, in particolare la normativa di cui al D.Lgs 19.09.1994, n. 626, s.m.i. Inoltre dovrà equipaggiare il personale di indumenti appositi e mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi da svolgere e dovrà adottare tutti i procedimenti e cautele atti a garantire l'incolumità degli operatori addetti e dei terzi.

Inoltre prima della stipula del contratto deve predisporre il documento di valutazione dei rischi per la sicurezza e la salute durante il lavoro previsto dall'art. 4 del predetto D.Lgs 626/1994. Detto documento deve essere accettato dall'Amministrazione, la quale si riserva di indicare eventuali ulteriori approfondimenti ai quali l'esecutore del contratto dovrà adeguarsi entro un tempo massimo di venti giorni dalla loro ricezione.

Altresì dovrà ottemperare alle norme relative alla prevenzione degli infortuni dotando il personale di indumenti appositi e di mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi da svolgere e dovrà adottare tutti i procedimenti e cautele atti a garantire l'incolumità delle persone addette e dei terzi.

L'esecutore del contratto dovrà comunicare entro i dieci giorni precedenti la consegna del servizio il nominativo del responsabile della prevenzione e protezione ai sensi dell'art. 4, comma 4 del D.Lgs 626/1994 e s.m.i.

L'Esecutore del Contratto è obbligato al rispetto delle norme contrattuali vigenti in materia di salvaguardia dell'occupazione (verbale di accordo del Ministro del lavoro e della Previdenza Sociale in data 24 ottobre 1997 - CCNL imprese di pulizia e successive integrazioni e modificazioni). L'Esecutore del Contratto pertanto a prescindere dalla sua configurazione giuridica (impresa individuale, società, cooperativa, consorzio), è tenuto dalla data di avvio del servizio a rilevare alle proprie dipendenze e senza periodo di prova il personale esistente in organico nell'espletamento del servizio stesso, sia esso lavoratore dipendente o socio lavoratore di cooperativa, risultante da documentazione probante che lo determini. Qualora l'Esecutore del Contratto non ottemperi a tale obbligo, l'Amministrazione ha la facoltà di risolvere il contratto.

E' altresì obbligato all'osservanza della L. 09.12.1977, n. 903, della L. 10.04.1991, n. 125 (norme in materia di parità uomo-donna sul lavoro ) e del D.Lgs. 26.03.2001, n. 151 (T.U. sulla maternità e paternità).

L'esecutore del contratto ha l'obbligo di mantenere riservati i dati, le informazioni e i documenti di cui venga a conoscenza o in possesso durante l'esecuzione del servizio o comunque in relazione ad esso, di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del contratto. Deve impegnarsi, altresì, a far osservare ai propri dipendenti, incaricati e collaboratori la massima riservatezza su fatti e circostanze di cui gli stessi vengano a conoscenza nell'esecuzione del servizio.

In caso di inosservanza dei suddetti obblighi, il contratto si intenderà risolto di diritto, fermo restando il diritto della Stazione Appaltante al risarcimento di tutti gli eventuali danni.

Gli obblighi di riservatezza di cui al presente articolo rimarranno operanti anche oltre la data di conclusione delle attività di cui al presente atto e, comunque, fino a quando gli elementi soggetti al vincolo di riservatezza non divengano di pubblico dominio.

L'esecutore del contratto deve comunicare tempestivamente ad AREA eventuali atti di cessione o di trasformazione aziendale, ai sensi dell'art.116 del D.Lgs. 12.04.2006, n.163, comprese eventuali variazioni nella composizione societaria se trattasi di società.

#### **Art.12 (Obblighi di AREA)**

AREA verserà all'esecutore del contratto, mediante bonifici, con accredito secondo le modalità stabilite tra le parti nel contratto d'appalto, previa emissione del relativo certificato di pagamento da parte del Responsabile del Procedimento, il corrispettivo contrattuale in ratei mensili posticipati, entro 60 giorni dalla ricezione della relativa fattura che dovrà riportare il mese di riferimento e il numero delle ore effettuate, previa attestazione resa dal Responsabile del Procedimento sulla regolarità del servizio espletato, nonché di acquisizione del DURC (Documento Unico di Regolarità Contribuiva) e della documentazione attestante la corresponsione del trattamento retributivo agli operatori impegnati nel servizio.

Le eventuali contestazioni sulla qualità del servizio e carenza di documentazione interrompono il termine di ammissione a pagamento delle fatture.

In caso di ritardato pagamento dovuto a fatto dell'Amministrazione spettano gli interessi legali.

Non è dovuta nessuna anticipazione dell'importo contrattuale.

#### **Art.13 (Scioperi)**

Qualora nel corso di esecuzione del contratto si verificano eventuali scioperi degli operatori del servizio o cause di forza maggiore che impediscano l'espletamento del servizio stesso, l'esecutore del contratto è tenuto a dare preventiva e tempestiva comunicazione al Responsabile del Procedimento, nonché a garantire un servizio di emergenza.

Il Responsabile del Procedimento provvederà al conteggio delle somme corrispondenti al servizio non svolto e provvederà a detrarre dal rateo di pagamento mensile di riferimento.

#### **Art.14 (Cauzione provvisoria)**

Ai sensi dell'art. 54, comma 1 della L.R. 07.08.2007, n. 5, all'offerta dei concorrenti deve essere allegata una cauazione provvisoria, da prestare anche sotto forma di fidejussione, a copertura di una eventuale mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario.

L'importo della cauazione è pari all'uno per cento (1%) dell'importo totale del servizio indicato al precedente art. 3, corrispondente alla somma di € **1.320,00 (Euro milletrecentoventi/00)**, da

costituire a scelta dell'offerente come appresso specificato:

- mediante assegno circolare, non trasferibile, intestato alla Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa (AREA), o bonifico bancario, o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate; inoltre la cauzione deve essere accompagnata da una dichiarazione resa da una compagnia di assicurazione o da un istituto bancario o da una società di intermediazione finanziaria iscritta nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1.09.1993, n. 385, che svolge in via esclusiva ovvero prevalente attività di rilascio di garanzie ed a ciò autorizzata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, contenente l'impegno a rilasciare nei confronti del concorrente ed in favore della Stazione Appaltante, in caso di aggiudicazione dell'appalto, la garanzia fidejussoria per l'esecuzione del contratto;  
la cauzione sarà restituita immediatamente dopo la sottoscrizione del contratto d'appalto tramite provvedimento emanato dalla Stazione Appaltante;  
ai non aggiudicatari la cauzione sarà restituita entro quindici giorni dalla efficacia del provvedimento di aggiudicazione definitiva, che conterrà espressa autorizzazione.
- in forma di fidejussione, esclusivamente in originale e con firma del garante autenticata da notaio, può essere del tipo bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1.09.1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie ed a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (*la Società di Intermediazione Finanziaria che intende rilasciare la garanzia fidejussoria deve dimostrare di possedere l'autorizzazione rilasciata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi del D.P.R. n. 115/2004, pena la non accettazione della garanzia fidejussoria e la conseguente esclusione dalla gara del concorrente*);  
la cauzione viene svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto d'appalto, senza la necessità di alcun provvedimento espresso da parte della Stazione Appaltante;  
ai non aggiudicatari la fidejussione sarà svincolata entro quindici giorni dalla efficacia del provvedimento di aggiudicazione definitiva, che conterrà espressa autorizzazione, benché non sia ancora scaduto il termine di validità della fidejussione stessa.

Ai sensi dell'art. 54, comma 11, L.R. 07.08.2007, n. 5, l'importo della cauzione ovvero garanzia fidejussoria è ridotto del 50% per i concorrenti in possesso della certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000, ovvero della dichiarazione della presenza di elementi significativi e tra loro correlati di tale sistema, resa da organismi di certificazione; in tal caso il possesso della certificazione ovvero della dichiarazione deve essere attestata nella domanda di partecipazione mediante dichiarazione sostitutiva ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000.

### **Art.15 (Cauzione definitiva)**

Ai sensi dell'art. 54, comma 2 della L.R. 07.08.2007, n. 5, l'aggiudicatario è obbligato a costituire una garanzia fidejussoria per l'esecuzione del contratto, resa da un istituto bancario o da una compagnia assicurativa in possesso delle autorizzazioni di legge, ovvero rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 1.09.1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie ed a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (*la Società di Intermediazione Finanziaria che intende rilasciare la garanzia fidejussoria deve dimostrare di possedere l'autorizzazione rilasciata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze ai sensi del D.P.R. n. 115/2004, pena la non accettazione della garanzia fidejussoria e la conseguente esclusione dalla gara del concorrente*), per una somma pari al cinque per cento (5%) dell'importo contrattuale.

La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento, decorre dalla data di stipula del contratto d'appalto ed è svincolata per il 95% dell'importo garantito all'emissione dell'attestato di

regolare esecuzione sull'ultimo rateo del corrispettivo e per il residuo 5% allo scadere del periodo di garanzia qualora prevista.

La mancata costituzione della garanzia di esecuzione determina la revoca dell'affidamento, l'incameramento della cauzione provvisoria e l'aggiudicazione del servizio al concorrente secondo graduato.

Ai sensi dell'art. 54, comma 11, L.R. 07.08.2007, n. 5, l'importo della garanzia fidejussoria è ridotto del 50% per i concorrenti in possesso della certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000, ovvero della dichiarazione della presenza di elementi significativi e tra loro correlati di tale sistema, resa da organismi di certificazione; in tal caso il possesso della certificazione ovvero della dichiarazione è comprovata nell'attestato SOA, ovvero deve essere depositata in originale o in copia conforme all'originale ai sensi dell'art. 19, D.P.R. 445/2000 s.m.i.

La garanzia fidejussoria deve essere prodotta esclusivamente in originale, con firma del garante autenticata da notaio.

### **Art.16 (Assicurazioni)**

Sono a carico dell'esecutore del contratto tutte le responsabilità in caso di infortuni e danni arrecati dal personale impegnato nel servizio, sia ai dipendenti o beni appartenenti ad AREA che di terzi, in conseguenza di negligenza, imperizia o imprudenza nella esecuzione del servizio stesso. Pertanto risponderà direttamente dei danni causati, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento senza diritto di rivalsa nei confronti di AREA.

A tal fine prima della stipula del contratto dovrà trasmettere un'adeguata polizza assicurativa avente validità ed efficacia per tutta la durata del contratto a copertura sia:

- dei danni derivanti ai dipendenti o beni appartenenti ad AREA, con massimale non inferiore a € 10.000.000;

- della responsabilità civile verso terzi (RCT), con un minimo di € 3.000.000.

I massimali della polizza assicurativa si intendono per ogni evento dannoso o sinistro per anno e deve prevedere la rinuncia dell'assicuratore nei confronti dell'Amministrazione a qualsiasi eccezione, con particolare riferimento alla copertura del rischio anche in caso di mancato o parziale pagamento dei premi assicurativi, in deroga a quanto previsto dall'art. 1901 c.c. di eventuali dichiarazioni inesatte e/o reticenti, in parziale deroga a quanto previsto dagli artt. 1892 e 1893 c.c.

Entrambe le polizze dovranno avere validità non inferiore alla durata contrattuale.

La stipulazione della polizza innanzi citata non solleva in ogni caso l'esecutore del contratto da ulteriori e maggiori colpe e responsabilità, anche economiche, che dovessero derivare dall'espletamento del servizio.

L'accertamento dei danni sarà effettuato dal Responsabile del Procedimento alla presenza del supervisore del servizio.

### **Art.17 (Cessione del contratto e crediti)**

A pena di nullità, è vietato al soggetto aggiudicatario cedere il contratto di cui al presente appalto, salvo quanto previsto dall'art.116 del D.Lgs. 163/2006 per le vicende soggettive dell'esecutore.

La cessione dei crediti è regolata dall'art.117 del D.Lgs. 163/2006.

### **Art.18 (Subappalto)**

Ai sensi dell'art.118, 2° comma, 4° periodo del D.Lgs. 12.04.2006, n.163, è consentito all'aggiudicatario del servizio il subappalto di una quota-parte in misura non superiore al 30% dell'importo complessivo del contratto. Tale facoltà è subordinata tuttavia alle seguenti condizioni:

1. che all'atto dell'offerta abbia indicato le parti del servizio che intende subappaltare o concedere in cottimo;
2. che provveda al deposito del contratto di subappalto presso la Stazione Appaltante almeno 20 giorni prima della data di effettivo inizio delle relative prestazioni, unitamente alla documentazione attestante il possesso da parte del subappaltatore dei requisiti di qualificazione in relazione alla prestazione subappaltata e la dichiarazione attestante il possesso dei requisiti di ordine generale;
3. che non sussista nei confronti del subappaltatore alcuno dei divieti previsti dall'art.10 della L. 31.05.1965, n.575, s.m.i.

Non saranno autorizzati subappalti ad altri soggetti partecipanti alla gara, in forma singola od associata.

L'esecuzione delle prestazioni affidate in subappalto non può formare oggetto di ulteriore subappalto.

L'aggiudicatario, in caso di subappalto o cottimo, fermi restando i presupposti e gli adempimenti di legge, deve chiedere apposita autorizzazione alla Stazione Appaltante la quale provvederà entro 30 (trenta) giorni. Tale termine per una sola volta può essere prorogato, ove ricorrano giustificati motivi. Trascorso detto termine, l'autorizzazione si intende concessa.

L'esecutore del contratto è responsabile in solido con il subappaltatore nei confronti dei propri dipendenti, per le prestazioni subappaltate, dell'osservanza del trattamento economico e normativo stabilito dal CCNL e territoriale in vigore per il settore e per la zona oggetto del presente servizio.

In caso di subappalto AREA provvederà a corrispondere il corrispettivo direttamente al soggetto esecutore del contratto, pertanto lo stesso deve trasmettere entro 20 giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato, copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti da esso corrisposti al subappaltatore o al cottimista, con indicazione delle ritenute di garanzia effettuate.

#### **Art.19 (Controversie)**

Tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto sono demandate all'autorità giudiziaria competente secondo quanto previsto dall'art. 62 della L.R. 07.08.2007, n. 5, nonché dalla normativa statale, salvo un eventuale accordo tra le parti di ricorrere ad un collegio arbitrale ai sensi degli art. 241, 242 e 243 del D.Lgs. 163/2006 stesso.

#### **Art.20 (Spese contrattuali)**

Sono a carico dell'aggiudicatario del servizio tutte le spese di stipula del contratto e da esso derivanti (diritti di rogito, di copia, di bollo, di registro, ecc.), nonché le spese di bollo relative agli atti contabili.

#### **Art.21 (Periodo di prova)**

Il contratto d'appalto è sottoposto alla condizione dell'esito positivo di un periodo di prova della durata di tre mesi a decorrere dalla data di inizio del periodo contrattuale. Qualora tale periodo di prova risultasse negativo è facoltà dell'Amministrazione recedere dal contratto senz'altra formalità che quella di trasmettere all'Appaltatore il proprio insindacabile ed incondizionato giudizio a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno entro il mese successivo al compimento del periodo di prova.

L'Appaltatore rimane comunque obbligato a proseguire il servizio su richiesta dell'Amministrazione almeno per tutto il mese successivo a quello in cui è stata inviata la disdetta.

**Art.22**  
**(Recesso e risoluzione del contratto)**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di recedere in qualunque tempo dal contratto previo pagamento delle prestazioni regolarmente eseguite. L'esercizio del diritto di recesso è preceduto da formale comunicazione da darsi con un preavviso non inferiore a venti giorni.

Altresì l'Amministrazione si riserva il diritto di procedere alla risoluzione del contratto qualora ricorrano le seguenti circostanze:

1. nei confronti dell'esecutore del contratto sia intervenuta l'emanazione di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui di cui all'art. 3, della L. 27.12.1956, n. 1423 ed agli art. 2 e seguenti della L. 31.05.1965, n. 575, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per frodi nei riguardi della stazione appaltante, di subappaltatori, di fornitori, di lavoratori o di altri soggetti comunque interessati, nonché per violazione degli obblighi attinenti alla sicurezza sul lavoro;
2. decadenza dei requisiti di qualificazione;
3. cessione a terzi, in tutto o in parte, del servizio appaltato;
4. mancata assunzione degli operatori già impiegati nel precedente appalto;
5. subappalti in assenza di preventiva autorizzazione dell'Amministrazione;
6. sospensione o interruzione del servizio per motivi non dipendenti da cause di forza maggiore;
7. grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali tale da compromettere il regolare espletamento del servizio;
8. fallimento dell'esecutore del contratto.

La risoluzione anticipata del contratto comporterà l'incameramento della cauzione definitiva ed il risarcimento dei maggiori danni conseguenti.

**Art.23**  
**(Norme dell'appalto)**

L'appalto è regolamentato dalle seguenti norme in materia contrattuale:

- D.Lgs. 12.04.2006, n.163. sm.i.;
- L.R. 07.08.2007, n.5;
- L. 25.01.1994, n.82;
- D.M. 07.07.1997, n. 274;
- Bando di gara;
- Capitolato Speciale d'Appalto;
- Codice Civile per quanto riguarda la materia contrattuale.