



COMUNE DI BORGOFRANCO D'IVREA

CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

C.A.P. 10013 – Via Mombarone n°3 – Cod. Fisc. / P. IVA 01799260011
Tel. 0125/755811 – Fax 0125/751328 – e-mail comune@comune.borgofranco.to.it
Internet: www.comune.borgofranco.to.it

CAPITOLATO D'APPALTO PER LAVORI DI PULIZIA STABILI DI PROPRIETA' COMUNALE - BIENNIO 2025-2025

A DECORRERE DAL 01.01.2025 AL 31.12.2026

Art. 1 - Oggetto dell'appalto

Il presente appalto ha per oggetto lo svolgimento del servizio di pulizia degli uffici e locali di varie strutture comunali da effettuarsi in modo accurato e diligente per mantenere un alto grado di decoro degli ambienti, secondo le modalità di cui al presente capitolato, con le frequenze e modalità indicate nelle schede tecniche allegate al presente Capitolato e, negli edifici comunali sotto descritti.

Si precisa che per brevità si intenderanno “pulizie” o “servizio di pulizia” tutte le attività di seguito elencate, applicate correttamente in relazione ai singoli immobili ed ai relativi ambienti:

- Pulizia consiste nella rimozione di polvere, residui, sporcizia dalle superfici, è realizzata con detergenti e mezzi meccanici e rimuove anche parte di contaminanti patogeni
- Igienizzazione consiste nella pulizia a fondo con sostanze in grado di rimuovere o ridurre gli agenti patogeni su oggetti e superfici. Le sostanze sono attive nei confronti degli agenti patogeni, ma non sono considerate disinfettanti in quanto non autorizzati dal Ministero della Salute come presidi medico chirurgici.
- Disinfezione è il procedimento che con l'utilizzo di sostanze disinfettanti riduce la presenza di agenti patogeni, distruggendone o inattivandone in una quota rilevante ma non assoluta (si parlerebbe in tal caso di sterilizzazione).
- Sanificazione è l'intervento globalmente necessario per rendere sano un ambiente, che comprende le fasi di pulizia, igienizzazione e/o disinfezione, e di miglioramento delle condizioni ambientali (microclima: temperatura, l'umidità e ventilazione).

L'appalto ha per oggetto l'espletamento dei lavori di seguito elencati:

- la sede municipale di Via Mombarone, n. 3 (n. 5 giorni alla settimana) – sup. di mq. 940,00, oltre la pulizia delle vetrature esterne almeno n. 4 volte all'anno;
- i servizi igienici dell'area mercatale (n. 1 volta alla settimana) – sup. di mq. 10,00
- la biblioteca, servizi igienici, scale e corridoi di Via Marini n. 38 (n. 1 volta alla settimana) – sup. di mq. 180,00
- magazzino comunale: locale spogliatoio e servizi igienici (n. 1 volta alla settimana) – sup. di circa mq. 30,00
- la palestra (n. 2 volte alla settimana) – sup. di mq. 240,00
- eventuale intervento di Palazzo Marini, qualora il Comune lo utilizzi per manifestazioni comunali – sup. di mq. 1.700,00 (Piano Terra e Piano Primo)

Provvedendo inoltre l'eventuale svolgimento di interventi straordinari di pulizia di altri stabili comunali in caso di utilizzo per manifestazioni del Comune, a seguito di puntuale richiesta, dando atto che gli stessi saranno corrisposti unitariamente e pertanto esclusi dal canone di servizio.

Le metrature dei locali oggetto del presente capitolato sono da ritenersi indicative al fine della presentazione dell'offerta per il servizio: pertanto le relative offerte si intenderanno riferite complessivamente a tutte le superfici da pulire ed alla globalità delle prestazioni indicate.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di estendere o ridurre il servizio ad altri spazi, compresi eventuali locali/immobili o aree che, nel periodo contrattuale si rendessero disponibili o indisponibili.

In tal caso la ditta dovrà provvedere, su specifica richiesta dell'Amministrazione, ad assicurare l'aumento o la riduzione dei servizi alle medesime condizioni di affidamento e di contratto, ivi comprese quelle economiche.

Art. 2 - Interventi richiesti e modalità di svolgimento

ELENCO DESCRITTIVO SERVIZIO DI PULIZIA PER STABILI

Lo svolgimento del servizio consiste nella pulizia sistematica degli ambienti e/o delle aree con prestazioni sostanzialmente sintetizzate:

PALAZZO COMUNALE – intervento giornaliero per l'esecuzione di:

- o Scopatura e lavaggio con idonei detergenti di tutte le pavimentazioni;
- o Lavaggio con detergenti disinfettanti dei servizi igienici ed accessori ;
- o Spolveratura e disinfezione di scrivanie e telefoni e arredi vari;
- o Svuotamento dei cestini e dei posaceneri;
- o Lavaggio delle vetrine sia interno che esterno;

SERVIZI IGIENICI DELL'AREA MERCATALE - intervento settimanale per l'esecuzione di:

- o Scopatura e lavaggio con idonei detergenti di tutte le pavimentazioni;
- o Lavaggio con detergenti disinfettanti dei servizi igienici ed accessori

BIBLIOTECA - SCALE - CORRIDI E SERVIZI IGIENICI DI VIA MARINI n. 38 - intervento settimanale per l'esecuzione di:

- o Scopatura e lavaggio con idonei detergenti di tutte le pavimentazioni;
- o Spolveratura e disinfezione di scrivanie e telefoni e arredi vari;
- o Svuotamento dei cestini e dei posaceneri;
- o Lavaggio con detergenti disinfettanti dei servizi igienici ed accessori

MAGAZZINO COMUNALE - intervento settimanale per l'esecuzione di:

- o Scopatura e lavaggio con idonei detergenti delle pavimentazioni del locale spogliatoio;
- o Spolveratura e disinfezione di scrivanie e telefoni e arredi vari;
- o Svuotamento dei cestini e dei posaceneri;
- o Lavaggio con detergenti disinfettanti dei servizi igienici ed accessori

PALESTRINA E SERVIZI IGIENICI - intervento settimanale per l'esecuzione di:

- o Scopatura e lavaggio con idonei detergenti di tutte le pavimentazioni;
- o Spolveratura e disinfezione arredi vari;
- o Svuotamento dei cestini e dei posaceneri;
- o Lavaggio con detergenti disinfettanti dei servizi igienici ed accessori

PALAZZO MARINI E SERVIZI IGIENICI – eventuale intervento qualora il Comune lo utilizzi per manifestazioni comunali, per l'esecuzione di:

- o Scopatura e lavaggio con idonei detergenti di tutte le pavimentazioni;
- o Spolveratura e disinfezione arredi vari;
- o Svuotamento dei cestini e dei posaceneri;
- o Lavaggio con detergenti disinfettanti dei servizi igienici ed accessori

Interventi straordinari: L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di richiedere al concessionario lo svolgimento di prestazioni occasionali con un preavviso di almeno 3 giorni tramite comunicazione, per detti interventi (ad esempio: pulizia dell'archivio, pulizia vetri, ecc...) alla ditta concessionaria, interventi esclusi dal presente canone del servizio e pertanto liquidati unitariamente previa richiesta di preventivo

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

Il servizio dovrà essere svolto dall'impresa con propri capitali e mezzi tecnici, con proprio personale, attrezzi e macchine, mediante l'organizzazione dell'appaltatore ed a suo rischio.

Il servizio sopra citato dovrà essere svolto nelle ore pomeridiane (dopo le ore 18,00) al fine di garantire il regolare servizio degli uffici comunali, con le seguenti modalità:

➤ **PALAZZO COMUNALE** – interventi così dettagliati:

- o Esecuzione tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 18,00 di pulizia degli uffici mediante svuotamento dei cestini, spazzamento e lavaggio pavimenti con idonei detergenti, pulizia scrivanie;
- o Pulizia bagni – tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 18,00;
- o Spazzamento corridoi - tutti i giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 18,00;
- o Servizio più approfondito di pulizia locali il sabato mattina dalle ore 8,30 per la pulizia puntuale dei singoli uffici mediante pulizia armadi, termoconvettori, infissi e vetri di almeno n. 4 uffici a mensili;
- o Prevedere settimanalmente la pulizia della sala consiliare, degli archivi e delle scale/ascensore;

- o La pulizia delle vetrature esterne dovrà essere eseguito almeno n. 4 volte all'anno nelle giornate del sabato mattina.
- *SERVIZI IGIENICI DELL'AREA MERCATALE* – intervento da svolgere n. 1 volta alla settimana da eseguire entro il pomeriggio del giovedì, essendo i servizi utilizzati per lo svolgimento del mercato settimanale nella giornata del Sabato
- *BIBLIOTECA - SCALE - CORRIDI E SERVIZI IGIENICI DI VIA MARINI n. 38* – intervento da svolgere n. 1 volta alla settimana, eseguendo la pulizia dei pavimenti settimanalmente, mentre la pulizia degli infissi e vetri almeno 1 intervento al mese
- *MAGAZZINO COMUNALE* – intervento da svolgere n. 1 volta alla settimana, eseguendo la pulizia dei pavimenti del locale spogliatoio e servizi igienici, settimanalmente, mentre la pulizia degli infissi e vetri almeno 1 intervento al mese
- *PALESTRINA E SERVIZI IGIENICI* – intervento da svolgere n. 2 volte alla settimana, nei giorni non utilizzata dalle Associazioni per svolgimento di attività sportive, eseguendo la pulizia dei pavimenti e dei servizi igienici, mentre la pulizia degli infissi e vetri almeno 1 intervento al mese
- *PALAZZO MARINI E SERVIZI IGIENICI* - intervento da svolgere almeno 1 volta al mese per l'esecuzione di pulizia dei pavimenti di tutti i locali e dei servizi igienici, mentre la pulizia degli infissi e vetri dovrà essere eseguita almeno 3 volte all'anno

Precisando che l'impresa aggiudicataria dovrà garantire nello svolgimento del servizio i CAM (Criteri Ambientali Minimi) di cui al Decreto del 29 gennaio 2021 del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, che adotta i Criteri Minimi Ambientali per i servizi di pulizia e sanificazione per la Pubblica Amministrazione, aggiornato con Decreto del 24.09.2021

Resta inteso che:

- i prodotti per l'igiene quali i detergenti multiuso destinati alla pulizia di ambienti interni, detergenti per finestre e detergenti per servizi sanitari utilizzati dall'impresa appaltatrice per le pulizie ordinarie, devono essere conformi ai "Criteri ambientali minimi" individuati al capitolo 6, punto 6.1 "Specifiche tecniche" del D.M. 24/05/2012;
- i prodotti disinfettanti devono inoltre essere conformi ai "Criteri ambientali minimi" individuati al capitolo 6, punto 6.2 "Specifiche tecniche dei disinfettanti, dei prodotti per impieghi specifici e dei detergenti "superconcentrati" del D.M. 24/05/2012;
- come previsto dall'art. 5.3.1, 5.3.2 e 5.3.3 del sopra richiamato decreto ministeriale del 24/05/2012 l'offerente deve fornire la lista completa di tutti i prodotti che si impegna ad utilizzare (prodotti detergenti, prodotti disinfettanti, prodotti classificati "superconcentrati", prodotti ausiliari) riportando produttore, nome commerciale di ciascun prodotto, funzione d'uso e l'eventuale possesso dell'etichetta ambientale Ecolabel Europeo;
- L'impresa aggiudicataria non può utilizzare prodotti con funzione esclusivamente deodorante/profumante;
- E' vietato utilizzare segatura del legno e piumini di origine animale (tranne per l'uso esclusivo di spolveratura a secco di opere artistiche e comunque su richiesta specifica della stazione appaltante).
- La ditta appaltatrice dovrà garantire che tutto il personale addetto alla commessa sia stato adeguatamente formato ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 81/08, e che, nelle iniziative di formazione attuate ai sensi del citato D.Lgs., siano trattati anche i seguenti argomenti:
 - Corrette modalità d'uso in relazione al dosaggio dei prodotti di pulizia
 - Precauzioni d'uso (divieto di mescolare, come manipolare il prodotto, come intervenire in caso di sversamenti o di contatti accidentali, come leggere le schede di sicurezza)
 - Differenze tra disinfezione e lavaggio
 - Modalità di conservazione dei prodotti
 - Caratteristiche dei prodotti per la pulizia a minori impatti ambientali e dei prodotti ausiliari "ecologici", le etichette, incluse quelle ecologiche, dei prodotti detergenti e disinfettanti per le pulizie.

Art. 3. Materiale di pulizia

Il servizio dovrà essere comprensivo dei materiali di consumo.

I materiali e gli attrezzi occorrenti alla pulizia (strofinacci, segatura, detersivi, ecc..) saranno provvisti dalla Ditta appaltatrice.

I materiali di risulta prodotti dalle operazioni di cui all'art. 2 devono essere smaltiti a cura dell'appaltatore mediante deposito nei cassonetti predisposti dalla S.C.S.

Art. 4. Gestione del servizio

L'Impresa dovrà svolgere il servizio con propri capitali, attrezzature e con proprio personale, mediante l'organizzazione dell'appaltatore ed a suo rischio.

Nessun rapporto di lavoro viene ad instaurarsi tra l'Ente committente e il personale addetto all'espletamento delle prestazioni assunte dall'Impresa appaltatrice.

Nei confronti del proprio personale, l'Impresa osserverà le leggi, i regolamenti e gli accordi riguardanti il trattamento economico e normativo nonché le assicurazioni, la tutela e l'assistenza del personale medesimo, restando pertanto a suo carico tutti i relativi oneri e le sanzioni civili e penali previste dalle leggi e dai regolamenti in materia.

La Ditta aggiudicataria dovrà fornire l'elenco del proprio personale addetto al servizio.

Pertanto sono a carico della ditta appaltante i seguenti obblighi:

- assumere il personale, garantendo allo stesso il trattamento economico del C.C.N.L. per le imprese di pulizia e servizi integrati multiservizi con accordo integrativo della Città Metropolitana di Torino, compresi i benefici economici derivanti dall'anzianità di servizio dell'addetto;
- la messa a disposizione di tutti i macchinari, le attrezzature ed il materiale di consumo necessari per lo svolgimento del servizio di pulizia;
- l'assicurazione del dipendente nell'assoluto rispetto di tutte le norme previste in materia previdenziale (pensionistica, infortunistica, malattia e simili);
- assicurare il regolare svolgimento del servizio in caso di malattia o di assenza per qualsiasi altra causa del dipendente.

In caso di assenza di qualche operatore, lo stesso dovrà essere sostituito al fine di garantire il regolare servizio.

Inoltre dovrà formare il proprio personale circa:

- Differenze tra deterzione e disinfezione;
- Proprietà e condizioni di utilizzo dei prodotti detergenti, dei disinfettanti, dei prodotti ad azione combinata detergente-disinfettante, con particolare riferimento al loro dosaggio e ai tempi minimi di azione meccanica da dedicare alle varie azioni di pulizia e disinfezione;
- Modalità di conservazione dei prodotti;
- Precauzioni d'uso, con particolare riferimento a: divieto di mescolare, manipolazione dei prodotti, modalità di intervento in caso di sversamenti o di contatti accidentali, lettura delle schede dati di sicurezza;
- Corretto utilizzo e corretta gestione delle macchine al fine di ottimizzarne le prestazioni, di garantire un'ideale pulizia senza comprometterne il corretto funzionamento e di preservare la sicurezza dei luoghi di lavoro;
- Caratteristiche dei prodotti per la pulizia, inclusi quelli ausiliari, a minori impatti ambientali, requisiti ambientali delle etichette ecologiche conformi alla UNI EN ISO 14024 e di altre certificazioni ambientali richiamati nei CAM, lettura e comprensione delle informazioni riportate nelle etichette dei prodotti detergenti;

Art. 5. Servizio pubblico

Il servizio dovrà essere svolto con puntualità e deve considerarsi, ai sensi di legge, un servizio pubblico. Pertanto, deve essere svolto con puntualità e per nessuna ragione potrà essere sospeso o abbandonato. In caso di sospensione o di abbandono, anche parziale e dovuto a qualsiasi motivo compreso quello dello sciopero, l'Amministrazione Comunale potrà sostituirsi all'appaltatore per l'esecuzione, addebitando i costi alla ditta appaltatrice.

Art. 6. Corrispettivo

Il corrispettivo del servizio e di tutti gli obblighi che ne derivano contemplati dal presente capitolato viene determinato per il BIENNIO 2025-2026, comprensivo dei materiali di consumo necessari allo svolgimento del servizio, per un costo annuo a base d'asta di € 18.000,00 oltre IVA al 22%, compresi € 1.000,00 oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

Il pagamento sarà mensile effettuato a 30 (trenta) giorni dalla data ricevimento fattura.

Il mancato pagamento degli stipendi ai dipendenti della Ditta appaltatrice costituisce motivo valido per la sospensione del pagamento delle fatture emesse dalla Ditta appaltatrice.

Art. 7 Vincolo Giuridico e cauzione definitiva

L'aggiudicazione costituisce impegno per l'aggiudicatario e non impegna l'Amministrazione Comunale se non dopo l'adozione della determinazione di approvazione del verbale di gara e dopo che la stessa sarà divenuta esecutiva a tutti gli effetti di legge.

La cauzione definitiva sarà uguale al 10 % dell'importo netto dell'appalto. Essa dovrà essere costituita con polizza fidejussoria bancaria secondo le vigenti disposizioni di legge.

Nei casi di inadempimento anche di una sola delle obbligazioni assunte dalla Ditta aggiudicataria, si procederà all'incameramento della cauzione suddetta con semplice atto amministrativo.

Art.8 Durata dell'appalto

Il rapporto contrattuale ha durata dall' 1/1/2025 al 31/12/2026 e non potrà essere tacitamente rinnovato, con la disponibilità di eventuale prolungamento per un massimo di mesi 4 alle stesse condizioni del contratto in essere, per l'eventuale aggiudicazione di nuovo contratto;

Art. 9. Responsabilità dell'affidatario del servizio e recapito

L'affidatario sarà sempre responsabile, sia davanti al Comune che davanti a terzi, della perfetta esecuzione del servizio affidatogli. Detto servizio per nessun motivo, salvo i casi di forza maggiore debitamente constatati, dovrà subire interruzioni.

L'affidatario di tale servizio sarà inoltre responsabile, oltre che della propria opera, anche dell'operato e della condotta dei propri dipendenti e degli eventuali danni, nessuno escluso, che il proprio personale o macchinario potessero arrecare al Comune nell'espletamento del servizio, tenendo, in ogni caso, il Comune, sollevato e indenne dalle conseguenti responsabilità.

L'Impresa appaltatrice ha l'obbligo di comunicare all'Amministrazione Comunale un recapito provvisto di telefono, dove possa essere facilmente reperibile anche a mezzo di cellulare.

Art. 10. Ordini di servizio

Per tutto quanto concerne l'osservanza del presente capitolato, l'appaltatore dovrà eseguire gli ordini che gli verranno impartiti dal Responsabile del Servizio e/o chi per esso.

A fronte di semplice richiesta, l'appaltatore sarà tenuto a presentarsi presso il Responsabile del Servizio, personalmente o per mezzo di un suo rappresentante autorizzato e riconosciuto come tale dall'Amministrazione.

Al ricevimento dell'ordine, l'appaltatore potrà, entro tre giorni, inviare al Responsabile del Servizio le osservazioni che riterrà opportuno avanzare nel proprio interesse.

Art. 11. Denuncia degli inconvenienti

L'appaltatore ha l'obbligo di avvertire immediatamente il Comune degli inconvenienti constatati, i quali impediscano il regolare svolgimento del servizio, restando responsabile sia dell'incompleto servizio, sia dei danni conseguenti al mancato avviso.

Art. 12. Controlli

Si procederà a controlli saltuari per appurare la buona qualità del servizio svolto e lo stato in essere dei beni oggetto della manutenzione di cui il servizio stesso, mediante stesura di relazione di verifica che verrà inviata alla ditta appaltatrice per conoscenza.

In caso di inadempienza, qualora risultassero almeno n. 3 segnalazioni a trimestre, il Comune potrà addivenire alla risoluzione del contratto, ai sensi del successivo art. 16.

Art. 13. Inadempienze contrattuali

In caso di ripetute inosservanze delle prescrizioni contrattuali riguardanti il servizio, l'Amministrazione dell'Ente committente avrà il diritto di procedere al richiamo delle condizioni illustrate nel presente capitolato dapprima verbalmente e successivamente per iscritto potrà contestare all'Amministrazione della Ditta che espleta il servizio gli addebiti riscontrati nell'espletamento del servizio.

Art.14 Sanzioni

Qualora in seguito ai controlli effettuati si riscontrino inadempienze o difformità rispetto alle prescrizioni del presente capitolato ed alle leggi di settore che lo regolano saranno erogate alla Ditta che espleta il servizio le seguenti penalità da applicarsi mediante dichiarazione dell'importo corrispondente all'atto delle liquidazioni mensili delle relative fatture:

- a) al primo addebito: sanzione di € 30
- b) al secondo addebito: sanzione di € 60
- c) al terzo addebito: sanzione di € 100

d) al quarto addebito: risoluzione di pieno diritto del contratto con incameramento della cauzione.

Art. 15 Divieto di subappalto

È vietato all'appaltatore di cedere o subappaltare, tutto o in parte, il servizio assunto, sotto pena dell'immediata risoluzione del contratto stesso, incameramento della cauzione e risarcimento dei danni

Art. 16. Esecuzione d'ufficio dei servizi

L'applicazione di sanzioni non pregiudicherà il diritto dell'Amministrazione Comunale a procedere all'esecuzione d'ufficio del servizio, o di parte di esso, a tutto carico della ditta, qualora questa, per rifiuto di dare esecuzione ad un ordine, per negligenza, per inosservanza agli obblighi e condizioni stipulate o per impiego di mezzi d'opera insufficienti o difettosi, non lo svolga regolarmente.

In tal caso l'Amministrazione Comunale potrà procedere direttamente, servendosi, se del caso, del proprio personale e delle proprie attrezzature, o a mezzo di altra Ditta all'esecuzione del servizio svolto irregolarmente detraendo i relativi costi sostenuti.

Art. 17. Risoluzione del contratto

In caso di risoluzione del contratto per cause dell'affidatario, l'Amministrazione avrà diritto di rivalersi sulla cauzione prestata.

L'Amministrazione potrà, altresì, invocare la risoluzione del contratto:

- a) mancato svolgimento del servizio sopra dettagliato o inadempienza, qualora risultassero almeno n. 3 segnalazioni a trimestre, il contratto si intenderà sciolto con subentro di altra ditta;
- b) in caso di frode, di grave negligenza, di contravvenzione nell'esecuzione degli obblighi e condizioni contrattuali e di mancata reintegrazione del deposito cauzionale;
- c) in caso di cessazione dell'attività, oppure in caso di concordato preventivo, di fallimento, di stato di moratoria e di conseguenti atti di sequestro o di pignoramento a carico dell'impresa.

L'affidatario potrà chiedere la risoluzione del contratto, in caso di impossibilità ad eseguirlo in conseguenza di causa non imputabile allo stesso, secondo il disposto dell'art. 1672 del C.C.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non stipulare il contratto o di ritardarne la stipula quanto motivi di pubblico interesse ostino alla esecuzione di esso.

Il contraente avrà diritto alla risoluzione del contratto presentando comunicazione motivata tramite raccomandata con un preavviso di almeno TRE mesi al fine di poter permettere all'Amministrazione Comunale di dar corso ad un nuovo appalto per la gestione del servizio.

Art. 18. Proposte in variante e modifiche

Eventuali proposte in variante per essere effettuate dovranno essere preventivamente avallate dall'Amministrazione Comunale. Variazioni al presente capitolato in funzione di modifiche del territorio, sono ammesse solo in presenza di verbale sottoscritto sia dall'Amministrazione che dall'Appaltatore approvato con atto amministrativo.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
TECNICO-MANUTENTIVO
(Geom. Manuela CERESSETTI)
Firmato in originale

FIRMATO PER ACCETTAZIONE
(La Ditta Appaltatrice)
