



COMUNE DI PALAU
Settore Socio-Culturale
CAPITOLATO D'APPALTO

**Affidamento diretto per il servizio di pulizia straordinaria di pavimentazioni
in granito di Palazzo Fresi a seguito di lavori di ristrutturazione**

(art.50, co.1 lett. b) del D.lgs. n.36/2023)

ART. 1 - OGGETTO

Il servizio ha per oggetto la pulizia straordinaria della pavimentazione interna ed esterna, scale, davanzali, battiscopa e tutte quelle parti in granito interessate dagli interventi di ristrutturazione dell'edificio di Palazzo Fresi, sito in piazza Gian Domenico Fresi n. 6 - 7 - 8 e 9 a Palau.

L'attività dovrà essere finalizzata alla completa rimozione di residui di lavorazione, macchie e depositi superficiali, restituendo le pavimentazioni in condizioni di pulizia, senza alterarne la natura, il colore, la finitura e le caratteristiche originarie.

CPV principale: 90910000-9: Servizi di pulizia

Importo complessivo stimato dell'affidamento: € 13.194,00 oltre IVA di legge, comprensivo dei costi della manodopera e degli oneri/costi della sicurezza, ove dovuti.

ART. 2 - PRINCIPI E NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il presente affidamento è improntato ai principi del risultato, della fiducia e dell'accesso al mercato, nonché ai principi di trasparenza, concorrenza e proporzionalità, ai sensi degli artt. 1, 2 e 3 del D.lgs. n. 36/2023.

Si applicano altresì disposizioni normative:

- l'art. 50 del D.lgs. n. 36/2023, in materia di procedure sottosoglia;
- il D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i., in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

ART. 3 – MODALITÀ DI AFFIDAMENTO

L'affidamento sarà effettuato mediante procedura di affidamento diretto, ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b), del D.lgs. n. 36/2023. La procedura sarà espletata tramite la piattaforma telematica SardegnaCAT.

ART. 4 – SERVIZI RICHIESTI

Il servizio comprende la pulizia straordinaria delle superfici in granito presenti presso Palazzo Fresi, con modalità operative differenziate in funzione della tipologia, della destinazione e delle condizioni delle superfici.

In particolare, sono comprese le seguenti prestazioni:

1. **Ufficio Turismo – scala in granito (18 gradini)**
Pulizia e lavaggio dei gradini mediante prodotti specifici per granito, con rimozione dei residui di lavorazione e successivo trattamento antimacchia/impregnante neutro, previa verifica di compatibilità con la superficie.
2. **Ufficio Turismo – davanzale/elemento in granito (n. 3)**
Pulizia, lavaggio e rimozione dei residui di lavorazione, con eventuale trattamento antimacchia/impregnante neutro.
3. **Terrazza fronte Palazzo Fresi – pavimentazione in granito (mq. 44)**
Pulizia straordinaria e lavaggio mediante detergenti/disincrostanti specifici per granito e trattamento antimacchia/impregnante.
4. **Sala conferenze – pavimentazione interna in granito (mq. 153)**
Pulizia straordinaria della pavimentazione, dei corridoi, dei battiscopa e dei davanzali di porte e finestre, mediante aspirazione, lavaggio meccanico e/o manuale e prodotti specifici per granito. È compreso il trattamento finale con prodotto impregnante idrorepellente, previa verifica della compatibilità con la finitura esistente.
5. **Cortile esterno – pavimentazione in granito (mq. 96)**
Pulizia straordinaria della pavimentazione, rimozione dei residui derivanti dai lavori di ristrutturazione, lavaggio con detergenti/disincrostanti specifici e trattamento antimacchia/impregnante.

Ove tecnicamente necessario, previa prova preliminare di compatibilità e previa individuazione da parte dell'esecutore del prodotto e della metodologia più idonei, potrà essere utilizzato uno specifico prodotto disincrostante, anche a base acida, esclusivamente se compatibile con la natura e la finitura della superficie

ART. 5 - SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

Il servizio di pulizia in oggetto dovrà svolgersi in due tempistiche diverse, secondo le modalità che verranno disposte dal Comune.

La prima tranche del servizio di pulizia, comprendente la sala conferenze, dovrà essere conclusa entro e non oltre il 15 ottobre 2026.

La seconda tranche del servizio di pulizia, comprendente tutte le restanti aree, dovrà essere completata entro il 31 ottobre 2026.

Il contraente dovrà prevedere un Responsabile e Coordinatore del servizio a cui l'Amministrazione potrà rivolgersi per ogni richiesta e comunicazione relativa all'espletamento delle varie operazioni di pulizia. Il personale adibito al servizio di pulizie viene gestito esclusivamente dall'impresa contraente e deve ricevere gli ordini e le mansioni direttamente

dal Responsabile e Coordinatore del servizio per l'impresa affidataria.

ART. 6 - MODALITÀ D'USO, ATTREZZATURE E PRODOTTI

L'impresa esecutrice dovrà utilizzare prodotti detergenti specifici per superfici in granito e pietra naturale, privi di caratteristiche tali da poter danneggiare o alterare la pavimentazione.

È vietato l'impiego di prodotti o metodologie aggressivi che possano provocare:

- opacizzazione della superficie;
- alterazione della colorazione;
- corrosione o deterioramento della finitura;
- formazione di aloni;
- danneggiamento dei giunti;
- alterazioni permanenti della superficie.

Prima dell'utilizzo di detergenti, disincrostanti o altri prodotti specifici dovrà essere verificata la loro compatibilità con il materiale e con la finitura esistente, mediante prova preventiva su una porzione limitata e non immediatamente visibile, ove necessario.

Le attrezzature dovranno essere adeguate alle caratteristiche delle superfici e degli ambienti, evitando l'impiego di utensili o sistemi che possano graffiare, incidere o comunque danneggiare il granito.

Tutti i materiali e gli attrezzi di pulizia, ivi compresi i lucidanti e disinfettanti e quanto altro occorra per il perfetto espletamento del servizio, sono a totale carico dell'impresa aggiudicataria, la quale si impegna ad usare esclusivamente attrezzi a carattere industriale e materiale di buona qualità in modo che, in nessun caso, restino danneggiate o logorate parti oggetto del servizio di pulizia.

L'impresa aggiudicataria, nell'espletamento del servizio, dovrà utilizzare prodotti ed impiegare attrezzature e macchine di 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, 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 ed i terzi da eventuali infortuni.

Tutte le macchine e attrezzature dovranno essere conformi alla normativa vigente in materia di sicurezza delle macchine e delle attrezzature di lavoro, nonché alle disposizioni del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., ed essere utilizzate e mantenute secondo le istruzioni del fabbricante. L'impresa sarà responsabile della custodia delle macchine e attrezzature tecniche e dei prodotti utilizzati.

L'Amministrazione non sarà responsabile nel caso di eventuali danni o furti delle attrezzature e dei prodotti. Si precisa che, nei limiti dell'occorrente all'esecuzione dell'appalto, resta a carico dell'Amministrazione la fornitura di acqua, di energia elettrica e la concessione di appositi locali di deposito.

ART. 7 - SPECIFICHE TECNICHE E CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)

Il servizio dovrà essere eseguito nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) per l'affidamento del servizio di pulizia e sanificazione di edifici e ambienti ad uso civile, sanitario e per i prodotti detergenti, di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare 29 gennaio 2021, pubblicato nella G.U. n. 42 del 19 febbraio 2021, come modificato dal Decreto del Ministero della Transizione Ecologica 24 settembre 2021, nonché dell'art. 57, comma 2, del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i., per quanto applicabile alla tipologia di prestazioni oggetto dell'affidamento.

In particolare, l'affidatario dovrà garantire:

- l'impiego di prodotti e detergenti conformi ai requisiti ambientali previsti dai CAM applicabili alle specifiche operazioni di pulizia;
- per i detergenti utilizzati nelle pulizie ordinarie rientranti nel relativo campo di applicazione, l'utilizzo di prodotti provvisti di Ecolabel UE o di altra etichetta ambientale conforme alla UNI EN ISO 14024, ovvero equivalente ai sensi della normativa vigente;
- per i detergenti destinati alle pulizie periodiche e straordinarie, compresi quelli necessari alla rimozione di residui e incrostazioni derivanti dai lavori di ristrutturazione, il rispetto dei requisiti ambientali previsti dai CAM per tale specifica categoria di prodotti;
- l'utilizzo di sistemi di dosaggio dei prodotti chimici e, ove tecnicamente applicabile, di prodotti concentrati, al fine di ridurre consumi, sprechi e imballaggi;
- l'impiego di attrezzature e macchinari conformi ai requisiti ambientali e prestazionali previsti dai CAM applicabili;
- l'impiego di materiali tessili e prodotti ausiliari conformi ai requisiti previsti dai CAM, ove applicabili;
- l'adozione di modalità operative finalizzate alla riduzione dei consumi di acqua, energia e prodotti chimici.

Per i prodotti destinati ai trattamenti specifici delle pavimentazioni in granito, quali disincrostanti, prodotti acidi, detergenti specifici, prodotti antimacchia e impregnanti idrorepellenti, l'affidatario dovrà utilizzare esclusivamente prodotti compatibili con il granito e con la finitura esistente, nel rispetto della normativa vigente in materia di classificazione, etichettatura, imballaggio e sicurezza dei prodotti chimici.

L'impiego di prodotti specifici privi di etichetta ambientale Ecolabel UE sarà ammesso esclusivamente quando tale requisito non risulti applicabile alla specifica tipologia di prodotto o trattamento, fermo restando il rispetto dei requisiti ambientali previsti dai CAM applicabili e della normativa vigente.

L'affidatario dovrà rendere disponibili, su richiesta della Stazione Appaltante, le schede tecniche, le schede di sicurezza e la documentazione comprovante la conformità ambientale dei prodotti utilizzati.

Il personale impiegato dovrà essere adeguatamente formato in relazione alle corrette modalità di utilizzo, dosaggio e manipolazione dei prodotti, nonché alle procedure di sicurezza e alle

tecniche di pulizia a ridotto impatto ambientale.

La Stazione Appaltante potrà effettuare controlli sulla documentazione dei prodotti e sulle modalità di esecuzione del servizio, richiedendo la sostituzione di prodotti o modalità operative non conformi alle prescrizioni del presente articolo.

ART. 8 - PERSONALE ADDETTO

Il personale impiegato nell'esecuzione del servizio dovrà essere adeguatamente formato, professionalmente idoneo allo svolgimento delle mansioni affidate e in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

ART. 9. QUANTIFICAZIONE E CONTABILIZZAZIONE

Il servizio sarà contabilizzato a metro quadrato (m²) di superficie effettivamente interessata dalle operazioni di pulizia, secondo quanto indicato nell'offerta economica.

Il prezzo dovrà comprendere:

- manodopera;
- attrezzature;
- detergenti e prodotti necessari;
- materiali di consumo;
- trasporto e movimentazione delle attrezzature;
- raccolta e asportazione dei residui derivanti dalle operazioni di pulizia;
- protezione delle superfici e degli elementi presenti;
- ogni altro onere necessario per dare il servizio completo e finito a regola d'arte.

Nell'offerta economica l'operatore economico dovrà indicare i costi della manodopera, ai sensi della normativa vigente.

ART. 10 - OBBLIGHI DELL'IMPRESA NEI CONFRONTI DEL PERSONALE ADDETTO AL SERVIZIO E TUTELA DEI LAVORATORI

L'aggiudicatario del servizio deve osservare tutti gli obblighi derivanti da Leggi e Regolamenti vigenti, in materia di lavoro ed assicurazioni sociali: tutti i relativi oneri sono a carico dell'affidatario.

Ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. n. 36/2023, il contratto collettivo nazionale e territoriale applicabile al personale impiegato nell'esecuzione del servizio è quello relativo al settore dei servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi, individuato dalla Stazione Appaltante sulla base dell'attività oggetto dell'affidamento. L'operatore economico può indicare un diverso contratto collettivo, purché garantisca ai lavoratori tutele economiche e normative equivalenti.

ART. 11 - RESPONSABILITÀ DELL'AFFIDATARIO

L'aggiudicatario del servizio è responsabile per gli infortuni o i danni a persone o cose, arrecati all'Amministrazione e/o a terzi per fatto proprio e/o dei suoi dipendenti e/o collaboratori nell'esecuzione del contratto.

L'affidatario è responsabile del buon andamento del servizio e delle conseguenze pregiudizievoli che dovessero gravare sull'Amministrazione in conseguenza dell'inosservanza – da parte dell'impresa medesima o del personale da essa dipendente – delle obbligazioni nascenti dalla stipulazione del contratto.

L'affidatario assume integralmente ogni responsabilità civile, penale e amministrativa, derivante dall'esecuzione del servizio, sollevando il Comune da qualsiasi responsabilità verso terzi.

L'affidatario è altresì obbligato a stipulare e mantenere valida per tutta la durata dell'appalto idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi (RCT) e verso prestatori di lavoro (RCO), con massimali adeguati alla natura e all'entità delle attività svolte, a copertura di ogni rischio connesso all'esecuzione del servizio, con massimale non inferiore a € 500.000,00.

Ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D.lgs. n. 36/2023, in considerazione del modesto valore economico dell'affidamento, della limitata durata delle prestazioni, della natura puntuale del servizio e delle modalità di pagamento previste a seguito della verifica della regolare esecuzione, non è richiesta la garanzia definitiva.

ART. 12. ACCETTAZIONE DELLE LAVORAZIONI

La conclusione del servizio sarà verificata dalla stazione appaltante mediante sopralluogo e controllo visivo delle superfici.

Eventuali zone che risultassero non adeguatamente pulite dovranno essere sottoposte a ulteriore intervento da parte dell'impresa, senza ulteriori oneri per la Committenza, qualora le condizioni riscontrate siano riconducibili a una non corretta esecuzione del servizio.

ART 13. PRESCRIZIONE GENERALE

Tutte le lavorazioni dovranno essere eseguite a regola d'arte, con personale qualificato, utilizzando prodotti, attrezzature e metodologie idonei alla specifica tipologia di granito e alla finitura esistente.

Prima dell'avvio delle attività l'impresa dovrà prendere visione delle aree interessate e delle condizioni delle pavimentazioni, segnalando preventivamente eventuali particolari criticità, macchie, danneggiamenti o condizioni preesistenti che possano incidere sul risultato finale della pulizia.

ART. 14 – REQUISITI

L'operatore economico dovrà essere in possesso dei seguenti requisiti:

- iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura (CCIAA) per attività coerenti con l'oggetto dell'affidamento;
- documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni oggetto dell'affidamento, con particolare riferimento alla pulizia straordinaria e al trattamento di superfici in granito e/o pietra naturale, anche mediante specifica documentazione relativa a precedenti servizi analoghi eseguiti;

- disponibilità di personale qualificato e in possesso delle necessarie competenze professionali;
- disponibilità di attrezzature, mezzi e materiali conformi alle normative di sicurezza vigenti e corredati delle relative certificazioni.

ART. 15 - ESTENSIONE O CONTRAZIONE DEL SERVIZIO

La Stazione Appaltante potrà apportare al contratto le modifiche consentite dagli artt. 120 e 121 del D.lgs. n. 36/2023, nei limiti e alle condizioni ivi previste.

ART. 16 - OBBLIGHI DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

L'aggiudicatario si assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136 del 13 agosto 2010.

ART. 17 - SUBAPPALTO

Il Subappalto è consentito nei limiti dell'art. 119 del D.lgs. n. 36/2023, previa autorizzazione.

ART. 18 - PENALI

Per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo rispetto ai termini di cui all'art. 5 sarà applicata una penale pari allo 0,5 per mille dell'importo netto contrattuale, fatto salvo il limite massimo previsto dalla normativa vigente.

Non si applicheranno penali qualora il ritardo sia determinato da cause non imputabili all'affidatario, debitamente documentate e tempestivamente comunicate alla Stazione Appaltante.

ART. 19 - ESTENSIONE CODICE DI COMPORTAMENTO DEI DIPENDENTI PUBBLICI

L'impresa affidataria dovrà provvedere, pena la decadenza dal contratto, ad informare i propri dipendenti e collaboratori dell'estensione nei loro confronti, ai sensi del D.P.R. 16.04.2013 numero 62, degli obblighi di condotta previsti nel codice di comportamento dei dipendenti pubblici del Comune di Palau, adottato con deliberazione di Giunta comunale n. 13 del 18/02/2022.

ART. 20 - PAGAMENTO DEL CORRISPETTIVO

Il pagamento del corrispettivo relativo alla prima tranche sarà effettuato entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione di regolare fattura elettronica, previa verifica della regolare esecuzione della relativa tranche e acquisizione della documentazione prevista dalla normativa vigente.

Il saldo relativo alla seconda tranche sarà effettuato entro 30 (trenta) giorni dalla presentazione della relativa fattura elettronica, previa verifica della regolare esecuzione della relativa tranche e acquisizione della documentazione prevista dalla normativa vigente.

I pagamenti sono subordinati:

- all'acquisizione di un Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) in corso di validità;

- all'assenza di contestazioni e/o inadempimenti imputabili all'Affidatario.

Qualora, in relazione alle prestazioni oggetto del presente capitolato, siano applicate penali, l'Amministrazione potrà procedere alla compensazione dei relativi importi con le somme dovute all'Affidatario, fermo restando il diritto dell'Amministrazione al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

ART. 21 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Qualora, nell'esecuzione del servizio, l'affidatario debba effettuare trattamenti di dati personali per conto della Stazione Appaltante, esso sarà designato quale Responsabile del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento (UE) 2016/679, mediante apposito atto di designazione.

ART. 22 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Fatte salve le ipotesi previste dalla normativa vigente, il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto, previa contestazione dell'inadempimento, nei casi di grave o reiterata violazione degli obblighi contrattuali, di interruzione ingiustificata del servizio, di perdita dei requisiti richiesti per l'affidamento, nonché negli altri casi previsti dal Codice dei contratti pubblici, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno.

ART. 23 - CONTROVERSIE

Tutte le controversie tra la Stazione Appaltante e l'affidatario, che non si siano potute definire in via amministrativa, quale che sia la loro natura, saranno devolute alla giurisdizione del Foro competente per territorio.

ART. 24 – DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non previsto dal presente capitolato si applicano le disposizioni del Decreto Legislativo n. 36/2023 e le altre norme vigenti in materia di contratti pubblici.