



**CITTÀ DI SAN BENEDETTO DEL TRONTO**

SETTORE PROGETTAZIONE E MANUTENZIONE OPERE PUBBLICHE  
VIALE DE GASPERI 120 TEL. 0735 7941 COD. FISC. E PARTITA IVA 00360140446

# **SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO SCOLASTICO 2013-2018**

Data	<b>PROGETTO ESECUTIVO</b>	ELABORATO
Scala	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	<b>F</b>
PROGETTO:		
<b>Dott. Arch. Elio Rocco</b>		
<b>Geom. Luigi Montini</b>		
Il Responsabile Unico del Procedimento <b>Dott. Arch. Elio Rocco</b>		Il Dirigente <b>Dott. Arch. Farnush Davarpanah</b>

## CAPO I - OGGETTO DELL'APPALTO - AMMONTARE DEI SERVIZI - DESCRIZIONE DEI SERVIZI

### Art. 1 – Glossario

**Aggiudicatario:** L'impresa con il più alto punteggio nella graduatoria di valutazione delle offerte a cui il committente aggiudicherà l'appalto.

**Assuntore:** Parte che assume l'obbligo di fornire il servizio di manutenzione. Esso può identificarsi anche con il capofila di una associazione temporanea di impresa. L'impresa, costituita nelle forme e con le modalità previste dalla legislazione vigente a livello nazionale e comunitario, alla quale si intende affidare l'Appalto e con cui l'amministrazione committente firmerà il contratto.

**Autorità vigilante:** La persona, o il gruppo di persone, che saranno incaricate dal committente di verificare, monitorare e vagliare l'attività dell'assuntore, ed alle quali l'assuntore stesso dovrà fornire ogni informazione o documentazione richiesta.

**Base-dati:** Complesso di dati alfanumerici distribuiti in archivi omogenei e correlati tra loro.

**Capitolato speciale d'appalto:** Documento nel quale il committente descrive:

- i beni oggetto del servizio di manutenzione;
- le sue richieste;
- i modi per verificare il soddisfacimento delle richieste,
- i criteri con cui trattare:
  - le eventuali variazioni quantitative e qualitative dei beni;
  - le eventuali variazioni della disponibilità a produrre e/o espletare il servizio richiesto;
  - gli effetti delle migliorie apportate.

**Capo Commessa:** Il rappresentante dell'Assuntore che dirigerà, in stretto coordinamento con la Direzione Tecnica, l'intero processo manutentivo, di cui si assumerà tutta la responsabilità tecnica e operativa. Rappresenta inoltre l'interfaccia principale del Committente.

**Centrale operativa (Call Center):** Unità di ricezione richieste e di coordinamento delle attività dell'Assuntore.

**Centro di costo:** Specifico capitolo di bilancio cui deve confluire una determinata spesa.

**Commissione aggiudicatrice:** La commissione giudicatrice nominata dal committente per la valutazione dell'offerta tecnica in sede di espletamento dell'appalto.

**Committente:** L'Amministrazione Committente dell'Appalto, proprietaria, locataria o utilizzatrice del patrimonio immobiliare o dell'edificio su cui interverranno i servizi oggetto dell'Appalto.

**Concorrente:** Ciascuno dei soggetti selezionati, siano essi in forma singola che raggruppata, invitati a presentare offerta per la gara.

**Contratto di Appalto:** Il contratto che sarà stipulato fra il committente e l'Assuntore per l'esecuzione dei servizi.

**Correttivo d'Asta:** Per "correttivo d'asta" si intende il ribasso espresso in percentuale, offerto dall'Assuntore ed accettato del Committente con l'atto di aggiudicazione.

**Corrispettivo a forfait (a corpo):** Corrispettivo per quei servizi o lavori il cui costo è riferito alla totalità dello stesso servizio o lavoro, quindi alla prestazione completa in ogni sua parte.

**Corrispettivo a misura:** Corrispettivo, per servizi o lavori, valutato secondo una unità di misura (mc, ml, lt, kg, etc.)

**Direttore dell'Esecuzione:** Il responsabile, o il gruppo di responsabili, per conto del Committente dell'Appalto, nonché la persona eventualmente delegata a sostituirlo, che opererà (o opereranno) in stretto coordinamento con il/i responsabile/i tecnico/i dell'Impresa.

**Esigenze manutentive:** Insieme di tutti gli interventi e/o lavori richiesti e/o previsti per un determinato fabbricato/attività.

**Fase di avviamento del contratto:** Periodo di tempo in cui l'assuntore può assimilare le cognizioni gestionali e tecnico-operative del committente; entrambe le parti possono monitorare tutte le condizioni pattuite, al fine di perfezionare di comune accordo il contratto.

**Immobile:** Singolo edificio o complesso di edifici, oggetto di manutenzione.

Può inoltre essere definito come un singolo edificio o complesso di edifici e loro pertinenze (quali spazi non edificati, a verde e a parcheggio, attrezzature degli spazi esterni), compreso quant'altro deve essere oggetto del servizio.

**Lettera di invito:** La lettera con la quale il Committente invita i concorrenti a presentare offerta per la gara d'appalto.

**Mandatario:** Per i concorrenti raggruppati o raggruppandi, il componente che assume il ruolo di mandatario dell'Associazione Temporanea di Imprese.

**Offerta:** Atto con cui una parte (assuntore) propone a determinate condizioni (clausole contrattuali e prezzi) di fornire o svolgere un servizio di manutenzione in appalto ad un potenziale cliente (Committente), di propria iniziativa o rispondendo ad una specifica richiesta.

**Richiesta di offerta:** Atto con cui una parte (committente) chiede ad altre parti (potenziali assuntori) la disponibilità a svolgere un servizio di manutenzione in appalto a determinate condizioni (clausole contrattuali e prezzi) prefissate nella medesima richiesta di offerta.

**Servizio:** Un insieme di funzioni offerte ad un utilizzatore da un'organizzazione.

**Utente:** Personale appartenente al Committente che svolge le attività lavorative all'interno degli immobili oggetto dell'appalto.

**Verbale di negoziazione:** Il documento nel quale sono contenuti i patti aggiuntivi concordati tra il Committente e l'Assuntore.

## **Art. 2 – Oggetto dell'appalto**

Il presente appalto ha per oggetto il servizio di manutenzione edile ed impiantistica degli edifici scolastici del Comune di San Benedetto del Tronto, in particolare delle seguenti attività:

*Servizio di gestione integrata*

- Centrale Operativa / Call Center;
- Sistema informativo ed informatico;

*Servizio manutenzione delle opere edili ed impiantistiche*

- Manutenzione opere edili;
- Manutenzione impianti;
- Manutenzione arredi scolastici;
- Manutenzione straordinaria su richiesta;
- Sopralluoghi - preventivi – progetti;
- Interventi operativi in condizioni particolari;
- Osservanza delle norme tecniche.

Gli immobili nei quali è prevista l'esecuzione della manutenzione sono tutti gli edifici scolastici di proprietà o competenza comunale come descritti agli elaborati grafici da B1 a B17.

## **Art. 3 - Forma dell'Appalto**

Il presente affidamento è costituito in forma di Appalto di lavori di manutenzione, stipulato con un solo operatore, riportato nel D. Lgs 163/2006 e ss.mm.ii. in materia di contratti pubblici, e adottando, quale criterio di aggiudicazione, quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, così come definito all'articolo 83 del medesimo D. Lgs. 163/2006.

A tal fine il presente appalto viene espressamente accettato dall'Assuntore come un contratto di appalto di lavori.

Per la disciplina sostanziale del rapporto si rinvia espressamente alle norme nazionali che regolano i contratti pubblici, da intendersi qui integralmente richiamate ed applicabili, salvo che non sia diversamente previsto, esplicitamente o implicitamente, dai principi o dalle pattuizioni inserite nel contratto e nel presente capitolato.

## **Art. 4 - Documenti contrattuali**

L'appalto si fonda sui documenti e atti prodotti dal committente ed assuntore che costituiscono la documentazione contrattuale, costituita in ordine crescente di importanza da:

- Bando di gara e relative richieste e/o dichiarazioni di qualificazione;
- Capitolato Speciale d'Appalto;
- Offerta dell'Assuntore e integrazioni eventualmente richieste dal Committente, così come precisate nel verbale di negoziazione;
- Contratto di Appalto e suoi allegati, che prevale su ogni altro documento.

Nel caso di controversie sull'esatta interpretazione dei testi s'intende che sono a carico del Committente solo gli oneri e gli obblighi esplicitamente espressi a suo carico, intendendosi tutti gli altri a carico dell'Assuntore.

## **Art. 5 - Ammontare dell'Appalto**

L'ammontare dell'appalto presuntivamente indicato nel Bando di Gara sarà determinato in forma definitiva nel Contratto di Appalto con l'Assuntore.

L'importo complessivo presunto a Base d'Asta dell'Appalto ammonta ad € 697.295,33 + IVA per un importo complessivo di € 843.727,35.

Tale importo potrà subire variazioni, in più o in meno, nei limiti degli art. 1660 e 1661 del C.C. senza che l'Assuntore possa nulla pretendere.

La percentuale di ribasso indicata in sede di offerta, secondo l'articolazione prevista dal Capitolato, sarà applicata anche ai nuovi prezzi che saranno concordati nel corso del contratto.

L'importo è ripartito secondo i seguenti servizi:

<b>Servizio di gestione integrata (a forfait)</b>	€ 178.445,93	
Importo per attuazione piani di sicurezza non soggetto a ribasso	€ 3.568,92	
Importo del servizio soggetto a ribasso	€ 174.877,01	prezzo offerto rispetto all'importo previsto
<b>Servizio di manutenzione delle opere edili ed impiantistiche (a forfait)</b>	€ 518.849,40	
Importo per attuazione piani di sicurezza non soggetto a ribasso	€ 10.376,99	
Importo del servizio soggetto a ribasso	€ 508.472,41	prezzo offerto rispetto all'importo previsto
<b>Servizio manutenzione straordinaria / interventi su richiesta</b>	(a misura)	ribasso offerto sul Prezziario Regionale vigente

### Art. 6 - Durata dell'Appalto

La durata del contratto è fissata in **anni 5** (cinque), a decorrere dalla data del verbale di consegna degli immobili.

Il Committente si riserva la facoltà di concedere, per una sola volta, il rinnovo del contratto per un periodo che non potrà essere superiore a quello sopra fissato; in tal caso il committente valuterà le eventuali condizioni migliorative proposte dall'Assuntore, sia in termini di modalità di erogazione del servizio sia in termini economici.

Il Committente si riserva ampia ed insindacabile facoltà di rescindere in qualsiasi momento il contratto, qualora l'Assuntore si renda *inadempiente agli obblighi contrattuali tutti*, e ciò senza necessità di previsione di termine, di costituzione di mora, né di qualsiasi altro atto.

La rescissione sarà intimata all'Assuntore per lettera raccomandata.

In seguito alla rescissione intimata si procederà alla constatazione dei servizi e forniture che comunque fossero stati eseguiti dall'Assuntore fino al momento della rescissione e, previa ritenuta dei crediti per penali e risarcimento danni, si darà luogo al pagamento del loro ammontare.

L'Assuntore stesso sarà però tenuto al risarcimento dei danni derivanti al Committente per l'anticipata risoluzione del contratto per suo fatto e colpa.

Il Committente si riserva la possibilità di revisionare le clausole del contratto e dei capitolati in funzione delle proprie mutate esigenze solo con emendamenti sottoscritti da entrambi le parti.

Al termine del periodo di cui al presente appalto sarà effettuata una verifica completa degli immobili di tutte le apparecchiature ed impianti onde permetterne la constatazione della piena efficienza e del perfetto funzionamento.

Qualora il Committente non riscontrasse la piena efficienza degli immobili ed impianti affidati, richiederà, per iscritto, l'immediato ripristino all'Assuntore.

Le spese di ripristino saranno totalmente a carico dell'Assuntore anche con riserva di risarcimento per eventuali maggiori danni.

### Art. 7 - Verbale di consegna degli immobili

Il Direttore dell'Esecuzione e il Capo Commessa provvederanno, su convocazione del Direttore dell'Esecuzione o suo delegato, a redigere un verbale di consegna con allegata la documentazione disponibile per ogni singolo immobile.

I servizi, le responsabilità contrattuali decorreranno dalla firma dei verbali di consegna ed avranno termine alla scadenza del contratto.

Con la firma del verbale di consegna l'assuntore assume comunque l'impegno di fornire tutte le prestazioni, i servizi e le attività descritte nel capitolato di appalto e nell'offerta senza che possa trovare giustificazione alcuna per la mancata o incompleta documentazione sugli immobili o per qualsiasi altro motivo.

Nel verbale di consegna verrà descritto lo stato manutentivo degli immobili in forma esauriente al fine di consentire alle parti di eliminare ogni dubbia interpretazione sulle pattuizioni contrattuali previste nel citato capitolato e dall'offerta.

In ogni caso qualora vi fossero interpretazioni diverse tra Direttore dell'Esecuzione e capo commessa sul livello di decadimento dello stato manutentivo dell'immobile, resta inteso e confermato che l'assuntore ha l'obbligo di mantenere lo standard di funzionalità del bene nello stato in cui si trova, garantendo sempre e comunque le prestazioni minime dettate per tutti gli immobili dal capitolato tecnico di appalto e dall'offerta dell'Assuntore in sede di gara.

### **Art. 8 - Servizi esclusi dall'Appalto**

Nei servizi individuati dal presente capitolato sono escluse tutte le prestazioni non riportate negli articoli che seguono.

I servizi manutentivi con corrispettivi forfetari comprendono anche gli interventi conseguenti all'incuria degli utenti, compreso piccoli danneggiamenti dolosi (vandalismo), ma non quelli dovuti ad eventi eccezionali e non prevedibili.

### **Art. 9 - Variazioni ai servizi Appaltati**

In sede di presentazione dell'offerta, l'Assuntore potrà avanzare proposte di variazione per ulteriori interventi come meglio specificati nel Capitolato Tecnico di appalto, senza tuttavia condizionare la validità dell'offerta stessa all'accoglimento di tali proposte.

A titolo esemplificativo si indicano due degli edifici comunali che potrebbero essere inseriti nell'elenco degli immobili e che erano stati provvisoriamente inseriti nel precedente appalto; si tratta dei 2 nidi d'infanzia (nido d'infanzia di via Foglia e nido d'infanzia di via Manzoni). Per questi ultimi si rimanda al bando di gara che potrebbe contemplare la possibilità di inserimento nell'offerta da parte dei concorrenti.

L'offerta economica va quindi intesa come valida in assoluto a fronte delle prestazioni richieste.

La presentazione dell'offerta costituisce pertanto impegno al soddisfacimento di tutti (nessuno escluso) gli obblighi scaturenti dal contenuto del presente Capitolato Speciale d'Appalto e dalla lettera di invito alla gara.

## **CAPO II - STANDARD DI SERVIZIO RICHIESTI - MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI SERVIZI - STRUTTURA ORGANIZZATIVA - PENALI**

### **STANDARD DI SERVIZIO RICHIESTI**

#### **Art. 10 - Criteri generali di progettazione**

Il Servizio Manutentivo dovrà essere supportato dalla seguente serie di attività progettuali, le cui specifiche tecnico-funzionali relative sono contenute nel capitolato d'appalto:

- *Monitoraggio*, degli elementi edilizi ed impiantistici, finalizzato alla conoscenza di tutte le informazioni qualitative e quantitative necessarie per la pianificazione delle attività manutentive;
- *Diagnosi*, per l'individuazione dei livelli prestazionali da garantire, con l'individuazione delle priorità d'intervento;
- *Fornitura ed implementazione del software gestionale*, utile per la pianificazione degli interventi, la schedulazione e l'impostazione dell'archivio storico sulle attività manutentive svolte;
- *Gestione operativa* degli interventi, attraverso la stampa automatica degli interventi da fare ad intervalli regolari (bolle di lavoro), per gli interventi di manutenzione programmata o straordinaria, compreso la gestione delle risorse necessarie all'esecuzione degli interventi;
- *Interfaccia del sistema informativo* di gestione dei servizi appaltati con la direzione tecnica;
- *Integrazione e coordinamento informatico*, tra i diversi servizi erogati.

Il sistema informativo di gestione della manutenzione dovrà consentire al Committente, in qualunque momento, la conoscenza delle attività manutentive, svolte e da eseguire, secondo le seguenti interrogazioni minime:

- immobile;
- ambienti;
- sistemi, sub-sistemi e impianti;
- tipi e categorie di lavoro eseguite.

Tale conoscenza dovrà essere disponibile in forma scritta, ovvero con il supporto informatico, secondo le modalità descritte, e selezionata per una serie ulteriore di parametri conoscitivi studiati e proposti nell'offerta di progetto.

#### **Art. 11 - Sistema informativo**

Entro **2 mesi** dalla firma del Contratto di Appalto l'Assuntore si impegna ad installare presso il Committente, su hardware di proprietà dello stesso, una copia del software di gestione offerto, nonché i dati relativi alle attività di manutenzione ordinaria programmata predittiva e di presidio, come specificato nel capitolato tecnico di appalto.

Tale software sarà utilizzato dall'Assuntore per la programmazione e schedulazione degli interventi manutentivi, e potrà essere utilizzato dal personale tecnico del committente per la *verifica in contraddittorio* dello stato di avanzamento delle attività di piano.

In ogni caso dovrà essere a disposizione del committente sia su supporto cartaceo che magnetico, l'archivio storico di tutti gli interventi eseguiti.

L'Assuntore si riserva la facoltà di sostituire o integrare a titolo del tutto gratuito il software iniziale con nuove versioni o aggiornamenti dello stesso al fine di mantenere il servizio al massimo livello di efficienza. Entro il termine di **3 mesi** dalla stipula del Contratto di Appalto, l'Assuntore dovrà aver completato, in conformità delle indicazioni contenute nell'offerta, il caricamento dei dati sul sistema informatico ed informativo, composto da una Base Dati contenente tutte le informazioni relative all'Appalto e da un sistema di consultazione e reporting che sia idoneo a fornire, in via continuativa, la situazione dello stato di avanzamento e degli sviluppi dei Servizi, della situazione finanziaria, degli argomenti che richiedono l'intervento del Direttore dell'Esecuzione.

## **MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI SERVIZI**

### **Art. 12 - Servizio di Gestione Integrata**

L'obiettivo del servizio di gestione integrata è di consentire l'attuazione della logica generale del servizio manutentivo, creando una opportuna integrazione informativa tra il Committente, gli utenti interni degli immobili e l'Assuntore.

All'interno del servizio dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni essenziali:

- progettazione e gestione della Centrale Operativa (Call Center) per la ricezione delle richieste di intervento;
- progettazione e gestione del Sistema Informativo - Informatico.

Per la totalità delle prestazioni s'intendono incluse la progettazione del servizio integrato nonché la gestione ed esecuzione delle attività connesse.

#### **Art. 12.1 - Centrale Operativa (Call Center)**

Il servizio consiste nel predisporre un Call Center dedicato all'attività di raccolta delle richieste di intervento e delle segnalazioni di anomalie da parte degli utenti interni ai singoli immobili, nell'alimentazione del Sistema Informativo-informatico, nella programmazione e nella comunicazione agli interessati dei tempi di sopralluogo e di intervento.

Il servizio deve raccogliere le segnalazioni e le richieste d'intervento degli utenti interni, consentendo il più ampio accesso possibile e la massima reperibilità (24 ore).

L'utente interno, sulla base delle procedure e norme stabilite dal Committente, potrà accedere a ciascuno dei canali di comunicazione predisposti dall'Assuntore.

Tutte le segnalazioni ricevute dalla centrale operativa dovranno essere registrate nel Sistema Informativo-informatico dell'Assuntore in contemporanea alla ricezione.

Ad ogni segnalazione effettuata l'Assuntore dovrà rispondere con la presa in carico del problema, la definizione della data e ora del sopralluogo e/o dell'intervento e la comunicazione all'interessato secondo le modalità definite dal Committente.

#### **Art. 12.2 - Sistema informativo ed informatico**

La corretta impostazione di un costante flusso di informazioni, riguardante l'andamento delle varie attività di servizio, consentirà al Committente e all'Assuntore un puntuale lavoro di progressivo perfezionamento dei servizi componenti il global service manutentivo e quindi un migliore risultato in termini di raggiungimento degli obiettivi proposti.

Poiché l'Appalto premia la capacità progettuale delle Imprese concorrenti, consentendo una progressiva costruzione di un modello organizzativo finalizzato all'efficienza del Servizio, si lascia libero l'Assuntore, fatte salve le indicazioni fornite di seguito, di progettare e realizzare anche la struttura informativa ed informatica di supporto alle operazioni oggetto di Appalto: in questo modo l'Assuntore sarà responsabile dell'intero ciclo delle attività di servizio, ivi inclusa anche la funzione di coordinamento che troverà efficace supporto nel sistema di reporting progettato, fornendo altresì alla funzione di controllo, tipica del Committente, gli strumenti attraverso i quali giudicare il servizio erogato.

Nel progettare il Sistema Informativo l'Assuntore dovrà tener conto almeno di questi aspetti essenziali:

- consentire in breve tempo al personale preposto alla gestione del presente appalto di seguire puntualmente le fasi di sviluppo degli interventi, di gestire un archivio storico e di avere una immediata trasposizione gestionale degli interventi eseguiti, facendo ricorso a strumenti informatici duttili e facilmente controllabili;
- permettere un confronto immediato e una collaborazione non ambigua tra le varie figure che si affacciano al sistema;
- garantire la compatibilità con la tipologia del sistema informatico in uso presso il Committente.

#### **Requisiti funzionali del software**

Il software di gestione della manutenzione che l'Assuntore adotterà nell'ambito del contratto potrà essere di tipo modulare o relazionale, e dovrà in ogni caso essere idoneo a supportare le fasi di pianificazione, gestione e controllo dei servizi.

### **Segnalazione guasti per il pronto intervento**

Il servizio consiste nel monitoraggio degli immobili al fine di segnalare alla Centrale Operativa, in particolare per aree comuni, eventuali:

- situazioni di degrado, malconservazione degli immobili o comunque non rispondenti ai livelli di servizio richiesti esplicitamente nel presente capitolato relativamente a ciascun servizio;
- guasti o malfunzionamenti degli impianti e delle apparecchiature e strumentazioni d'ufficio.

Il servizio è comprensivo dell'alimentazione del Sistema informativo-informatico e dell'aggiornamento dell'Anagrafe.

### **Art. 13 - Servizio manutenzione delle opere edili ed impiantistiche - Manutenzione a forfait**

Tutti gli interventi e le prestazioni che siano rivolti alla manutenzione conservativa e/o riparativa degli immobili e dei relativi impianti ed attrezzature, al fine di consentirne l'uso, in conformità della destinazione e delle leggi vigenti, sono dovuti dall'assuntore e ricompresi nel corrispettivo forfetario su cui è stato formulato il ribasso d'asta.

### **Definizioni, tipizzazione e criteri generali di gestione della manutenzione a forfait**

L'Assuntore dovrà strutturare l'offerta nel modo e secondo le metodologie indicate nei criteri di presentazione della stessa, distinguendo comunque i seguenti tipi d'interventi manutentivi ordinari:

1. manutenzioni a rottura;
2. manutenzioni programmate;

E assumendo le seguenti definizioni e contenuti per le tipologie di manutenzioni ordinarie individuate:

#### **1) manutenzioni a rottura:** (definizione e tipizzazione)

È da intendersi come manutenzione a rottura l'insieme degli interventi che ripristinano l'efficienza dopo la rottura imprevedibile di componenti e/o elementi tecnici (ovvero avviene a guasto avvenuto); tale strategia non consente la pianificazione delle risorse tecniche ed economiche occorrenti né l'ottimale distribuzione temporale degli interventi stessi, né evita il verificarsi del guasto. È da impiegarsi per guasti e rotture che è difficile prevedere in anticipo o che sono causati da eventi incontrollabili, imprevedibili e per tutti quei componenti la cui avaria determina inconvenienti e disagi molto limitati.

#### *Criteri generali di gestione delle manutenzioni a rottura*

Per le manutenzioni a rottura dovranno essere presentate in sede di progetto-offerta proposte precise ed articolate, sulle modalità con cui l'Assuntore si impegna a eseguire prontamente e tempestivamente gli interventi su chiamata.

Pertanto è obbligo dell'Assuntore accettare la consegna degli impianti, sistemi ed immobili nelle condizioni in cui si trovano all'atto della consegna del servizio, essendo previsto che l'Assuntore stesso abbia *d'obbligo visitato* ogni parte prima dell'offerta.

#### **2) manutenzioni programmate:** (definizione e tipizzazione)

Per manutenzioni programmate si intende l'esecuzione di un insieme di interventi a scadenze fisse programmate, gestite da un piano di manutenzione, redatto dall'Assuntore in base alle indicazioni non esaustive definite nel piano guida contenuto nel capitolato tecnico di appalto, piano che deve possedere specifiche caratteristiche sintetizzabili:

- nella capacità di *pianificare* i tempi, o cicli, o frequenze, degli interventi e dei controlli;
- nella capacità di *organizzazione* delle modalità di esecuzione;
- nella capacità di *gestire* l'insieme delle attività di piano in sinergia con gli interventi di manutenzione a rottura e straordinarie, ottimizzando le strategie di opportunità;
- nella capacità di *controllo* delle attività eseguite, attraverso la raccolta delle informazioni di ritorno e la costruzione di una memoria storica.

#### *Criteri generali di gestione delle manutenzioni programmate*

L'Assuntore dovrà procedere alla stesura di un articolato piano di manutenzione programmata, tendente ad individuare i componenti ed elementi tecnici per i quali l'attività di manutenzione può e deve essere svolta a scadenze fisse programmate, o sottoposti ad interventi di controllo periodico. La finalità dell'attività programmatoria dovrà essere tesa a *preservare i livelli qualitativi standard*, innalzando le prestazioni a una *soglia minima generalizzabile*, individuata e definita dall'Assuntore, nel rispetto delle normative vigenti o presenti al momento dell'aggiudicazione dell'appalto.

### **Oneri compresi nella manutenzione a forfait**

Il compenso relativo alle operazioni di manutenzione ordinaria sulle parti edili ed impiantistiche, così come definite e specificate nel capitolato di appalto comprende:

- la conduzione dei lavori a mezzo di persona riconosciuta idonea, formalmente incaricata e di gradimento del Committente;
- le prestazioni di tecnici specializzati e operai specializzati e non, occorrenti per realizzare i lavori di manutenzione ordinaria sia in loco che, occorrendo, nell'officina dell'Assuntore;

- la fornitura di materiali, noli e prestazioni d'opera connessi ai rifacimenti totali pluriennali, si veda anche il capitolato speciale, quali vernice per rifacimento facciate, ponteggi, autogru, ecc.;
- le attrezzature, i macchinari, le strumentazioni e gli apparati elettronici, per le indagini diagnostiche occorrenti per l'esecuzione delle attività di manutenzione predittiva;
- il trasporto in sito di persone, attrezzature e materiali;
- le spese di trasferta del personale;
- l'esecuzione di lavori minimi di riparazione, restauro, aggiustaggio e taratura connessi alla esecuzione dei programmi di manutenzione ordinaria; intendendo come opere e lavori minimi di restauro, ripristino, tutti i lavori connessi alle attività di manutenzione ordinaria che non comportino sostituzioni sostanziali sia di macchinari sia di parti delle opere da mantenere;
- la direzione e l'assistenza tecnica;
- la segnalazione preventiva per iscritto al Committente della necessità di effettuare eventuali interventi di manutenzione correttiva e straordinaria, che si rendessero necessari per il buon funzionamento degli impianti e delle apparecchiature;
- la segnalazione al Committente delle eventuali situazioni impiantistiche in difformità alle norme di buona tecnica e/o di legge, allegando normative inerenti;
- l'aggiornamento degli schemi e dei disegni degli impianti esistenti, entro dieci giorni dalla esecuzione di ogni modifica impiantistica, dandone imsecondariata comunicazione al Committente;
- la fornitura di materiali d'uso, di consumo e di apporto, connessa all'esecuzione delle attività di manutenzione ordinaria.

Più precisamente per materiali d'uso, di consumo e di apporto sono da intendersi, ad esempio per gli impianti:

- targhette interne ed esterne ai quadri elettrici;
- segnaletica di sicurezza come previsto da normative vigenti;
- tute per il personale e stracci;
- oli lubrificanti per reintegri e rinnovi completi;
- malte, inerti e cemento;
- minuteria di ferramenta, bullonerie e guarnizioni;
- cavi per collegamenti elettrici all'interno di quadri ed all'interno di apparati elettrici;
- lampade spia, pulsanti, fusibili;
- irrigatori, membrane e pistoncini elettrovalvole impianto di irrigazione;
- attrezzature di protezione individuale per gli addetti ai lavori.

#### **Art. 14 - Servizio manutenzione delle opere edili ed impiantistiche - Manutenzione a misura**

Tutti gli interventi manutentivi non ricompresi tra quelli di manutenzione e conduzione con corrispettivo forfetario saranno compensati secondo la contabilizzazione a misura, applicando i prezzi unitari di cui all'elenco prezzi allegato al capitolato di appalto. Sui prezzi unitari sarà applicato il ribasso d'asta.

Tutti gli interventi sono subordinati all'approvazione espressa del Direttore dell'Esecuzione e all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, pareri e visti, previsti dalle norme vigenti.

Il Direttore dell'Esecuzione potrà disporre particolari disposizioni operative (modalità, tempi, costi) per ridurre i disagi.

Ogni intervento dovrà essere documentato e corredato degli elaborati Ass-build da inserire nell'archivio informatizzato.

L'Assuntore è tenuto a fornire, senza pretendere alcun compenso, tutto il supporto tecnico ingegneristico (progettista e direttore lavori) richiesto dalla legislazione vigente per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria.

#### **Definizioni, tipizzazione e criteri generali di gestione della manutenzione a misura**

È da intendersi come "manutenzione straordinaria" tutto il complesso di prestazioni che non rientrano in quelle codificate e programmate come manutenzione ordinaria (siano esse a rottura, programmate e predittive), sia perché diverse come tipologia, sia perché richieste in tempi diversi da quelli pianificati nei programmi di manutenzione ordinaria.

In linea generale, nella manutenzione straordinaria rientrano gli interventi richiesti dal Committente, di sostituzione, di costruzione o modifica degli impianti e delle componenti edilizie dell'immobile, nonché le operazioni connesse alla messa a norma degli stessi programmate per decisione della direzione tecnica.

Più precisamente si devono intendere come interventi di manutenzione straordinaria i lavori di seguito indicati:

1. lavori di riparazioni a seguito di eventi eccezionali quali alluvioni, terremoti, scariche atmosferiche, furti, atti di sabotaggio, incendi, manomissioni;
2. lavori di riparazione e/o sostituzione di impianti o parti dell'opera a seguito di danni o guasti imputabili ad una non corretta costruzione, installazione, nonché ad evenienze normalmente imprevedibili fatta eccezione per impianti o parti in garanzia;



3. lavori di spostamento o sostituzione di impianti apparecchiature in conseguenza di modifiche, spostamenti o demolizioni;
4. lavori per adeguamento a nuove normative, ampliamenti e/o modifiche delle opere esistenti dovute a sopravvenute nuove esigenze dell'utenza;
5. lavori per variazione di percorso di cavi o reti di distribuzione, modifiche o potenziamento degli impianti;
6. lavori compresi nei piani di manutenzione straordinaria programmata, esplicitamente richiesti dal Committente;

#### **Art.15 - Disciplina degli interventi di emergenza - urgenza**

Le attività di manutenzione, così come sopra individuate possono essere distinte in due categorie in relazione alla tempistica di esecuzione:

- interventi di emergenza;
- interventi urgenti.

Sono da intendersi come *interventi di emergenza* tutti i lavori di manutenzione che si riferiscono a situazioni in cui si può creare pericolo per persone o cose o comunque che determinano un forte pregiudizio alla normale attività svolta nell'immobile. Per detti lavori è previsto un "TEMPO DI INTERVENTO" non superiore a 2 ore, inteso come il periodo di tempo intercorrente dal momento in cui l'Assuntore e/o il Presidio tecnologico ricevono la richiesta di intervento, al momento in cui un tecnico specializzato arriva all'immobile che richiede l'intervento, purché tale richiesta pervenga entro le ore 12,00 di qualsiasi giorno feriale dal Lunedì al Venerdì ed entro le ore 9,00 del Sabato. Tali interventi devono comunque ripristinare il funzionamento degli impianti entro e non oltre le 24 ore dalla segnalazione del guasto o del malfunzionamento, fatti salvi i casi di comprovata complessità del guasto riconosciuti dal Committente; in modo comunque da non creare intralci o sospensioni alle attività del Committente presso l'immobile. Qualora il ripristino non venisse effettuato nei tempi sopraindicati, e fermo restando quanto indicato sulle penalità, il Committente potrà rivolgersi a società di sua fiducia, addebitando all'Assuntore i costi sostenuti.

Sono da intendersi come *interventi urgenti* tutti i lavori di manutenzione che, pur riferiti a situazioni anomale, non costituiscono potenziale pericolo e possono essere procrastinati ma conclusi in tempi ragionevoli. Per detti lavori è previsto un "TEMPO DI INTERVENTO" di due giornate feriali, dal Lunedì al Sabato, successive al giorno in cui l'Assuntore riceve la richiesta, per dare inizio all'intervento.

### **STRUTTURA ORGANIZZATIVA**

#### **Art. 16 - Domicilio Legale dell'Assuntore e sede operativa**

A tutti gli effetti del Contratto di Appalto, l'Assuntore eleggerà il domicilio legale nel Comune sede dell'Amministrazione Committente. Sempre nel medesimo Comune dovrà istituire la sede operativa (uffici, magazzini, ecc..), presso la quale il Capo Commessa terrà tutti i contatti tecnici ed organizzativi inerenti i servizi appaltati.

È inoltre fatto obbligo all'Assuntore, ogni qual volta il Direttore dell'Esecuzione o suo delegato lo ritenga necessario, recarsi di persona, od inviare persona dotata di adeguata rappresentatività e gradita al Committente, presso gli uffici dello stesso nell'orario stabilito, per ricevere ordini e comunicazioni relative all'appalto.

In caso di urgenza vi si dovrà recare non appena ricevuta la convocazione.

L'Assuntore che personalmente non segua le prestazioni di servizio o che sia impedito, anche temporaneamente, alla firma degli atti nascenti del contratto, è tenuto a delegare, temporaneamente, un suo legale rappresentante.

La delega dovrà pervenire al Committente a mezzo lettera raccomandata.

È fatto obbligo all'Assuntore di indicare il recapito postale e di precisare le modalità con le quali desidera che siano effettuati i pagamenti, indicando le persone eventualmente delegate alla riscossione delle somme dovute.

La cessazione o la decadenza dell'incarico delle persone eventualmente delegate, qualunque ne sia la causa, deve essere tempestivamente notificata al Committente. In difetto di tale notizia, il Committente non assume alcuna responsabilità per i pagamenti eventualmente eseguiti a persona non più autorizzata a riscuotere.

Tutte le comunicazioni e intimazioni relative all'appalto dovranno essere fatte direttamente al domicilio eletto. Le intimazioni degli atti giudiziari si eseguono con Ufficiale Giudiziario; le altre notificazioni possono eseguirsi in tutte le forme previste dalla legislazione vigente.

### **PENALI**

#### **Art. 17 - Penali per ritardi diversi**

Qualora il Committente accertasse l'inidoneità di una qualunque attività svolta dall'Assuntore, oppure rilevasse delle inadempienze agli obblighi previsti, potrà richiedere all'Assuntore di porre rimedio a tali inconvenienti, fissandogli un termine perentorio.

Qualora l'Assuntore non provvedesse entro il termine stabilito ad eliminare le deficienze rilevate, sarà in facoltà del Committente applicare le penali.

L'applicazione delle penali avverrà mediante detrazione sulle somme dovute dal Committente per i pagamenti trimestrali.

L'applicazione della penale non solleva l'Assuntore dalle responsabilità civili e penali che l'Assuntore si è assunto con la stipulazione del Contratto di Appalto e che dovessero derivare dall'incuria dello stesso Assuntore.

L'applicazione delle penali non pregiudicherà per nulla il diritto che si riserva il Committente di pretendere il rispetto dei patti contrattuali, con tutte le conseguenze inerenti, o procedere all'esecuzione di tutti i servizi ed i lavori, o di parte di essi, d'ufficio e a tutto carico dell'Assuntore, quando questi, per negligenza grave o per irregolarità, ritardasse l'esecuzione degli stessi o li conducesse in modo da non assicurare la loro ultimazione nel termine prefissato oppure compromettesse il funzionamento dei servizi pubblici del Committente.

### **Penalità da applicarsi ai singoli servizi**

Per la mancata esecuzione nei tempi previsti dei servizi e degli interventi manutentivi si darà luogo all'applicazione di penali da detrarre dai corrispettivi contabilizzati, come di seguito indicato.

### **Servizio di gestione integrata**

#### *Sistema Informativo*

Per la formazione del servizio informativo sarà applicata una penale pari ad € 50,00 per ogni giorno, naturale e consecutivo, di ritardo nella consegna del sistema reso funzionante in ogni sua articolazione, così come descritto nel Capitolato di Appalto.

La stessa penale giornaliera sarà applicata nel caso in cui il sistema debba essere corretto, in parti significative dello stesso, per renderlo efficiente.

### **Servizio di manutenzione delle opere edili ed impiantistiche**

#### *Preventivi - progetti - programmi*

Il ritardo nella consegna dei preventivi, dei progetti e dei programmi i cui tempi di elaborazione sono indicati dal Capitolato Tecnico di Appalto - darà luogo all'applicazione di una penale forfetaria di € 50,00 incrementata di una penale giornaliera valutata a percentuale sull'importo dei preventivi e programmi secondo la seguente formula:

$$\text{euro/giorno} = \text{importo preventivo/giorni previsti} \times 10\%$$

#### *Ultimazione lavori con corrispettivo a misura*

La ritardata ultimazione dei lavori dei singoli cantieri per i quali è stato fissato un tempo utile di esecuzione secondo i criteri previsti dal Capitolato di Appalto di Appalto darà luogo all'applicazione di una penale forfetaria di € 50,00 incrementata di una penale giornaliera valutata a percentuale secondo la seguente formula:

$$\text{euro/giorno} = \text{importo preventivo/giorni previsti} \times 10\%$$

Per i lavori di manutenzione dichiarati dalla richiesta di intervento come di emergenza e di urgenza, nel caso in cui non si dia inizio tempestivamente ai lavori nel rispetto del termine concordato tra le parti e/o gli stessi proseguissero in maniera tale da lasciare pregiudicare il rispetto dei termini di ultimazione previsti, sempre che le cause siano imputabili all'Assuntore, il Committente potrà provvedere ad affidare d'ufficio l'esecuzione ad altra Ditta, previa comunicazione scritta all'Assuntore e gli eventuali danni ricadranno sullo stesso, salva sempre la risoluzione del contratto per colpa dell'Assuntore.

#### *Interventi di emergenza - urgenza*

Il mancato intervento nei tempi previsti dal Capitolato d'Oneri di Appalto comporterà l'applicazione di una penale forfetaria di € 50,00 per ogni intervento.

#### *Interventi di manutenzione con corrispettivo a forfait*

Il mancato e tempestivo intervento nei tempi previsti dal Capitolato di Appalto comporterà l'applicazione di una penale forfetaria di € 50,00 per ogni giorno di ritardo.

Tale penale potrà elevarsi fino ad € 50,00 per ogni giorno di ritardo, ad insindacabile giudizio del Committente, nel caso di grave danno alla funzionalità dei locali.

## **CAPO III - PIANO GUIDA DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA E PREDITTIVA**

### **Art. 18 - Articolazione del piano guida**

Allo scopo di garantire le condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi edilizi ed impiantistici di ciascun immobile oggetto dell'appalto, l'Assuntore dovrà organizzare un sistema di manutenzione programmata e predittiva, individuando le frequenze ottimali d'intervento, le modalità di esecuzione degli interventi, il tipo di verifica e le attività puntuali di controllo; provvedendo inoltre a seguito delle ispezioni effettuate, al monitoraggio di dettaglio e alla diagnosi delle prestazioni, per eseguire gli interventi manutentivi occorrenti al ripristino della funzionalità. I rilievi e le attività di monitoraggio dovranno inoltre essere programmati ed eseguiti al fine di consentire il controllo dell'operato da parte del Committente. In particolare i tempi e i risultati delle prove dovranno essere annotati su supporto informatico.

Di seguito vengono fornite alcune indicazioni *non esaustive* sulle attività della manutenzione programmata e predittiva, piano guida che l'Assuntore dovrà assumere come riferimento nella *predisposizione del piano di manutenzione che dovrà essere offerto in fase di gara per tutti i servizi manutentivi*.

In particolare le attività manutentive programmate e predittive dovranno svolgersi con riferimento alle:

#### *Opere Edili*

- a) Strutture verticali e tamponamenti;
- b) Strutture orizzontali;
- c) Coperture a falde;
- d) Coperture piane;
- e) Pavimentazioni esterne;
- f) Pavimentazioni interne;
- g) Rivestimenti ed intonaci esterni;
- h) Rivestimenti ed intonaci interni;
- i) Pareti divisorie interne;
- j) Controsoffitti.

#### *Opere da Falegname, Vetraio, Fabbro*

- k) Serramenti esterni in legno e/o in metallo;
- l) Persiane avvolgibili e gelosie in legno o in materiale plastico;
- m) Tende alla veneziana;
- n) Serramenti interni in legno e/o in metallo;
- o) Arredi scolastici.

#### *Opere da Idraulico, Lattoniere*

- p) Impianti idrosanitari
  - p1 - Sanitari;
  - p2 - Valvolame e saracinesche;
  - p3 - Serbatoi di riserva idrica.

#### *Opere da Eletttricista*

- q) Impianti elettrici di distribuzione
  - q 1 - Gruppo statico di continuità;
  - q 2 - Cabine di trasformazione;
  - q 3 - Impianto parafulmine;
  - q 4 - Impianto di terra;
  - q 5 - Impianto di rifasamento;
  - q 6 - Quadri elettrici;
  - q 7 - Illuminazione normale e di emergenza;
  - q 8 - Impianti elettrici esterni.

### **Art. 19 - Requisiti da soddisfare**

Le attività di ordinaria manutenzione (programmata e predittiva) e di straordinaria manutenzione, nonché di presidio tecnologico, regolamentate dal presente appalto, devono essere finalizzate al mantenimento dei requisiti tecnici e funzionali delle opere oggetto di manutenzione, così come di seguito specificati.

#### *Opere edili*

- requisiti termoigrometrici;
- requisiti di resistenza al fuoco;
- requisiti di resistenza alle normali condizioni d'uso;
- requisiti di impermeabilità;
- requisiti di isolamento idropneumatico;
- requisiti connessi alla illuminazione naturale ed artificiale;
- requisiti di efficienza;

- requisiti statici.

#### Impianto elettrico

- sicurezza;
- continuità di esercizio;
- tempi di intervento delle apparecchiature;
- livelli di illuminazione artificiale normale e d'emergenza;

#### Impianto idrico-sanitario

- requisiti connessi alle normali condizioni d'uso delle apparecchiature;

### Art. 20 - Descrizione delle attività manutentive

#### OPERE EDILI

SISTEMA/IMPIANTO	ATTIVITÀ MANUTENTIVE
<b>Tamponamenti</b>	<p>Ogni <b>anno</b> dovrà essere effettuato da un professionista abilitato il controllo di tutti i tamponamenti esterni ed interni in muratura o in altri materiali.</p> <p>In particolare per le chiusure esterne, la manutenzione predittiva si compone:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ispezione generale dei pannelli di facciata e/o tamponamenti in genere con segnalazione di lesione e/o distacchi;</li> <li>▪ ispezione dei giunti ed eventuali lavori minimi di restauro degli stessi;</li> <li>▪ lavori minimi di ripristino delle pareti in opera e ritocchi di rivestimenti presenti;</li> <li>▪ lavori minimi di ripristino delle zoccolature;</li> <li>▪ piccoli ritocchi delle verniciature di opere in ferro e delle finiture.</li> </ul> <p>Sono da intendersi come lavori minimi di ripristino, di stuccature, di tinteggiature, e di ogni altro lavoro sopra individuato, i lavori fino alla dimensione di 2,00 mq o 2,00 ml</p>
<b>Strutture verticali ed orizzontali</b>	<p>Ogni <b>anno</b> dovrà essere effettuato da un professionista abilitato il controllo di tutte le strutture portanti verticali ed orizzontali (in ferro, miste ed in cemento armato), compreso l'eventuale intonaco, allo scopo di verificare la perfetta integrità delle stesse e l'aderenza degli intonaci agli elementi di supporto. In caso di presenza di lesioni, di disgregazioni o di ammaloramenti o di qualunque altra manifestazione che possa rappresentare sintomo di situazioni anomala, l'Assuntore dovrà prontamente segnalare la situazione al Committente fornendo tutti i ragguagli che la situazione richiede per una corretta valutazione compresa una rappresentazione grafica dell'eventuale quadro fessurativo e/o placcativo.</p>
<b>Coperture a falde</b>	<p>Ogni <b>anno</b> si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle coperture a falde allo scopo di accertare la perfetta integrità dei manti di copertura, comprese le strutture di supporto e quelle portanti; l'Assuntore dovrà prontamente segnalare al Committente la presenza di eventuali anomalie mediante relazione scritta.</p>
<b>Coperture piane</b>	<p>Ogni <b>6 mesi</b> si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle coperture piane allo scopo di accertare la perfetta integrità dei pavimenti, dei manti impermeabilizzanti, dei parapetti, dei cornicioni e delle strutture di coronamento. Altre attività potranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ una ispezione per la verifica di funzionalità, e la pulizia di copertura, di gronde e pluviali;</li> <li>▪ una verifica di tenuta della guaina, ove ispezionabile, in corrispondenza di lucernari, botole, pluviali, in genere, e nei punti di discontinuità della guaina; con eventuale ripristino di giunzioni e risvolti;</li> <li>▪ una ispezione ed eventuale pulizia delle griglie parafoglia e dei bocchettoni dei pluviali;</li> <li>▪ una verifica e sistemazione dei cappelli di protezione delle canne di ventilazione di estrazione, canne fumarie, ecc. ed eventuale ripristino delle sigillature;</li> <li>▪ una ispezione e piccoli ritocchi della verniciatura delle opere in ferro e delle finiture;</li> <li>▪ una ispezione ed eventuale sistemazione della scossalina metallica;</li> <li>▪ lavori minimi di ripristino sul pavimento galleggiante o in laterizi o altri elementi di protezione, dove presenti;</li> <li>▪ una ispezione degli ancoraggi e dei collegamenti dei grigliati metallici;</li> <li>▪ pulizia cupolini di illuminazione.</li> </ul>

<b>Pavimentazioni esterne</b>	<p>Ogni <b>anno</b> si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni esterne allo scopo di accertare la perfetta integrità della superficie di calpestio e l'efficienza dei canali di scolo delle acque meteoriche.</p> <p>In particolare le attività comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ispezioni ed eventuali lavori minimi di ripristino dei camminamenti pedonali basolati e mattonati;</li> <li>▪ ispezione ed eventuali lavori minimi di ripristino del manto stradale;</li> <li>▪ ispezione ed eventuali lavori minimi di ripristino su cordoli, caditoie, zoccolature e gradini;</li> <li>▪ verifica assenza di ostruzioni nei pozzetti e sifoni di ispezione;</li> <li>▪ verifica allacciamento a reti esterne;</li> <li>▪ verifica stato di conservazione ed eventuali ritocchi delle verniciature di opere in ferro e delle finiture;</li> <li>▪ piccoli lavori di ripristino a freddo delle zincature.</li> </ul>
<b>Pavimentazioni interne</b>	<p>Ogni <b>anno</b> si dovrà provvedere ad una accurata verifica delle pavimentazioni interne, allo scopo di accertare la perfetta integrità della superficie di calpestio, degli zoccolini, dei battiscopa, dei gradini e degli scalettati; anche attraverso attività quali:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la verifica dell'intercapedine e pulizia della stessa, ove è presente;</li> <li>▪ la verifica dello stato di conservazione dei grigliati metallici a pavimento e relativi ancoraggi;</li> <li>▪ il controllo ed eventuale sistemazione di soglie e zoccolini;</li> <li>▪ le ispezioni ed eventuali piccoli lavori di ripristino dei pavimenti interni.</li> </ul>
<b>Rivestimenti ed intonaci esterni</b>	<p>Ogni <b>anno</b> si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti e degli intonaci esterni di ogni immobile, compresi quelli di zoccolatura, allo scopo di accertare la perfetta integrità ed aderenza ai supporti.</p>
<b>Rivestimenti ed intonaci interni</b>	<p>Ogni <b>anno</b> si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei rivestimenti e degli intonaci interni ad ogni immobile allo scopo di accertare la perfetta integrità ed aderenza ai supporti.</p>
<b>Pareti divisorie interne</b>	<p>Gli interventi periodici possono comprendere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ piccoli lavori di stuccatura e ritocchi della tinteggiatura;</li> <li>▪ lavori minimi di ripristino ove occorrenti;</li> <li>▪ piccoli lavori di sistemazione delle finiture metalliche;</li> <li>▪ ispezione ed eventuali piccoli lavori di ripristino delle pareti attrezzate dei bagni;</li> <li>▪ piccoli lavori di ripristino delle pareti piastrellate;</li> <li>▪ piccoli ritocchi delle verniciature delle opere in gesso e delle finiture;</li> <li>▪ verifica dello stato di conservazione dei paraurti ed eventuali lavori minimi di ripristino;</li> <li>▪ verifica funzionalità delle bocche di ventilazione dei caveau;</li> <li>▪ ispezione degli ancoraggi delle pareti mobili, dove accessibili.</li> </ul>
<b>Controsoffitti</b>	<p>Gli interventi programmabili possono comprendere ispezione e lavori minimi di ripristino delle controsoffittature interne ed esterne ed eventuale regolazione dei pendini di sospensione.</p>

#### **OPERE DA FALEGNAME, VETRAIO, FABBRO**

<b>SISTEMA/IMPIANTO</b>	<b>ATTIVITÀ MANUTENTIVE</b>
<b>Serramenti esterni in legno e/o in metallo</b>	<p>Ogni <b>anno</b> si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei serramenti allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli stessi. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ controllo di serrature, cardini, elementi di scorrimento e ferramenta accessorie; verifica di giochi e planarietà degli infissi; eventuale ingrassaggio e/o grafitaggio di serrature e cerniere;</li> <li>▪ pulizia guida di scorrimento di serrande e cancelli estensibili, ove presenti;</li> <li>▪ controllo funzionamento dei dispositivi di sicurezza maniglioni antisegregazione e antipanico;</li> <li>▪ verifica stato di conservazione ed eventuali ritocchi delle verniciature di opere in ferro quali cancelli, porte, serrande, botole di copertura, ecc;</li> <li>▪ piccoli ripristini a freddo delle zincature;</li> <li>▪ controllo ed eventuale sistemazione degli elementi di tenuta e/o sigillatura di tutti gli infissi e serramenti esterni compresi i cupolini, le botole di copertura,</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ i curtain-wall dove presenti;</li> <li>▪ ispezione ed eventuali lavori minimi di ripristino su muri di recinzione e di contenimento;</li> <li>▪ ispezione delle griglie di raccolta dell'acqua piovana;</li> </ul>
<b>Persiane avvolgibili e gelosie in legno o in materiale plastico</b>	<p>Ogni <b>anno</b> si dovrà provvedere ad una accurata verifica dei serramenti allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli stessi. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ verifica ed eventuale sostituzione delle cinghie di ancoraggio e/o elementi di attacco delle persiane al rullo;</li> <li>▪ verifica e fissaggio dei supporti del rullo trovati allentati;</li> <li>▪ verifica e lubrificazione degli snodi cardanici;</li> <li>▪ verifica degli ancoraggi e lubrificazione di aste ed arganelli;</li> <li>▪ regolazione fine corsa;</li> <li>▪ verifica ed eventuale sostituzione della cinghia avvolgibile quando questa si presenta con sfilacciate.</li> </ul>
<b>Tende alla veneziana</b>	<p>Ogni <b>anno</b> si dovrà provvedere ad una accurata verifica allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità delle stesse. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ ispezione delle tende tipo solomatici, ove presenti;</li> <li>▪ verifica funzionalità dei comandi manuali delle tende.</li> </ul>
<b>Serramenti interni in legno e/o in metallo</b>	<p>Ogni <b>anno</b> si dovrà provvedere ad una accurata verifica allo scopo di accertare la perfetta integrità e funzionalità degli stessi. In particolare i controlli si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ controllo di serrature, cardini elementi di scorrimento e ferramenta accessorie ed eventuale ingrassaggio e/o grafitaggio di serrature e cerniere;</li> <li>▪ verifica di giochi e planarietà degli infissi;</li> <li>▪ verifica dell'integrità delle porte;</li> <li>▪ controllo dei dispositivi di sicurezza maniglioni antisegregazione;</li> <li>▪ ispezione ed eventuali ritocchi delle verniciature delle opere in ferro comprese le porte tagliafuoco.</li> </ul>
<b>Arredi scolastici</b>	<p>Il servizio prevede:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ la movimentazione al bisogno, all'interno della sede scolastica, degli arredi, attrezzature e materiale vario in dotazione alle aule, alle presidenze, alle segreterie, ai laboratori, alle biblioteche, ai locali accessori ed al servizio di ristorazione scolastica, con facchinaggio, eventuale personale di fatica ed attrezzature;</li> <li>▪ la manutenzione dei suddetti beni mobili attraverso la seguente tipologia di interventi: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riparazioni;</li> <li>- Incollaggio di tavoli, banchi, sedie, armadi, ripiani, cassetti e quant'altro in dotazione al servizio scolastico, che presenti detta necessità;</li> <li>- Sostituzione cerniere, maniglie, serrature, chiavi, listelli e materiale vario similare;</li> <li>- Ripristino installazione mensole, stecche, attaccapanni, pannelli vari in caso di eventuale distacco dalla loro abituale collocazione o in caso di movimentazione;</li> <li>- Fissaggio a parete di scaffalature preesistenti in caso di necessità;</li> <li>- Ripristino verniciatura;</li> <li>- Varie ed eventuali.</li> </ul> </li> </ul> <p>Sono esclusi gli arredi e le attrezzature in acciaio inox in dotazione al servizio mensa.</p>

#### OPERE DA IDRAULICO, LATTONIERE

SISTEMA/IMPIANTO	ATTIVITÀ MANUTENTIVE
<b>Impianti idrosanitari</b>	<p>Ogni <b>trimestre</b> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ controllo pressione di funzionamento dei gruppi di pressurizzazione;</li> <li>▪ controllo del funzionamento degli scaldabagni elettrici.</li> </ul> <p><i>Sanitari</i></p> <p>Ogni <b>trimestre</b> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così</p>

articolare:

- controllo tenuta e funzionalità rubinetterie, con eventuale sostituzione o sistemazione di parti difettose;
- controllo funzionalità scarichi con eventuale disostruzione e/o pulizia sifoni;
- controllo integrità porcellane con segnalazione di rotture;
- controllo staffaggi e/o ingrassaggi con eventuale ripristino;
- pulizia dei pozzetti sifonati.

*Valvole e saracinesche*

Ogni **trimestre** si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- prova di funzionalità e verifica di tenuta;
- verifica dell'assenza di perdite ed eventuale loro eliminazione;
- controllo seraggio premistoppa ed eventuale rifacimento.

*Serbatoi di riserva idrica*

Ogni **trimestre** si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- verifica integrità e stato di conservazione serbatoi e coibentazione;
- controllo funzionalità ed eventuale messa a punto dei regolatori di livello a galleggiante;
- controllo tenuta valvole di ritegno.

## OPERE DA ELETTRICISTA

SISTEMA/IMPIANTO	ATTIVITÀ MANUTENTIVE
Impianti elettrici di distribuzione	<i>Gruppo di continuità</i> Ogni <b>trimestre</b> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ verifica corretto funzionamento del gruppo;</li><li>▪ pulizia generale;</li><li>▪ controllo delle batterie ed eventuale rabbocco;</li><li>▪ pulizia dei filtri dell'aria;</li><li>▪ prova di funzionamento delle segnalazioni di allarme;</li><li>▪ verifica serraggi meccanici;</li><li>▪ controllo della tensione e frequenza;</li><li>▪ verifica dei parametri delle schede elettroniche;</li><li>▪ verifica della commutazione dei commutatori;</li><li>▪ verifica dei circuiti di ventilazione e termostato di sovratemperatura.</li></ul>
	<i>Cabine di trasformazione</i> Ogni <b>trimestre</b> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ prova degli automatismi, allarmi e sicurezza;</li><li>▪ Serraggio e controllo bulloneria e morsetteria;</li><li>▪ Pulizia interna del quadro per asportare la polvere depositata;</li><li>▪ Pulizia dei gruppi di trasformazione</li></ul>
	<i>Impianto parafulmine</i> Ogni <b>trimestre</b> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ verifica connessioni e bulloneria;</li><li>▪ Misure secondo CEI 8-1 e D.P.R. 547/55;</li><li>▪ Verifica continuità organi di captazione e di calata;</li></ul>
	<i>Impianto di terra</i> Ogni <b>trimestre</b> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ verifica, pulizia e serraggio giunzioni;</li><li>▪ verifica continuità conduttori interni, collettori di terra e masse metalliche;</li><li>▪ controllo efficienza ed eventuale ripristino sali;</li><li>▪ misura della resistenza di terra.</li></ul>
	<i>Impianto di rifasamento</i> Ogni <b>trimestre</b> si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ verifica corretto funzionamento dei regolatori automatici di rifasamento;</li><li>▪ verifica corretto funzionamento dei teleruttori e di tutte le apparecchiature di</li></ul>

- comando, inserimento e disinserimento;
- ispezione delle apparecchiature di sezionamento;
- pulizia completa dei fusibili a coltello e/o delle apparecchiature di sezionamento.

#### *Quadri Elettrici*

Ogni **trimestre** si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- controllo tensioni ausiliare ed eventuale sostituzione di lampade spia avariate, lavori minimi di riparazione su contatori, morsetti contatti, ecc.;
- verifica dello stato di pulizia del quadro e del regolare funzionamento delle apparecchiature e degli strumenti controllo morsetti;
- rilievo presenza di eventuali anomalie e sostituzione di lampade fusibili;
- controllo collegamenti elettrici dei quadri di comando e regolazione;
- verifica protezioni elettriche;
- registrazione delle letture degli strumenti e delle eventuali anomalie;
- controllo temperatura ambiente;
- controllo temperatura dei cavi B.T.;
- ricerca eventuali surriscaldamenti;
- verifica dell'isolamento delle linee di partenza;
- verifica del funzionamento dei telecommutatori;
- verifica dei serraggi delle barre e interruttori.

#### *Illuminazione normale e di emergenza*

Ogni **trimestre** si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- controllo ed eventuale riparazione di tutti gli apparecchi di comando e prese;
- corpi illuminanti con eventuale sostituzione di lampade, reattori, condensatori, ecc. esauriti o in fase di esaurimento, con pulizia di schermi e riflettori in caso di smontaggio per riparazione e/o sostituzione di componenti;
- controllo corretta accensione corpi illuminanti.

#### *Impianti elettrici esterni*

Ogni **trimestre** si dovrà procedere ad una serie di controlli che si dovranno così articolare:

- controllo corretta accensione corpi illuminanti con eventuale sostituzione di lampade, reattori, condensatori, ecc. esauriti o in fase di esaurimento, con pulizia di schermi e riflettori in caso di smontaggio per riparazioni e/o sostituzione di componenti;
- verifica del corretto funzionamento degli interruttori crepuscolari;
- verifica corretto funzionamento delle pompe di sollevamento delle acque meteoriche, ove presente.



## CAPO IV - DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'APPALTO - DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

### OBBLIGHI ED ONERI

#### Art. 21 - Osservanza delle disposizioni di legge e dei regolamenti

L'Assuntore dovrà eseguire i lavori, i servizi e le prestazioni contrattualmente affidate nella piena e totale osservanza dei regolamenti, delle normative e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di:

- gestione dei servizi affidati;
- esecuzione di opere per lo Stato;
- sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- assunzioni obbligatorie e patti sindacali;
- circolazione stradale, tutela e conservazione del suolo pubblico;
- prevenzione della criminalità mafiosa;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- sicurezza degli impianti di qualsiasi tipo;
- progettazioni ed esecuzione di opere in muratura, ferro e cemento armato;
- collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
- autorizzazioni igienico-sanitarie.

L'Assuntore è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore e per la zona di appartenenza dei beni.

È altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

Per tutto quanto non specificamente previsto dal Capitolato di appalto si farà riferimento al Capitolato generale di appalto per i lavori pubblici (D.M. LL.PP. 19 Aprile 2000, n. 145).

#### Art. 22 - Cauzioni e fidejussione

A garanzia dell'integrale e tempestiva esecuzione degli obblighi assunti con il Contratto di Appalto, l'Assuntore costituirà a proprie spese, nel termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, una cauzione definitiva ai sensi dell'art. 113 del D.lgs. 163/2006 corrispondente al 10% del corrispettivo dell'appalto con le modalità riportate all'art. 75 del citato decreto.

In caso di escussione della cauzione, l'Assuntore dovrà provvedere a reintegrarla, entro trenta giorni dalla richiesta, a pena di risoluzione del Contratto.

La eventuale garanzia fidejussoria dovrà espressamente contenere la clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; dovrà, inoltre, espressamente prevedere che le somme garantite siano esigibili entro quindici giorni, a semplice e non documentata richiesta da parte del Committente senza possibilità che siano opposte eccezioni di qualsiasi natura e genere o che siano richieste prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione stessa.

Quanto sopra anche nell'ipotesi di eccezioni o contestazioni da parte dell'Assuntore o di giudizio pendente avanti l'autorità giudiziaria o avanti Collegio Arbitrale.

La garanzia dovrà restare in vigore sino al termine dell'appalto e comunque sino alla dichiarazione di avvenuta regolare esecuzione dei servizi appaltati da parte del Committente e dell'Autorità vigilante.

La fidejussione sarà svincolata previa attestazione del regolare adempimento da parte dell'Assuntore degli obblighi contributivi ed assicurativi.

#### Art. 23 - Coperture Assicurative

Nessun compenso è dovuto all'Assuntore per i danni diretti o indiretti che possano subire per cause di forza maggiore - intesa questa nel senso più lato - le opere, gli apprestamenti, le forniture ed ogni altra pertinenza dei lavori, o nei quali incorrano terzi, loro cose o animali, in occasione o per cause dei lavori, intendendosi che egli abbia tenuto conto dei conseguenti oneri all'atto della presentazione dell'offerta.

L'Assuntore, successivamente all'aggiudicazione e prima della stipula del contratto, dovrà stipulare, ai sensi dell'art. 129 D.Lgs.163/2006 una polizza di assicurazione (conforme agli schemi di cui all'art.1, comma 1 scheda tecnica tipo D.M. 12 marzo 2004 n. 123) della specie CAR (Contractors All Risks) che tenga indenne la stazione appaltante da **tutti i rischi di esecuzione** da qualsiasi causa determinati, salvo quelli per azioni di terzi o cause di forza maggiore, e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione. La somma da garantire è pari **all'importo del contratto maggiorato dell'IVA (part.1)**, per un **massimale pari ad € 150.000,00=(euro centocinquantomila/00)** a copertura dei danni subiti dalla stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di **impianti ed opere, anche preesistenti**, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori **(part.2)**, per **demolizioni e sgombero per un massimale pari ad € 200.000,00 = (euro duecentomila/00) (part.3)** e con durata fino alla data di emissione

del certificato di collaudo provvisorio. La polizza deve inoltre assicurare la stazione appaltante contro la **responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione** dei lavori, con massimale pari a **SEZ II € 500.000**

Restano a carico dell'Assuntore, oltre agli eventuali scoperti e franchigie di polizza, altresì ed in particolare quelli inerenti a macchine, automezzi, macchinari ed attrezzature di cantiere e quelli di responsabilità civile verso i propri dipendenti, per i quali ultimi l'Assuntore ha l'obbligo di stipulare un'adeguata polizza R.C.O.

Tale ultima polizza dovrà essere contratta con massimali adeguati all'effettiva consistenza del personale alle dipendenze dell'Assuntore.

Le polizze assicurative dovranno essere preventivamente autorizzate dal Committente.

Malgrado la concessa autorizzazione il Committente potrà richiedere in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, la modifica delle polizze assicurative, con abolizione in tutto o in parte delle franchigie, qualora si verificasse un numero di sinistri ritenuto, a suo insindacabile giudizio elevato.

Nel caso che l'aggiudicatario dei lavori di cui al presente Capitolato sia un raggruppamento di imprese le coperture assicurative dovranno essere presentate con unica polizza, valida ed efficace per tutte le imprese associate.

L'Assuntore deve produrre le polizze delle assicurazioni prima dell'inizio dei lavori.

L'Assuntore si impegna ad ottenere la rinuncia ai diritti di rivalsa nei confronti del Committente da parte della Società Assicuratrice.

Qualora l'Assuntore non ottemperi alle disposizioni del presente articolo, il Committente si riserva il diritto di contrarre e di tenere in validità le suddette assicurazioni prelevando i relativi importi dalle somme a qualunque titolo dovute all'Assuntore.

#### **Art. 24 - Danni e responsabilità civili**

L'Assuntore assume in proprio ogni responsabilità civile per danni verso terzi, persone, animali o cose in dipendenza di omissioni, negligenze o quant'altro attinente all'esecuzione delle prestazioni d'appalto ad esso riferibili.

La polizza per responsabilità derivanti dall'attività d'impresa dovrà contenere la responsabilità personale dei dipendenti, dei quadri, dei progettisti ed essere valida per tutta la durata dell'appalto con l'esclusione della facoltà di recesso da parte della compagnia stessa e dell'azione di rivalsa.

Copia della polizza dovrà essere inviata alla committente entro 30 giorni dalla data di stipula del presente atto.

#### **Art. 25 - Danni per cause di forza maggiore**

Le parti non saranno ritenute inadempienti qualora l'inosservanza degli obblighi derivanti dal contratto sia dovuto a forza maggiore.

Con l'espressione "forza maggiore" si fa riferimento a titolo indicativo, a guerre, insurrezioni, disordini, catastrofi, epidemie e, in genere, a qualunque altro evento che sfugga alla volontà delle parti e che sia imprevedibile anche mediante l'uso della necessaria diligenza.

Verificatosi un caso di forza maggiore che impedisca ad una parte l'esatta e puntuale osservanza degli obblighi contrattuali, la stessa è tenuta a darne tempestiva comunicazione all'altro contraente, indicando anche il tempo prevedibile di impedimento.

La parte che non ha potuto adempiere, per causa di forza maggiore, ha diritto ad una proroga dei termini in misura pari alla durata dell'evento impeditivo.

Tuttavia, qualora la forza maggiore duri più di 60 giorni continuativamente, ciascuna parte, con preavviso di 30 giorni, avrà facoltà di procedere alla risoluzione del contratto.

#### **Art. 26 - Oneri ed obblighi dell'Assuntore**

Sono in ogni caso a carico dell'Assuntore i seguenti oneri ed obblighi relativi.

##### ***Predisposizione e tenuta del luogo di intervento (cantiere)***

L'Assuntore dovrà provvedere alla sua formazione, sistemando adeguatamente gli spazi, interni ed esterni, consegnatigli, ed alla loro attrezzatura con apparecchiature, macchinari ed impianti idonei ad assicurare una perfetta e tempestiva esecuzione dell'intervento.

Il cantiere dovrà esser segnalato, eventualmente recintato, e illuminato nei modi prescritti dai regolamenti comunali, di igiene e di polizia urbana, dovrà essere curata la pulizia e la regolare manutenzione.

Sono a carico dell'Assuntore tutte le pratiche per l'ottenimento dei permessi, occupazioni temporanee e per allacciamenti provvisori a pubblici servizi con il relativo pagamento di contributi, tasse, canoni, consumi ed indennità.

Gli accessi, le strade interne, gli eventuali trabattelli, ponticelli, ponteggi, scale, scalette ed ogni altra opera provvisoria saranno realizzati a cura e a carico dell'Assuntore, che dovrà costantemente mantenerli in

perfetta efficienza, curandone la pulizia, lo smaltimento delle acque piovane, lo sgombero di ogni altro materiale, nonché la regolare manutenzione.

Ogni onere per presentazione e custodia di campioni, tracciamenti e picchettamenti, verifiche e misurazioni è a carico dell'Assuntore, il quale è tenuto a fornire anche tutto il personale necessario, con le adeguate attrezzature e strumentazioni, a semplice richiesta del Direttore dell'Esecuzione o suo delegato.

All'esterno del cantiere sarà apposto il prescritto cartello indicatore, del quale il Direttore dell'Esecuzione o suo delegato preciserà caratteristiche, dimensioni e posizionamento.

Sono a carico dell'Assuntore lo spostamento e il ripristino delle linee elettriche e telefoniche interessate dai lavori, nonché lo spostamento di canalizzazioni di ogni tipo (fognature, etc.).

Il mantenimento della circolazione interna e della viabilità esterna all'immobile dovrà sempre essere garantita nel pieno rispetto del Codice della Strada.

Sono altresì a suo carico tutti gli oneri derivanti dall'esecuzione di lavori fuori dal normale orario di lavoro.

In ogni circostanza dovrà essere garantita la continuità delle attività che si svolgono all'interno dell'immobile, secondo i programmi e le modalità di attuazione dei lavori concordati preventivamente al loro inizio, con il Direttore dell'Esecuzione del Committente o con i responsabili delle attività.

Pertanto è a carico dell'Assuntore ogni onere per mantenere in uso gli impianti tecnologici e quelle parti del bene che risultano indispensabili al suddetto scopo.

Particolare attenzione e tutti i necessari accorgimenti debbono essere adottati dall'Assuntore per garantire la pubblica incolumità, nonché arrecare il minore danno e disagio dovuti alle polveri e ai rumori emessi durante i lavori.

Sono altresì a totale carico dell'Assuntore spostamenti provvisori, all'interno dello stesso immobile, di arredi e attrezzature di normale uso e dimensione; restano escluse, e quindi da compensarsi, eventuali spostamenti, anche provvisori, di particolari e sofisticate apparecchiature che richiedono prestazioni specializzate non ricomprese nell'appalto.

Debbono essere adottati tutti i provvedimenti necessari affinché - nel caso in cui sia disposta la sospensione dei lavori da parte del Direttore dell'Esecuzione per una causa qualsiasi - siano impediti deterioramenti di qualsiasi genere delle opere già eseguite, restando a carico esclusivo dell'Assuntore e non considerati come dovuti a causa di forza maggiore i danni che possano derivare da inadempienza alla presente clausola; la conservazione dei materiali e delle opere giacenti in cantiere.

### ***Attività progettuali integrative***

L'Assuntore assume, con la presentazione dell'offerta e l'aggiudicazione dell'appalto, la piena responsabilità tecnica del servizio manutentivo, restando l'unico responsabile nei confronti del Committente.

Incombe quindi sull'Assuntore l'onere di provvedere a sue cure e spese alla progettazione costruttiva e di cantiere delle opere tutte, secondo il dettaglio che sarà richiesto dal Direttore dell'Esecuzione, o suo delegato, e che risulterà comunque necessario per l'esecuzione degli interventi a regola d'arte e perfettamente funzionali.

Nella redazione della progettazione di cui sopra l'Assuntore dovrà uniformarsi a quanto previsto in materia dalla normativa vigente.

In particolare l'Assuntore dovrà, a mero titolo esemplificativo, procedere:

- alla progettazione costruttiva e di cantiere relativa agli impianti, nel rispetto delle previsioni di cui alla legge 46/90, compresa ogni incombenza e spesa per denunce, approvazioni, licenze, collaudi etc. che al riguardo fossero prescritti;
- all'apprestamento di quanto occorrente (materiali, mezzi d'opera, opere provvisori, operai e strumenti) per l'esecuzione di tali prove e verifiche;
- alla richiesta alle Autorità competenti delle certificazioni necessarie alla corretta utilizzazione dell'immobile.

È altresì a carico dell'Assuntore, perché da ritenersi compensato nel corrispettivo del Contratto d'Appalto e perciò senza titolo a compensi particolari, provvedere, di propria iniziativa o su richiesta del Direttore dell'Esecuzione o suo delegato, alla preventiva campionatura di componenti, materiali, impianti, arredi e accessori, accompagnata dalla documentazione tecnica atta a individuarne caratteristiche e prestazioni e la loro conformità alle norme di accettazione, ai fini dell'approvazione, prima dell'inizio della fornitura.

### ***Custodia e mantenimento delle opere***

Tutti i locali in cui si sviluppano gli interventi dovranno essere mantenuti in perfetto ordine e dovrà esserne curata la pulizia periodica durante l'esecuzione degli interventi ed in particolare dopo la loro ultimazione.

### ***Personale***

L'Assuntore provvederà direttamente o con subappaltatori, con le procedure dovute, all'esecuzione dei servizi utilizzando personale altamente qualificato e con mezzi adeguati, sia per numero che per qualità, ed in maniera tale da assicurare la loro realizzazione a perfetta regola d'arte ed entro i tempi fissati e nel pieno rispetto del programma di esecuzione.

Considerata la particolare delicatezza degli ambienti in cui dovrà eseguirsi il contratto, il personale dovrà essere di sicura affidabilità e riservatezza.

In ogni caso il personale che non ricevesse il gradimento da parte del Committente, o a cui lo stesso fosse revocato, non potrà essere impiegato per l'esecuzione del contratto.

L'Assuntore, deve procedere alla nomina di un proprio Direttore per ogni servizio di provata ed adeguata capacità al quale saranno trasmessi a tutti gli effetti, anche legali, gli ordini verbali e scritti.

Tale nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Direttore dell'Esecuzione del Committente.

L'Assuntore sarà responsabile della disciplina del personale, della corretta esecuzione dei servizi, e di ogni altra attività connessa alle prestazioni dell'appalto, adeguandosi prontamente ad ogni disposizione impartita dal Direttore dell'Esecuzione o suo delegato, quest'ultimo avrà piena facoltà di ottenere l'imsecondariato allontanamento del Capo Commessa e di qualsiasi altro addetto senza l'obbligo di fornire motivazione.

L'Assuntore risponde direttamente dell'operato di tutti i dipendenti - propri o di eventuali subappaltatori autorizzati - nei confronti sia del Committente che di terzi.

L'Assuntore è obbligato ad osservare ed a far osservare tutte le disposizioni vigenti e quelle che potranno intervenire nel corso dell'appalto in materia di assicurazioni sociali e previdenziali, di collocamento e di assunzione obbligatoria.

L'Assuntore è obbligato ad applicare ed a fare applicare integralmente, per i dipendenti occupati nella realizzazione dei servizi appaltati nessuno escluso, tutte le disposizioni contenute nel C.C.N.L. e nel C.C.I.P., e per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori.

I suddetti obblighi vincolano l'Assuntore anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla sua natura industriale o artigiana, dalla struttura e dimensione e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale.

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dal Committente o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, il Committente medesima comunica all'Assuntore e, se del caso, anche all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e procede a una trattenuta del 10% sui pagamenti destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.

Il pagamento all'Assuntore delle somme accantonate non è effettuato sino a quando dall'Ispettorato del Lavoro non sia stato accertato che gli obblighi predetti siano stati integralmente adempiuti.

Per le detrazioni e sospensioni dei pagamenti di cui sopra l'Assuntore non può opporre eccezioni al Committente né ha diritto a interessi corrispettivi, né a risarcimento di danni per tale titolo.

Le suddette norme si applicano anche alle eventuali imprese subappaltatrici: garante responsabile dell'applicazione delle disposizioni sarà l'Assuntore.

Per tutta la durata dell'appalto l'Assuntore provvederà a che un suo rappresentante - che può essere anche il medesimo direttore di servizio - munito di regolare procura anche per il ricevimento, valido a tutti gli effetti, anche legali, degli ordini scritti da parte del Committente sia giornalmente e costantemente reperibile.

Eventuali disservizi derivanti dall'irreperibilità, anche se temporanea, dei delegati dell'Assuntore o al loro ritardo nel disporre o far eseguire gli interventi, costituiscono senz'altro causa di imsecondariata rescissione del contratto.

Il mandato deve essere depositato presso il Committente, il quale giudicherà insindacabilmente sulla regolarità dei documenti prodotti e sull'idoneità del rappresentante.

Nel caso in cui l'Assuntore risulti un'Associazione temporanea di imprese, tale rappresentante, dovrà essere unico per tutte le Società raggruppate, dovrà avere le deleghe ed i poteri per firmare gli atti contabili e quant'altro necessario per la gestione dei servizi.

Resta inteso che nella gestione dei servizi il Committente riconoscerà, nei rapporti con l'Assuntore, soltanto questo rappresentante.

Il Committente ha il diritto di esigere dall'Assuntore il cambiamento imsecondariato del suo rappresentante, senza bisogno di allegare alcuno speciale motivo e senza che per ciò debba accordare indennità di sorta all'Assuntore o al suo rappresentante.

Il Committente ha il diritto di esercitare ogni e qualsiasi controllo sui servizi, con le modalità che riterrà più opportune ed ha il diritto di ricevere sollecitamente dall'Assuntore tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere.

Tale controllo non solleva comunque l'Assuntore dalla piena ed esclusiva responsabilità per la perfetta esecuzione dei lavori e dei servizi, responsabilità che ricade unicamente sull'Assuntore.

Il Committente è espressamente dichiarato estraneo da ogni rapporto comunque nascente con terzi in dipendenza della realizzazione delle prestazioni (lavori, forniture, danni, etc.).

#### **Ulteriori oneri a carico dell'Assuntore**

L'Assuntore si impegna altresì a:

- a) tenere costantemente aggiornati i propri operatori sulle normative in vigore relativamente alle prestazioni e all'esecuzione di opere oggetto del presente appalto e a trasmetterne copia delle stesse al Committente;

- b) manlevare il Committente da ogni e qualsiasi protesta, anche quella relativa a rapporti di lavoro, eventualmente avanzata nei suoi confronti dagli operatori utilizzati per l'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente appalto;
- c) richiedere ed ottenere tutte le licenze, permessi, autorizzazioni, concessioni, certificazioni e quant'altro previsto dalla legge e dagli ordinamenti vigenti.

#### **Art. 27 - Oneri a carico del Committente**

Saranno a carico del Committente esclusivamente i seguenti oneri: l'acqua necessaria per il funzionamento degli impianti, l'energia elettrica per tutti i motori, l'illuminazione dei locali; la disponibilità di idoneo locale per presidio e per magazzino. Tutti gli ulteriori altri oneri specificati nel Capitolato di appalto.

Saranno ad esclusivo carico dell'Assuntore gli oneri per la fornitura e i consumi di acqua e di energia elettrica, necessari per l'esecuzione di lavori, che esorbitano, per quantità e potenza, dai contratti di fornitura in essere per il funzionamento corrente dell'immobile.

### **TUTELA DELLA SICUREZZA**

#### **Art. 28 - Normativa di sicurezza - Normativa Antinfortunistica e per la Salute**

L'Assuntore è tenuto a curare affinché nell'esecuzione di tutti i servizi siano adottati i provvedimenti necessari e le cautele atte a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone in genere addette ai servizi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati e rimanendo quindi unico responsabile dei danni e degli inconvenienti arrecati.

L'Assuntore rimane inoltre obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni degli infortuni sul lavoro ed è rigorosamente tenuto a rispettare e far rispettare da tutto il personale - proprio o di eventuali subappaltatori autorizzati.

In particolare dovrà dare attuazione ai disposti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81, con l'obbligo di nominare, a sua cura e sue spese, il coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione.

La ricognizione sull'osservanza delle misure atte a garantire l'igiene dei locali, la loro adeguatezza, la loro sicurezza e salubrità, è demandata all'Assuntore, che opererà, di concerto con le strutture designate o indicate dal Committente, all'individuazione delle misure dirette al rispetto delle normative ed alla loro insecondariata segnalazione all'organo competente ad adottarle.

A tal fine, i documenti di valutazione dei rischi già prodotti fanno parte integrante del presente capitolato. L'Assuntore provvederà al loro continuo aggiornamento e adeguamento.

L'Assuntore assumerà altresì a proprio carico tutte le spese o i danni conseguenti alla mancata esecuzione delle opere previste in capitolato che dovessero dar luogo a contestazioni di violazioni di norme, ivi comprese le spese derivanti da eventuali oblazioni conseguenti alle violazioni contestate.

Di qualsiasi infortunio verificatosi nell'espletamento dei servizi dovrà essere data immediata comunicazione al Direttore dell'Esecuzione del Committente.

#### **Art. 29 - Osservanza delle normative esterne relative all'igiene e all'ambiente di lavoro**

L'Assuntore dovrà adottare, nell'esecuzione dei lavori, tutti i provvedimenti e le cautele necessarie per garantire l'incolumità e la vita degli operai e dei terzi, ad evitare danni di ogni specie alle persone, alle cose e alle costruzioni, del Committente e non, sollevando nella forma più ampia da ogni responsabilità del Committente ed il suo personale preposto alla direzione, sorveglianza e controllo dei lavori.

A tal scopo è fatto obbligo all'Assuntore di nominare un Responsabile idoneo e qualificato, che attui le misure di sicurezza, renda edotti i lavoratori dai rischi cui sono esposti, disponga ed esiga che i singoli lavoratori osservino le norme di legge con particolare riferimento al D.Lgs. 81/2008 e successive disposizioni.

L'Assuntore provvederà, a sua cura e spese, alla pulizia dei locali con raccolta e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta a fine di ogni lavoro.

Pertanto l'Assuntore si impegna, manlevando il Committente da ogni responsabilità, ad effettuare, a sua cura e spese, lo smaltimento dei rifiuti e dei materiali di risulta nel rispetto più ampio delle normative vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti civili ed industriali.

A tal proposito si fa obbligo all'Assuntore di produrre al Committente la documentazione che indichi la destinazione finale del trasporto e attesti che il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti sia stato affidato a ditta in possesso delle necessarie autorizzazioni.

#### **Art. 30 - Monitoraggio della sicurezza**

Particolare rilevanza assume il compito da parte dell'assuntore di mettere in campo tutte le procedure e le strumentazioni atte a garantire la pubblica incolumità.

Una speciale attenzione dovrà essere posta nei confronti dei fenomeni di fessurazioni, distacchi e dissesti degli elementi strutturali e complementari (intonaci, manufatti, aggetti, ecc.) sulle facciate e negli interni (soffitti, scale, ecc.).

Gli interventi manutentivi ricompresi fra quelli con compenso forfetario e i programmi di manutenzione straordinaria dovranno consentire di mantenere permanentemente garantita la rispondenza degli impianti alle vigenti normative tecniche in materia di sicurezza.

Il committente dovrà essere permanentemente informato mediante la redazione di verbali, relazioni tecniche e rapporti specifici utilizzando il sistema informativo offerto.

L'Assuntore assume direttamente ogni responsabilità in ordine ai risultati delle verifiche, delle analisi e dei collaudi eseguiti da struttura professionale abilitata da cui incaricata.

## **RAPPORTI TRA ASSUNTORE E COMMITTENTE**

### **Art. 31 - Reperibilità**

L'Assuntore dovrà garantire la reperibilità del Capo Commessa o dei suoi incaricati al fine di fronteggiare in qualsiasi momento, anche nei giorni festivi e di notte le emergenze, le situazioni di pericolo o di inagibilità, nonché i danni agli immobili.

Gli addetti a tale compito dovranno essere dotati di telefono cellulare e poter disporre degli uomini, dei mezzi e delle attrezzature atte ad eliminare il pericolo e/o il danno incombente.

L'intervento dovrà avvenire con le modalità ed entro i tempi indicati nel Capitolato di Appalto, per il pronto intervento.

Il Direttore dell'Esecuzione dovrà essere tempestivamente informato di ogni evento e delle iniziative intraprese per limitare i danni e le disfunzioni agli impianti e agli immobili.

### **Art. 32 - Direttore dell'Esecuzione**

Il Committente nominerà un Direttore dell'Esecuzione per verificare e controllare, in corso d'opera e con gli strumenti più opportuni, la perfetta osservanza, da parte dell'Assuntore, dei subappaltatori o di eventuali terzi autorizzati a collaborare con l'Assuntore, di tutte le prescrizioni contrattuali, in conformità anche a quanto stabilisce l'art. 1662 del C.C.

I controlli da parte del Committente e le prescrizioni dettate dal Direttore dell'Esecuzione o dai suoi incaricati non sollevano l'assuntore dalle proprie responsabilità per il mancato rispetto degli impegni contrattuali oltre che delle leggi e normative vigenti.

### **Art. 33 - Capo Commessa**

L'Assuntore, nominerà un tecnico qualificato secondo quanto prescritto dal capitolato di appalto con il compito di Capo Commessa dell'Appalto.

Il Capo Commessa dovrà avere piena conoscenza della documentazione di Appalto e dovrà essere munito dei poteri necessari, risultanti da procura con firma autenticata, per la gestione delle prestazioni e dei servizi appaltati.

Il Capo Commessa, del quale il Committente potrà chiedere la sostituzione per documentati motivi di inadempienza contrattuale, sarà il principale interlocutore del Direttore dell'Esecuzione.

### **Art. 34 - Situazioni di pericolo**

In caso di pericolo grave per la salute e la sicurezza dei lavoratori e di terzi, l'Assuntore è tenuto ad assumere tutte le iniziative e a compiere tutte le attività di prevenzione necessarie ad evitare il verificarsi o l'aggravarsi di danni a persone e cose.

L'Assuntore dovrà concordare con il Direttore dell'Esecuzione le modalità operative connesse con l'eccezionalità dell'evento.

Superata la fase di emergenza, l'Assuntore dovrà documentare adeguatamente al Direttore dell'Esecuzione le eventuali spese sostenute, eccedenti i compensi forfetari, nonché i lavori ancora da eseguirsi e le conseguenze che ne deriveranno per il regolare svolgimento dei servizi previsti dall'appalto.

### **Art. 35 - Comunicazioni tra le parti**

Il sistema informativo ed informatico, descritto nel Capitolato di Appalto costituisce lo strumento più efficace per le comunicazioni tra le parti contraenti. Il Direttore dell'Esecuzione potrà impartire disposizioni, raccomandazioni ed osservazioni sullo svolgimento dei servizi attraverso i mezzi telematici ed il Capo

Commessa potrà o fornire proprie precisazioni entro le 24 ore dal ricevimento delle stesse. Il flusso delle informazioni e delle relazioni tra le parti dovrà essere organizzato mediante l'utilizzo di modulistica predisposta dall'Assuntore ed approvata dal Direttore dell'Esecuzione.

È in facoltà delle parti utilizzare anche altri mezzi di comunicazione (posta, fax) purché adeguatamente riscontrabile tra le parti.

Periodicamente, con tempi previsti dal Capitolato di Appalto o dall'Offerta dell'Assuntore, il Capo Commessa dovrà inoltrare al Direttore dell'Esecuzione elaborati specifici per ogni servizio in grado di documentare la quantità e la qualità delle prestazioni effettuata a quella data.

Rientrano nel flusso delle comunicazioni da regolamentare con apposita modulistica gli ordini di servizio emessi dal Direttore dell'Esecuzione in merito alla gestione dei servizi appaltati e le eventuali controdeduzioni del Capo Commessa.

### **Art. 36 - Verbalizzazioni**

Ogni parte potrà richiedere, per iscritto, all'altra di verbalizzare in contraddittorio qualsiasi situazione eccezionale connessa con l'espletamento delle prestazioni in appalto al fine di acquisire elementi utili a giustificare una diversa modalità di applicazione del contratto, sia sotto il profilo delle responsabilità che degli oneri ricadenti sull'Assuntore.

In caso di situazioni di pericolo nella può giustificare il mancato tempestivo intervento dell'Assuntore al fine di eliminare o limitare tale situazione.

### **Art. 37 - Sospensione parziale dei servizi**

Il Committente può disporre la sospensione parziale delle attività costituenti i Servizi, per un periodo non superiore a 30 giorni lavorativi; per le prestazioni sospese l'Assuntore non avrà diritto al relativo compenso.

### **Art. 38 - Variazione degli interventi e dei servizi**

L'Assuntore non può per nessun motivo introdurre di sua iniziativa variazioni ai servizi assunti in confronto alle previsioni contrattuali.

Egli ha l'obbligo di eseguire tutte le variazioni ritenute opportune dal Committente e che questa gli abbia ordinato, purché non mutino essenzialmente la natura dei servizi e prestazioni comprese nell'appalto.

Il Committente si riserva inoltre espressamente la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre o aumentare il complesso delle prestazioni oggetto del presente Capitolato d'Appalto.

In particolare i dati e le consistenze indicate debbono intendersi puramente indicativi e non vincolanti e suscettibili di variazioni, in aumento o in diminuzione, senza che per questo l'Assuntore possa avanzare alcuna richiesta di revisione dei patti e delle condizioni contrattuali.

Rimane in ogni caso escluso per l'Assuntore qualsivoglia diritto di recesso o di richiesta di risoluzione del rapporto, e lo stesso rimarrà comunque obbligato all'esecuzione delle prestazioni così come ridotte in espressa deroga anche delle norme in materia di lavori pubblici, in quanto applicabili, con particolare, ma non esclusivo riferimento agli articoli 11 RD 18 novembre 1923, n. 2240 e 344 Legge 20 marzo 1865, n. 2248.

Nel caso di riduzione, il compenso dovuto all'Assuntore, calcolato secondo gli indici di prezzo offerti e previsti dal presente Capitolato, verrà proporzionalmente ridotto nella misura pari al decremento della prestazione. Rimane in ogni caso escluso per l'Assuntore, in caso di riduzione, il diritto a qualsiasi compenso od indennizzo, a ogni titolo, anche risarcitorio.

Solo nel caso in cui la volumetria lorda complessiva o la superficie lorda complessiva dell'intero complesso di edifici e per il quale debbano essere espletati i servizi, subisca una variazione, in aumento o in diminuzione, superiore al 5% sarà consentito alle parti richiedere una revisione contrattuale per adeguare il contratto alla nuova dimensione patrimoniale.

I nuovi corrispettivi contrattuali saranno concordati sulla base dei principi ispiratori contenuti nel Regolamento di attuazione del Codice dei contratti di cui al DPR 05 ottobre 2010 n. 207.

### **Art. 39 - Patti integrativi e aggiuntivi**

Il Committente potrà richiedere in qualsiasi momento del tempo contrattuale la sottoscrizione di patti integrativi e aggiuntivi al contratto originario per adeguare i servizi appaltati alle nuove documentate esigenze derivanti dallo svolgimento delle proprie attività istituzionali.

Non saranno riconosciuti adeguamenti dei corrispettivi quando le integrazioni e le variazioni apportate potranno essere soddisfatte, per quantità e qualità delle prestazioni con la stessa struttura tecnica e operativa preposta alla gestione dei servizi appaltati.

In caso contrario si procederà al concordamento delle nuove condizioni contrattuali.

#### **Art. 40 - Modifica della composizione del raggruppamento**

Nel caso in cui l'Assuntore fosse un'A.T.I. ed una delle imprese associate, si rendesse inadempiente agli impegni contrattuali, in misura tale da richiedere la risoluzione del Contratto, le altre associate, per evitare la risoluzione, potranno procedere alla sua sostituzione, a condizione che il Committente attesti che la subentrante sia in possesso del medesimo livello di qualificazione impresa da sostituire.

La sostituzione sarà valida nei confronti del Committente e della impresa sostituita, sulla base del semplice consenso della o delle altre associate, a condizione che la impresa da escludere si impegni, con il Committente, a far valere eventuali pretese esclusivamente verso la o le altre società con le quali è raggrupata, sollevando il Committente dalla controversia.

#### **Art. 41 - Subappalti**

In ordine ai subappalti si richiama l'osservanza di quanto previsto dall'art. 118 del D. lgs. 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare si precisa che i subappalti dovranno essere autorizzati dal Committente e che comunque lo stesso corrisponderà all'Assuntore tutti i compensi spettanti ai subappaltatori.

In particolare il committente verificherà che il subappaltatore sia in possesso dei requisiti richiesti all'Assuntore in fase di selezione e di offerta, rapportati all'entità del servizio oggetto di subappalto.

In caso di subappalto regolarmente autorizzato il Committente rimane comunque estraneo ai rapporti intercorrenti tra l'impresa subappaltatrice e l'Assuntore, il quale rimarrà unico e diretto responsabile della qualità e corretta esecuzione dei servizi e dei lavori nonché del rispetto dei programmi.

Il periodo comunque necessario per l'ottenimento dell'autorizzazione al subaffidamento non potrà in alcun modo essere preso in considerazione quale motivo di protrazione o sospensione del termine stabilito per l'inizio e l'ultimazione dei servizi, né potrà essere addotto a fondamento di alcuna richiesta o pretesa di indennizzi, risarcimenti o maggior compensi di sorta.

Considerata la delicatezza e la specificità dei luoghi dove debbono prestarsi taluni servizi, le persone o imprese subappaltatrici sono comunque soggette al gradimento del Committente, che pure si riserva il diritto di identificare, per particolari locali o settori di intervento, i soggetti più idonei allo svolgimento di particolari lavorazioni.

Come pure, nel caso di impianti tecnologici particolarmente avanzati o sofisticati, o comunque specializzati, il Committente stesso si riserva il diritto di pretendere che la loro manutenzione, riparazione o modifica venga effettuata, in regime di subappalto, da parte della stessa ditta costruttrice o installatrice qualora la stessa sia organizzata per fornire tali prestazioni.

In tal caso resta comunque a carico dell'Assuntore la responsabilità contrattuale della buona esecuzione degli interventi.

Alla manutenzione, infine, di particolari apparecchiature di sicurezza, tra cui quelle cifrate o customizzate, da attuarsi con procedure riservate, il Committente potrà eventualmente provvedere direttamente, al di fuori del Servizio appaltato.

Per particolari motivi, che l'assuntore documenterà adeguatamente al committente, il subappaltatore potrà essere sostituito in qualsiasi momento con il consenso del committente.

### **DISCIPLINA DEI SERVIZI E DEI CANTIERI**

#### **Art. 42 - Esecuzione dei servizi**

L'Assuntore potrà sviluppare i servizi nel modo che riterrà opportuno, la loro esecuzione dovrà comunque avvenire con modalità e termini tali da non arrecare alcun pregiudizio alla utilizzazione dei locali del Committente in relazione al tipo ed entità degli interventi.

Nell'esecuzione dei servizi l'Assuntore dovrà osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte ed impiegare materiale di ottima qualità ed appropriato agli impieghi.

La presenza sui luoghi del personale di direzione e sorveglianza del Committente – presenza che potrà essere anche saltuaria – non esonera minimamente l'Assuntore dalla responsabilità circa la perfetta esecuzione dei servizi ancorché i difetti che venissero poi riscontrati fossero stati riconoscibili durante l'esecuzione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione fosse stata approvata. Si stabilisce infatti che l'onere dell'Assuntore è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza potrà mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

Il Committente si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini e, ove occorra, di provvedere a sanzioni, in qualsiasi momento, anche posteriore alla esecuzione dei lavori e dei servizi.

L'esecuzione dei servizi urgenti, sia forfetari che a misura, potrà essere ordinata in qualunque momento e tali servizi dovranno essere eseguiti in qualsiasi giorno ferial e festivo dell'anno.



In casi particolari e di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività del Committente potrà essere richiesto di eseguire i lavori anche di notte o nei giorni festivi, senza che l'Assuntore possa accampare compensi suppletivi oltre a quelli espressamente previsti.

L'Assuntore dovrà possedere e mantenere attivi e funzionanti un telefono, un telefax, una segreteria telefonica e quanto previsto, per i collegamenti con il Committente.

#### **Art. 43 - Conduzione dei cantieri**

Nell'ambito dell'appalto dei servizi manutentivi l'esecuzione di opere e di lavori programmati, la cui consistenza e delimitazione è preventivamente definita dai progetti esecutivi, da luogo alla individuazione di veri e propri "cantieri" per la cui conduzione si fa riferimento alla legislazione sui lavori pubblici, ed in particolare al capitolato generale di appalto adottato dal Ministero dei lavori Pubblici con decreto 19 aprile 2000 n. 145 oltre che al presente Capitolato.

Per ogni intervento che a insindacabile giudizio del Direttore dell'Esecuzione assume il carattere di "cantiere" si dovranno pertanto predisporre e tenere i prescritti documenti contabili e di direzione (giornale dei lavori, libretto delle misure, liste in economia, registro di contabilità, verbali di consegna, sospensione, ripresa e ultimazione, etc.) nella forma e con gli schemi che saranno definiti tra l'Assuntore e il Direttore dell'Esecuzione del Committente. Tutta la documentazione dovrà essere elaborata e redatta utilizzando il sistema informatizzato dell'intero servizio.

I tempi di esecuzione saranno stabiliti dal Direttore dell'Esecuzione in contraddittorio con il Capo Commessa, o loro delegati, secondo l'impostazione dettata dal capitolato di appalto.

Per tutti gli altri servizi a forfait la consegna avverrà con apposito verbale di affidamento.

#### **Art. 44 - Direttore dei lavori**

L'Assuntore dovrà inoltre nominare a sua cura e sue spese, il Direttore dei Lavori, che dovrà essere in possesso dei necessari requisiti di legge, oltre che di adeguata specializzazione ed esperienza, per dirigere i lavori nel pieno rispetto delle normative e della legislazione vigente, assumendosi in pieno ogni responsabilità derivante da tale incarico.

Al Direttore dell'Esecuzione spetta l'esclusivo compito di supervisione per il rispetto delle disposizioni del Capitolato e del contratto e con motivate ragioni potrà chiedere la sostituzione del Direttore dei Lavori, nominato dall'Assuntore, che a suo insindacabile giudizio si dimostri non in grado di assolvere a tale compito.

Al Direttore dei Lavori competono tutti gli obblighi e gli oneri così come definiti dalla legislazione vigente per la direzione lavori, contabilizzazione e collaudazione dei lavori pubblici con particolare attenzione ai seguenti aspetti della sua attività:

- applicazione delle normative e delle procedure per la tutela della sicurezza dei lavoratori (DLgs 81/2008) e degli utenti degli immobili;
- rispetto delle normative e procedure autorizzative prescritte dai Regolamenti Edilizi e dalle normative tecniche di attuazione urbanistiche (concessioni edilizie, autorizzazioni, denuncia inizio attività, pareri e nulla osta dei vigili del fuoco, ecc.);
- verifica e controllo della qualità dei lavori;
- informazione tempestiva al Direttore dell'Esecuzione di tutte le eventuali varianti e dei provvedimenti necessari a conseguire il migliore risultato finale;
- puntuale applicazione del contratto
- contabilizzazione dei lavori;
- assistenza al collaudo e rilascio del certificato di regolare esecuzione dei lavori.

#### **Art. 45 - Fasce orarie per attività di manutenzione**

Le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria anche eventualmente effettuate dal personale di ditte subappaltatrici, dovranno essere svolte senza intralciare o pregiudicare le attività lavorative dei dipendenti del Committente e le attività di servizio pubblico che eventualmente si svolgeranno all'interno del patrimonio oggetto dell'appalto, nell'ambito di fasce orarie che possono essere diverse per i singoli edifici, da concordare con il Direttore dell'Esecuzione.

### **ANTICIPAZIONI - PAGAMENTI - REVIZIONI PREZZI - COMPENSI SPECIALI - INTERVENTI IN ECONOMIA - CESSIONE CREDITI**

#### **Art. 46 - Presa d'atto dei luoghi e delle circostanze**

L'Assuntore contestualmente alla presentazione dell'offerta espressamente riconosce che i corrispettivi, forfetari e a misura, determinati dal Capitolato d'Appalto sono remunerativi di tutti gli oneri diretti ed indiretti

che lo stesso sosterrà per realizzare, nei tempi prescritti e a perfetta regola d'arte, tutti i servizi, le prestazioni e i lavori in Appalto ed inoltre tutte le incombenze e gli interventi necessari a garantire l'incolumità pubblica. Tale assunzione di responsabilità è conseguente all'aver preso atto, sui luoghi in cui devono essere eseguite le prestazioni, delle problematiche e delle circostanze connesse con l'espletamento del servizio integrato nella sua complessa articolazione. Tutto ciò anche in assenza di una puntuale conoscenza dello stato fisico e conservativo, in grado di consentire una valutazione analitica per l'esecuzione della manutenzione riparativa e programmata.

Con l'offerta formulata l'Assuntore assume inoltre interamente su di sé, esentandone il Committente, tutte le responsabilità di analisi economica nonché quelle organizzative, progettuali e civili connesse con l'espletamento dei servizi conferiti ed in particolare con il servizio tecnico manutentivo che prevede l'esecuzione di lavori ed interventi in locali con presenza di persone e di servizi pubblici che non possono essere interrotti.

L'Assuntore non potrà quindi eccepire durante l'espletamento dei servizi la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati, tranne che tali nuovi elementi si configurino come cause di forza maggiore contemplate dal Codice Civile.

Per tutte le ragioni espresse l'Assuntore è tenuto a svolgere tutte le indagini, del tipo e con le modalità che riterrà più opportune, allo scopo di formulare l'offerta economica con piena ed esclusiva responsabilità.

#### **Art. 47 - Anticipazione**

Per la particolare caratteristica del servizio e per le modalità di esecuzione degli interventi il Committente non darà luogo alla corresponsione di anticipazione sull'importo contrattuale.

#### **Art. 48 - Pagamenti**

Le modalità di pagamento sono previste così come di seguito indicato:

*Servizio gestione integrata*

*(a forfait)*

Il corrispettivo sarà pagato a cadenze trimestrali dietro emissione di certificati di pagamento dell'importo pari a 1/4 dell'importo contrattuale annuo.

*Servizio manutenzione opere edili / impiantistiche*

*(a forfait)*

Il corrispettivo sarà pagato a cadenza trimestrale, dietro emissione dei certificati di pagamento dell'importo pari a 1/4 dell'importo contrattuale annuo.

*Servizio manutenzione straordinaria / interventi su richiesta*

*(a misura)*

Il corrispettivo dei lavori eseguiti e delle prestazioni effettivamente rese sarà corrisposto sulla base di certificati di pagamento dell'importo derivante dalla contabilità al netto del ribasso d'asta, da cui saranno sottratte le somme per penali e per detrazioni contabili.

La contabilità dei lavori sarà redatta utilizzando l'elenco dei prezzi unitari, allegato al Capitolato.

L'Assuntore dovrà produrre la documentazione giustificativa delle prestazioni e dei lavori eseguiti, in forma esaustiva e chiara per i necessari adempimenti di verifica da parte del Direttore dell'Esecuzione o suo delegato.

I materiali approvvigionati nel cantiere, sempreché accettati dal Direttore dell'Esecuzione, possono essere compresi nella contabilità ed ammessi a pagamento fino alla concorrenza della metà del loro valore, e comunque per un importo non eccedente un terzo della cauzione.

#### **Art. 49 - Interventi in economia**

Normalmente gli interventi e i lavori non compresi tra quelli con corrispettivo a forfait di cui ai precedenti articoli, saranno contabilizzati a misura utilizzando l'allegato elenco dei prezzi unitari.

Tuttavia le prestazioni non "misurabili" e non riconducibili all'elenco prezzi unitari, e per le quali non è possibile la formazione di nuovi prezzi, potranno essere contabilizzate in economia, a insindacabile giudizio del Direttore dell'Esecuzione o suo delegato.

In tal caso saranno contabilizzate le ore di mano d'opera effettivamente impiegate sul luogo di esecuzione, solo se inequivocabilmente documentate, unitamente alle ore di utilizzo delle attrezzature e alla fornitura dei materiali posti in opera.

La richiesta di contabilizzazione in economia dovrà, di regola, essere avanzata dall'Assuntore prima dell'esecuzione degli interventi e, comunque, entro e non oltre la giornata lavorativa successiva a quella di effettuazione della prestazione.

Non saranno comunque contabilizzati interventi e prestazioni in economia se non espressamente riconosciute dal Direttore dell'Esecuzione o suo delegato entro il tempo strettamente necessario alla verifica delle stesse.

La mano d'opera sarà contabilizzata secondo le tabelle ufficiali dei costi orari, emesse dagli Uffici Regionali, incrementati del 10% e del 15% per utile e spese generali dell'impresa.

#### **Art. 50 - Revisione Prezzi**

Data la particolare natura dei servizi non si darà luogo alla revisione dei prezzi contrattuali.

I prezzi unitari e forfetari in base ai quali, dopo deduzione del pattuito ribasso d'asta, saranno contabilizzate le prestazioni e i servizi si intendono accettati dall'Assuntore in base ai calcoli di sua convenienza, a tutto suo rischio e sono quindi fissi ed invariabili per tutta la durata del contratto.

#### **Art. 51 - Compensi Speciali**

Le prestazioni di mano d'opera per lavori in economia effettuate, su espressa richiesta del Direttore dell'Esecuzione o suo delegato, in orario notturno, e cioè dopo le ore 22 e fino alle ore 6, nonché nei giorni festivi saranno compensate con le tariffe orarie ufficiali emesse dai competenti Uffici Regionali, incrementate del 10% e del 15% per utile e spese generali, ed ulteriormente maggiorate del 30% (trenta per cento), quale compenso speciale.

Anche su tale maggiorazione del 30% sarà applicato il ribasso d'asta offerto in sede di gara.

Nessuna maggiorazione o compenso speciale sarà riconosciuto per l'esecuzione dei servizi, di qualsiasi tipo, compensati a forfait e a misura, che per esigenze di funzionamento delle attività del committente dovessero essere eseguiti in orari diversi da quelli previsti dai contratti collettivi di lavoro ma comunque fuori dall'orario notturno e dai giorni festivi.

Il Capitolato di Appalto potrà contenere criteri per il riconoscimento di una maggiorazione dei prezzi unitari di contratto per gli interventi operativi, non compresi nei servizi a forfait, eseguiti in condizioni particolari.

#### **Art. 52 - Cessione dei crediti**

È vietata all'Assuntore la cessione del credito a terzi in qualsiasi forma, salvo autorizzazione scritta del Committente.

L'Assuntore è obbligato a trasferire tale divieto di cessione di credito ad ognuno dei sub-appaltatori, sempre salvo autorizzazione scritta del Committente.

Qualora si rilevasse una cessione di credito non autorizzata, l'Assuntore sarà automaticamente ritenuto gravemente inadempiente e il Committente potrà pretendere la risoluzione del contratto.

### **CONTROVERSIE - ARBITRATO**

#### **Art. 53 - Risoluzione del contratto**

Qualora il Committente rilevi un'inadempienza dell'Assuntore alle proprie obbligazioni, potrà dichiarare risolto il contratto ovvero procedere all'esecuzione d'ufficio, con le modalità di cui all'art. 34 del capitolato generale dei Lavori Pubblici adottato dal M.L.P. con decreto del 19 aprile 2000 n. 145.

L'Assuntore, con il fatto stesso di sottoscrivere il contratto, espressamente dichiara che tutte le clausole e condizioni previste nel presente Capitolato ed in tutti gli altri documenti, che del contratto formano parte integrante, hanno carattere di necessità.

In particolare dopo la stipulazione del contratto, l'Assuntore non potrà più sollevare eccezioni aventi ad oggetto i luoghi, le aree, le condizioni e le circostanze locali nelle quali gli interventi si debbono eseguire, nonché gli oneri connessi e le necessità di dover usare particolari cautele ed adottare determinati accorgimenti; pertanto nulla potrà eccepire per eventuali difficoltà che dovessero insorgere durante l'esecuzione degli interventi e la gestione dei servizi.

Ai sensi dell'art. 1456 del C.C. costituiscono clausola risolutiva espressa le inadempienze contrattuali, come sotto indicate che dovessero verificarsi durante lo svolgimento dei sottoelencati servizi o in dipendenza della violazione di obblighi o divieti comunque inseriti nel testo del presente capitolato a pena espressa di rescissione.

##### *Servizio gestione integrata*

La ritardata consegna del servizio di formazione del Sistema Informativo, completo in ogni sua parte, per un tempo superiore a giorni 30 (trenta) rispetto alla data prevista dal Capitolato Tecnico di Appalto o dall'offerta.

##### *Servizio manutenzione delle opere edili ed impiantistiche*

- mancati interventi nei termini indicati dal Direttore dell'Esecuzione del Committente;
- cattiva o mancata esecuzione degli interventi o dei lavori;
- mancato rispetto delle norme di sicurezza;
- contabilità non rispondente alle prescrizioni di Capitolato o mancanza degli elaborati contabili sugli interventi eseguiti.

La clausola risolutiva espressa si applica al verificarsi della terza verbalizzazione per inadempienza contrattuale per uno qualsiasi dei servizi oggetto dell'appalto nell'arco del periodo contrattuale, contestata per iscritto dal Direttore dell'Esecuzione del Committente, non imputabile a causa di forza maggiore dimostrata. Analogamente, la clausola risolutiva espressa si applica al verificarsi della terza verbalizzazione da parte dell'Autorità vigilante circa la violazione di uno degli obblighi, la cui osservanza la medesima è tenuta ad accertare.

In caso di risoluzione per inadempimento dell'Assuntore, questi dovrà provvedere al risarcimento di tutti i danni riportati dal Committente; il quale avrà diritto di incamerare, a titolo di penale e salvo il maggior danno subito, la cauzione versata ed avrà diritto di ritenere a garanzia ogni qualsiasi somma dovuta all'Assuntore a qualsiasi titolo, in attesa del responso del Collegio Arbitrale in merito all'entità della somma da corrispondere al Committente quale risarcimento del danno.

#### **Art. 54 - Attestazione finale di regolare esecuzione**

Al termine ultimo di scadenza di tutte le prestazioni e dei servizi, prescritto dal contratto di appalto, il Direttore dell'Esecuzione redigerà l'Attestazione di regolare esecuzione dell'appalto sulla base della documentazione contabile ed amministrativa che l'Assuntore è tenuto a fornire.

Le operazioni di redazione del certificato avranno inizio entro 30 giorni dalla scadenza contrattuale e dovranno concludersi entro 45 giorni dall'inizio e comprenderanno tutte le verifiche sul posto e d'ufficio necessarie a verificare che l'assuntore abbia ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali.

L'esito favorevole dell'attestazione, unitamente al verbale di riconsegna del patrimonio, consentirà lo svincolo della fidejussione bonaria o la restituzione del deposito cauzionale a garanzia.

Il documento sarà sottoscritto per accettazione dal Committente e dall'Assuntore.

#### **Art. 55 - Riconsegna del patrimonio al committente**

Successivamente alla redazione e sottoscrizione del certificato finale di regolare esecuzione si procederà alla riconsegna del patrimonio da parte dell'Assuntore al Committente.

La procedura, formalizzata con apposito verbale di riconsegna sottoscritto dalle parti, prevede la riconsegna di tutti gli immobili e delle dotazioni impiantistiche il cui stato manutentivo dovrà risultare migliorato o comunque eguale a quello rilevato con la scheda anagrafica al momento della consegna all'Assuntore.

Il verbale di riconsegna, redatto in contraddittorio, dovrà contenere tutte le indicazioni operative e pratiche (consegna delle chiavi, indicazioni aggiornate sulla conduzione impianti, prescrizioni particolari e circostanziate sull'uso degli immobili, avvertenze, ecc.) utili e necessarie a rimettere il committente nelle migliori condizioni di "Custode" e gestore del patrimonio.

Le operazioni di riconsegna e la firma del verbale, dovranno essere concluse entro 30 giorni dalla firma del certificato di regolare esecuzione di cui all'articolo precedente.

#### **Art. 56 - Continuità dei servizi in caso di controversie**

In caso di controversia e/o contestazione e/o richiesta, comunque relativa all'esecuzione del servizio e dei lavori, nonché ad ogni altro fatto o atto direttamente o indirettamente afferente ad essi, l'Assuntore non avrà diritto di sospendere i servizi, né potrà rifiutarsi di eseguire le disposizioni ricevute.

Peraltro potrà formulare espressa riserva nei modi e nei termini stabiliti dall'art. 31 del Capitolato Generale dei Lavori Pubblici adottato dal Ministero dei Lavori pubblici con Decreto del 19 aprile 2000 n. 145 e comunque contestualmente alla formalizzazione delle autorizzazioni e delle richieste da parte del Direttore dell'Esecuzione.

L'Assuntore, fatte valere le proprie ragioni durante il corso dell'espletamento del servizio nel modo anzidetto, resta tuttavia tenuto ad uniformarsi sempre alle disposizioni del Direttore dell'Esecuzione del Committente, senza poter sospendere o ritardare l'esecuzione del servizio appaltato o delle prestazioni ordinate, invocando eventuali divergenze in ordine alla condotta tecnica ed alla contabilità delle prestazioni e ciò sotto pena di risoluzione del contratto e del risarcimento di tutti i danni che potessero derivare al Committente.

#### **Art. 57 - Sospensioni e proroghe**

È in facoltà dell'Assuntore richiedere al Committente la concessione di proroghe ai sensi dell'art. 26 del Capitolato Generale adottato dal MLLPP con Decreto 19 aprile 2000 n. 145; la concessione di proroghe sarà disposta dal Committente.

Non saranno riconosciute all'Assuntore procrastinazioni del termine di ultimazione dei lavori dei singoli cantieri per effetto di sospensioni dei medesimi che non siano state disposte e verbalizzate ai sensi dell'art. 133 del regolamento LL.PP., approvato con DPR 21 dicembre 1999 n. 554.

Le avverse condizioni meteorologiche potranno costituire causa di sospensione dei lavori quando se ne riconosca l'eccezionalità, in relazione alle prevedibili condizioni di tempo e di luogo. Ciò solo per le lavorazioni che dovessero avvenire all'aperto.

Il Direttore dell'Esecuzione ha inoltre la facoltà insindacabile di sospendere, in qualsiasi momento, una parte od anche tutti i lavori ed i servizi in corso di esecuzione sia per esigenze tecniche che in conseguenza di particolari necessità del momento senza che l'Assuntore possa avanzare per tale motivo eccezione alcuna o domanda per compensi di sorta.

L'Assuntore dovrà adeguarsi a tutte le condizioni generali e particolari conseguenti al luogo di esecuzione dei lavori e dei servizi ed alle modalità con le quali verranno eseguiti gli stessi.

#### **Art. 58 - Controversie**

I reclami e le richieste dell'Assuntore, di qualsiasi natura, che comportino un onere per il Committente debbono essere registrate nei documenti contabili, nei modi e termini dettati dalla normativa sull'esecuzione dei contratti pubblici.

Tutte le controversie tra il Committente e l'Assuntore, sia durante l'esecuzione dei servizi sia al termine del contratto, quale sia la loro natura tecnica, amministrativa o giuridica, che non si siano potute definire in via amministrativa, sono deferite alla competenza del tribunale di Ascoli Piceno.

**E' esclusa in ogni caso la competenza arbitrale.**

#### **Art. 59 - Proprietà degli elaborati - Riservatezza**

L'Assuntore dovrà:

- mantenere la più assoluta riservatezza per quanto concerne l'uso di tutti i documenti, disegni, informazioni di cui verrà in possesso;
- non scattare fotografie che non siano strettamente connesse con l'esecuzione del servizio integrato.

Tutti gli elaborati connessi all'espletamento dell'Appalto, da chiunque siano stati prodotti saranno di proprietà del committente che potrà farne liberamente uso senza alcuna autorizzazione preventiva.

L'Assuntore dovrà mantenere riservati e non dovrà divulgare a terzi, ovvero impiegare in modo diverso da quello occorrente per realizzare l'oggetto del Contratto, qualsiasi informazione e documento.

L'Assuntore potrà citare nelle proprie referenze il lavoro svolto per il Committente, purché tale citazione non violi l'obbligo di riservatezza sui documenti dell'appalto.

#### **Art. 60 - Disposizione finale**

La partecipazione all'appalto comporta la piena ed incondizionata accettazione ed osservanza di tutte le clausole e condizioni contenute nel presente Capitolato, nel disciplinare di gara e nella Lettera di Invito alla gara.

### **CAPO V - ALLEGATI AL CAPITOLATO TECNICO**

#### **Fascicolo 1 - Il patrimonio oggetto dell'appalto**

Il fascicolo comprende tutte le informazioni, in possesso del Committente, utili alla conoscenza degli immobili, degli impianti e di tutti gli oggetti ricompresi nel servizio da appaltare. Di seguito si elencano i contenuti del documento.

- a) *Identificazione del patrimonio (Elaborato D)*: L'elenco di tutti gli edifici scolastici, i relativi dati geometrici e costruttivi (titolo di godimento, volumetria, anno di costruzione e indice di degrado) che consente all'Assuntore di conoscere il dimensionamento del patrimonio e di stabilire un piano di riparto delle risorse.
- b) *Elaborati grafici (Elaborati da B1 a B17)*: Planimetrie utili alla conoscenza delle caratteristiche tecniche generali degli edifici.

#### **Fascicolo 2 - Elenchi Prezzi Unitari**

Per consentire la contabilizzazione dei corrispettivi a misura per il servizio di manutenzione straordinaria e degli interventi a richiesta e dei servizi non ricompresi tra quelli a forfait, secondo le modalità definite nel Capitolato, si dovrà fare riferimento al **Prezziario REGIONE MARCHE vigente al momento della redazione del computo metrico estimativo.**

Il suddetto Prezziario **si intende qui di seguito integralmente riportato** dal Codice 01 (e relativi sottocodici) al Codice 28 (e relativi sottocodici).