



COMUNE DI SAN MARCO DEI CAVOTI

Provincia di Benevento

SETTORE TECNICO



CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Servizio gestione immobili comunali (manutenzione- apertura- chiusura e pulizia), nonché interventi di manutenzione ordinaria su tratti stradali comunali e aree verdi, per il periodo di 24 mesi.

CIG: 98875074E5

ART. 1 – OGGETTO DEL SERVIZIO

Oggetto della presente procedura di gara è l'esecuzione del servizio **di pulizia e gestione immobili comunali (manutenzione- apertura- chiusura e pulizia), nonché interventi di manutenzione ordinaria su tratti stradali comunali e aree verdi per il periodo di anni due.**

Gli interventi di pulizia sono da effettuarsi con materiali e attrezzature dell'operatore economico.

La pulizia riguarda tutte le superficie orizzontali (pavimenti, davanzali), tutte le superfici verticali (finestre, vetrate, porte, ringhiere) gli arredi e le attrezzature.

ART. 2 – DURATA E IMPORTO BASE DI GARA

Il servizio viene affidato per il periodo di 24 mesi. Alla scadenza naturale dell'appalto la ditta aggiudicataria continuerà il servizio alle condizioni convenute, nelle more di svolgimento della nuova gara e fino a quando l'Ente abbia provveduto all'individuazione di un nuovo contraente.

Il valore stimato dell'appalto del servizio in discorso per anni due è di **€ 79.626,00** (eurosettantanovemilaseicentoventisei/00), **di cui € 2.388,78 oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, più € 17.518,00 IVA per un totale di € 97.144,00** e che pertanto si tratta di una procedura sotto soglia:

ovvero:

COSTO DEL SERVIZIO	€ 79.626,00
ONERI DI SICUREZZA	€ 2.388,78
Costo a base di gara	€ 77.237,22
IVA	€ 17.518,00
TOTALE	€ 97.144,00

ART. 3- PROCEDURA DI SCELTA DEL CONTRAENTE E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

La gara sarà espletata Procedura Aperta interamente Telematica (ai sensi art.60), da aggiudicarsi con il Criterio qualità /prezzo.



COMUNE DI SAN MARCO DEI CAVOTI

Provincia di Benevento

SETTORE TECNICO



ART. 4- RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Responsabile del Procedimento: arch. Carmela De Corso -Comune di San Marco dei Cavoti – tel. 0824-1523247 – email: u.tecnico@comune.sanmarcodeicavoti.bn.it,

ART. 5 L'appalto ha per oggetto l'affidamento del Servizio di **gestione immobili comunali (manutenzione-aperture- chiusura e pulizia), nonché interventi di manutenzione ordinaria su tratti stradali comunali e aree a verde pubblico per il periodo di 24 mesi.**

Oggetto della gara riguarda, a titolo esemplificativo, le seguenti attività, come meglio descritti nel Capitolato Speciale d'Appalto:

- 1) Servizi generali di coordinamento e ricognizione del patrimonio;
- 2) Manutenzione ordinaria del patrimonio edilizio comunale;
- 3) Manutenzione stradale e della segnaletica verticale e orizzontale;
- 4) Manutenzione ordinaria verde pubblico;
- 5) Servizi di pulizie immobili;

CPV

50000000-5 - Servizi di riparazione e manutenzione 45262522-6 - Lavori edili

45233141-9 - Lavori di manutenzione stradale 34992200-9 - Segnaletica stradale

77310000-6 - Servizi di piantagione e manutenzione di zone verdi

90911200-8 - Servizi di pulizia di edifici

ART. 5.1- DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI AMBIENTI

Gli edifici/locali oggetto del servizio di pulizia- apertura – chiusura e manutenzione sono i seguenti:

1. Palazzo comunale sito in p.zza Risorgimento

(sono compresi tutti gli uffici, locali, al piano terra e 1° piano, inclusi servizi igienici, scale interne di accesso ai vari piani, corridoi, locale ascensore, vetri e vetrate);

- per la **SALA CONSIGLIO** del piano terra, si precisa, che dovrà essere pulita il giorno antecedente e/o successivo allo svolgimento delle riunioni consiliari e/o utilizzazioni varie (matrimoni, assemblee, riunioni ecc). Le date delle sedute consiliari o di cerimonie verranno comunicate alla ditta appaltatrice dal Responsabile del procedimento.

2. Palazzo comunale sito in p.zza Rimembranza

	COMUNE DI SAN MARCO DEI CAVOTI Provincia di Benevento SETTORE TECNICO	
--	--	--

(sono compresi tutti gli uffici, locali, al 1° piano, inclusi servizi igienici, scale interne di accesso ai vari piani, corridoi, vetri e vetrate);

3. Museo degli orologi sito in via Rovagnera

sono compresi l'ingresso, la sala museo, servizi igienici, scale interne di accesso e vetri).

4. Palestra Matteotti

(palestra, spogliatoi e servizi igienici).

5. Tensostruttura

(palestra, spogliatoi e servizi igienici).

6. Palacrock

(sono compresi l'ingresso, la sala e i servizi igienici);

7. Campo sportivo

(Campo sportivo - spogliatoi e servizi igienici)

oltre all'eventuale pulizia straordinaria di pronto intervento od occasionale, per particolari esigenze, sia dei locali oggetto dell'appalto che di altri di proprietà comunale di volta in volta individuati.

La prestazione oggetto dell'appalto consiste pertanto nell'obbligo di mantenere puliti tutti i locali, i servizi igienici, le parti dell'edificio diverse dai locali, i serramenti, le pertinenze, nonché l'arredamento e le eventuali attrezzature meccaniche o telematiche in essi presenti.

Le modalità di espletamento del servizio di pulizia prescrivono, tra l'altro, il ricorso a prodotti detergenti altamente biodegradabili, non nocivi alla salute umana, nella misura e con il dosaggio prescritti dalla fabbrica di produzione dei medesimi. L'appaltatore ha l'onere di documentare le caratteristiche dei prodotti detergenti impiegati dal proprio personale dipendente. Tutti i lavori di pulizia devono essere eseguiti, di norma, al di fuori degli orari in cui, nei locali interessati, si svolgono attività lavorative.

Sarà obbligo dell'impresa procedere alla ricognizione degli immobili e dei locali oggetto del servizio.

ART. 5.2 – TIPOLOGIA DEI SERVIZI DI PULIZIA RICHIESTI

Le operazioni di pulizia saranno articolate in base alle seguenti modalità:

A) PULIZIA ORDINARIA A OGNI INTERVENTO

a) spazzamento dei pavimenti di tutte le stanze adibite ad uffici, sale, corridoi di tutti i piani, degli ingressi, con successivo accurato passaggio di strofinaccio bagnato con acqua e detergente;

b) pulitura accurata delle scale e dei pianerottoli con strofinaccio bagnato;

c) lavaggio accurato dei pavimenti, delle piastrelle e degli apparecchi igienici dei servizi e fornitura carta igienica, sapone liquido e salviette asciugamani;



COMUNE DI SAN MARCO DEI CAVOTI

Provincia di Benevento

SETTORE TECNICO



- d) eliminazione impronte dalla superficie di vetro;
- e) svuotamento di tutti gli appositi cestini ed inserimento dei rifiuti negli appositi contenitori raccolta rifiuti secondo le modalità di differenziazione e conferimento in vigore;
- f) spolveratura dei mobili, scrivanie e suppellettili ed in genere di tutte le superfici orizzontali e pulitura con panno e prodotto adeguato;
- g) pulizia ascensore;
- h) deragnatura;
- i) spazzatura porticato e pulizia davanzali esterni con lavaggio saltuario in cui se ne ravvisi la necessità.

Tutti i materiali di rifiuto provenienti dalle pulizie dei locali devono essere accuratamente raccolti ed insaccati dentro i sacchi di polietilene forniti dalla stessa ditta e trasportati nei rispettivi contenitori posti all'esterno del fabbricato; eventuali materiali non insaccabili quali cartoni, scatoloni e simili dovranno essere schiacciati onde ridurre al minimo lo spazio occupato e smaltiti nei contenitori appositi. I rifiuti o altri materiali andranno conferiti, secondo le norme vigenti per la raccolta differenziata.

B) PULIZIA SETTIMANALE

Per i servizi igienici si dovrà provvedere alla pulizia generale delle piastrelle, degli accessori e degli infissi, con prodotti igienizzanti specifici.

C) PULIZIA TRIMESTRALE

- a) lavaggio vetri.

D) Apertura - chiusura degli impianti sportivi, in particolare del campo di calcio comunale sito in c.da Valle di Stefano, tendostruttura in località Muretto, con tenuta delle attrezzature sportive comprese piccole riparazioni e verniciature delle stesse; pulizia generale del campo e del piazzale prospiciente gli spogliatoi e le attrezzature tecniche; pulizia degli spogliatoi, dei bagni, igienizzazione delle docce, ecc.; posa, sistemazione e ritiro delle attrezzature sportive nei periodi delle manifestazioni; verniciatura di piccole parti di recinzione e cancelletti di ingresso compresa la piccola manutenzione; collaborazione con eventuale altro personale messo a disposizione dal Comune in casi eccezionali (rimozione neve, manifestazioni sportive che richiedono più persone, ecc.);

E) Interventi di manutenzione ordinaria su tratti stradali comunali e aree a verde pubblico, interventi di pulizia caditoie, cunette e servizi vari; potature e irrigazione di siepi e fiorire, taglio ed estirpazioni di erbacce nei spazi a verde pubblico;



COMUNE DI SAN MARCO DEI CAVOTI

Provincia di Benevento

SETTORE TECNICO



ART. 6 - MODIFICHE IN CORSO DI APPALTO E PULIZIE STRAORDINARIE

L'Amministrazione si riserva la facoltà, in relazione al variare dell'organizzazione delle proprie attività, di includere nuovi locali oppure di escluderne altri, anche parzialmente, alle medesime condizioni del prezzo di aggiudicazione.

La richiesta dell'Amministrazione che comporti una variazione, in più o in meno, non superiore al 20% dell'importo iniziale di appalto, sarà impegnativo per l'appaltatore il quale si obbliga fin da ora ad eseguirla.

ART. 7 - CANONE DI APPALTO

L'impresa concorrente, con la presentazione dell'offerta economica, dichiara di aver preso visione della quantità e della qualità delle superfici da pulire nonché della praticabilità dei locali e di ogni altro elemento

necessario sia per una esatta valutazione di costi, oneri e spese generali sia per tutti i problemi relativi alla sicurezza sul lavoro.

L'appaltatore non potrà pertanto pretendere sovrapprezzi o indennità di nessun genere, anche nel caso riscontrasse difficoltà nell'esecuzione di alcuni servizi.

ART. 10 – MATERIALE E ATTREZZATURE PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO

La ditta aggiudicataria assume il compimento del servizio di pulizia con organizzazione dei mezzi necessari e con gestione a proprio rischio, ai sensi dell'art. 1655 del codice civile.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutti i materiali occorrenti che dovranno essere idonei per il tipo di pulizia da effettuare, quali carta igienica, salviette, detersivi, deodoranti, disinfettanti eccetera. I prodotti dovranno essere di ottima qualità e che non producano effetti inquinanti o danni per la salute delle persone che lavorano o frequentano i locali, e dovranno essere corrispondenti alle norme vigenti in Italia (biodegradabilità, dosaggi, avvertenze di pericolosità, eccetera). E' vietato l'uso di prodotti tossici o corrosivi e comunque nocivi per l'ambiente. Sono in particolare vietati i prodotti spray con propellenti a base di colorofluorocarbonato (CFC). Dopo l'uso, tutto il materiale deve essere accuratamente lavato ed asciugato.

Deve essere garantito un adeguato rifornimento del materiale. L'Amministrazione si riserva la facoltà di ordinare all'impresa aggiudicataria l'eliminazione di prodotti non ritenuti idonei.

Sono anche a carico dell'aggiudicatario tutte le attrezzature manuali, meccaniche ed elettroniche necessarie che dovranno essere a norma con le vigenti disposizioni di legge ed adeguate ai locali oggetto dell'servizio.

Gli attrezzi e le macchine dovranno essere pertanto compatibili con l'uso e l'arredo dei locali, efficienti e mantenute in perfetto stato, nonché dotate di tutti quegli accorgimenti ed accessori atti a proteggere e salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni.

L'aggiudicatario sarà responsabile della custodia delle proprie macchine, attrezzature e prodotti.



Il committente non sarà responsabile in caso di eventuali danni o furti.

E' a carico del Comune la fornitura di energia elettrica ed acqua.

ART. 11 – PERSONALE

L'appaltatore è tenuto ad attuare nei confronti dei propri dipendenti e/o soci lavoratori la piena applicazione del contratto collettivo nazionale di lavoro di categoria nonché degli eventuali accordi integrativi regionali.

Al fine di garantire i livelli occupazionali esistenti, la stessa ditta è tenuta prioritariamente, così come previsto dai contratti di categoria, a garantire l'assunzione del personale già impiegato dalla precedente ditta appaltatrice, nei modi e nelle condizioni previste dalla legislazione e dai contratti vigenti.

Dovranno essere, inoltre, rispettate le disposizioni in materia di riposo settimanale, ferie, assicurazioni ecc.

L'aggiudicatario si obbliga a presentare dei documenti atti a verificare la corretta assunzione ed applicazione delle condizioni normative risultanti dal CCNL.

Il personale dovrà essere sotto la diretta ed esclusiva direzione e responsabilità dell'appaltatore ed idoneo a svolgere le prestazioni oggetto del servizio nonché in possesso dei requisiti di igiene e sanità, di provata capacità, onestà e moralità. Ai suddetti dipendenti dovrà essere prescritta l'osservanza del segreto d'ufficio.

Tutto il personale, nell'espletamento delle proprie mansioni, dovrà tenere un contegno serio, corretto e dignitoso, oltre a dare prova di assoluta riservatezza. Il Comune può richiedere, in qualsiasi momento, la sostituzione di personale non ritenuto idoneo.

Sono a carico dell'appaltatore e compresi nel canone mensile, tutte le spese per retribuzioni, oneri, contributi, tasse. Sono da considerarsi ricompresi nel canone mensile anche gli oneri derivanti dalla necessità di incremento del personale, sostituzione od altro, derivante da qualsiasi causa. L'appaltatore dovrà ottemperare alle norme relative alla prevenzione infortuni, dotando il personale di indumenti e mezzi di protezione idonei a garantire la massima sicurezza in relazione ai servizi svolti.

Prima dell'inizio dell'appalto, la ditta aggiudicataria dovrà comunicare l'elenco nominativo del personale che sarà adibito al servizio, specificando, per ognuno, l'orario, le mansioni e la dislocazione, nonché il nominativo del responsabile del servizio di prevenzione e protezione e il referente a cui inviare tutte le comunicazioni. Potrà accedere nei locali esclusivamente il personale di cui al predetto elenco e munito di tesserino di riconoscimento. L'aggiudicatario del servizio dovrà provvedere in caso di assenza del personale interessato a sostituirlo con altro personale, non lasciando scoperto lo svolgimento del servizio, che per nessuna ragione potrà essere sospeso o abbandonato.

ART. 12 – OBBLIGHI DI RISERVATEZZA



Gli addetti al servizio sono tenuti al rispetto dell'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui vengano in possesso in ragione dell'esecuzione del servizio e di non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma.

ART. 13 - RESPONSABILITA'

La Ditta aggiudicataria si assume la totale responsabilità sia civile che penale derivante dall'assunzione del presente servizio per eventuali danni o sinistri a persone, animali o cose (di proprietà comunale o di terzi) derivanti da fatti, comportamenti anche omissivi o eventi connessi al servizio svolto, tenendo sollevata l'Amministrazione Comunale e i suoi funzionari da ogni azione o domanda a riguardo.

Prima dell'inizio del servizio la ditta aggiudicataria dovrà consegnare copia di una polizza di assicurazione che copra, per tutta la durata del servizio, i seguenti rischi: responsabilità civile dell'aggiudicatario verso i terzi, per tutte le attività relative al servizio appaltato.

Per lo svolgimento del servizio la ditta aggiudicataria, e per essa il personale addetto che avrà la possibilità di accedere ai locali, avrà il compito, una volta espletato il servizio, di chiudere le porte di accesso e i relativi serramenti, se presente, verificando previamente l'assenza di altro personale all'interno dei locali.

ART. 14 – SICUREZZA I lavori appaltati devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro ed in ogni caso in condizioni di permanente sicurezza ed igiene. L'Appaltatore deve aver predisposto e possedere il Piano di Sicurezza Aziendale previsto dal D.Lgs. 09.04.2008, n. 81 e deve rispettare tutti gli obblighi previsti dalla citata normativa. Inoltre, in base a quanto disposto dal citato D.Lgs. 09.04.2008, n. 81, la ditta appaltatrice si impegna a predisporre un Piano Particolare di Sicurezza contenente tutte le indicazioni e le procedure attuate per garantire la sicurezza dei lavoratori per tutta la durata del servizio. L'impresa, senza diritto ad alcuno compenso, è tenuta a predisporre sul posto di lavoro, tutte le misure necessarie per tutelare la sicurezza dei lavoratori e dei terzi in genere. Riguardo alla normativa antinfortunistica si dovrà fare riferimento al D.Lgs. 09.04.2008, n. 81. L'Appaltatore, pertanto, deve osservare e fare osservare ai propri dipendenti tutte le norme di cui sopra e prendere inoltre di propria iniziativa tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro.

ART. 15 – VERIFICHE E CONTROLLI SULLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO. PENALI

Il Comune si riserva, con ampia ed insindacabile facoltà e senza che l'aggiudicatario possa nulla eccepire, di effettuare verifiche e controlli circa la perfetta esecuzione del servizio.

I controlli sul servizio sono effettuati con le seguenti modalità:

- In caso di disservizio, il Comune provvederà a darne immediata segnalazione al referente della ditta, per le verifiche in loco e le misure da adottare.

- In caso di inadempienze verranno applicate le seguenti penalità: per ciascun reclamo scritto per insoddisfazione del servizio è applicata una penalità di € 20,00 giorno per mancato espletamento di interventi



a cadenza giornaliera effettivamente riscontrati è applicata una penalità di € 25,00 giorno; per il mancato rispetto dei tempi indicati nel piano di intervento e per il perdurare delle carenze di pulizia o per la reiterazione di disservizi giornalieri è applicata una penalità di € 30,00 giorno. Per ogni giorno di ritardo nella consegna del materiale è applicata una penalità di € 10,00 giorno.

Il Comune si riserva la facoltà di fare eseguire ad altre ditte i lavori non fatti o eseguiti in modo non soddisfacente o di acquistare direttamente prodotti mancanti e necessari per lo svolgimento del servizio, salvo ed impregiudicato il diritto al rimborso delle spese sostenute ed al risarcimento per eventuali danni. Rifusione delle spese, pagamento danni e penalità sono addebitati alla ditta aggiudicataria mediante ritenute sulle fatture in pagamento.

Le risultanze dei controlli e delle verifiche non liberano l'aggiudicatario dagli obblighi e dalle responsabilità inerenti al contratto.

Gli addetti al servizio dovranno compilare un foglio di presenza relativo alle ore ordinarie e straordinarie, queste ultime preventivamente concordate, effettuate secondo il piano organizzativo di cui sopra e tale foglio dovrà essere allegato alla fattura di pagamento con la relativa sottoscrizione del responsabile della ditta aggiudicataria.

ART. 16 - DANNI - Polizza assicurativa

I danni arrecati dal personale addetto nell'espletamento del servizio agli edifici oggetto del servizio di pulizia, saranno contestati per iscritto. L'impresa è direttamente responsabile degli infortuni o danni eventualmente subiti da parte di persone o di beni, tanto dell'affidatario del servizio stesso quanto dell'Amministrazione Comunale, e/o terzi, in virtù di beni e servizi oggetto del presente capitolato, ovvero in dipendenza di omissioni, negligenze o altre inadempienze relative all'esecuzione delle prestazioni contrattuali all'impresa riferibili, anche se eseguite da parte di terzi. L'Ente resterà al riguardo esonerato da ogni e qualsiasi responsabilità. Sono fatti salvi gli interventi a favore dell'Impresa da parte di Società assicuratrici. A tale fine la ditta provvederà a presentare, prima dell'inizio del servizio, polizza assicurativa a copertura del rischio da responsabilità civile in ordine allo svolgimento di tutte le attività del presente capitolato, per qualsiasi danno materiale e diretto che l'aggiudicatario possa arrecare all'Amministrazione Comunale, ai dipendenti e collaboratori o a terzi **(pari al 5% dell'importo a base di gara)**. Copia della polizza assicurativa dovrà essere consegnata prima della stipulazione del contratto e, comunque, prima dell'inizio del servizio. Qualora la ditta non dovesse provvedere, senza giustificato motivo, al risarcimento o alla riparazione dei danni, l'Amministrazione comunale potrà provvedere direttamente, previa notifica di un termine perentorio a carico della ditta, trattenendo l'importo sulla fattura di prima scadenza e se necessario sulle fatture successive o sull'importo della cauzione.

ART. 17 – FATTURAZIONE E PAGAMENTI

	COMUNE DI SAN MARCO DEI CAVOTI Provincia di Benevento SETTORE TECNICO	
--	--	--

Il pagamento verrà effettuato in rate mensili posticipate a seguito di presentazione di regolari fatture mensili, da parte dell'appaltatore, acquisito il visto per regolare esecuzione del servizio dell'Ufficio comunale competente, nel termine di 30 giorni dalla data del ricevimento fattura all'ufficio protocollo.

Ciascuna fattura emessa dalla ditta aggiudicataria dovrà contenere, anche in un documento separato da allegare alla stessa, il riferimento alla RDO a cui si riferisce, al CIG (Codice Identificativo Gara), alla data di prestazione dei servizi, nonché il dettaglio dei Servizi resi (tipo di Servizi, quantità e prezzi unitari).

Il pagamento delle fatture è subordinato alle verifiche di legge, con particolare riferimento alla regolarità della ditta aggiudicataria in ordine al versamento dei contributi previdenziali e dei contributi assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti attraverso il documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.).

ART. 18 - DECADENZA E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'appaltatore decade dal servizio e dai diritti che gli derivano dal presente atto nel caso di mancata assunzione del servizio entro la data stabilita dall'Amministrazione comunale o abbandono del servizio.

La risoluzione del contratto avverrà per i seguenti casi:

- abituale deficienza o negligenza nei servizi quando la gravità e la frequenza delle infrazioni, debitamente accertate e contestate, compromettano il servizio stesso a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale;
- si renda colpevole di frodi e versi in stato di insolvenza;
- situazione di altre inadempienze previste dalle leggi disciplinanti la materia.

ART. 19 – NORME DI RIFERIMENTO

Per quanto non espressamente previsto nel presente capitolato si applicheranno le clausole previste nelle "CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO RELATIVE A SERVIZI DI IGIENE AMBIENTALE"

ART. 20 – SPESE, IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse, presenti e future, inerenti a qualsiasi titolo saranno a carico dell'aggiudicatario

ART. 21 – TRATTAMENTI DATI PERSONALI

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs 196/2003 e s. m. i. del Regolamento Europeo Privacy UE/ 2016/679, esclusivamente nell'ambito della presente procedura ed avverrà a cura delle Stazione appaltante che cura il procedimento di gara.



COMUNE DI SAN MARCO DEI CAVOTI

Provincia di Benevento

SETTORE TECNICO



San Marco dei Cavoti, 20.06.2023

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Carmela De Corso

,