

I.N.P.D.A.P.
DIREZIONE GENERALE

Capitolato speciale di appalto

per l'affidamento triennale del servizio di pulizia dello stabile di proprietà dell'INPDAP adibito ad uffici, sito in Roma, Via Santa Croce in Gerusalemme n. 55

CAPITOLATO DI APPALTO

Art. 1 - Oggetto dell'appalto ed importo

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione del servizio di pulizia dello stabile di proprietà dell'INPDAP adibito ad uffici ed archivi, sito in Roma, Via Santa Croce in Gerusalemme n. 55 e delle dotazioni di mobili, macchine ed arredi ivi esistenti.

La superficie complessiva degli ambienti dove il servizio deve essere svolto è di circa 19.550 metri quadri, di cui 14.547 per uffici e servizio e 5.003 per archivi, garage, ecc..

L'importo a base d'asta viene stabilito in **euro 1.200.000,00** per il servizio triennale. L'Istituto si riserva la facoltà di ripetizione di servizi analoghi nel triennio successivo; in ragione di ciò il valore della gara è di 2.400.000,00 euro + IVA.

Art. 2 – Acquisita conoscenza dei luoghi

La ditta appaltatrice, dopo i previsti sopralluoghi da effettuarsi secondo le modalità più sotto indicate, darà atto di essere a perfetta conoscenza della ubicazione, della estensione e della natura dei locali ove le pulizie dovranno essere effettuate, e di essere edotta di ogni altra circostanza di luogo e di fatto inerente ai locali stessi. Conseguentemente nessuna obiezione la Ditta stessa potrà sollevare per qualsiasi difficoltà che dovesse insorgere nel corso dell'espletamento del servizio in relazione ad una pretesa ed eventuale imperfetta acquisizione di ogni elemento relativo alla ubicazione nonché alla estensione, alla natura ed alle caratteristiche dei locali da pulire.

I sopralluoghi dovranno essere effettuati previ accordi telefonici e secondo le modalità concordate contattando il numero **06 – 77352039**.

Art. 3 – Modalità di espletamento del servizio

I lavori oggetto del presente appalto comprendono tutte le operazioni necessarie per una pulizia a perfetta regola d'arte degli spazi, dei locali, degli impianti, degli arredi e di quanto altro pertinente allo stabile di cui al precedente art. 1.

Essi dovranno essere effettuati secondo le modalità, le cadenze e gli orari proposti dalla Società aggiudicataria dell'appalto che dovrà comunque tenere presenti le seguenti prestazioni minime:

INTERVENTI GIORNALIERI:

- Spazzatura e lavaggio di tutti i pavimenti;
- Passaggio di aspirapolvere per moquette, tappeti, nettapedi, guide, ove esistono;
- Pulitura, lavaggio, disincrostazione e disinfezione di pavimenti, delle pareti e degli apparecchi dei servizi igienici;
- Rimpiazzo nei contenitori e distributori dei materiali di consumo forniti dall'INPDAP (carta igienica, saponi, salviette, ecc);
- Spolveratura ad umido di mobili ed arredi vari;
- Vuotatura e pulizia dei posacenere e dei cestini gettacarte (con sostituzione dei sacchetti) e raccolta differenziata carta;
- Spolveratura di tutte le pareti interne;
- Pulizia delle parti metalliche e delle porte;

INTERVENTI SETTIMANALI:

- Spazzatura e lavaggio delle scale e relative ringhiere, pianerottoli, ascensori, montacarichi, davanzali interni, terrazzi e balconi;
- Pulitura, lavaggio e disinfezione dei cortili esterni ed interni, autorimessa e relativa rampa e delle eventuali zone verdi;
- Spolveratura dei radiatori dell'impianto termico;
- Controllo chiusini di terrazzi e balconi e rimozione ostruzioni dell'imboccatura degli stessi;

INTERVENTI MENSILI:

- Pulitura e lavaggio di tutti i vetri interni delle finestre, porte, lampadari, serrande, persiane;
- Lavaggio pareti lavabili e rimozione macchie da pareti lavabili;
- Deragnatura;

INTERVENTI TRIMESTRALI:

- Pulizia e lavaggio di tutti i davanzali esterni e vetri esterni delle finestre;

INTERVENTO ANNUALE:

- Ceratura e lucidatura dei vari tipi di pavimento.

INTERVENTI SECONDO NECESSITA':

L'Istituto si riserva di richiedere singoli interventi di pulizia ulteriori rispetto a quelli periodici che verranno fatturati in proporzione al numero di ore aggiuntive espressamente richieste con atto scritto dal competente ufficio gestore del contratto.

PRESIDIO:

Presso i locali dell'INPDAP dovrà essere costantemente presente una persona durante la fascia oraria 7-19 dal lunedì al venerdì, per ogni necessità di pulizia improvvisa. Non occorre il presidio nelle ore in cui è già presente altro personale che presta il servizio di pulizia ordinaria.

Art. 4 – Durata dell'appalto

La durata dell'appalto è di anni 3, L'INPDAP si riserva la facoltà di ripetizione di servizi analoghi nel triennio successivo.

Art. 5 – Modificazione dell'oggetto dell'appalto

L'Istituto, durante l'esecuzione dell'appalto può ordinare, alle stesse condizioni del presente contratto, un aumento o una diminuzione, temporanei o permanenti, delle prestazioni e/o del servizio di pulizia.

Tali diminuzioni o aumenti comporteranno una conseguente e proporzionale variazione del canone pattuito, rapportata al costo virtuale per metro quadrato.

In caso di trasferimento di uffici e/o archivi in immobili diversi da quello oggetto dell'appalto, l'Istituto ha facoltà di modificare il luogo di esecuzione del contratto, agli stessi prezzi unitari e condizioni,

Il contratto si intenderà automaticamente risolto relativamente a quei locali che a seguito dei suddetti trasferimenti rimarranno liberi da persone e cose.

In caso di trasformazione dell'uso dell'immobile, di alienazione, di chiusura totale o parziale, l'Istituto può ordinare la fine dell'intero servizio con conseguente e automatica risoluzione del contratto senza che la ditta abbia nulla a pretendere.

La comunicazione di tali eventuali variazioni verrà data almeno 30 giorni prima della loro effettiva applicazione, a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 6 – Periodo di prova

Per i primi tre mesi l'appalto si intenderà conferito a titolo di prova al fine di consentire all'INPDAP una valutazione ampia e complessiva del rapporto.

Durante tale periodo l'INPDAP potrà, a suo esclusivo insindacabile giudizio, recedere in qualsiasi momento mediante semplice preavviso di dieci giorni da comunicare all'appaltatore con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 7 – Orari di espletamento del servizio e numero minimo di addetti operativi al servizio

L'appalto deve essere eseguito con l'osservanza di tutti i patti, le obbligazioni e le condizioni previsti dal contratto e dal presente capitolato.

L'appaltatore dovrà impegnarsi ad effettuare tutti i lavori di pulizia, indicati nelle specifiche contrattuali, a perfetta regola d'arte, con ogni cura e sotto la personale sorveglianza del titolare della impresa o di un suo legale rappresentante ovvero di persona responsabile a ciò espressamente delegata.

I lavori dovranno essere effettuati dal lunedì al venerdì in orari tali da non intralciare il normale svolgimento delle attività di ufficio antimeridiane e pomeridiane e nell'ambito delle seguenti fasce orarie:

1. Fascia con orario obbligatorio (con la presenza di almeno 3 persone) dalle ore 6.30 alle ore 8.30;
2. Fascia con orario facoltativo dalle ore 14.00 alle ore 20.00.

Potrà essere utilizzata la giornata del sabato, dalle ore 6.00 alle ore 12.00, per il completamento dei servizi previsti.

L'INPDAP si riserva di controllare l'espletamento del servizio con le modalità che riterrà più opportune e - fermo restando il monte ore convenuto - di distribuire diversamente le fasce orarie.

In relazione all'entità del servizio richiesto la ditta dovrà impiegare n. 18 persone per l'espletamento del servizio operativo di pulizia, di cui 13 di livello 2° (per un totale di 1.094 ore mensili), 4 di livello 3° (per un totale di 433 ore mensili) e 1 di livello 4° (per un totale di 173 ore mensili), fermo restando quanto previsto dal successivo art. 10 u.c.. Da tale numero sono escluse tutte le figure che verranno impiegate in ruoli diversi (coordinamento, contabilità, servizio di contatto telefonico per i reclami, controllo di qualità ecc.) secondo l'organizzazione della ditta.

In relazione all'entità del servizio la ditta dovrà assicurare un numero mensile di ore pari ad un minimo di 1.700 di servizio effettivo (escludendo, quindi, da tale monte ore gli oneri aggiuntivi per la Ditta dovuti alle sostituzioni per assenze).

Art. 8 –Obblighi a carico della Ditta

1. L'impresa aggiudicataria, nell'espletamento del servizio, dovrà utilizzare prodotti ed impiegare attrezzature e macchine in propria disponibilità. L'impiego degli attrezzi e delle macchine, la loro scelta e le loro caratteristiche tecniche dovranno essere perfettamente compatibili con l'uso dei locali, non dovranno essere rumorose, dovranno essere tecnicamente efficienti e mantenute in perfetto stato, inoltre dovranno essere dotate di tutti quegli accorgimenti e accessori atti a proteggere e salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni.

2. Tutte le macchine dovranno essere conformi a quanto previsto dalla normativa vigente.

3. L'impresa sarà responsabile della custodia sia delle macchine e attrezzature tecniche sia dei prodotti utilizzati. L'Istituto non sarà responsabile di eventuali danni o furti delle attrezzature e dei prodotti.

4. A tutte le attrezzature e macchine utilizzate dall'impresa per il servizio dovrà essere applicata una targhetta o un adesivo indicante il nominativo o il contrassegno dell'impresa stessa.

5. Tutti i prodotti chimici, utilizzati dall'impresa aggiudicataria nell'espletamento del servizio, dovranno essere rispondenti alla normativa vigente per quanto riguarda etichettatura, dosaggi, pericolosità e biodegradabilità e modalità d'uso. I detersivi, i disinfettanti ed in genere tutti i materiali usati dovranno essere di ottima qualità e tali da non danneggiare in alcun modo le persone, gli immobili e gli arredi.

Tutti i prodotti chimici utilizzati dovranno essere rispondenti alla normativa vigente per quanto riguarda etichettatura, dosaggi, pericolosità e biodegradabilità e modalità d'uso.

L'INPDAP si riserva la facoltà di proibire l'uso di prodotti (detersivi, disinfettanti, ecc.) e di macchinari che, a suo insindacabile giudizio, venissero ritenuti dannosi alle persone, all'immobile, agli arredi.

6. L'impresa dovrà provvedere, mediante propri contenitori, alla raccolta dell'immondizia ed al suo trasporto nel luogo destinato alla raccolta.

7. La Ditta dovrà mettere a disposizione dell'INPDAP un numero telefonico operativo nelle ore d'Ufficio, per i reclami e le segnalazioni da parte dell' Istituto.

8. La Ditta dovrà prevedere nel proprio piano organizzativo dei sistemi di controllo di qualità costante e dovrà darne reportistica all'Istituto con periodicità trimestrale.

Art. 9 – Ripartizione delle spese

Sono a carico dell'Istituto la fornitura dell'acqua e dell'energia elettrica occorrenti per il funzionamento delle macchine impiegate; ogni altro costo è a carico della Ditta.

In particolare saranno a carico della Ditta appaltatrice, oltre alle spese per il personale utilizzato, le spese generali, gli oneri per la sicurezza, tutti indistintamente i macchinari, gli attrezzi, gli utensili ed i materiali occorrenti per l'esecuzione delle pulizie oggetto dell'appalto nonché gli indumenti di lavoro degli addetti ed in genere tutto ciò che è necessario per lo svolgimento dei servizi appaltati.

Art. 10 – Obblighi relativi alla contribuzione e all'assicurazione sociale

L'appaltatore dovrà obbligarsi:

- all'osservanza di tutte le disposizioni legislative e regolamentari concernenti la contribuzione e le assicurazioni sociali vigenti nel periodo contrattuale;
- a corrispondere la retribuzione stabilita da leggi, regolamenti e contratti collettivi, stipulati dalle organizzazioni sindacali più rappresentative su base nazionale e da accordi regionali o provinciali - con esclusione di quelli aziendali - stipulati dalle organizzazioni sindacali territoriali maggiormente rappresentative nonché dalle tabella ministeriali in vigore, a dare totale e puntuale applicazione alle norme relative al trattamento giuridico ed economico previste dai suddetti contratti e accordi collettivi.

La ditta appaltatrice dovrà impegnarsi ad esibire a richiesta dell'INPDAP la documentazione autentica attestante l'osservanza di tutti gli obblighi di cui sopra.

All'INPDAP spetta comunque la facoltà di effettuare opportuni accertamenti presso il competente Ispettorato del Lavoro.

Qualora dai documenti esibiti e dagli accertamenti effettuati risulti che la Ditta non abbia ottemperato a qualcuno dei suddetti obblighi, l'INPDAP potrà operare in sede di pagamento delle fatture una trattenuta cautelativa pari al 35% dell'importo di esse e ciò sino a quando l'Ispettorato del Lavoro non avrà comunicato l'avvenuta regolarizzazione. Nessun interesse o risarcimento verrà corrisposto dall'INPDAP per le somme come sopra trattenute.

In caso di reiterata inadempienza nella materia di cui ai punti precedenti, l'INPDAP si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di considerare il contratto risolto di diritto per colpa dell'appaltatore con le modalità e le conseguenze di cui all'ultimo comma del successivo art. 18.

La ditta dovrà riassorbire ed utilizzare nell'espletamento del servizio di pulizia presso la struttura oggetto della presente gara il personale ivi impiegato nel contratto uscente, ciascuno per il numero di ore per il quale presta attualmente servizio (attualmente corrispondente al monte ore totale richiesto dall'Istituto).

Art. 11 – Sicurezza dell'appalto e tutela per responsabilità civile

La Ditta aggiudicatrice dovrà obbligarsi all'osservanza di tutte le norme che garantiscono la sicurezza delle persone addette ai lavori di pulizia. Qualsiasi danno arrecato a persone o cose durante l'esecuzione dei lavori o per cause ad essi inerenti dovrà essere riparato o risarcito direttamente dalla impresa appaltatrice.

A tal fine l'appaltatore dovrà obbligarsi alla stipulazione di apposita polizza con una primaria Compagnia di Assicurazione, di gradimento dell'INPDAP, che copra i rischi di responsabilità civile per danni a cose e/o a persone comunque arrecati nello svolgimento del servizio di pulizia, con un massimale non inferiore a € 3.000.000,00.

Art. 12 – Riconoscimento del personale della ditta

Il personale dipendente dalla ditta appaltatrice, si servirà, sia come spogliatoio, sia come servizi igienici, degli apposti locali che saranno all'uopo indicati.

Durante l'orario di lavoro il personale stesso dovrà indossare idonei e decorosi indumenti da lavoro recanti la placca di riconoscimento della ditta appaltatrice.

Durante la permanenza nei locali dell'Istituto il personale addetto ai lavori dovrà mantenere un contegno irreprensibile sia nei confronti del personale dipendente dell'INPDAP, sia nei confronti del pubblico che accede agli uffici, ed attenersi scrupolosamente alle disposizioni che verranno impartite dall'INPDAP.

Art. 13 – Elenco del personale addetto al servizio

La ditta appaltatrice dovrà obbligarsi a fornire, all'inizio dell'appalto, l'elenco del personale addetto ai lavori con indicazione delle esatte generalità, nonché a

segnalare tempestivamente le successive variazioni anche in caso di sostituzione temporanea.

Il personale non gradito all'INPDAP dovrà essere sostituito in qualsiasi momento nel corso dell'appalto.

Art. 14 – Nomina di un rappresentante della ditta

L'appaltatore, dovrà nominare, entro quindici giorni dall'aggiudicazione dell'appalto, un proprio rappresentante, munito di ampia delega a trattare in merito a qualsiasi controversia che possa insorgere in tema di esecuzione degli adempimenti previsti dal contratto di appalto.

Art. 15 – Deposito cauzionale definitivo

Il deposito cauzionale definitivo, da effettuarsi secondo le indicazioni precisate nel disciplinare.

Art. 16 – Spese di gara a carico della ditta

Sono a totale carico dell'appaltatore le spese di bollo, i diritti e le spese di contratto nonché ogni altro onere fiscale presente e futuro che per legge non sia inderogabilmente posto a carico dell'appaltante. Il contratto sarà registrato subito dopo la stipula a cura e spese della Ditta.

Art. 17 – Pagamenti e revisioni prezzi

L'INPDAP corrisponderà mensilmente in via posticipata, dietro presentazione di regolare fattura in originale, e dietro attestazione di regolare esecuzione del servizio, il compenso dovuto all'appaltatore in relazione ai servizi resi nel mese di riferimento, comprensivo di ogni onere connesso.

L'I.V.A. verrà calcolata dall'appaltatore in sede di fatturazione nella misura dovuta ed addebitata all'INPDAP in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

E' ammessa la revisione prezzi a partire dal secondo anno di contratto in funzione della normativa vigente.

Art. 18 – Penali, risoluzione del contratto ed esecuzione in danno

L'appaltatore sarà sottoposto, per ogni inadempienza agli obblighi contrattuali - diversa da quella descritta all'art. 10 - che fosse riscontrata e contestata, ad una penale variabile dall'1% (uno per cento) al 5% (cinque per cento) di un dodicesimo del canone convenuto.

La misura della penale nei limiti delle percentuali suddette sarà stabilita insindacabilmente dall'INPDAP in relazione alla entità delle infrazioni rilevate ed alla loro frequenza.

La penale sarà applicata con semplice comunicazione e senza formalità particolari. Il provvedimento sarà immediatamente esecutivo, anche nel caso di contestazioni o gravame.

Le penali a discrezione dell'INPDAP saranno trattenute dal compenso mensile ovvero detratte dal deposito cauzionale che andrà immediatamente reintegrato entro 10 giorni a carico della ditta.

Nel caso in cui siano state rilevate e contestate complessivamente cinque inadempienze gravi, l'INPDAP ha la facoltà di considerare il contratto risolto di diritto per colpa dell'appaltatore e, conseguentemente, di procedere, senza bisogno di messa in mora e con semplice provvedimento all'incameramento del deposito cauzionale definitivo, salva l'azione per il risarcimento del maggior danno subito e salva ogni altra azione che l'INPDAP ritenesse opportuno intraprendere a tutela dei propri interessi.

L'INPDAP avrà facoltà di risolvere di diritto il contratto, senza bisogno di messa in mora, anche nelle ipotesi di cui all'ultimo periodo del successivo articolo 19 e dell'articolo 20.

Qualora la ditta aggiudicataria manifestasse evidenti insufficienze a svolgere nei tempi previsti contrattualmente il servizio appaltato, è facoltà dell'Istituto di far eseguire ad altra ditta in danno della ditta appaltante.

Art. 19 – Sospensione arbitraria del servizio

In caso di arbitraria sospensione del servizio da parte dell'appaltatore, l'INPDAP, oltre all'applicazione delle penali di cui al precedente art. 18, provvederà a trattenere un importo pari alla quota di canone mensile corrispondente al periodo di arbitraria

sospensione e, ove lo riterrà opportuno, alla esecuzione, in danno, dei servizi sospesi, addebitando alla ditta appaltatrice la spesa eccedente la quota di canone trattenuta, salva ogni altra ragione od azione.

Qualora l'arbitraria sospensione dei servizi dovesse protrarsi per un periodo continuativo della durata di più di tre giorni, l'INPDAP avrà piene facoltà di ritenere il contratto risolto di diritto e conseguentemente di adottare, senza bisogno di messa in mora, le misure indicate nell'ultimo comma del precedente articolo 19.

Sarà, comunque, considerata ai fini dell'applicazione della penale, inadempienza grave l'arbitraria riduzione delle ore di servizio effettivo o del numero del personale impiegato.

Art. 20 – Divieto di subappalto

E' assolutamente vietato il subappalto o la cessione, sotto qualsiasi forma, di tutto o di parte del contratto di appalto, sotto pena di risoluzione del contratto stesso, di perdita del deposito cauzionale definitivo e salva ogni azione per il risarcimento di eventuali conseguenti danni.

I provvedimenti di cui sopra saranno adottati dall'INPDAP e comunicati senza bisogno di messa in mora né di pronuncia giudiziaria.

Art. 21 – Norme di esecuzione del contratto

L'esecuzione del contratto sarà regolata dalle clausole in esso contenute, nonché da quanto stabilito dal presente capitolato, nella lettera di invito, nel bando, nonché in subordine dal progetto tecnico di gestione e dall'offerta economica dell'impresa, che faranno parte integrante del contratto stesso.

Per tutto quanto espressamente non previsto, l'appalto sarà disciplinato dalle norme del D.Lgs.163/2006 e del Codice Civile. Per quanto non espressamente stabilito valgono le norme contenute nel Regolamento di contabilità e di amministrazione dell'INPDAP.

Art. 22 – Foro competente

Tutte le controversie di qualsiasi natura e genere che dovessero sorgere in ordine al presente appalto e che non potessero essere risolte in via bonaria dalle parti, sono di competenza esclusiva del foro di ROMA.

IL DIRIGENTE GENERALE
D. C. PATRIMONIO E INVESTIMENTI
(Avv. Daniela Becchini)