



## CAPITOLATO D'ONERI

Procedura aperta per il servizio di pulizia e sanificazione degli spazi del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa e il ripristino delle camere ed il cambio di biancheria presso l'ostello ivi ubicato

CIG 73482217CB

## Indice

|  |    |
|--|----|
| PREMESSA .....   | 2  |
| DEFINIZIONI.....   | 2  |
| TERMINI CHIAVE .....   | 5  |
| RIFERIMENTI.....   | 6  |
| ART. 1 OGGETTO DELL'APPALTO ED IMPORTO A BASE DI GARA .....  | 7  |
| ART. 2 LUOGHI DI ESECUZIONE DELLE ATTIVITA' .....  | 8  |
| ART. 3 DURATA DELL'APPALTO.....  | 9  |
| ART. 4 ORARI DI ESECUZIONE DEI SERVIZI.....  | 9  |
| ART. 5 MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO DI PULIZIA .....   | 10 |
| ART. 6 MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO DI PULIZIA E CAMBIO DI<br>BIANCHERIA PIANA PER L'OSTELLO ..... | 11 |
| ART. 7 MATERIALI DI CONSUMO, ATTREZZATURE, ACQUA ED ENERGIA ELETTRICA<br>.....                             | 20 |
| ART. 8 PULIZIE STRAORDINARIE.....  | 22 |
| ART. 9 OBBLIGHI DELL'APPALTATORE E CAM - CRITERI AMBIENTALI MINIMI.....                                    | 23 |
| ART. 10 PERSONALE ADDETTO AD ESEGUIRE LE PRESTAZIONI CONTRATTUALI.....                                     | 26 |
| ART. 11 RESPONSABILE DELL'APPALTO.....   | 28 |
| ART. 12 VARIAZIONI QUANTITATIVE .....  | 29 |
| ART. 13 SOSPENSIONI.....   | 30 |
| ART. 14 NORME REGOLATRICI E DISCIPLINA APPLICABILE.....  | 31 |
| ART. 15 SUBAPPALTO.....  | 32 |
| ART. 16 CORRISPETTIVO E MODALITÀ DI PAGAMENTO.....   | 34 |
| ART. 17 OBBLIGHI DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI .....   | 36 |
| ART. 18 CONTROLLO STATO DI ATTUAZIONE DEL SERVIZIO .....   | 37 |
| ART. 19 PENALI .....   | 37 |
| ART. 20 GARANZIE E ASSICURAZIONI .....   | 39 |
| ART. 21 RISOLUZIONE E RECESSO.....   | 41 |
| ART. 22 CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI .....   | 43 |
| ART. 23 CODICE ETICO E MODELLO ORGANIZZATIVO .....   | 44 |
| ART. 24 COMUNICAZIONI.....   | 44 |
| ART. 25 CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE .....   | 45 |
| ART. 26 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI.....  | 45 |
| ART. 27 ALLEGATI.....  | 45 |
| Allegato A - Quantificazione Ambienti Superficie e Frequenze .....   | 45 |
| Allegato B - D.U.V.R.I. ....   | 45 |

## PREMESSA

LAZIOcrea S.p.A. (C.F. e P. IVA 13662331001), quale società *in house* della Regione Lazio, affidataria della gestione e della valorizzazione del Castello di S. Severa, giusta deliberazione della Giunta Regionale n. 619 del 18.10.2016 – con sede in Roma, Via del Serafico n. 107, CAP 00142, di seguito denominata “LAZIOcrea” – ha necessità di individuare un soggetto al quale affidare il servizio di pulizia e sanificazione degli spazi del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa e il ripristino delle camere ed il cambio di biancheria presso l’ostello ivi ubicato.

Il presente documento definisce dunque le modalità, le condizioni ed i termini di espletamento dei predetti servizi.

## DEFINIZIONI

Nel prosieguo del presente documento, con il termine:

- “*Società Appaltante*”, si intende la LAZIOcrea S.p.A., con sede legale in - 00142- Roma, Via del Serafico n. 107;
- “*Bando di gara*” o “*Bando*”, si intende l’Avviso pubblicato secondo legge, allo scopo di diffondere l’intenzione di procedere all’affidamento del presente appalto mediante gara;
- “*Capitolato Tecnico e d’Oneri*” o “*Capitolato*”, si intende il presente documento che contiene tutte le informazioni relative alle condizioni, alle modalità ed ai termini per l’esecuzione delle attività oggetto del presente appalto;
- “*Disciplinare di gara*”, si intende il documento che contiene tutte le informazioni relative alle condizioni ed alle modalità di redazione e di presentazione delle offerte, ai criteri di aggiudicazione, alle cause di esclusione e di decadenza, nonché agli obblighi dell’Aggiudicatario per la stipula del contratto di appalto;
- “*Atti di gara*”, si intende l’insieme dei documenti di cui sopra (Bando di gara – Capitolato Tecnico e d’Oneri – Disciplinare di gara- Allegati A; B; C);

- “*Informazioni complementari*”, si intendono le informazioni e i chiarimenti forniti dalla Società Appaltante ai sensi del punto 10 del Disciplinare di gara;
- “*Legale rappresentante*”, si intende la persona fisica (Presidente del Consiglio di Amministrazione, Amministratore Unico, Amministratore Delegato, Procuratore generale o speciale, etc.) regolarmente munita di poteri di firma, conferitigli dai competenti organi aziendali, idonei ad impegnare formalmente l’operatore concorrente nell’ambito della presente procedura;
- “*Appaltatore*”, si intende il soggetto che, essendo risultato aggiudicatario della presente procedura di gara, ha provveduto a stipulare il relativo contratto con la LAZIOcrea S.p.A.;
- “*Aggiudicatario*”, si intende il soggetto, in qualunque forma costituito, che, al termine della procedura di gara, è risultato primo nella relativa graduatoria definitiva
- “*Contratto*”, si intende il contratto concluso tra l’Appaltatore e la Società Appaltante;
- “*R.O.E.*”, si intende un raggruppamento di operatori economici, costituito o costituendo ai sensi dell’art. 47 del D.Lgs. n. 50/2016, che ha presentato un’offerta per concorrere all’aggiudicazione del presente appalto;
- “*Parti*”, si intendono, congiuntamente, la Società Appaltante e l’Appaltatore;
- “*Disinfezione*”, si intende il complesso di procedimenti ed operazioni atti a rendere sani determinati ambienti mediante la distruzione o inattivazione di microrganismi patogeni;
- “*Lavaggio*”, si intende la pulitura mediante acqua ed eventuali altri mezzi o sostanze detergenti che risultino idonee, secondo il substrato da trattare, all’asportazione di ogni tipo di sporco;
- “*Pulizia*”, si intende il complesso di procedimenti e operazioni atti a rimuovere polveri, materiale non desiderato o sporcizia da superfici, oggetti, ambienti confinati ed aree di pertinenza;
- “*Raccolta differenziata*”, si intende lo svuotamento giornaliero dei tre contenitori (carta, plastica, umido etc.) e lo stoccaggio negli appositi contenitori;
- “*Responsabile del Procedimento*”, si intende il soggetto individuato dalla Società Appaltante ai sensi dell’art. 31 del D.Lgs. 18 aprile 2016 n. 50;

- “*Sanificazione*”, si intende la bonifica e l’abbattimento degli agenti patogeni quali a titolo esemplificativo virus, batteri, acari etc. da tutte le superfici interne dello stabile;
- “*Sanitizzazione*”, si intende l’utilizzo di prodotti che svolgano attività sia di pulizia che antimicrobica facendo scendere la carica batterica contaminante entro i limiti di sicurezza;
- “*Smaltimento rifiuti*”, si intende la raccolta e lo stoccaggio provvisorio di breve durata;
- “*Spolveratura*”, si intende l’asportazione dei vari tipi di sporco con mezzi atti a non sollevare la polvere e senza l’uso di detersivi.

## TERMINI CHIAVE

Nel presente documento sono o possono essere presenti i termini chiave “deve” - “obbligatorio” - “dovrebbe” - “consigliato” - “può” - “potrebbe” - “non dovrebbe” - “sconsigliato” - “non deve” - “vietato”, che assumono a tutti gli effetti i seguenti significati:

|                              |  |
|------------------------------|--|
| DEVE<br>OBBLIGATORIO         | definiscono elementi, requisiti, specifiche, condizioni, assolutamente necessari e inderogabili, che devono essere obbligatoriamente implementati/soddisfatti, fermo restando quanto specificato nel Disciplinare in tema di esclusione dalla procedura di gara e seguito del presente documento in tema di verifiche e di penali e/o di risoluzione-recesso |
| DOVREBBE<br>CONSIGLIATO      | definiscono elementi, requisiti, specifiche, condizioni che in particolari circostanze possono essere ignorati/derogati, ferme restando le implicazioni tecnico-operative correlate alla scelta e fatto salvo quanto specificato nel Disciplinare in tema di valutazione delle offerte e di attribuzione dei relativi punteggi                               |
| PUÒ<br>POTREBBE              | definiscono elementi, requisiti, specifiche, condizioni la cui implementazione/soddisfazione è facoltativa, ferme restando le implicazioni tecnico-operative correlate alla scelta   |
| NON DOVREBBE<br>SCONSIGLIATO | definiscono elementi, requisiti, specifiche, condizioni che in particolari circostanze possono essere introdotti/implementati, ferme restando le implicazioni tecnico-operative correlate alla scelta e fatto salvo quanto specificato nel Disciplinare in tema di valutazione delle offerte e di attribuzione dei relativi punteggi                         |
| NON DEVE<br>VIETATO          | definiscono elementi, requisiti, specifiche, condizioni, che assolutamente non devono essere introdotti/implementati, fermo restando quanto specificato nel Disciplinare in tema di esclusione dalla procedura di gara e nel proseguo del presente documento in tema di verifiche e di penali e/o di risoluzione-recesso                                     |

## RIFERIMENTI

Nel presente documento sono citati dei richiami ai seguenti altri documenti:

|  |   |
|--|---|
| D.Lgs. n. 50/2016                                    | Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50<br><i>Codice dei contratti pubblici</i>   |
| Decreto del Ministero del Lavoro e politiche sociali | Decreto del Ministero del Lavoro e politiche sociali del 18 febbraio 2014 - Costo medio orario del lavoro per il personale dipendente da imprese esercenti il servizio di pulizia, disinfestazione e servizi integrati / multiservizi   |
| D.P.R. n. 558/1999                                   | Decreto del Presidente della Repubblica 14 dicembre 1999, n. 558: "Regolamento recante norme per la semplificazione della disciplina in materia di registro delle imprese, nonché per la semplificazione dei procedimenti relativi alla denuncia di inizio di attività e per la domanda di iscrizione all'albo delle imprese artigiane o al registro delle imprese per particolari categorie di attività soggette alla verifica di determinati requisiti tecnici" |
| D.M. n. 274/1997                                     | Decreto Ministeriale 7 luglio 1997, n. 274: "Regolamento di attuazione degli articoli 1 e 4 della L. 25 gennaio 1994, n. 82, per la disciplina delle attività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione e di sanificazione"   |
| L. n. 82/1994  | Legge 25 gennaio 1994, n. 82: "Disciplina delle attività di pulizia, di disinfezione, di disinfestazione, di derattizzazione e di sanificazione"  |
| Decreto Ministero del Lavoro 24/05/2012              | Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e per la fornitura di prodotti per l'igiene<br>Pubblicato nella Gazz. Uff. 20 giugno 2012, n. 142.  |

## ART. 1

### OGGETTO DELL'APPALTO ED IMPORTO A BASE DI GARA

Il presente appalto ha ad oggetto il servizio di pulizia e sanificazione degli spazi del Complesso Museale del Castello di Santa Severa sito in Santa Marinella -SS 1 Via Aurelia- Km 52,600 (RM) nonché il servizio di pulizie straordinarie, la fornitura di materiali di consumo e lo smaltimento dei rifiuti.

All'interno del suddetto Castello è presente un ostello, composto da n. 14 camere<sup>1</sup>, n. 1 locale lavanderia, e n. 18 bagni, relativamente al quale l'Appaltatore deve prestare, il servizio di pulizia e sanificazione, il ripristino delle camere nonché il cambio di biancheria, come meglio dettagliato nel seguito del presente Capitolato.

Le aree oggetto dei predetti servizi sono individuati nelle planimetrie contenute nell'allegato A al presente documento del quale forma parte integrante e sostanziale.

L'Appaltatore deve prestare il servizio di pulizia, sanificazione e fornitura di materiali di consumo mediante interventi giornalieri e periodici, come meglio specificato all'interno dell'allegato A al presente Capitolato, del quale forma parte integrante e sostanziale, restando a carico del medesimo tutti gli oneri relativi all'acquisizione delle attrezzature, dei mezzi, delle strumentazioni e dei materiali di consumo necessari per il corretto espletamento del servizio medesimo nonché l'acquisto e il rifornimento dei prodotti di consumo dei servizi igienici e dei raccoglitori ubicati nel Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sacchi per la spazzatura, sacchetti per la raccolta degli assorbenti igienici, detersivi e deodoranti, stracci, detersivi, sapone liquido, carta igienica ecc.).

L'Appaltatore deve osservare scrupolosamente ed inderogabilmente, salvo diverse indicazioni della Società Appaltante in ordine al servizio di pulizia, le modalità, le frequenze stabilite nel presente documento e nell'allegato al Capitolato, gli orari di intervento, la tipologia di prestazioni richieste, ivi incluse le attività quali la sanificazione, derattizzazione, pulizia dei vetri e tutte le altre

---

<sup>1</sup> Capienza massima n. 43 posti letto così suddivisi n. 2 Camere Singole, n. 4 Camere Doppie, n. 1 Camere Triple, n. 4 Camere Quadruple, n. 1 Condivisa 4 posti letto, n. 2 Condivisa 5 posti letto.

prestazioni specificatamente indicate nel presente Capitolato. Gli indumenti, i macchinari, le scorte e le attrezzature dovranno essere custoditi esclusivamente all'interno dei locali adibiti a magazzino presenti nel complesso museale di S. Severa. Fermo restando quanto sopra, in relazione ai macchinari si precisa che gli stessi devono essere utilizzati esclusivamente all'interno dei predetti locali.

In relazione al servizio di cambio di biancheria presso l'ostello del medesimo Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa, l'Appaltatore deve garantire il ripristino delle camere, ovvero il rifacimento dei letti e la sostituzione dei capi per l'igiene personale (asciugamani viso, asciugamani bidet, etc.) che saranno forniti direttamente dalla Società Appaltante a corredo dell'arredamento delle singole stanze. La Società Appaltante garantirà la presenza all'interno dell'Ostello di un locale adibito a magazzino di scorta di biancheria piana (lenzuola, copri-materasso, federe, asciugamani, teli doccia, etc.) necessaria alla corretta conduzione della struttura ricettiva. In sede di avvio delle attività di cui al presente Capitolato, la Società Appaltante indicherà all'Appaltatore il Direttore dell'Esecuzione del Contratto, quale responsabile dei rapporti con l'Appaltatore e, pertanto, interfaccia unica e rappresentante della Società Appaltante nei confronti dell'Appaltatore.

Fermo restando quanto sopra, nella fase di avvio del Contratto, la Società Appaltante si riserva la facoltà di indicare il proprio Referente in loco, quale figura di riferimento per l'organizzazione e la pianificazione operativa delle attività periodiche presso i luoghi e le sedi meglio indicate nel successivo art. 2, oltre che per veicolare le eventuali richieste di intervento.

L'importo a base di gara è pari a 410.619,67 (euro quattrocentodieciseicentodiciannove/67).

## ART. 2

### LUOGHI DI ESECUZIONE DELLE ATTIVITA'

I servizi oggetto del presente appalto dovranno essere espletati presso il Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa sito in Santa Marinella -SS 1 Via Aurelia - Km 52,600 (RM).

L'estensione in metri quadrati di tutte le superfici da nettare è indicato

nell'allegato A al presente documento, del quale forma a tutti gli effetti parte integrante e sostanziale, denominato "*quantificazione ambienti, superfici e frequenze*".

Il predetto documento identifica la superficie degli spazi interni e di quelli esterni del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa, ivi incluso l'Ostello, specificando il dettaglio della metratura delle aree, le diverse cadenze temporali degli interventi di pulizia e le fasce orarie delle operazioni che l'Appaltatore deve effettuare in esecuzione del presente appalto.

### ART. 3 DURATA DELL'APPALTO

La durata del presente appalto decorre dalla data del verbale di avvio dell'esecuzione del contratto e termina dopo quattro anni e 5 mesi, e comunque non oltre il 13.01.2018.

Fermo restando quanto sopra, la Società Appaltante si riserva, ai sensi dell'art. 106, comma 11 del D. Lgs. n. 50/2016, la facoltà di prorogare, prima della scadenza del contratto (incluso il periodo opzionale di ripetizione dei servizi analoghi) la durata dello stesso, agli stessi patti e condizioni o migliorativi per la Società Appaltante, per il tempo necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente.

### ART. 4 ORARI DI ESECUZIONE DEI SERVIZI

Ferme restando le frequenze indicate nell'allegato A, l'Appaltatore deve prestare il servizio di pulizia tassativamente nelle fasce orarie indicate nel predetto documento, salvo diversa disposizione della Società Appaltante.

L'Appaltatore deve prestare il servizio di pulizia giornaliera nel rigoroso rispetto delle prescrizioni fornite, per ciascun luogo, nell'allegato al presente documento, in tutti i giorni ivi indicati, anche se ricadenti in giorni festivi in orario dalle ore 06:00 alle ore 10:00.

Il servizio di ripristino camere e di cambio di biancheria piana e teleria per l'ostello dovrà essere realizzato tassativamente ed ininterrottamente ogni giorno dal lunedì alla domenica e dovrà svolgersi in orario dalle ore 10:00 alle ore 15:00 con le seguenti modalità:

- cambio biancheria letto:
  - o ogni tre giorni o su richiesta del cliente.
- cambio biancheria bagno:
  - o giornaliero.

Il cambio biancheria del letto e del bagno dovranno essere effettuati ad ogni cambio del cliente.

La Società appaltante si riserva l'insindacabile facoltà di richiedere all'Appaltatore una diversa distribuzione delle ore a seconda delle esigenze nonché variazioni nell'orario di esecuzione del servizio.

Considerato quanto sopra, le Parti potranno concordare, in qualunque momento e per qualunque ragione, specifiche modifiche alle modalità di prestazione delle attività oggetto del presente appalto senza che ciò faccia insorgere, in capo all'Appaltatore, alcun diritto di risarcimento o indennizzo di sorta ed a qualunque titolo.

L'Appaltatore si impegna comunque a rispettare tutte le indicazioni strategiche e operative relative all'esecuzione delle attività oggetto di affidamento impartite dal Direttore dell'esecuzione del contratto della Società Appaltante e ad eseguire anche prestazioni residuali non previste, qualora queste appaiano strumentalmente indispensabili alla corretta prestazione dei servizi oggetto del presente appalto.

## ART. 5

### MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO DI PULIZIA

L'Appaltatore deve prestare il servizio di pulizia a perfetta regola d'arte, con l'uso di materiali e mezzi idonei, nel rigoroso rispetto delle frequenze minime indicate nell'Allegato A in tutti i locali e gli ambienti ed in particolare: nell'ostello, nelle sedi espositive, negli uffici, nelle biglietterie, nei guardaroba, nelle zone destinate al personale, nelle sale impianti di sicurezza, nei corridoi, negli androni,

nei locali di servizio, nei servizi igienici, negli ascensori, nelle scale (interne ed esterne) e pianerottoli, nelle aree esterne consistenti in terrazze e balconi aperti al pubblico, terrazze di copertura non aperte al pubblico, camminamenti e cortili, negli atrii, ringhiere e passamani, davanzali, nonché sulle vetrate. L'Appaltatore deve prestare i servizi oggetto del presente appalto nel rigoroso rispetto della cadenza stabilita e differenziata per ciascuna area omogenea, come individuata nell'Allegato A al presente documento, fatta salva diversa disposizione scritta della Società Appaltante.

## ART. 6

### MODALITA' DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO DI PULIZIA E CAMBIO DI BIANCHERIA PIANA PER L'OSTELLO

L'Appaltatore deve prestare i servizi oggetto del presente appalto, con le seguenti metodologie, che costituiscono il servizio che l'Appaltatore deve prestare in relazione alle camere:

- a) ingresso in camera;
- b) sbarazzo;
- c) stripping del letto e ritiro biancheria sporca dal bagno;
- d) controllo stato dei vetri;
- e) ingresso nella stanza da bagno;
- f) wc e bidet;
- g) pulizia box doccia e lavandino;
- h) pulizia pavimento bagno;
- i) spolvero camera;
- j) rifacimento letto;
- k) ripristino biancheria bagno;
- l) pulizia pavimento;
- m) chiusura camera;
- n) varie.

L'Appaltatore deve:

***a. Ingresso in camera***

Posizionare il carrello di servizio nell'area antistante la camera da pulire in modo tale da non arrecare intralcio ai clienti e ad altri operatori.

In presenza dell'indicazione "non disturbare" annotarlo sulla lista situazione camere e procedere oltre, avendo cura di non disturbare gli ospiti della camera in questione.

Bussare alla porta, ed attendere; in assenza di risposta, entrare in camera . Mantenere aperta la porta utilizzando l'apposito ferma porta, posizionare il carrello, portando con sé il secchio con i prodotti per la pulizia, avendo cura di posarlo sul pavimento del bagno.

Se l'ospite è all'interno e risponde, occorre presentarsi e chiedere a se desidera che sia effettuata la pulizia della camera; in caso contrario fornire la biancheria bagno ricondizionata e proseguire alla camera successiva.

***b. Sbarazzo***

Svuotare il posacenere e lavarlo, radunare le cose da buttare nel cestino, quindi levare il sacchetto dal cestino e procedere alla sua pulizia, inserendo infine il nuovo sacchetto.

***c. Stripping del letto e ritiro biancheria sporca dal bagno***

Appoggiare la coperta su una sedia o poltroncina. Sfilare dai cuscini la federa.

Passare dal bagno per il ritiro della biancheria sporca e depositare il tutto nell'apposito sacco del carrello in dotazione dello sporco.

***d. Controllo stato dei vetri***

Pulire i vetri interni, dello stipite e del davanzale con un panno umido.

Accendere la luce del balcone e verificare che funzioni.

Se la lampadina o il portalampada dovessero essere impolverati o sporchi, pulirli con un panno asciutto.

Scopare il balcone (a seconda della camera).

Pulire il parapetto con un panno o una spugna umida.

Pulire l'arredamento in dotazione sul balcone, utilizzando i detergenti indicati a seconda del materiale con il quale sono realizzati il tavolino, le sedie, ecc.

#### *e. Ingresso nella stanza da bagno*

Radunare le cose da buttare rinvenute nella stanza da bagno; gettarle nel cestino, rimuovere il sacchetto, pulire il cestino e posizionare il nuovo sacchetto.

Scaricare lo sciacquone del wc.

Verificare il funzionamento di lampada, corretta erogazione acqua, presenza di perdite d'acqua (rubinetti - wc), rotture varie.

Fare scorrere l'acqua sia calda che fredda dai rubinetti e dalle docce delle camere non occupate per alcuni minuti almeno una volta ogni tre giorni e comunque sempre prima che vengano rioccupate.

#### *f. Wc e bidet*

Spruzzare l'apposito prodotto nel water inserendovi lo scopino in modo che agisca per renderlo pulito. Lavare il portascopino e asciugarlo.

Spruzzare l'apposito prodotto, lavando accuratamente sia l'interno che l'esterno del bidet, le parti cromate e il porta sapone, sciacquare e asciugare il tutto con apposito canovaccio.

Lavare e sciacquare accuratamente l'interno del water ed il relativo basamento esterno; asciugare tutto con apposito canovaccio, chiudere il coperchio del water e scaricare lo sciacquone. Pulire accuratamente lo spazzolino wc sia internamente che esternamente.

Mettere disincrostante nel wc, pulire sanitari. Spruzzare con apposita pistola il detergente brillantante su bidet ed esterno tazza wc, rubinetterie, pareti limitrofe alle apparecchiature e all'arredo bagno.

Attendere qualche minuto e procedere al risciacquo con panno in microfibra.

Pulire i tappi del bidet. Spruzzare all'interno della tazza wc il detergente disincrostante, immergere nella tazza lo scopino.

Attendere qualche minuto e procedere al risciacquo con panno in microfibra.

Pulizia e disinfezione wc. Scaricare l'acqua e cospargere le pareti interne del wc con il liquido adatto. Immergere nell'acqua anche lo scopino.

Utilizzarlo per pulire le pareti della tazza e le parti più difficili da raggiungere.

Completare l'opera grattando il fondo della tazza, al fine di rimuovere eventuali incrostazioni.

Dopo alcuni minuti riscaricare e sciacquare lo scopino più volte, fino a che l'acqua è limpida, non vi è schiuma e le pareti interne risultano bianchissime.

In caso che lo spazzolino wc sia deteriorato, ingiallito o presenta residui organici va subito sostituito. Pulire la rubinetteria con panno antigraffio e materiale non abrasivo.

Con un panno e del detergente pulire le pareti esterne, il sedile, la base, le piastrelle immediatamente dietro la tazza ed asciugare a seguire, in modo accurato, tutto ciò che è stato lavato. Raccogliere dell'acqua tiepida nel bidet e diluirvi un po' di detergente. Con una spugnetta bagnata lavare le superfici del bidet ed i rubinetti.

Svuotare il bidet dell'acqua col detergente e risciacquare tutte le superfici con acqua fredda. Controllare la pulizia del troppopieno e del foro di scarico.

Asciugare con un panno asciutto il bidet e lucidare le parti cromate e di acciaio.

Apporre, se previsto, il sigillo di sicurezza sul wc.

#### ***g. Pulizia box doccia e lavandino***

Entrare nella doccia mettendo sotto i piedi il tappetino usato già dal cliente.

Pulire con una spugnetta bagnata le pareti interne utilizzando un detergente.

Prestare attenzione al tipo di detergente che viene utilizzato, in quanto deve essere adatto al materiale con il quale sono fatte le pareti (vetro o materiali plastici o tendine).

Nel pulire le pareti interne partire sempre dall'alto e strofinare il panno verso il basso (per consentire allo sporco ed alla schiuma del detergente di confluire verso il piatto doccia). Pulire allo stesso modo le piastrelle.

Fare attenzione agli angoli del box doccia e del piatto, dove inevitabilmente lo sporco si nasconde meglio. Pulire il portasapone e, se necessario, il rubinetto, l'erogatore dell'acqua della doccia e le parti cromate. Uscire dalla doccia, togliere il tappetino e sciacquare con acqua prima calda e poi fredda. Controllare che il foro di scarico non sia ostruito da capelli o altro.

Se della sporcizia è presente, rimuoverla. Asciugare tutto con un panno asciutto: le pareti interne, il rubinetto, il portasapone, l'erogatore, il piatto doccia, le piastrelle.

Pulire il portasapone, il rubinetto e le parti cromate. Controllare che il foro di scarico non sia ostruito da capelli o altro. Se della sporcizia è presente, rimuoverla. Asciugare tutto con un panno asciutto: le pareti interne, il rubinetto, il portasapone, le parti cromate, le piastrelle. Raccogliere dell'acqua tiepida nel lavandino e diluirvi un po' di detergente.

Spostare gli oggetti personali del cliente, senza aprire alcun contenitore o toccare eventuali oggetti di valore. Con una spugnetta bagnata lavare le superfici del lavandino, la mensola ed i rubinetti.

Svuotare il lavandino dell'acqua col detergente e risciacquare tutte le superfici con acqua fredda. Controllare la pulizia del troppopieno e del foro di scarico.

Spruzzare del detergente per vetri sullo specchio e pulirlo con un panno asciutto. Ripassare la spugna umida sulla mensola.

Se il bagno è dotato di asciugacapelli, passare la spugna umida e togliere eventuali impronte. Asciugare con un panno asciutto il lavandino, la mensola e lucidare le parti cromate e di acciaio. Riordinare gli oggetti personali del cliente.

Ripassare, con un panno inumidito con del detergente adatto, entrambi i lati della porta del bagno (lato interno e lato esterno). Pulire i cardini e le maniglie della porta, fino a che non risultino brillanti. Verificare che non ci siano macchie o aloni sulla porta.

#### *h. Pulizia pavimento bagno*

Eliminare ogni traccia di sporco da terra utilizzando uno straccio umido che sia in grado anche di raccogliere capelli, peli ed eventuali segni o macchie dalle mattonelle. Lavare l'intera superficie del pavimento utilizzando un panno inumidito con il detergente adatto. Ripassare un panno asciutto per eliminare eventuali aloni.

#### *i. Spolvero camera*

Controllare con attenzione soffitto e pareti per eliminare eventuali ragnatele.

Asportare eventuali ragnatele. Spolverare con un panno asciutto le cornici dei quadri lungo ogni lato. Prendere un panno, inumidirlo con del detergente per vetri e specchi. Pulire le superfici con accuratezza.

Ripassare sulle superfici con un panno asciutto.

Se il cliente è partito:

- 1) controllare che il cliente non abbia dimenticato nulla;
- 2) spolverare con un panno asciutto bordi e testate dei letti, ripiani e gambe di ogni mobile (se su tutte queste superfici si vedono aloni o macchie, l'operazione andrà effettuata con un panno inumidito con un detergente adatto);
- 3) pulire l'armadio cominciando dal sopra (se molto impolverato, passare un panno inumidito con un detergente adatto);
- 4) pulire l'interno di tutti i cassetti in maniera accurata;
- 5) pulire le porte dell'armadio sia fuori sia dentro con un panno comunque inumidito con un detergente adatto;
- 6) riordinare le stampelle appendiabiti;
- 7) pulire tutti i ripiani con un panno comunque inumidito con un detergente adatto;
- 8) pulire lo specchio con un panno inumidito con un detergente per vetri ed asciugare con un panno asciutto al fine di eliminare eventuali aloni;
- 9) chiudere l'armadio;
- 10) spolverare il portavaligie.

Se il cliente non è partito:

- 1) spolverare con un panno asciutto bordi e testate dei letti, ripiani e gambe di ogni mobile (se su tutte queste superfici si vedono aloni o macchie, l'operazione andrà effettuata con un panno inumidito con un detergente adatto);
- 2) pulire le porte dell'armadio sia fuori sia dentro con un panno inumidito con un detergente adatto;
- 3) pulire lo specchio con un panno inumidito con un detergente per vetri ed asciugare con un panno asciutto al fine di eliminare eventuali aloni.

Accendere le luci delle lampade per verificare che tutte le lampadine siano funzionanti. Rimuovere il coprilampada.

Se il coprilampada è in tessuto, pulirlo con una spazzola.

Se il coprilampada è in materiale sintetico o duro, pulirlo con un panno asciutto o

leggermente inumidito con il detergente adatto. Pulire e spolverare con un panno asciutto le lampadine. Pulire con un panno inumidito con il detergente adatto tutta la lampada. Rimettere il coprilampada.

Togliere, con un panno leggermente inumidito con il detergente adatto, le impronte dagli interruttori o dalle borchie del blocco interruttori.

Spolverare con un panno asciutto, da entrambi i lati, la porta.

Se si vedono degli aloni o delle macchie, la porta va pulita con un panno inumidito con il detergente adatto ed asciugata con un panno asciutto.

Lucidare le maniglie ed i cardini con un panno asciutto.

Se le maniglie dovessero essere di ottone, lucidarle almeno una volta ogni tre mesi con il liquido specifico.

Controllare che il/i cartello/i “non disturbare” e “rifare la camera” siano appesi alla maniglia all’interno della camera.

### *J. Rifacimento letto*

Appoggiare su una sedia il/i cuscino/i, e la/le coperta/e.

Controllare che il materasso sia in perfetto stato, i bordi del letto siano puliti ed il coprimaterasso non abbia macchie. Allineare il materasso ai bordi e stendere ben teso il coprimaterasso.

Controllare sotto il letto che non ci sia sporcizia, polvere o qualche oggetto dimenticato dal cliente.

Avvicinarsi al carrello. Prelevare il numero esatto dei capi di biancheria che occorrono ed appoggiarli su un'altra sedia.

Verificare il buono stato delle lenzuola, copripiumino e federe durante il rifacimento. Nel caso strappate o macchiate, verranno messe da parte.

Porsi su un lato qualsiasi del letto, tenendo tra le mani il primo lenzuolo.

Stendere il lenzuolo al centro del materasso con i bordi che ricadono ai lati del letto in maniera uguale (stessa lunghezza).

Fissare il lenzuolo partendo dall'angolo sinistro della testata (parte alta).

Fissare poi il lenzuolo attorno all'angolo sinistro della parte bassa del letto, con la tecnica del triangolo: rimboccare il triangolo verso terra sotto il materasso, piegare e rigirare il resto del triangolo (che rimane sulla parte alta del materasso) anch'esso sotto il materasso.

Passare sull'altro lato ed effettuare la stessa manovra.

Stendere il secondo lenzuolo rovesciato.

Compiere, per fissarlo, le stesse operazioni fatte per il primo lenzuolo.

Adagiare la coperta e girare il bordo del secondo lenzuolo (lato testata) sopra la coperta. Tendere la coperta verso il pavimento. Stendere il copriletto girandone il bordo dal lato della testata.

Spiumacciare i cuscini: batterli più volte tra le mani dalla parte piatta e poi dalla parte dei quattro lati. Mettere la federa pulita ad ogni cuscino.

Appoggiare ogni cuscino sul risvolto del copriletto. Rigirare il risvolto con dentro i cuscini.

#### ***k. Ripristino biancheria bagno***

Verificare il rifornimento di carta igienica, sacchetti igienici,

Collocare la biancheria pulita.

Rimpiazzare la carta igienica, se è finita o quasi finita.

Posizionarla verso l'esterno e non verso la parete.

Rivoltarne un angolo, apporre l'eventuale sigillo adesivo sul rotolo, aggiungere un rotolo nuovo, a vista, nella dotazione del bagno.

#### ***l. Pulizia pavimenti***

Passare l'aspirapolvere. Lavare il pavimento con un panno umido (acqua e detergente disinfettante), utilizzando il bastone specifico. Una volta asciugato il pavimento, se dovessero vedersi degli aloni, passare un panno asciutto utilizzando sempre il bastone specifico.

#### ***m. Chiusura camera***

Al termine del lavoro riguardare con occhio attento la camera, per accertarsi di non aver dimenticato alcuna operazione relativa alla corretta pulizia professionale della stanza. Accertarsi che i rubinetti siano tutti chiusi. Accertarsi che lo scarico della tazza non sia rimasto bloccato e continui, quindi, a scaricare acqua. Spegnerle luci, rimaste eventualmente accese. Spruzzare il deodorante. Chiudere a chiave la porta e passare a rassettare un'altra camera.

*n. Varie*

Gli oggetti di proprietà degli ospiti non dovranno essere spostati, eccetto se dovessero trovarsi buttati per terra. In questo caso si ripongono in evidenza sulla scrivania. Eventuali indumenti lasciati per terra si ripiegheranno e si appoggeranno sulla sedia.

Eventuali oggetti dimenticati dall'ospite di qualsiasi natura essi siano, vanno consegnati immediatamente alla *reception*.

In caso di rotture o manutenzioni urgenti avvisare immediatamente la *reception*.

## ART. 7

### MATERIALI DI CONSUMO, ATTREZZATURE, ACQUA ED ENERGIA ELETTRICA

L'Appaltatore deve fornire, senza oneri aggiuntivi rispetto ai corrispettivi di cui oltre, tutti i prodotti e i materiali di consumo (a titolo esemplificativo e non esaustivo: sacchi per la spazzatura, sacchetti per la raccolta degli assorbenti igienici, detersivi e deodoranti, stracci, detersivi, sapone liquido, carta igienica ecc.) nonché le macchine, i mezzi e le attrezzature necessarie all'espletamento del servizio, che devono essere perfettamente compatibili con la tipologia dei locali e delle superfici da pulire e che tengano conto delle specifiche indicazioni contenute nell'allegato A al presente documento.

Fermo restando quanto sopra, tutti i prodotti chimici impiegati dall'Appaltatore devono rispondere alle vigenti normative relativamente a biodegradabilità, dosaggi, avvertenze di pericolosità. Gli stessi devono essere utilizzati dal personale dell'Appaltatore secondo le indicazioni fornite dalle case produttrici, con particolare attenzione a quanto concerne le concentrazioni e le temperature indicate sulle confezioni. L'Appaltatore, pertanto, dovrà produrre alla Società appaltante la scheda tecnica dei prodotti utilizzati<sup>2</sup>.

È vietato l'uso di prodotti tossici e/o corrosivi ed in particolare di acido cloridrico e ammoniaca, nonché di prodotti spray con propellenti a base di clorofluorocarburi (CFC).

Tutti i macchinari utilizzati per l'espletamento del servizio devono essere rispondenti alle norme vigenti in tema di sicurezza e conformi alle prescrizioni antinfortunistiche. Tutti gli aspiratori per polveri devono essere provvisti di meccanismo di filtraggio dell'aria in uscita, secondo le disposizioni di legge.

L'Appaltatore sarà l'unico responsabile della custodia delle proprie macchine e attrezzature, manlevando la Società appaltante da qualsiasi responsabilità in

---

<sup>2</sup> Ai sensi dell'art. 5 del Piano di Azione Nazionale sul *Green Public Procurement*, il concorrente deve dimostrare la propria capacità di applicare misure di gestione ambientale durante l'esecuzione del contratto in modo da arrecare il minore impatto possibile all'ambiente, attraverso l'adozione di un sistema di gestione ambientale, conforme ad una norma tecnica riconosciuta. Inoltre, il concorrente deve fornire alla Società Appaltante una lista completa dei prodotti utilizzati, riportando produttore, denominazione commerciale di ciascun prodotto e l'eventuale possesso dell'etichetta ambientale attestandone la rispondenza ai criteri ambientali minimi.

caso di danni o furti delle suddette macchine ed attrezzature.

L'Appaltatore deve altresì provvedere, a sua cura e spese, al monitoraggio, impiego e smontaggio, degli strumenti necessari per qualsiasi tipologia di prestazione e, in particolare, per il lavaggio dei vetri esterni del Complesso Monumentale del Castello di Santa Severa.

La Società Appaltante metterà a disposizione dell'Appaltatore l'acqua e l'energia elettrica occorrenti per lo svolgimento del servizio oggetto del presente appalto, nonché dei locali da adibire a spogliatoio e magazzino, con facoltà di sostituirli con altri idonei a fronte di esigenze organizzative della Società stessa, senza che l'Appaltatore possa fare alcuna opposizione o eccezione. L'Appaltatore deve provvedere a porre all'interno dei locali spogliatoio, dati in uso dalla Società Appaltante, idonei armadietti sporco/pulito nel rispetto delle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro.

## ART. 8 PULIZIE STRAORDINARIE

Qualora la Società Appaltante dovesse ricorrere ad interventi di pulizia straordinaria degli immobili oggetto del presente appalto, potrà rivolgersi all'Appaltatore per l'esecuzione, nei tempi e nei modi ritenuti di volta in volta più opportuni.

Resta inteso che per pulizia straordinaria si intendono attività di pulizia, comunque necessarie alla Società Appaltante per lo svolgimento delle attività all'interno del Castello e/o quelle che si rendano necessarie in seguito al verificarsi, a giudizio della Società Appaltante, di eventi straordinari. Sono dunque da considerarsi attività straordinarie tutte le prestazioni che non rientrano nell'ordinarietà del servizio e quindi non sono programmabili in quanto connesse a fattori per i quali non è possibile prevederne frequenza e quantità (ad esempio, servizio di pulizie prestato in orari diversi da quelli stabiliti, in occasione di eventi straordinari, matrimoni, convegni etc.).

Per le modalità di pagamento dei predetti servizi si rinvia a quanto previsto nel successivo art. 16 del presente Capitolato.

L'Appaltatore, su specifica richiesta del Direttore dell'esecuzione, dovrà eseguire le suddette attività, nei tempi e secondo le modalità richieste di volta in volta.

Il servizio di pulizia straordinaria deve essere espressamente ordinato per iscritto dalla Società Appaltante.

In particolare, a seguito di una richiesta effettuata dal Responsabile del procedimento della Società Appaltante, l'Appaltatore deve consegnare, entro e non oltre il termine indicato nella richiesta stessa, un apposito Piano di Lavoro che deve essere sottoposto alla formale approvazione preventiva scritta del Responsabile del procedimento della Società Appaltante e che deve contenere almeno le seguenti informazioni:

- dettaglio delle modalità di esecuzione delle pulizie straordinarie;
- numero di ore necessarie all'esecuzione del servizio richiesto;
- numero e ruolo del personale coinvolto;
- preventivo di spesa (numero di ore moltiplicato per il costo orario/pulizie

come indicato dall'Appaltatore in sede di offerta);

- eventuali precisazioni necessarie per lo svolgimento a perfetta regola d'arte del servizio di pulizia straordinaria richiesto.

In ogni caso, resta comunque inteso che l'eventuale eccedenza di ore impiegate per la piena e corretta esecuzione del servizio di pulizia straordinaria richiesto, rispetto a quelle pianificate e riportate in ciascun Piano di Lavoro approvato, non verrà riconosciuta dalla Società Appaltante e quindi, non potrà essere oggetto di fatturazione da parte dell'Appaltatore.

## ART. 9

### OBBLIGHI DELL'APPALTATORE E CAM - CRITERI AMBIENTALI MINIMI

Fermi restando gli obblighi previsti in altre parti del presente Capitolato, l'Appaltatore dovrà eseguire le attività oggetto di affidamento nel rispetto di tutte le vigenti disposizioni in materia di sicurezza di cui al D. Lgs. n. 81/2008.

L'Appaltatore si impegna ad assicurare la completa e corretta esecuzione delle attività oggetto dell'appalto, nel rigoroso rispetto di tutto quanto previsto negli atti di gara e nei relativi allegati, nonché nell'offerta dallo stesso presentata.

L'Appaltatore si impegna ad adempiere a tutti gli obblighi di seguito elencati:

- provvedere alla pulizia dei locali a perfetta regola d'arte e nel rispetto di elevati *standard* qualitativi;
- eseguire il servizio nel rispetto delle tempistiche e delle modalità previste nel presente Capitolato e nell'allegato A;
- garantire l'integrità dei luoghi e delle cose;
- garantire la presenza del personale, nei luoghi, nei giorni e nelle fasce orarie in cui devono essere svolti i servizi oggetto del presente appalto;
- garantire che il personale in servizio indossi sempre i cartellini di riconoscimento, come previsto dall'art. 20 del D. Lgs 81/2008;
- verificare che il proprio personale indossi indumenti protettivi necessari, comprese le calzature (stivali in gomma antisdrucchiolo, zoccoli, calzature con caratteristiche antinfortuno), i copricapi, le cinture di sicurezza, nonché le mascherine e i guanti da indossare nel caso d'impiego di detergenti nocivi per contatto o inalazione;
- garantire che il personale in servizio indossi le divise dell'Appaltatore e che

- queste ultime siano sempre in buono stato di pulizia e conservazione;
- trasmettere alla Società Appaltante il calendario delle turnazioni, completo dei nominativi dei relativi operatori, fermo restando che l'Appaltatore deve comunicare tempestivamente ogni eventuale modifica al predetto calendario;
  - verificare che il proprio personale nell'accedere all'interno del complesso monumentale, nonché nei relativi uffici, mantenga rigoroso rispetto di tutte le relative prescrizioni di sicurezza e accesso, fermo restando che sarà cura ed onere dell'Appaltatore stesso verificare preventivamente tali procedure.
  - rispettare e attenersi rigorosamente a tutte le indicazioni e prescrizioni, atte a ridurre al minimo e/o eliminare i rischi da interferenza, contenute nel Documento Unico Valutazione Rischi Interferenti (D.U.V.R.I.), che verrà sottoscritto contestualmente alla stipula del Contratto ed a quest'ultimo allegato per farne parte integrante e sostanziale.
  - verificare nel caso in cui il personale della Società Appaltante e/o terzi siano presente in sede durante l'espletamento delle attività appaltate, che il personale dell'Appaltatore deputato allo svolgimento del servizio di pulizia ponga in essere ogni accorgimento per evitare di interferire nel normale lavoro del personale della Società Appaltante e/o nella fruizione dei servizi da parte di terze persone, ivi inclusi i clienti dell'ostello e i visitatori del complesso museale. L'Appaltatore, infatti, prende atto che, nel corso dell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, gli uffici della Società Appaltante potrebbero continuare ad essere utilizzati per la loro destinazione istituzionale dal personale della Società stessa e/o da terzi autorizzati o dai visitatori presenti all'interno del complesso museale. L'Appaltatore si impegna, pertanto, ad eseguire il servizio di pulizia salvaguardando le esigenze dei suddetti soggetti e/o dei terzi autorizzati, evitando o limitando intralci, disturbi o interruzioni alla attività lavorativa in atto nei suddetti uffici. L'Appaltatore rinuncia espressamente, ora per allora, a qualsiasi pretesa o richiesta di compenso nel caso in cui l'esecuzione delle prestazioni contrattuali dovesse essere ostacolata o resa più onerosa dalle attività istituzionali svolte dal personale della Società Appaltante e/o da terzi autorizzati
  - provvedere ad eseguire gli ulteriori servizi eventualmente richiesti dalla

Società appaltante, anche in occasione di pulizie straordinarie, che saranno remunerati come indicato nel successivo art. 16;

- provvedere, a proprio esclusivo onere, ove necessario, al noleggio dei trabattelli, degli elevatori (certificati e a norma) e di qualsiasi altro strumento o mezzo necessario all'esecuzione delle prestazioni richieste;
- provvedere a segnalare al Direttore dell'esecuzione tutti i guasti rilevati nell'esecuzione del servizio (ad esempio, a titolo meramente esemplificativo, segnalare eventuali guasti e/o mancanze nei bagni);
- non sospendere o ridurre di sua iniziativa le attività affidate, neppure in caso di controversia, salvo i casi di comprovata forza maggiore, dei quali l'Appaltatore s'impegna a dare tempestiva comunicazione alla Società Appaltante
- provvedere a propria cura e spese allo smaltimento dei rifiuti, classificati e cerniti, anche speciali, provvedendo alla loro collocazione nei siti all'uopo destinati, in conformità delle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia e deve produrre la documentazione relativa al corretto smaltimento;
- a richiesta scritta della Società Appaltante ed entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla richiesta stessa, si impegna a sostituire il personale che non risulti gradito in termini di comportamento e/o rendimento o ritenuto non idoneo alla perfetta esecuzione dell'appalto, senza che ciò possa costituire motivo di variazione dei prezzi contrattuali o di ulteriori oneri rispetto a quelli pattuiti in sede di gara;
- utilizzare attrezzature, materiali e prodotti conformi alle vigenti disposizioni di legge, di qualità e nella quantità necessarie alla buona esecuzione delle attività affidate e idonei ai fini della sicurezza e della tutela della salute e dell'ambiente;
- provvedere a proprie cure e spese, all'ottenimento di tutte le licenze e/o autorizzazioni eventualmente previste dalla normativa vigente in materia per l'esecuzione delle attività oggetto del presente appalto;
- provvedere, a propria cura e spese, alla verifica quotidiana delle presenze del personale impiegato, in conformità a quanto offerto in sede di gara;
- fornire alla Società Appaltante la reportistica delle presenze quotidiane; nel caso di mancanza, anche temporanea, del *report* delle presenze da

parte dell'Appaltatore, la Società Appaltante potrà provvedere ad utilizzare un proprio sistema di reportistica.

Ai sensi degli articoli 34 e 71 del Codice, l'esecuzione dell'appalto avviene nel rispetto delle disposizioni di cui al D.M. 24 maggio 2012, recante "criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di pulizia e per la fornitura di prodotti per l'igiene.

La Società appaltante procederà alle verifiche di cui al medesimo decreto all'avvio e durante l'esecuzione del servizio.

L'Appaltatore dovrà adeguarsi alle disposizioni di cui al suddetto decreto e produrre la documentazione ivi richiesta.

## ART. 10

### PERSONALE ADDETTO AD ESEGUIRE LE PRESTAZIONI CONTRATTUALI

L'Appaltatore dovrà impiegare personale specializzato, idoneo e in numero sufficiente a garantire l'espletamento delle attività oggetto del presente appalto a perfetta regola d'arte, secondo quanto previsto nel presente Capitolato e nell'allegato A.

Fermo restando quanto sopra, l'Appaltatore è tenuto alla osservanza delle disposizioni previste dalla contrattazione nazionale di categoria in materia di cessazione di appalto, al fine di garantire i livelli occupazionali esistenti.

Il presente appalto, 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 di seguito i dati relativi alla unità di personale attualmente impiegato per la sola pulizia del Castello (escluso l'Ostello): n. 2 (due) risorse impiegate a tempo indeterminato e appartenenti alla categoria di Secondo livello del Contratto Collettivo Nazionale di lavoro per il personale dipendente da aziende del Terziario, della Distribuzione e dei Servizi.

Prima dell'inizio dei servizi appaltati, l'Appaltatore deve fornire alla Società Appaltante un prospetto riepilogativo del personale impiegato, con l'indicazione dei nominativi, delle rispettive qualifiche, della/e sede/i di lavoro, del numero delle ore di servizio espletate.

Nel caso vi siano delle variazioni, il suddetto elenco dovrà essere tempestivamente aggiornato a cura dell'Appaltatore.

La Società appaltante si riserva la facoltà di richiedere all'Appaltatore la sostituzione di unità di personale che fossero dalla stessa ritenute non idonee alla perfetta esecuzione dell'appalto.

L'Appaltatore DEVE osservare, nei riguardi del personale impiegato nell'espletamento delle attività oggetto del presente appalto, tutti gli obblighi derivanti da disposizioni normative e contrattuali in materia di lavoro, con particolare riferimento a quelli sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione, assistenza, contribuzione e retribuzione dei lavoratori, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi.

L'Appaltatore è tenuto ad osservare ed applicare nei confronti dei propri dipendenti che saranno impiegati nelle prestazioni oggetto dell'appalto condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria e adempiere ad ogni obbligo contributivo in materia previdenziale, assistenziale ed assicurativa assumendo, a suo carico, tutti gli oneri relativi, ivi compresi, in generale, tutti gli obblighi inerenti il rapporto di lavoro tra l'impresa ed i propri dipendenti.

Qualsiasi variazione di tali oneri è a carico dell'Appaltatore, il quale non potrà rivalersi nei confronti della Società Appaltante.

Nel caso in cui vengano accertate delle irregolarità relativamente al pagamento dei contributi assicurativi e/o previdenziali, nonché dei trattamenti economici del personale dipendente dall'Appaltatore, la Società Appaltante adotterà gli opportuni provvedimenti a garanzia dei crediti dei lavoratori impiegati e dei

crediti contributivi degli enti previdenziali e/o assicurativi, con la facoltà di trattenere gli importi dovuti dalle fatture non ancora liquidate.

L'Appaltatore solleva la Società appaltante da qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto, da parte dello stesso, di tutto quanto disposto nel presente articolo.

## ART. 11

### RESPONSABILE DELL'APPALTO

L'Appaltatore, alla stipula del Contratto, deve comunicare alla Società Appaltante il nominativo ed i recapiti (sede, ufficio, telefoni, fax, e-mail) del Responsabile unico dell'appalto, al quale è attribuita la funzione di referente unico nei confronti della Società Appaltante, per tutta la durata del contratto e per qualunque questione possa incidere sulla piena e corretta esecuzione dell'appalto.

In particolare, il Responsabile unico dell'appalto ha l'onere di seguire tutte le fasi di esecuzione dell'appalto, assicurando il rispetto delle condizioni contrattuali, delle tempistiche e delle modalità di esecuzione del servizio, nonché di provvedere affinché vengano rispettate le linee di indirizzo strategico e operativo eventualmente impartite dalla Società Appaltante, oltre alle norme ed alle prescrizioni comunque applicabili nella fattispecie.

Resta inteso che, in ogni caso, l'Appaltatore deve svolgere le attività contrattuali in pieno coordinamento e integrazione con la Società Appaltante.

Fermo restando quanto sopra, il Responsabile dell'Appalto nominato dall'Appaltatore deve gestire i propri rapporti con la Società appaltante attraverso il Direttore dell'esecuzione dalla stessa nominato.

Il Responsabile dell'Appalto dovrà essere sempre reperibile per la risoluzione immediata di eventuali problemi.

L'Appaltatore dovrà altresì nominare, contestualmente alla nomina del Responsabile dell'Appalto, un sostituto che opererà in caso di assenza del Responsabile stesso.

## ART. 12

### VARIAZIONI QUANTITATIVE

Nessuna variazione può essere introdotta dall'Appaltatore di propria iniziativa, per alcun motivo, in difetto di autorizzazione scritta della Società Appaltante.

La Società Appaltante si riserva la facoltà di introdurre le varianti, in aumento o in diminuzione, che, a suo insindacabile giudizio, ritenga opportune per il miglioramento dell'opera e della sua funzionalità, senza che venga modificata la natura generale del contratto.

Ai sensi dell'articolo 106, comma 1, lettera c) del D. Lgs. n. 50/2016, sono ammesse, nell'esclusivo interesse della Società Appaltante, varianti, in aumento o in diminuzione, finalizzate al miglioramento del servizio, quando la necessità della variante è determinata da circostanze imprevedute e imprevedibili (ivi compresa l'applicazione di nuove disposizioni legislative o regolamentari o l'ottemperanza a provvedimenti di autorità o enti preposti alla tutela di interessi rilevanti) e la modifica non altera la natura generale del contratto.

Fermo restando quanto sopra, ai sensi di quanto previsto dall'art. 106, comma 12 del D.Lgs. 50/2016, la Società Appaltante potrà sempre ordinare l'esecuzione dei servizi in misura inferiore o superiore, rispetto a quanto previsto nel contratto, nel limite di un quinto dell'importo di contratto stesso, alle condizioni previste nel contratto originario. In tal caso l'Appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del contratto e senza che nulla spetti all'Appaltatore a titolo di indennizzo.

Non sono considerati varianti le modifiche non sostanziali (secondo la definizione data dall'art. 106, comma 4 del D. Lgs. n. 50/2016) disposte dal Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. e) del D. Lgs. 50/2016, finalizzate al miglioramento del servizio e alla sua funzionalità e/o a risolvere aspetti di dettaglio che siano contenuti entro un importo non superiore al 5% (cinque per cento) del valore iniziale del contratto stipulato.

## ART. 13 SOSPENSIONI

L'Appaltatore non può di propria iniziativa, per nessun motivo, sospendere o interrompere i servizi. Qualora, insorgano circostanze che, a giudizio della Società Appaltante, impediscono in via temporanea che i servizi siano prestati utilmente a regola d'arte, il Direttore dell'esecuzione del contratto, ai sensi dell'art. 107 del D. Lgs. 50/2016, ne ordina la sospensione, compilando, se possibile con l'intervento dell'Appaltatore, il verbale di sospensione con l'indicazione delle ragioni che hanno determinato l'interruzione del servizio. Il predetto verbale è inoltrato, a cura del Direttore dell'esecuzione del contratto al Responsabile del Procedimento entro 5 (cinque) giorni dalla data del verbale. Nell'eventualità che i predetti impedimenti non consentano di procedere parzialmente al regolare svolgimento di una parte dei servizi, la Società Appaltante può ordinare una sospensione parziale dei servizi non eseguibili in conseguenza dei predetti impedimenti, fermo restando che l'Appaltatore è tenuto a proseguire i servizi eseguibili indicati nel verbale di sospensione. Le eventuali contestazioni dell'Appaltatore sono, ai sensi dell'art. 107 comma 4 del D. Lgs. n. 50/2017, iscritte a pena di decadenza nei verbali di sospensione e di ripresa dei servizi.

Fermo restando quanto sopra, la sospensione può altresì essere disposta dal Responsabile del Procedimento per ragioni di necessità o pubblico interesse. Qualora la sospensione o le sospensioni durino per un periodo di tempo superiore ad un quarto della durata complessiva del contratto o comunque quando superino sei mesi complessivi, l'Appaltatore può chiedere la risoluzione del contratto senza diritto ad alcun risarcimento e/o indennità; se la Società Appaltante si oppone, l'Appaltatore ha diritto al rimborso dei maggiori oneri derivanti dal prolungamento della sospensione oltre i termini suddetti. Nessun indennizzo e/o risarcimento è dovuto all'Appaltatore negli altri casi.

Il Responsabile del Procedimento, dopo aver accertato l'eventuale cessazione delle cause che hanno determinato la sospensione dei servizi, ne dispone la ripresa e indica eventualmente il nuovo termine contrattuale. La ripresa dei servizi è effettuata con verbale di ripresa servizi, redatto dal Direttore dell'esecuzione del contratto, che, oltre a richiamare il precedente verbale di sospensione, deve indicare i giorni di effettiva sospensione. Il verbale di ripresa dei servizi è firmato dall'Appaltatore ed è trasmesso, a cura del Direttore dell'esecuzione del contratto, al Responsabile del Procedimento entro cinque giorni dalla sua redazione.

## ART. 14

### NORME REGOLATRICI E DISCIPLINA APPLICABILE

Fatte salve le inderogabili disposizioni normative applicabili in materia, i rapporti tra la Società Appaltante e l'Appaltatore (nel seguito congiuntamente denominati "Parti") saranno regolati, in via graduata:

- dalle clausole del Contratto, che costituiranno la manifestazione integrale di tutti gli accordi intervenuti tra le Parti;
- dalle disposizioni contenute negli Atti di gara;
- dall'offerta prodotta dall'Appaltatore in sede di gara;
- da quanto previsto nell'Offerta presentata dall'Appaltatore in sede di gara;
- da tutte le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia, dalle disposizioni del codice civile e delle altre norme applicabili ai contratti di diritto privato, per quanto non regolato dalle clausole contrattuali e dalle disposizioni sopra richiamate, fermo restando quanto disposto dal D. Lgs. n.50/2016;
- dalle disposizioni in tema di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro di cui al D.lgs n. 81/2008;
- da tutte le altre disposizioni normative e regolamentari relative alla natura delle attività affidate.

Le clausole contrattuali, ivi comprese quelle contenute nel presente Capitolato, saranno sostituite, modificate od abrogate automaticamente per effetto di norme primarie e secondarie aventi carattere cogente, contenute in leggi o

regolamenti che entreranno in vigore successivamente, fermo restando che, in tal caso, l'Appaltatore non potrà promuovere azioni volte all'incremento del corrispettivo pattuito ovvero opporre eccezioni volte a sospendere o risolvere il rapporto contrattuale derivante dalla presente procedura selettiva.

## ART. 15 SUBAPPALTO

L'Appaltatore può subappaltare le attività oggetto del presente appalto entro il limite del 30% (trenta per cento) dell'importo complessivo di aggiudicazione, I.V.A. esclusa.

L'eventuale esercizio della facoltà di subappalto non comporta alcuna modificazione agli obblighi e agli oneri dell'Appaltatore, che rimarrà l'unico e solo responsabile nei confronti della Società Appaltante.

L'affidamento di attività in subappalto è comunque sottoposto alle seguenti condizioni, a pena di impossibilità di ricorrere all'istituto in questione ovvero di nullità assoluta del contratto di subappalto eventualmente stipulato in violazione delle condizioni stesse, fermo restando quant'altro previsto dall'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016:

- **l'Appaltatore deve aver indicato, in sede di offerta, le attività che intende subappaltare e la terna dei subappaltatori;**

- in capo al subappaltatore non devono sussistere le cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. n. 50/2016, fermo restando quanto previsto dall'art. 105, comma 12 del D. Lgs. n. 50/2016;

- il subappaltatore non deve aver partecipato alla presente procedura per l'affidamento dell'appalto;

- l'Appaltatore deve presentare alla Società Appaltante apposita istanza, con un anticipo di almeno 20 (venti) giorni naturali prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle attività da subappaltare, allegando la documentazione prevista dall'art. 105, commi 7 e 8, del D.Lgs. n. 50/2016, ossia:

- originale o copia autenticata del contratto di subappalto, fermo restando che tale contratto deve contenere l'accettazione esplicita, da parte del subappaltatore, di tutte le condizioni del presente

- documento e, ove compatibili, di tutti gli impegni assunti dall'Appaltatore in ordine alle attività oggetto di subappalto nonché, a pena di nullità assoluta del contratto di subappalto, un'apposita clausola ai sensi della quale le parti assumono tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010;
- dichiarazione circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento con il subappaltatore, a norma dell'art. 2359 del Codice Civile. In caso di ROE, consorzio tale dichiarazione deve essere effettuata da ciascuno dei soggetti partecipanti;
  - nei confronti del subappaltatore non devono sussistere alcuno dei divieti previsti dalla normativa antimafia (D.Lgs. n. 159/2011);
  - l'esecuzione delle attività subappaltate non potrà formare oggetto di ulteriore subappalto.

Fermo restando quanto sopra, la Società Appaltante provvederà al rilascio dell'autorizzazione entro 30 (trenta) giorni naturali dalla data di ricevimento della predetta istanza. Tale termine potrà essere prorogato una sola volta, ove ricorrano giustificati motivi. Trascorso tale termine senza che si sia provveduto, l'autorizzazione si intende concessa.

Per i subappalti o cottimi di importo inferiore al 2% (due per cento) dell'importo delle prestazioni affidate o di importo inferiore ad Euro 100.000,00 (centomila/00) i termini per il rilascio dell'autorizzazione da parte della Società Appaltante sono ridotti della metà. In caso di subcontratti stipulati per l'esecuzione di attività oggetto del presente appalto, è fatto obbligo all'Appaltatore e/o al subappaltatore di trasmettere alla Società Appaltante un originale o una copia autenticata del subcontratto entro e non oltre 10 (dieci) giorni naturali dalla data di stipula, da cui risulti almeno il nome del subcontraente, l'oggetto dell'attività affidata, l'importo contrattuale e gli strumenti di pagamento del corrispettivo spettante al subcontraente nonché, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuna delle parti assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010.

Salvo quanto disposto dall'art. 105 comma 13 del D. Lgs. n. 50/2016, tutti i pagamenti al subappaltatore dovranno essere effettuati a cura diretta dell'Appaltatore che deve comunque trasmettere alla Società Appaltante, entro 20

(venti) giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato nei suoi confronti, copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti effettuati al subappaltatore.

In caso di subappalto e/o subcontratto, il mancato utilizzo degli strumenti di pagamento di cui all'art. 3, comma 1, della Legge n. 136/2010, nei rapporti tra tutti i soggetti costituenti la filiera delle imprese a qualsiasi titolo interessate alle attività oggetto del presente appalto, determina la risoluzione di diritto del relativo contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile.

In caso di violazione degli obblighi di tracciabilità finanziaria, la parte non inadempiente si impegna a dare immediata comunicazione alla Società Appaltante e agli enti competenti dell'inadempimento della propria controparte ai predetti obblighi.

Quanto previsto dal presente documento e/o dal Contratto, in materia di verifiche e controlli, riservatezza e obblighi nei confronti del personale dipendente, si applicherà anche nei confronti degli eventuali subappaltatori e/o subcontraenti.

## ART. 16 CORRISPETTIVO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il corrispettivo complessivo ed omnicomprensivo spettante all'Appaltatore, a fronte della piena e corretta esecuzione del presente appalto, sarà pari all'importo di aggiudicazione, oltre I.V.A. ed oneri della sicurezza non soggetti a ribasso

Tale corrispettivo sarà considerato fisso e invariabile e comunque remunerativo di ogni prestazione effettuata dall'Appaltatore in ragione del presente appalto e sarà, pertanto, determinato dall'Appaltatore a proprio rischio, in base ai propri calcoli, alle proprie indagini, alle proprie stime, facendosi carico l'Appaltatore di ogni relativo rischio e/o alea.

Il predetto corrispettivo sarà considerato sempre riferito a prestazioni realizzate a perfetta regola d'arte e nel pieno adempimento delle prescrizioni del Capitolato, del Contratto e del Piano di Lavoro concordato tra le Parti.

Tutti gli obblighi ed oneri derivanti all'Appaltatore dall'esecuzione dell'appalto e dall'osservanza di leggi regolamenti, nonché dalle disposizioni emanate o che venissero emanate dalle competenti Autorità, saranno compresi nel corrispettivo di cui sopra.

Il corrispettivo comunque spettante all'Appaltatore sarà liquidato previa ricezione da parte della Società Appaltante di regolari fatture mensili posticipate, di pari importo, che dovranno contenere il riferimento al presente appalto ed essere indirizzate alla LAZIOcrea S.p.A., via del Serafico, 107 - 00142 Roma ed essere approvate dal Responsabile del Procedimento.

In caso di variazione del suddetto indirizzo sarà cura della Società Appaltante comunicare tempestivamente le modificazioni intervenute.

Il pagamento delle fatture accettate sarà effettuato, salva l'applicazione di penali in compensazione, entro 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dalla fine del mese della data della fattura (f.m.d.f.), tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato all'Appaltatore (in caso di Raggruppamento temporaneo di operatori economici, dall'operatore mandatario), che sarà indicato, unitamente al codice IBAN, in calce alle fatture stesse.

L'Appaltatore, sotto la propria esclusiva responsabilità, dovrà rendere tempestivamente note alla Società appaltante le eventuali variazioni della modalità di accredito di cui sopra. In difetto di tale comunicazione, anche se le variazioni fossero pubblicate nei modi di legge, l'Appaltatore non potrà sollevare eccezioni in ordine ad eventuali ritardi dei pagamenti, né in ordine ai pagamenti già effettuati.

In caso di aggiudicazione del presente appalto ad un R.O.E. resta inteso che tutti i pagamenti verranno effettuati in favore dell'operatore mandatario.

Resta inteso che la Società Appaltante potrà in ogni momento richiedere all'Appaltatore, l'esibizione della documentazione attestante il versamento dei contributi previdenziali e dei contributi assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali del personale impiegato nell'esecuzione del servizio.

In caso di mancata esibizione di tale documentazione da parte dell'Appaltatore, la Società Appaltante si riserva l'insindacabile facoltà di sospendere il pagamento del corrispettivo all'Appaltatore.

Fermo restando quanto sopra, in caso di interventi di pulizia straordinaria, di cui al precedente par. 8 del presente Capitolato, espressamente richiesti dalla Società Appaltante, il pagamento del predetto servizio sarà pari al costo orario delle pulizie straordinarie indicato dall'Appaltatore in fase di gara moltiplicato per il numero di ore indicato dall'Appaltatore nel Piano di lavoro approvato per

iscritto dalla Società Appaltante. Resta inteso che l'eventuale eccedenza di ore impiegate per la piena e corretta esecuzione del servizio di pulizia straordinaria richiesto, rispetto a quelle pianificate e riportate in ciascun Piano di Lavoro approvato dalla Società Appaltante, non verrà riconosciuta dalla Società Appaltante e quindi, non potrà essere oggetto di fatturazione da parte dell'Appaltatore.

## ART. 17

### OBBLIGHI DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

L'Appaltatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136.

In particolare, l'Appaltatore è tenuto a:

- comunicare a LAZIOcrea S.p.A. i dati relativi al conto corrente dedicato sul quale saranno effettuati i versamenti dei corrispettivi relativi al presente appalto, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su tale conto. In caso contrario LAZIOcrea S.p.A. non potrà effettuare i pagamenti dovuti;
- dare tempestiva comunicazione circa eventuali variazioni dei dati trasmessi e/o delle modalità di accredito anzidette;
- effettuare ogni transazione relativa al presente appalto avvalendosi di banche o Poste Italiane S.p.A., esclusivamente con gli strumenti di pagamento consentiti dall'art. 3 della legge n.136/2010;
- utilizzare il CIG nell'ambito dei rapporti con subappaltatori - subcontraenti fornitori e prestatori di servizi impiegati nello sviluppo delle prestazioni dell'appalto.

LAZIOcrea S.p.A. verificherà, in occasione di ogni pagamento, l'assolvimento da parte dell'Appaltatore degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari. L'Appaltatore deve inserire nei contratti con i subappaltatori ed i subfornitori specifica clausola con la quale gli stessi si impegnano ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della legge n. 136/2010 al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi al subappalto e al subcontratto.

## ART. 18

### CONTROLLO STATO DI ATTUAZIONE DEL SERVIZIO

La Società appaltante si riserva, con ampia ed insindacabile facoltà e senza che l'Appaltatore possa nulla eccepire, di effettuare verifiche e controlli circa la corretta osservanza di tutte le disposizioni contenute nel presente Capitolato e/o nel Contratto e, in modo specifico, controlli di rispondenza e di qualità.

Il Direttore dell'esecuzione del contratto provvederà ad effettuare il controllo sull'efficacia del servizio, anche a seguito di segnalazioni da parte del personale della Società appaltante che svolge la propria attività nel sito.

Qualora, a seguito dei controlli dovessero risultare aspetti di non conformità al Capitolato e/o al Contratto o comunque prestazioni non effettuate a perfetta regola d'arte, l'Appaltatore dovrà provvedere ad eliminare le non conformità rilevate entro il termine indicato dalla Società appaltante. Per ogni giorno naturale di ritardo rispetto al termine di cui sopra, la Società appaltante si riserva la facoltà di procedere all'applicazione di penali, il cui importo sarà calcolato sulla base di quanto indicato nell'art. 19 del presente Capitolato. L'appaltatore, dando per scontato il controllo preventivo di legittimità, deve essere valutato principalmente sul risultato. E' dunque fondamentale confrontare gli obiettivi fissati dalla Società Appaltante con l'impiego delle risorse e le prestazioni erogate, l'erogazione dei servizi offerti con le aspettative dei clienti e con il loro grado di soddisfacimento nei confronti del servizio fruito così come percepito.

## ART. 19

### PENALI

I servizi oggetto del presente appalto devono essere pienamente e correttamente eseguiti nel rigoroso rispetto della tempistica e delle modalità prescritte nel presente documento, nell'allegato A che in piena aderenza a quanto contenuto nell'offerta presentata dall'Appaltatore in sede di gara.

La Società Appaltante in caso di inadempimenti dell'Appaltatore (non dipendenti da quest'ultima ovvero da forza maggiore o caso fortuito) si riserva l'insindacabile facoltà di applicare le seguenti penali:

- in caso di omissione anche parziale del servizio e/o di espletamento dello stesso secondo tempistiche non regolari e/o non realizzato a perfetta regola d'arte, accertato dalla Società Appaltante e contestato in prima istanza all'Appaltatore anche verbalmente e successivamente con e-mail e/o fax, l'Appaltatore deve ripristinare la piena e corretta esecuzione del servizio e/o effettuare le prestazioni contestate a perfetta regola d'arte entro la giornata in cui è stata effettuata la predetta contestazione, laddove si tratti di prestazioni da effettuare con cadenza giornaliera ovvero nella data che sarà indicata dalla Società appaltante, laddove si tratti di interventi periodici. Trascorso il termine di cui sopra, per ogni ora lavorativa di ritardo nell'esecuzione del servizio a perfetta regola d'arte secondo le modalità e le tempistiche indicate al precedente art. 5 del presente Capitolato e nell'allegato A, la Società Appaltante avrà l'insindacabile facoltà di applicare una penale pari all'uno per mille dell'importo di aggiudicazione, I.V.A. esclusa;
- per ogni giorno lavorativo di assenza o irreperibilità del Responsabile dell'appalto, ovvero del suo sostituto, la Società appaltante avrà l'insindacabile facoltà di applicare all'Appaltatore una penale pari ad allo 0,4 per mille dell'importo di aggiudicazione, I.V.A. esclusa;
- nel caso di mancanza in uno o più servizi igienici dei materiali di consumo, l'Appaltatore dovrà provvedere, previa contestazione della Società Appaltante, al loro approvvigionamento entro le successive 2 (due) ore naturali decorrenti dalla predetta contestazione. Per ogni ora naturale di ritardo, rispetto al termine sopra indicato una penale pari ad Euro 50,00 (cinquanta/00).

Le prestazioni eseguite a seguito di contestazione da parte della Società appaltante non daranno luogo ad alcun compenso, in quanto fornite a compensazione di prestazioni non effettuate ovvero effettuate in modo negligente e non a perfetta regola d'arte.

Le suddette penali complessivamente intese potranno applicarsi fino ad un massimo del 10% (dieci per cento) del corrispettivo contrattuale complessivo. Qualora l'importo complessivo delle penali ecceda il suddetto limite, la Società appaltante avrà l'insindacabile facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto del Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, fermo restando il risarcimento dell'eventuale maggior danno dalla stessa subito.

Gli eventuali inadempimenti contrattuali che possono dar luogo all'applicazione

delle penali devono essere contestati dalla Società appaltante all'Appaltatore mediante e-mail e/o fax. In tal caso, l'Appaltatore deve comunicare, con le medesime modalità, le proprie deduzioni alla Società appaltante nel termine massimo di 7 (sette) giorni naturali e consecutivi dalla data di ricezione delle contestazioni. Qualora tali deduzioni non siano accoglibili ad insindacabile giudizio della Società appaltante ovvero non vi sia stata risposta nel termine indicato, la Società stessa potrà applicare all'Appaltatore le penali come sopra indicate a decorrere dall'inizio dell'inadempimento e per tutta la durata dello stesso.

La Società appaltante potrà compensare i crediti derivanti dall'applicazione delle penali di cui sopra con quanto dovuto all'Appaltatore a qualsiasi titolo ovvero, in difetto, avvalersi della cauzione definitiva prodotta al momento della stipula del Contratto, senza bisogno di diffida, ulteriore accertamento o procedimento giudiziario.

In caso di escussione della cauzione definitiva prestata, l'Appaltatore deve provvedere alla sua completa reintegrazione entro e non oltre il termine di 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento della relativa richiesta da parte della Società appaltante.

La richiesta e/o il pagamento delle penali di cui al presente articolo non esonera in nessun caso l'Appaltatore dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.

L'Appaltatore prende atto che l'applicazione delle suddette penali non preclude il diritto della Società appaltante a richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

## ART. 20 GARANZIE E ASSICURAZIONI

L'Appaltatore deve predisporre ed attuare tutte le misure per assicurare la sicurezza delle persone e delle cose comunque interessate dalle attività appaltate.

In ogni caso, l'Appaltatore sarà responsabile penalmente e civilmente dei danni, di qualsiasi genere, che possono derivare alle persone e alle cose durante lo svolgimento delle attività oggetto del presente appalto.

L'Appaltatore, pertanto, deve predisporre ed attuare tutte le misure per assicurare la sicurezza delle persone e delle cose comunque interessate dalle attività appaltate ed è responsabile penalmente e civilmente dei danni di qualsiasi genere che possono derivare alle persone e alle cose durante lo svolgimento delle attività oggetto del presente appalto.

L'Appaltatore, inoltre, sarà sempre direttamente responsabile di tutti gli eventuali danni che, ad insindacabile giudizio della Società appaltante, derivassero dall'uso di materiali inadatti e/o da incuria del personale addetto al servizio.

L'Appaltatore in ogni caso dovrà provvedere senza indugio a proprie spese alla riparazione e/o sostituzione delle parti o degli oggetti danneggiati.

Il controllo circa la buona realizzazione delle riparazioni e/o sostituzioni di cui al comma precedente sarà effettuato dalla Società appaltante, tramite il Direttore dell'esecuzione, in contraddittorio.

L'Appaltatore, in relazione agli obblighi assunti con l'accettazione del presente Capitolato e/o derivanti dal Contratto, solleva e tiene indenne la Società appaltante da qualsiasi responsabilità in caso di infortuni e/o danni eventualmente subiti da persone e/o cose della Società stessa, dell'Appaltatore e/o di terzi, in dipendenza di omissioni, negligenze, incidenti verificatisi in occasione dell'esecuzione dell'appalto.

Ai fini di cui sopra, ferme restando le assicurazioni obbligatorie per legge a favore dei lavoratori impiegati nel servizio e nelle attività oggetto del presente appalto, l'Appaltatore deve stipulare un'apposita polizza con primaria compagnia di assicurazioni per eventuali danni causati a persone o cose nello svolgimento delle attività appaltate in ragione della presente procedura. Tale polizza dovrà prevedere l'espressa rinuncia da parte della compagnia ad ogni azione di rivalsa nei confronti della Società appaltante, nonché, in deroga a quanto previsto dagli artt. 1892 e 1893 del Codice Civile, la rinuncia dell'assicuratore a qualsiasi riserva e/o eccezione nei confronti della Società appaltante, in caso di eventuali dichiarazioni inesatte e/o reticenti da parte dell'Appaltatore.

Resta inteso che l'esistenza e, quindi, la validità e l'efficacia della polizza

assicurativa di cui sopra è condizione essenziale per la Società Appaltante.

Pertanto, qualora l'Appaltatore non sia in grado di provare, in qualsiasi momento, la copertura assicurativa di cui sopra, il contratto potrà essere risolto di diritto dalla Società Appaltante, fatto salvo l'obbligo di risarcimento dell'eventuale maggior danno subito dalla Società stessa.

Resta comunque ferma l'esclusiva responsabilità dell'Appaltatore anche per danni eventualmente non coperti ovvero per danni eccedenti i massimali assicurati.

## ART. 21 RISOLUZIONE E RECESSO

Oltre ai casi specificatamente previsti in altre parti del presente documento, la Società Appaltante potrà dichiarare la risoluzione di diritto del Contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, nelle seguenti ipotesi:

- venga accertata, successivamente alla stipula del contratto, la sussistenza di uno dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, ovvero la perdita degli stessi nel corso dell'esecuzione del presente appalto;
- grave inadempimento degli obblighi e degli oneri assunti con il rapporto contrattuale (ivi compresa la normativa in materia di sicurezza sul lavoro) ovvero reiterato inadempimento, anche non grave, dei suddetti obblighi e oneri oppure cessazione o qualunque sospensione unilaterale delle attività, anche se motivata dall'esistenza di controversie con la Società Appaltante;
- affidamento di attività in subappalto in violazione di quanto previsto nell'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016 e nell'offerta presentata dall'Appaltatore in sede di gara;
- mancato rispetto nei confronti del proprio personale delle condizioni previste dal C.C.N.L. di categoria e delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia contributiva e di salute e sicurezza dei lavoratori;
- mancata completa reintegrazione della garanzia definitiva eventualmente escussa entro il termine di 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento della relativa richiesta da parte della Società Appaltante;

- mancata copertura assicurativa dei rischi da responsabilità civile, in ordine allo svolgimento di tutte le attività contrattuali, per l'intera durata dell'appalto.

La Società Appaltante, nel caso di giusta causa, ha altresì diritto di recedere unilateralmente dal Contratto in qualsiasi momento e qualunque sia il suo stato di esecuzione, senza necessità di preavviso. In particolare, sussiste una giusta causa di recesso qualora:

- perdita dei requisiti di ordine generale di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 nel corso dell'esecuzione del presente appalto;
- venga depositato un ricorso, nei confronti o contro l'Appaltatore, ai sensi della legge fallimentare o di altra legge applicabile in materia di procedure concorsuali, che possa determinare lo scioglimento, la liquidazione, la composizione amichevole, la ristrutturazione dell'indebitamento o il concordato con i creditori, ovvero nel caso in cui venga designato un liquidatore, curatore, custode o soggetto avente simili funzioni, il quale entri in possesso dei beni o venga incaricato della gestione degli affari dell'Appaltatore;
- sopraggiungano concrete ragioni di interesse pubblico, debitamente documentate e non imputabili alla Società Appaltante, che facciano venire meno la necessità/opportunità di prosecuzione dell'appalto.

L'eventuale dichiarazione di risoluzione ovvero di recesso per giusta causa sarà inviata dalla Società Appaltante con raccomandata A/R ovvero mediante posta elettronica certificata (PEC), fermo restando che la risoluzione o il recesso avranno effetto dalla data indicata nella relativa comunicazione da parte della Società stessa, senza bisogno di ulteriori accertamenti o procedimenti giudiziari.

Dalla data di efficacia della risoluzione o del recesso, l'Appaltatore deve cessare tutte le prestazioni contrattuali, assicurando che tale cessazione non comporti danno alcuno alla Società Appaltante.

In caso di risoluzione o di recesso per giusta causa dichiarato dalla Società Appaltante, l'Appaltatore avrà il diritto al corrispettivo relativo alle sole prestazioni eseguite a perfetta regola d'arte, secondo le modalità di quantificazione, fatturazione e pagamento previste nel documento e/o nel Contratto, in deroga a quanto previsto dall'art. 1671 del Codice Civile e dall'art.

109 del D. Lgs. n. 50/2016, rinunciando espressamente, ora per allora, a qualsiasi ulteriore pretesa, anche di natura risarcitoria e a ogni ulteriore compenso e/o indennizzo e/o rimborso delle spese.

In caso di risoluzione, comunque, la Società Appaltante avrà il diritto di escutere la garanzia prestata dall'Appaltatore ovvero di applicare una penale di importo equivalente a quest'ultima, fermo restando il diritto della Società Appaltante al risarcimento dell'eventuale maggior costo necessario al regolare completamento del presente appalto.

In caso di risoluzione, inoltre, la Società Appaltante avrà la facoltà di differire il pagamento del saldo ancora dovuto a fronte delle prestazioni eseguite a perfetta regola d'arte in ragione del presente appalto e/o degli eventuali crediti vantati dall'Appaltatore in ragione della corretta esecuzione di altri appalti affidatigli dalla Società Appaltante al fine di quantificare il danno che l'Appaltatore sarà eventualmente tenuto a risarcire nonché di operare le opportune compensazioni tra l'importo del danno e i suddetti crediti.

## ART. 22

### CESSIONE DEL CONTRATTO E DEI CREDITI

E' fatto divieto all'Appaltatore di cedere il Contratto, in tutto o in parte, a qualsiasi titolo o ragione, direttamente o indirettamente, a pena di nullità, salvo quanto previsto dal D. Lgs. 50/2016.

L'Appaltatore può cedere a terzi i crediti derivanti dal Contratto, nei limiti di quanto stabilito dal D. Lgs. 50/2016 ed a condizione che la Società appaltante accetti espressamente la cessione. E' fatto comunque divieto all'Appaltatore di conferire, in qualsiasi forma, procure all'incasso.

In caso di inadempimento da parte dell'Appaltatore degli obblighi di cui sopra, la Società appaltante avrà la facoltà di dichiarare la risoluzione di diritto del Contratto, nonché di incamerare la cauzione o di applicare una penale equivalente, fermo restando il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.

## ART. 23

### CODICE ETICO E MODELLO ORGANIZZATIVO

L'Appaltatore dichiara di aver preso visione e di impegnarsi a rispettare e a far osservare ai soggetti che operano per proprio conto, nell'ambito dell'esecuzione dell'appalto, tutte le prescrizioni contenute nel Piano di Prevenzione della Corruzione, nel Modello Organizzativo e nel Codice Etico adottati da LAZIOcrea S.p.A. e pubblicati sul sito della società [www.laziocrea.it](http://www.laziocrea.it)

L'inosservanza di detti principi costituirà inadempienza agli obblighi del presente contratto e legittimerà LAZIOcrea S.p.A. a valutare l'adozione delle opportune misure di tutela, tra cui la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c., fermo restando il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

L'Appaltatore dichiara, inoltre, di non incorrere in alcuna delle ipotesi di responsabilità contenute nel D.Lgs. 231/2001 e che nessuna azione giudiziaria è pendente a proprio carico in relazione a tale normativa. Qualora, in costanza del rapporto contrattuale, il Contraente dovesse trovarsi nelle condizioni di cui sopra, si impegna a darne tempestiva informativa a LAZIOcrea S.p.A., che valuterà l'adozione delle opportune misure di tutela, tra cui la risoluzione di diritto del contratto, fermo restando il risarcimento degli eventuali maggiori danni.

## ART. 24

### COMUNICAZIONI

Qualunque comunicazione scritta dell'Appaltatore, riguardante l'esecuzione del presente appalto, deve essere inviata al seguente recapito: LAZIOcrea S.p.A. Via del Serafico, 107 - 00142 Roma.

Salvo quanto disposto in altre parti del Capitolato, tutte le comunicazioni scritte tra l'Appaltatore e la Società appaltante, riguardanti lo svolgimento delle attività oggetto dell'appalto, possono essere inviate con qualunque mezzo di trasmissione (raccomandata a/r o fax o e-mail o PEC) da cui risulti il destinatario, il giorno e l'ora di ricezione.

**ART. 25**  
**CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

In caso di contestazioni in merito all'interpretazione del presente Capitolato e dei suoi allegati, nonché dell'offerta presentata in sede di gara ovvero in merito all'esecuzione e alla cessazione per qualunque causa del Contratto, le Parti devono tentare una conciliazione per l'immediata soluzione delle controversie. Qualora le Parti non raggiungano un accordo bonario si stabilisce, sin da ora, la competenza esclusiva del Foro di Roma.

**ART. 26**  
**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati raccolti saranno trattati, ai sensi del D. Lgs. n. 30 giugno 2003, n. 196, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dal presente capitolato di gara.

**ART. 27**  
**ALLEGATI**

Costituiscono parte integrante del Capitolato i seguenti documenti:

**Allegato A** - Quantificazione Ambienti Superficie e Frequenze

**Allegato B** - D.U.V.R.I. Preliminare