



**AZIENDA MERIDIONALE ACQUE MESSINA S.p.A.**

---

**SERVIZIO DI PULIZIA DEGLI IMMOBILI DELLA  
AZIENDA MERIDIONALE ACQUE MESSINA SPA  
ANNO 2022**

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**Messina, 01.07.2022**

**II RUP**  
*ing. Francesco Cardile*



## **ART. 1**

### **OGGETTO DELL'APPALTO**

L'appalto ha per oggetto il servizio di pulizia degli immobili dell'Azienda Meridionale Acque Messina S.p.A., da espletare nei seguenti locali:

- Palazzo Uffici della Sede dell'azienda, sita in località Ritiro, per una superficie di circa mq. 2300;
- Officina aziendale sita in località Ritiro, per una superficie di mq. 450 circa;
- Locali tecnologici, per una superficie di circa mq. 100;
- Palazzina uffici del Depuratore di Mili, per una superficie di circa mq. 100.

Le superfici riportate nel presente capitolato hanno valore puramente indicativo e si riferiscono esclusivamente alla planimetria degli ambienti.

L'Appaltatore potrà prendere preventiva visione dei luoghi e cose oggetto del servizio.

### **ESECUZIONE DELLA PULIZIA:**

#### **PULIZIA GIORNALIERA (dal lunedì al sabato):**

1. Spazzatura dei pavimenti di tutti gli ambienti e corridoi e successivo lavaggio con acqua addizionata di detersivi e solventi che, avuto riguardo alla natura del pavimento, non ne danneggino la superficie, quanto alla palazzina uffici;
2. Spazzatura dei pavimenti dell'officina e del magazzino;
3. Svuotamento dei cestini di carta;
4. Spolveratura delle normali superfici di lavoro e/o di appoggio e delle relative suppellettili;
5. Spazzatura, lavaggio e disinfezione con deodoranti degli impianti igienici e servizi sia del palazzo uffici che dell'officina;
6. Trasporto sacchi spazzatura presso gli appositi contenitori;
7. Spazzatura generica delle scale interne.
8. Pulizia completa della Sala Consiglio e della Sala Riunioni (sempre il giorno successivo alle riunioni, assemblee, ecc.);
9. Spazzatura aree cortilive di pertinenza (quando se ne ravvisa la necessità);

#### **PULIZIA SETTIMANALE (Sede – Officina- Magazzino – Locali Tecnologici):**

1. Spolveratura dei portoni, delle porte, dei cancelli, delle ringhiere, dei corrimano;
2. Spolveratura dei vetri delle porte delle vetrature interne;
3. Spazzatura locali tecnologici;
4. Spazzatura dei marciapiedi antistanti l'edificio;
5. Lavaggio accurato delle scale interne.

#### **PULIZIA TRISETTIMANALE (uffici depuratore Mili):**

1. Spazzatura dei pavimenti di tutti gli ambienti e corridoi e successivo lavaggio con acqua addizionata di detersivi e solventi che, avuto riguardo alla natura del pavimento, non ne danneggino la superficie, quanto alla palazzina Uffici del Depuratore di Mili;
2. Svuotamento dei cestini di carta;
3. Spolveratura delle normali superfici di lavoro e/o di appoggio e delle relative suppellettili;
4. Spazzatura, lavaggio e disinfezione con deodoranti degli impianti igienici e servizi.
5. Spazzatura generica delle scale interne.

#### **PULIZIA TRIMESTRALE (Sede – Officina- Magazzino – Locali Tecnologici):**



1. Lavatura con mezzi idonei di tutte le parti verniciate e di tutti i vetri interni, dei finestroni, delle porte, degli armadi e dei quadri;
2. Spolveratura delle pareti e dei soffitti;
3. Spolveratura delle tende.

### **ORARIO DI LAVORO**

Le operazioni di cui ai suddetti Servizi dovranno essere eseguite nei giorni ed orari indicati nel presente Capitolato, fermo restando la facoltà dell'Azienda di variare l'orario in base alle proprie esigenze con un preavviso di 15 giorni.

In caso di tale variazione la Ditta non può pretendere compensi aggiuntivi o non dovuti ed opporre eccezioni al riguardo.

L'Azienda potrà richiedere, in qualunque momento, l'estensione del servizio a nuovi siti o locali, oppure prestazioni integrative od occasionali, fino alla concorrenza del quinto del prezzo dell'appalto.

Sul costo orario verrà applicato il ribasso d'asta offerto in sede di gara.

Gli ordini relativi dovranno essere dati per iscritto dall'Azienda anche mediante telefax o telegramma per le opportune annotazioni contabili e la Ditta sarà obbligata ad eseguirli senza eccezione alcuna.

### **MATERIALE ED ATTREZZATURE PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

Sono a carico della Ditta, oltre all'assunzione ed al pagamento del personale ed alle assicurazioni obbligatorie, i materiali e le attrezzature occorrenti, per l'efficienza e la riuscita del servizio di pulizia, di cui deve assicurare la perfetta esecuzione.

Le attrezzature professionali minime di cui dovrà dotarsi la ditta sono costituite da:

- N. 2 Carrelli professionali per pulizie completi di tutti gli strumenti necessari all'esecuzione del servizio;
- N. 1 Lavasciuga pavimenti professionale;
- N. 1 Dispositivo igienizzante per la disinfezione dei servizi igienici;

Tutti i prodotti chimici impiegati devono rispondere alle normative vigenti in Italia e nell'UE relativamente a "etichettatura", "biodegradabilità", "dosaggi" "avvertenze di pericolosità" e "modalità d'uso".

Per ognuno di essi dovrà essere fatta la scheda di sicurezza prevista dalla normativa comunitaria.

### **MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO**

L'elencazione delle prestazioni deve intendersi come il minimo richiesto dall'Ente, in quanto la Ditta appaltatrice si impegna in ogni caso ad operare in modo da rendere i servizi in questione costantemente efficienti. Gli orari dei lavori oggetto del servizio vengono riassunti come segue:

**PULIZIA GIORNALIERA UFFICI SEDE – OFFICINA – MAGAZZINO:**

Pulizia nei giorni dal lunedì al sabato per n. 2 addetti per complessive ore/settimanali:

n. 2 addetti x 36 ore settimanali = 72 ore settimanali

**PULIZIA TRISETTIMANALE UFFICI DEPURATORE DI MILI**

n. 1 addetto per complessive ore:

n. 1 addetto x 2 ore x 3 giorni/settimana = 6 ore settimanali;

**PULIZIA SETTIMANALE SEDE - OFFICINA – MAGAZZINO AZIENDA- LOCALI TECNOLOGICI**

n. 1 addetti per complessive ore/settimanali:

n. 1 addetto x 6 ore = 6 ore settimanali;



## **PULIZIA TRIMESTRALE**

n. 2 addetti per complessive ore:

n. 2 addetti x 6 ore x 1 trimestri = 12 ore complessive;

Resta inteso, che il suddetto specifico orario potrà essere modificato, mantenendo però il monte ore invariato, a discrezione del Responsabile del Servizio, ogni qualvolta ne ravvisi la necessità, previa comunicazione alla Ditta appaltatrice.

## **ART. 2**

### **IMPORTO**

L'importo a base d'asta è di € **85.535,04** oltre I.V.A. di cui € **2.533,44** per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, e rimarrà fisso ed invariabile per tutta la durata del Contratto.

## **ART. 3**

### **LAVORI IN ECONOMIA**

Gli eventuali lavori in economia, non contemplati dal contratto, che dovessero rendersi indispensabili, possono essere autorizzati ed eseguiti solo nei limiti impartiti, con ordine di servizio, dal Responsabile del Servizio, e verranno calcolati sulla base del costo orario della mano d'opera, scontati del ribasso d'asta.

## **ART. 4**

### **REVISIONE PREZZI**

I prezzi dovranno intendersi fissi ed invariabili per tutta la durata del Contratto, e non sarà ammessa la revisione prezzi.

## **ART. 5**

### **PENALITA' PER MANCATA ESECUZIONE DEI CICLI DI INTERVENTO**

Il presente Capitolato stabilisce che i lavori in oggetto dovranno essere eseguiti secondo cicli di intervento giornaliero, settimanale, trisettimanale, trimestrale e straordinario.

La mancata esecuzione degli interventi previsti dai vari cicli, dà pieno diritto a questa Azienda di applicare le sotto elencate penali corrispondenti ai seguenti interventi:

1. LAVORI A CICLO GIORNALIERO. Non è ammessa o consentita alcuna omissione;
2. LAVORI A CICLO SETTIMANALE: per ogni intervento non effettuato, sarà applicata una penale di € 37,50;
3. LAVORI A CICLO TRISETTIMANALE: per ogni intervento non effettuato, sarà applicata una penale di € 37,50;
4. LAVORI A CICLO TRIMESTRALE: per ogni intervento non effettuato sarà applicata una penale di € 100,00;
5. La reiterata inosservanza degli obblighi previsti dal presente Capitolato e, in particolare, l'applicazione delle penali di cui sopra per un numero di 5, indipendentemente dal tipo della stessa, consentirà a questa Amministrazione di procedere alla risoluzione del Contratto, senza che la Ditta possa pretendere indennizzi di sorta.

## **ART. 6**

### **DURATA**

La durata dell'appalto è pari a mesi 12 (dodici) dalla data di consegna lavori e comunque fino all'esaurimento dell'importo previsto. Il contratto potrà essere eventualmente prorogato, a



insindacabile giudizio della Stazione Appaltante, per ulteriori mesi 12 (dodici) agli stessi patti e condizioni, previa comunicazione alla Ditta appaltatrice del servizio.

L'avviamento del servizio potrà avvenire anche nelle more di stipula del contratto su semplice richiesta di AMAM Spa a seguito dell'aggiudicazione dell'appalto.

#### **ART. 7**

##### **OPZIONI E RINNOVI**

La durata del contratto in corso di esecuzione potrà essere modificata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106, comma 11 del Codice. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto agli stessi - o più favorevoli - prezzi, patti e condizioni.

Ai fini dell'art. 35, comma 4 del Codice, il valore massimo stimato dell'appalto, è pari ad € 171.070,08 al netto di IVA, comprensivo degli oneri per la sicurezza.

#### **ART. 8**

##### **NORME GENERALI DI ESECUZIONE**

Il servizio di pulizia deve essere eseguito a perfetta regola d'arte ed esclusivamente con personale della Ditta appaltatrice, essendo vietata ogni forma di sub-appalto; la stessa Ditta sarà unicamente responsabile per gli eventuali danni che gli incaricati della pulizia dovessero arrecare alle persone o alle cose.

A tale scopo la ditta appaltatrice dovrà presentare, prima dell'inizio dell'appalto, idonea polizza assicurativa per R.C. contro terzi in modo da tenere sollevata questa Azienda da qualsiasi responsabilità.

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

Nei confronti del personale, l'Impresa dovrà osservare 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 vigenti in materia.

L'Impresa si deve esplicitamente impegnare a rispondere dei danni eventualmente arrecati dai propri dipendenti a persone e cose dell'Ente e, conseguentemente, si impegna alla pronta riparazione dei danni stessi e, in difetto, al loro risarcimento.

#### **ART. 9**

##### **ECCEZIONI DELL'APPALTATORE**

Nel caso che l'Appaltatore ritenga che le disposizioni impartite dall'Azienda siano difformi dai patti contrattuali o che le modalità esecutive e gli oneri connessi all'esecuzione dei lavori siano più gravosi di quelli previsti nel presente Capitolato, si da richiedere la formazione di un Nuovo Prezzo o la corresponsione di un particolare compenso, egli dovrà presentare le proprie eccezioni prima di dar corso all'ordine di servizio con il quale tali lavori sono stati disposti.

Poiché tale norma ha lo scopo di non esporre l'Azienda a spese impreviste, resta contrattualmente stabilito che non saranno accolte richieste postume e che le eventuali relative riserve si intenderanno prive di qualsiasi efficacia.

#### **ART. 10**

##### **TRATTAMENTO E TUTELA DEI LAVORATORI**



In conformità agli obblighi applicabili in materia di diritto sociale e del lavoro stabiliti dal diritto dell'Unione, dal diritto nazionale, da contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali in materia, al fine di promuovere, in particolare, la stabilità occupazionale, è sottoposto all'osservanza delle norme in materia di cessazione/cambio di appalto.

Per le finalità di cui sopra l'aggiudicatario del contratto, nel rispetto dei principi dell'Unione europea, è obbligato ad applicare l'art. 4 del CCNL relativo al personale dipendente dalle aziende del settore "imprese di pulizia e servizi integrati/multiservizi", garantendone, altresì, l'integrale applicazione ai dipendenti assunti, ai sensi dell'art. 51 del D.lgs. 15 giugno 2015, n. 81. A tal fine vengono forniti tutti i dati relativi alle unità di personale impiegato, riportati di seguito:

N. unità di personale	Qualifica	Livello	Sede di lavoro	Di cui lav. ex L. n.381/91
1-a tempo indeterminato	Addetta alle pulizie	2	Messina	
1-a tempo indeterminato	Addetta alle pulizie	2	Messina	
1-a tempo indeterminato	Addetta alle pulizie	2	Messina	
1-a tempo indeterminato	Operaio Generico	1	Messina	

In particolare, ai sensi del comma 3 dell'art. 4 del CCNL, l'impresa subentrante deve garantire l'assunzione senza periodo di prova degli addetti esistenti in organico sull'appalto risultanti da documentazione probante che lo determini almeno 4 mesi prima della cessazione stessa, salvo casi particolari quali dimissioni, pensionamenti, decessi.

L'azienda AMAM S.p.A. è comunque esplicitamente sollevata da ogni obbligo e responsabilità verso il personale impiegato per contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni infortuni ed ogni adempimento, secondo le leggi ed i contratti di categoria in vigore.

In caso di inadempienze degli obblighi derivanti dalle precedenti norme, accertate da questa Amministrazione o segnalate dall'Ispettorato del Lavoro, ne sarà data comunicazione all'Impresa Appaltatrice con la risoluzione unilaterale del contratto.

## **ART. 11**

### **PAGAMENTI**

I pagamenti saranno effettuati dall'Azienda in rate mensili posticipate, sulla base della contabilità redatta dal direttore del servizio incaricato che tenga conto delle effettive ore di impiego del personale, risultante da appositi fogli di presenza da consegnare giornalmente alla segreteria della direzione generale. I pagamenti saranno effettuati al netto del Ribasso d'Asta e delle eventuali ritenute di legge, dietro presentazione di regolare fattura debitamente vistata dall'Ufficio Tecnico dell'Azienda a conferma della regolare esecuzione del servizio.

Il pagamento della rata mensile è vincolato alla acquisizione del Documento Unico di Regolarità Contributiva.

## **ART. 12**

### **PREZZI UNITARI**

Manodopera: costo medio orario, a livello nazionale, del personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfezione e servizi integrati/multiservizi (decreto Fornero del 21/12/2011) media I, II e III livello operai: € 15,77 + spese generali e utile di impresa (€ 19,72), per ogni ora di prestazione;

## **ART. 13**

### **CONDIZIONI DELL'APPALTO**

Nell'accettare il servizio di cui sopra l'Appaltatore dichiara:



- di poter iniziare il servizio immediatamente dalla data di comunicazione di aggiudicazione anche in pendenza della sottoscrizione del contratto;
- di accettare tutte le norme previste nel presente Capitolato;
- di aver valutato tutte le circostanze ed elementi che influiscono sul costo della mano d'opera, delle attrezzature e dei materiali;
- di osservare, nelle varie fasi del servizio, tutte le norme in materia di appalti pubblici di servizi.
- di essere in possesso, ovvero di dotarsi prima dell'inizio dell'attività, di tutte le attrezzature tecniche nonché dei prodotti per la pulizia e disinfezione necessari per garantire il corretto svolgimento dell'attività appaltata;

L'Appaltatore non potrà quindi eccepire, durante l'esecuzione del servizio, la mancata conoscenza di elementi non valutati, tranne che tali elementi si configurino come cause di forza maggiore contemplati dal Codice Civile.

### **ART. 13**

#### **CONTROVERSIE**

Per tutte le controversie che dovessero insorgere nell'esecuzione del presente appalto, è competente il Foro di Messina.

### **ART. 14**

#### **SPESE DI CONTRATTO**

Tutte le spese inerenti al contratto nessuna eccettuata o esclusa, quelle di bollo, di copia, della registrazione fiscale e di ogni altro onere nascente, presente e futuro, sono a completo ed esclusivo carico della Ditta aggiudicataria.

