



Istituto Nazionale
di Previdenza
per i Dipendenti
dell'Amministrazione
Pubblica

Direzione Regionale Veneto
Ufficio Coordinamento
Attività Gestionale e di Produzione
Via Dante, 95
30171 Venezia- Mestre
Tel. 041/2526513 - 522 - 543

CAPITOLATO D'ONERI

**DELLA PROCEDURA APERTA IN AMBITO U.E. PER
L'AFFIDAMENTO DEL GLOBAL SERVICE DELLE SEDI DELLA
DIREZIONE REGIONALE VENETO DI:**

- VENEZIA, S. CROCE, 929
- MESTRE, VIA DANTE, 95
- VENEZIA - SEDE PROV.LE - CORSO DEL POPOLO 93/95, MESTRE
- PADOVA - SEDE PROVINCIALE - VIA D. DELU', 3
- TREVISO - SEDE PROVINCIALE - VIA S. AGATA, 6
- VICENZA - SEDE PROVINCIALE - VIA VERDI, 76
- ROVIGO - SEDE PROVINCIALE - VIALE DELLA PACE, 1/E
- BELLUNO - SEDE PROVINCIALE - VIA SIMON DA CUSIGHE, 35

CIG 3414019998

INDICE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Glossario
- Art. 2 - Premessa: obiettivi del "Global Service"
- Art. 3 - Forma dell'Appalto
- Art. 4 - Documenti contrattuali
- Art. 5 - Oggetto dell'Appalto
- Art. 6 - Ammontare dell'Appalto - Rischi da interferenze
- Art. 7 - Presa d'atto dei luoghi e delle circostanze
- Art. 8 - Durata dell'Appalto
- Art. 9 - Criteri di aggiudicazione - Aggiudicazione definitiva
- Art. 10 - Stipulazione del contratto
- Art. 11 - Periodo di prova
- Art. 12 - Obblighi dell'appaltatore relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari
- Art. 13 - Verbale di consegna degli impianti
- Art. 14 - Variazione degli interventi e dei servizi
- Art. 15 - Modifica della composizione del raggruppamento
- Art. 16 - Subappalti
- Art. 17 - Obblighi del Subappaltatore/Subcontraente relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari
- Art. 18 - Anticipazione
- Art. 19 - Pagamenti
- Art. 20 - Revisione Prezzi
- Art. 21 - Compensi Speciali e articolazione oraria dei servizi

CAPO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

A) STANDARD DI SERVIZIO RICHIESTI

SERVIZI TECNICO-GESTIONALI

Art. 22 - Finalità generali

MANUTENZIONE

Art. 23 - Criteri generali di progettazione

Art. 24 - Programmazione della manutenzione

SERVIZI DI PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE

Art. 25 - Finalità generali dell'affidamento- Programmazione

B) MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI SERVIZI

Art. 26 - Esecuzione dei servizi

Art. 27 - Manutenzioni programmate e a rottura- Definizioni, tipizzazione e criteri generali di gestione

Art. 28 - Fasce orarie per attività di manutenzione

C) STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Art. 29 - Assuntore e/o delegato

D) PENALI

Art. 30 - Penali per ritardi diversi

CAPO III DISCIPLINA DELL'APPALTO

OBBLIGHI ED ONERI

Art. 31 - Osservanza delle disposizioni di legge e dei regolamenti

Art. 32 - *Garanzia provvisoria e definitiva*
Art. 33 - *Coperture Assicurative*
Art. 34 - *Danni e responsabilità civili*
Art. 35 - *Danni per cause di forza maggiore*
Art. 36 - *Oneri ed obblighi dell'Assuntore*
Art. 37 - *Oneri a carico del Committente*

TUTELA DELLA SICUREZZA

Art. 38 - *Normativa di sicurezza - Normativa Antinfortunistica e per la Salute*
Art. 39 - *Osservanza delle normative esterne relative all'igiene e all'ambiente di lavoro*

RAPPORTI TRA ASSUNTORE E COMMITTENTE

Art. 40 - *Reperibilità-Tempistiche intervento*
Art. 41 - *Direttore Tecnico/esecuzione*
Art. 42 - *Capo Commessa/Referente operativo*
Art. 43 - *Situazioni di pericolo*
Art. 44 - *Comunicazioni tra le parti*
Art. 45 - *Verbalizzazioni*
Art. 46 - *Patti integrativi e aggiuntivi*

DISCIPLINA DEI SERVIZI E DEI CANTIERI

Art. 47 - *Conduzione dei cantieri*
Art. 48 - *Direttore dei lavori*

INTERVENTI IN ECONOMIA EXTRA CONTRATTO

Art. 49 - *Interventi in economia*

CAPO IV- CONTROVERSIE – ARBITRATO – ESECUZIONE IN DANNO

Art. 50 - *Risoluzione del contratto*
Art. 51 - *Certificato finale di regolare esecuzione*
Art. 52 - *Riconsegna degli impianti al committente*
Art. 53 - *Continuità dei servizi in caso di controversie*
Art. 54 - *Sospensioni e proroghe*
Art. 55 - *Arbitrato*
Art. 56 - *Proprietà degli elaborati - Riservatezza*
Art. 57 - *Disposizione finali*

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Glossario

Aggiudicatario: L'impresa a cui il committente aggiudicherà l'appalto.

Assuntore: Parte che assume l'obbligo di fornire il "Global Service". 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.

Capitolato tecnico: Documento nel quale il committente descrive:

- i servizi oggetto del "Global Service di Manutenzione";
- le sue richieste;

Capitolato d'oneri: Raccolta delle clausole che definiscono gli oneri che le parti devono assumersi nel corso dell'appalto.

Capo Commessa o "Referente operativo della Ditta": Il rappresentante dell'Assuntore che dirigerà l'intero processo manutentivo, di cui si assumerà tutta la responsabilità tecnica e operativa. Rappresenta inoltre l'interfaccia principale del Committente.

Centrale operativa: Unità di ricezione delle richieste di intervento del Committente e di coordinamento delle attività dell'Assuntore.

Commissione aggiudicatrice: La commissione giudicatrice nominata dal committente per la valutazione dell'offerta 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, siano essi in forma singola che raggruppata, che presentano offerta per la gara

Contratto di Appalto ("Global Service"): Il contratto che sarà stipulato fra il Committente e l'Assuntore per l'esecuzione dei servizi di manutenzione con piena responsabilità sui risultati da parte dell'Assuntore.

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.)

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.

Immobilie: Singolo edificio o complesso di edifici e loro pertinenze (quali spazi non edificati, a verde e a parcheggio, attrezzature degli spazi esterni), oggetto di manutenzione.

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 di fornire o svolgere un servizio di manutenzione in appalto ad un potenziale cliente (Committente), rispondendo ad una specifica richiesta.

Progetto del contratto di manutenzione "Global Service":

Documento nel quale l'Assuntore descrive:

- le politiche di manutenzione che intende applicare;
- i piani di manutenzione che intende applicare;
- l'organizzazione che intende darsi.

Raggruppamento di beni omogenei: Insieme di beni per i quali la valutazione del "Global Service" può essere fatta sulla base degli stessi parametri, indici e/o metodologie di misurazione.

Referente Inpdap: 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.

Ribasso d'Asta: il ribasso espresso in percentuale, offerto dall'Assuntore ed accettato del Committente con l'atto di aggiudicazione.

S.A.: Stazione Appaltante

Art. 2 - Premessa: obiettivi del "Global Service"

Il Committente con un solo Appalto di Servizi si propone di perseguire i seguenti obiettivi fondamentali:

- un servizio integrato in grado di portare a sintesi unitaria le molteplici esigenze di gestione dei diversi servizi, indispensabili alla funzionalità del patrimonio immobiliare, di proprietà dell'INPDAP o in regime di locazione passiva, adibito prevalentemente ad uso strumentale, ricadente nell'ambito della Direzione Regionale Veneto;
- una manutenzione tempestiva e razionale in grado, non solo di mantenere i livelli minimi di efficienza degli impianti ma di adeguare ed eventualmente aggiornare lo stato degli stessi (adeguamento funzionale e normativo) alle diverse e mutevoli esigenze a cui deve assolvere;
- l'ottimizzazione della capacità di controllo della qualità e dei costi dei servizi.

In altre parole si pone la necessità di gestire, con riferimento a taluni servizi per loro natura esternalizzabili, un processo globale e unitario (nei suoi diversi aspetti di carattere operativo, tecnico, procedurale ed esecutivo) impostato come un "servizio" che garantisca la qualità e la funzionalità del patrimonio immobiliare e dei suoi impianti.

Oltre a richiedere all'Assuntore il raggiungimento di obiettivi specifici, quali:

- la pianificazione e l'organizzazione ottimale dei servizi in termini di costi e qualità;
- l'individuazione ed esecuzione della migliore sequenza temporale degli interventi manutentivi;
- la riduzione delle cause di interruzioni del normale svolgimento degli interventi manutentivi, attraverso una programmazione attenta alle specializzazioni della manodopera disponibile, e alla preventiva verifica di disponibilità in magazzino di materiali e attrezzature;
- il conseguimento di un risparmio di gestione sia con il contenimento dei consumi energetici che con la riduzione dei guasti e del tempo di totale o parziale inutilizzabilità degli immobili;
- la garanzia del rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione e uso degli impianti presenti negli immobili (ovvero garantire condizioni di sicurezza di funzionamento per l'impianto e di intervento per l'operatore).

Art. 3 - Forma dell'Appalto

Il Committente ritiene che il miglior strumento per raggiungere gli obiettivi suesposti sia un Appalto di Servizi inquadrabile giuridicamente come un contratto misto di servizi e lavori, dove questi ultimi hanno carattere accessorio e mai prevalente rispetto all'ammontare dei servizi. Il Capitolato è stato elaborato sulla base delle concrete esigenze funzionali del Committente.

A tal fine il presente appalto viene espressamente accettato dall'Assuntore come un contratto di appalto di servizi rientranti nelle categorie 1 e 14 dell'allegato II alla Direttiva 2004/18/CE del 31 marzo 2004.

Per la disciplina sostanziale del rapporto si rinvia espressamente ai principi e pattuizioni inserite nel rapporto contrattuale, così come esse risulteranno definitivamente in sede di stipula del Contratto di Appalto.

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;
- Disciplinare di gara;
- Capitolato d'Oneri;
- Capitolato Tecnico e suoi allegati;
- Documento Unico di Valutazione Rischi da Interferenze;
- Offerta dell'Assuntore;
- Contratto di Appalto e suoi allegati.

Art. 5 - Oggetto dell'Appalto

L'appalto consiste nell'affidamento di un servizio integrato (Global Service) di manutenzione, pulizia e igiene ambientale e gestione del patrimonio immobiliare, di proprietà dell'INPDAP o in regime di locazione passiva, adibito prevalentemente ad uso strumentale, ricadente nell'ambito della Direzione Regionale Veneto, di seguito elencato.

1) Direzione Regionale Veneto, strutturata nelle due Sedi site rispettivamente in Venezia - Santa Croce 929 e Venezia Mestre - Via Dante 95

2) Sede Provinciale di Padova, Via Dario Delù 3- Padova

3) Sede Provinciale di Rovigo, Viale della Pace 1/e - Rovigo

4) Sede Provinciale di Treviso, Via S.Agata 6 - Treviso

5) Sede Provinciale di Vicenza, Via Verdi 76 - Vicenza.

Sono altresì oggetto del servizio integrato di global service le Sedi Provinciali attualmente in regime di locazione passiva di seguito indicate:

6) Sede Provinciale di Belluno, Via Simon da Cusighe 35 - Belluno

7) Sede Provinciale di Venezia, Corso del Popolo 93/95 - Venezia Mestre

Di seguito si riportano alcuni dati, riferiti alla composizione degli stabili, alle superfici e alle caratteristiche degli impianti, che possono essere utili nella formulazione dell'offerta:

prospetto n. 1-Superfici (per le pulizie)

SEDE	PIANI	MQ complessivi	UFFICI/PARTI COMUNI/ SERVIZI IGIENICI	AREE TECNICHE	AREE ESTERNE
VENEZIA Direzione Reg.	3 + P.T. + S	1.450 ca	1.130 ca	320 ca	NO
MESTRE Direz. Reg.	4 + P.T. + S	1.250 ca	1.000 ca	250 ca	SI
MESTRE Dir. Prov.	3 + P.T.	2.560 ca.	2.225 ca.	335 ca.	NO
PADOVA Dir. Prov.	5 + P.T. + S	4.350 ca	2.810 ca	1.540 ca	NO
VICENZA Dir. Prov.	2 +S. e P.T. civ. 76 + S. e P.T. Civ. 64	1.270 ca	970 ca.	300 ca.	NO
TREVISO Dir. Prov.	3 + P.T.	1.070 ca	860 ca	210 ca	NO
ROVIGO Dir. Prov.	7 + S. + P.T. + Terrazza comune	2.125 ca.	1.410 ca.	715 ca.	SI
BELLUNO Dir. Prov.	3 + P.T. + S	1.300 ca	930 ca	370 ca	SI
P.T. = PIANO TERRA S. = SEMINTERRATO					

I dati relativi alle superfici, calcolate sul netto della superficie calpestabile, debbono intendersi puramente indicativi e non vincolanti e suscettibili, in sede di rilievo e censimento anagrafico, 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.

prospetto n. 1/A-Superfici (per la gestione del servizio/call center/anagrafica tecnica/sistema informativo)

SEDE	PIANI	MQ complessivi
VENEZIA Direzione Reg.	3 + P.T. + S	2.030 ca
MESTRE Direz. Reg.	4 + P.T. + S	1.450 ca
MESTRE Dir. Prov.	3 + P.T.	2.760 ca.
PADOVA Dir. Prov.	5 + P.T. + S	4.710 ca
VICENZA Dir. Prov.	2 +S. e P.T. civ. 76 + S. e P.T. Civ. 64	1.570 ca
	3 + P.T.	1.230 ca

TREVISO Dir. Prov.		
ROVIGO Dir. Prov.	7 + S. + P.T. + Terrazza comune	2.500 ca.
BELLUNO Dir. Prov.	3 + P.T. + S	1.530 ca
P.T. = PIANO TERRA S. = SEMINTERRATO		

I dati relativi alle superfici, calcolate sul lordo delle superfici, debbono intendersi puramente indicativi e non vincolanti e suscettibili, in sede di rilievo e censimento anagrafico, 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.

prospetto n. 2- aree verdi

SEDE	Superfici erbose	alberi	Siepi/cespugli
VENEZIA Direzione Reg.	13	3	13
MESTRE Direz. Reg.	200	8	23
MESTRE Dir. Prov.	-	-	-
PADOVA Dir. Prov.	-	-	-
VICENZA Dir. Prov.	-	-	-
TREVISO Dir. Prov.	-	-	-
ROVIGO Dir. Prov.			
BELLUNO Dir. Prov.	-	-	-

prospetto n. 3- impianti elevatori

SEDE	DATI IMPIANTO	N. IMPIANTI	N. FERMATE A IMPIANTO	TOTALE FERMATE
VENEZIA Direzione Reg.	CAT. A MATR. VE 2879 SABIEM	1	3	3
MESTRE Direz. Reg.	CAT. A MATR. VE 441/87 SCAM	1	5	5
MESTRE Dir. Prov.	(COND.LE)	-	-	-
PADOVA Dir. Prov.	ASCENSORI	4	8	32
PADOVA Dir. Prov.	MONTACARICHI	1	8	8
VICENZA Dir. Prov.	MONTACARICHI CON OBBLIGO DI PRESENZA PERSONA	1	2	2
TREVISO Dir. Prov.	ASCENSORE CAT. A	1	4	4
ROVIGO Dir. Prov.	ASCENSORI CAT. A	2	7	14
BELLUNO Dir. Prov.	ASCENSORE FALCONI 21Ne 5676	-	-	-

prospetto n. 4 – impianti termici

SEDE	N. CALDAIE	KW a caldaia	Tot Kw
VENEZIA Direzione Reg.	3	35	105
MESTRE Direz. Reg.	2	33 + 172	205
MESTRE Dir. Prov.	(cond.le)	-	-
PADOVA Dir. Prov.	2	390	780
VICENZA Dir. Prov.	(cond.le)	-	-
TREVISO Dir. Prov.	1	152.9	152.9
ROVIGO Dir. Prov.	3	258.10+258.10+516.20	1032.40
BELLUNO Dir. Prov.	1	115.7	115.7

prospetto n. 5- impianti elettrici/controllo accessi

SEDE	Impianto elettrico	Controllo accessi
VENEZIA Direzione Reg.	Si	2
MESTRE Direz. Reg.	Si	1
MESTRE Dir. Prov.	Si	No
PADOVA Dir. Prov.	Si	No
PADOVA Dir. Prov.	Si	No
VICENZA Dir. Prov.	Si	No
TREVISO Dir. Prov.	Si	No
ROVIGO Dir. Prov.	Si	No
BELLUNO Dir. Prov.	Si	No

prospetto n. 6 – impianti raffrescamento

SEDE	N. GRUPPI FRIGO	KW a Gruppo	Tot Kw	Supplemento potenza U.T.A.
VENEZIA Direzione Reg.	3	30	90	-
MESTRE Direz. Reg.	2	21.5+48	69.5	-
MESTRE Dir. Prov.	(cond.le)	-	-	-
PADOVA Dir. Prov.	1	433	433	21.9
VICENZA Dir. Prov.	2	37.5+10	47.5	2.31
TREVISO Dir. Prov.	1	95	95	5.7
ROVIGO Dir. Prov.	2	350+350	700	-
BELLUNO Dir. Prov.	-	-	-	-

prospetto n. 7 – ventilconvettori

SEDE	N. VENTILCONVETTORI
VENEZIA Direzione Reg.	39
MESTRE Direz. Reg.	58
MESTRE Dir. Prov.	193
PADOVA Dir. Prov.	146
VICENZA Dir. Prov.	19
TREVISO Dir. Prov.	39
ROVIGO Dir. Prov.	-
BELLUNO Dir. Prov.	-

prospetto n. 8 – impianti antincendio

SEDE	Porte REI	Estintori	Rilevatori fumo	Impianti idrici fissi	Sprinkler	impianti spegnimento a gas
VENEZIA Direzione Reg.	2	17	59	-	-	-
MESTRE Direz. Reg.	8	23	-	1	-	-
MESTRE Dir. Prov.	-	24	-	-	-	-
PADOVA Dir. Prov.	32	39	394	21	74	-
VICENZA Dir. Prov.	2	14	10	-	-	8
TREVISO Dir. Prov.	10	27	10	5	-	-
ROVIGO Dir. Prov.	-	31	1	8	-	-
BELLUNO Dir. Prov.	-	16	-	-	-	-

I servizi da fornire, le date di inizio presunte dei singoli servizi e le modalità di espletamento delle prestazioni sono dettate dal presente Capitolato d'Oneri, oltre che dal Capitolato Tecnico.

Più in specifico l'Appalto intende affidare ad un'impresa privata specializzata, o gruppo di imprese ogni incombenza gestionale e tecnica in ordine all'esecuzione dei diversi servizi di pulizia, igiene ambientale, manutenzione e gestione del patrimonio immobiliare, delle aree esterne di pertinenza e degli impianti relativi.

In sintesi oggetto dell'Appalto è la fornitura, con piena assunzione di responsabilità sui risultati, delle seguenti attività che si elencano di seguito e come dettagliatamente descritte nel Capitolato Tecnico:

Servizio manutenzione impianto termico

Servizio manutenzione impianto condizionamento/raffrescamento

Servizio manutenzione impianti sollevamento

Servizio manutenzione impianti idrico-sanitari

Servizio manutenzione impianti ed attrezzature antincendio

Servizio manutenzione impianti elettrici/controllo accessi

Servizi di pulizia

Servizi di manutenzione aree verdi

Servizi di derattizzazione e disinfestazione

Per la totalità delle prestazioni si intende l'integrale servizio di manutenzione degli immobili, ovvero la pianificazione, la gestione del call center e del sistema informativo, l'anagrafica tecnica, l'organizzazione, il controllo e l'esecuzione del servizio di manutenzione ordinaria e programmata, e della eventuale manutenzione straordinaria, che dovrà essere preventivamente autorizzata per iscritto dal Committente.

Art. 6 - Ammontare dell'Appalto-Rischi da interferenza

L'ammontare dell'appalto, presuntivamente indicato nel Bando di Gara, sarà determinato in forma definitiva nel Contratto di Appalto con l'Assuntore, a seguito della formulazione del ribasso offerto dall'aggiudicatario.

Ai fini dell'esecuzione del presente appalto, l'Amministrazione Appaltante ha provveduto a valutare l'esistenza di "rischi da interferenza" così come definiti dal Decreto Legislativo 9 Aprile 2008 n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 Agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) valutandoli in Euro 14.736,00

L'importo complessivo presunto, IVA esclusa, da porre a Base d'Asta dell'Appalto ammonta a complessivi euro 984.000,00. L'importo si intende al netto degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 14.736,00.

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 a base di gara è stato calcolato applicando i parametri prezzo/qualità dalla Convenzione Consip per l'affidamento dei servizi di Facility Management.

I vari servizi da erogare nelle singole Sedi, non avranno la stessa decorrenza ma saranno scaglionati a seconda del termine di scadenza dei contratti attualmente in essere.

I concorrenti dovranno presentare l'offerta economica assumendosi ogni responsabilità in ordine alla conoscenza del patrimonio immobiliare da gestire con il servizio integrato oggetto dell'appalto. A tal fine sono obbligati ad effettuare le visite di sopralluogo, al termine delle quali saranno rilasciate attestazioni da parte di un incaricato del Committente.

Tali attestazioni dovranno essere presentate unitamente alla documentazione allegata all'offerta, in caso contrario il concorrente sarà escluso dalla gara.

Art. 7 - Presa d'atto dei luoghi e delle circostanze

L'Assuntore contestualmente alla presentazione dell'offerta espressamente riconosce che i corrispettivi, forfettari 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.

Tale assunzione di responsabilità è conseguente all'aver preso atto dei 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 la gestione e l'esecuzione della manutenzione 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 che prevede l'esecuzione di interventi anche 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.

Art. 8 - Durata dell'Appalto

La durata del contratto è fissata in 36 mesi, a far data dall'attivazione del primo servizio che potrà essere in via presuntiva il 01 Marzo 2012.

I servizi oggetto di affidamento, saranno attivati nel corso dell'anno 2012 a seconda delle diverse scadenze contrattuali e in particolare le date di avvio dell'appalto, sono quelle indicate al successivo art. 9.

La ditta aggiudicataria sarà tenuta a prestare il servizio in regime di proroga tecnica, per un massimo di sei mesi, agli stessi patti, prezzi e condizioni, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione, per la continuità del servizio stesso, mediante comunicazione scritta all'impresa, entro la scadenza del termine, nelle more dell'espletamento di una nuova gara d'appalto.

Non è prevista alcuna forma di rinnovo.

Art.9- Aggiudicazione definitiva

L'aggiudicazione definitiva dell'Appalto sarà formalizzata dalla Stazione Appaltante con lettera raccomandata all'impresa aggiudicataria.

Dopo l'aggiudicazione definitiva e prima della stipula del contratto, l'Assuntore dovrà redigere un programma quadro per tutta la durata dell'appalto articolandolo secondo strategie manutentive e di organizzazione dei vari servizi attivati per i diversi immobili, locali e zone in ragione degli standard predefiniti e calibrati per le diverse attività che si svolgono all'interno degli stessi, con l'indicazione delle frequenze delle prestazioni (comunque non inferiori a quelle indicate nel Capitolato tecnico) del numero di addetti impiegati nei singoli punti di lavoro, attrezzature e materiali utilizzati. In allegato alla relazione dovranno essere fornite le

copie delle eventuali abilitazioni o certificazioni previste per legge per l'esercizio dei servizi manutentivi oggetto dell'appalto.

Nel caso in cui l'Assuntore non provvedesse alla consegna dei documenti nei termini fissati dal Committente, l'aggiudicazione definitiva non potrà aver luogo, e l'appalto sarà aggiudicato al concorrente che segue in graduatoria. Trascorso il termine di validità dell'offerta, l'aggiudicazione stessa sarà subordinata all'accettazione da parte dell'impresa interessata.

L'espletamento dei servizi dovrà in ogni caso avere inizio contestualmente alla consegna formale degli immobili.

La consegna formale degli impianti avverrà con il verbale di consegna, con le modalità che verranno indicate in fase di stipula del Contratto di Appalto.

Sono escluse da tale consegna alcune attività i cui contratti sono tuttora in corso con scadenza successiva alla data presunta di aggiudicazione dell'appalto; solo dopo la scadenza dei contratti queste rientreranno tra le attività oggetto dell'Appalto:

• **Servizio di manutenzione degli impianti**

Sede Direzione Regionale Veneto in Venezia S.Croce 929 consegna in data 01/03/2012

Sede Direzione Regionale Veneto in Venezia Mestre Via Dante 95 consegna in data 01/03/2012

Sede Provinciale di Padova consegna in data 01/12/2012

Sede Provinciale di Rovigo consegna in data 01/10/2012

Sede Provinciale di Treviso consegna in data 01/03/2012

Sede Provinciale di Belluno consegna in data 30/04/2012

Sede Provinciale di Venezia consegna in data 01/03/2012

• **Servizio di Pulizia e igiene ambientale**

Sede Direzione Regionale Veneto in Venezia S.Croce 929 consegna in data 01/03/2012

Sede Direzione Regionale Veneto in Venezia Mestre Via Dante 95 consegna in data 01/03/2012

Sede Provinciale di Padova consegna in data 01/12/2012

Sede Provinciale di Rovigo consegna in data 01/10/2012

Sede Provinciale di Treviso consegna in data 01/03/2012

Sede Provinciale di Belluno consegna in data 30/04/2012

Sede Provinciale di Venezia consegna in data 01/03/2012

• **Servizio di manutenzione del verde**

Sede Direzione Regionale Veneto in Venezia S.Croce 929 consegna in data 01/03/2012

Sede Direzione Regionale Veneto in Venezia Mestre Via Dante 95 consegna in data 01/03/2012

Art. 10 - Stipulazione del contratto

Così come previsto dal Codice dei Contratti la Stazione appaltante, previa verifica dell'aggiudicazione provvisoria, provvede all'aggiudicazione definitiva. La stipulazione del contratto ha luogo entro il termine di 60 giorni e comunque non prima di 35 giorni dalla comunicazione di aggiudicazione definitiva.

Ai sensi del comma 7 dell'articolo 11 del Codice, l'aggiudicazione definitiva non equivale ad accettazione dell'offerta: il vincolo negoziale si perfezionerà con la stipula del Contratto, dopo che l'aggiudicazione definitiva abbia acquistato efficacia, nei termini di cui al comma 9 del citato articolo 11.

La stipula del contratto rimarrà comunque subordinata alla verifica delle dichiarazioni presentate in sede di gara dall'Aggiudicatario, nonché all'esito positivo delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia.

Il contratto verrà sottoscritto dal Dirigente Generale della Direzione Regionale Veneto e dal legale rappresentante della Ditta aggiudicataria o, comunque, da persona munita di appositi poteri.

Il contratto, dovrà essere registrato, così come dispone il comma 6 bis dell'art. 72 del Regolamento di Amministrazione e Contabilità INPDAP, secondo la vigente normativa; la Ditta provvederà alla registrazione del contratto con l'onere di restituire una copia registrata del medesimo all'Ente appaltante.

Tutte le spese del contratto, (imposta di bollo, imposta di registro, diritti di segreteria) saranno a totale carico della Ditta aggiudicataria.

Il Committente si riserva di dare esecuzione anticipata del contratto secondo quanto previsto dall'art. 11, comma 12 del Decreto Legislativo 163 del 2006 e dall'art. 302 del Regolamento di Esecuzione del Codice dei Contratti. L'Assuntore potrà pertanto essere chiamato all'esecuzione di servizi ed interventi anche in pendenza del perfezionamento del contratto, senza che per questo possa avanzare eccezione alcuna o richieste di corrispettivi non contemplati dal Capitolato e dall'offerta presentata in sede di gara.

In ogni caso, prima dell'avvio dell'appalto, l'Assuntore dovrà presentare la seguente documentazione:

- deposito della cauzione definitiva;

- assicurazione di cui ai successivi artt. 33 e 34;
- nomina del capo commessa (art. 42) e dei responsabili D.Lgs.vo 81/2008;
- ogni altra incombenza obbligatoria in materia di legislazione sul lavoro

Nel caso in cui l'Assuntore non provvedesse alla consegna dei documenti nei termini fissati dal Committente, l'aggiudicazione definitiva non potrà aver luogo, e l'appalto sarà aggiudicato al concorrente che segue in graduatoria. Trascorso il termine di validità dell'offerta, l'aggiudicazione stessa sarà subordinata all'accettazione da parte dell'impresa interessata.

Art. 11 - Periodo di prova

Per i primi 2 mesi l'appalto si intenderà conferito a titolo di prova, al fine di consentire all'INPDAP una valutazione ampia e complessiva del rapporto. Durante tale periodo l'INPDAP potrà, a suo esclusivo insindacabile giudizio, recedere in qualsiasi momento mediante semplice preavviso di dieci giorni da comunicare alla Ditta aggiudicataria con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Art. 12 - Obblighi dell'appaltatore relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari

L'appaltatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

Art. 13 - Verbale di consegna degli impianti

Oltre a quanto indicato nell'articolo 9 "Aggiudicazione Definitiva" il Referente di ciascuna Sede INPDAP e il Capo Commessa, o suo delegato che dovrà avere piena conoscenza della documentazione contrattuale oltrechè munito dei poteri necessari per la gestione di tutte le prestazioni dei servizi appaltati, provvederanno, a redigere un verbale di consegna.

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 d'oneri, nel capitolato tecnico e nell'offerta senza che possa trovare giustificazione alcuna per la mancata o incompleta documentazione sugli immobili o per qualsiasi altro motivo.

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.14 - 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 questi gli abbia ordinato, purché non mutino essenzialmente la natura dei servizi e prestazioni comprese nell'appalto.

Nel corso del rapporto contrattuale, la consistenza dell'appalto, potrà subire variazioni anche in riduzione dovute a mutate esigenze dell'Istituto (tra le quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: unificazione di sedi o eventuali spostamenti delle stesse), in tale caso, il compenso, calcolato secondo gli indici di prezzo offerti e previsti dal presente Capitolato d'Oneri, dovuto all'Assuntore 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 su cui 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.

Rimane in ogni caso escluso per l'Assuntore qualsivoglia diritto di recesso o di richiesta per la risoluzione del rapporto, e lo stesso rimarrà comunque obbligato all'esecuzione delle prestazioni così come ridotte.

La presentazione dell'offerta costituisce pertanto impegno al soddisfacimento di tutti (nessuno escluso) gli obblighi scaturenti dal contenuto del presente Capitolato d'Oneri, dal Capitolato Tecnico e dal Bando di Gara.

Art. 15 - 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 dell'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 l'impresa da escludere si impegni, con il

Committente, a far valere eventuali pretese esclusivamente verso la o le altre società con le quali è raggruppata, sollevando il Committente dalla controversia.

Art. 16 - Subappalti

In ordine ai subappalti si richiama l'osservanza di quanto previsto dalla legislazione vigente e di quanto indicato all'art. 13 del Disciplinare di Gara.

Art. 17 - Obblighi del Subappaltatore/Subcontraente relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari

Nel caso in cui la Ditta affidataria del servizio di pulizia si avvalga della facoltà di cui al precedente articolo, ovvero di subappaltare talune attività nel limite del 30% dell'importo delle prestazioni affidate, il contratto di subappalto dovrà riportare le seguenti clausole:

"L'impresa (...), in qualità di subappaltatore/subcontraente dell'impresa (...), nell'ambito del contratto sottoscritto con l'Inpdap, Direzione Regionale Veneto, identificato con il CIG -----, assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della Legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

L'impresa (...), in qualità di subappaltatore/subcontraente dell'impresa (...), si impegna a dare immediata comunicazione all'Inpdap della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

L'impresa (...), in qualità di subappaltatore/subcontraente dell'impresa (...), si impegna ad inviare copia del presente contratto all'Inpdap."

Art. 18 - 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. 19 - Pagamenti

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

Servizio manutenzione opere impiantistiche (elettrico, edile, idraulico, igienico-sanitario, sollevamento, antincendio, condizionamento/raffrescamento, controllo accessi) (a forfait)

Il corrispettivo sarà pagato a cadenza bimestrale, dietro emissione di fatturazioni pari a 1/6 dell'importo contrattuale annuo dei servizi attivati, entro il termine di giorni trenta dal ricevimento della fattura.

Servizio manutenzione straordinaria /interventi su richiesta extra-canone (a misura)

Il corrispettivo, limitatamente alla quota che eccederà la franchigia di euro 150,00 IVA esclusa, dei lavori eseguiti e delle prestazioni effettivamente rese sarà corrisposto sulla base di preventivi di spesa redatti con riferimento ai Prezzari DEI e soggetti al ribasso di aggiudicazione di gara.

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 Tecnico o suo delegato.

Servizio pulizia /igiene ambientale (pulizie, giardinaggio, derattizzazione, smaltimento rifiuti) (a forfait)

Il corrispettivo sarà pagato a cadenza bimestrale, dietro emissione di fatturazioni pari a 1/6 dell'importo contrattuale annuo dei servizi attivati, entro il termine di giorni trenta dal ricevimento della fattura.

I pagamenti saranno comunque subordinati all'acquisizione della regolarità del DURC (onere a carico della S.A.)

Art. 20 - Revisione Prezzi

Il prezzo si intende immodificabile nel primo anno di validità dell'appalto. Ai sensi dell'art. 44 comma 4 della legge 23 dicembre 1994 n. 724, la revisione prezzi d'appalto sarà effettuata, a partire dal secondo anno di attività e su richiesta dell'appaltatore, applicando la percentuale di variazione annuale dei prezzi al consumo registrata dall'ISTAT per famiglie di operai ed impiegati.

Art. 21 - Compensi Speciali e articolazione oraria dei servizi

Le prestazioni di mano d'opera per lavori in economia effettuate, su espressa richiesta del Direttore Tecnico 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.

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.

CAPO II - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

A) STANDARD DI SERVIZIO RICHIESTI

SERVIZI TECNICO GESTIONALI

Art. 22- Finalità generali

La categoria dei "Servizi Tecnico- Gestionali" ha l'obiettivo di ottenere la gestione integrata di tutti i Servizi Operativi che saranno erogati nell'ambito del presente Appalto, nonché di altri servizi similari affidati a fornitori Terzi. Ciò avverrà attraverso la realizzazione di una piattaforma informativa e di un sistema di procedure e di strumenti operativi comuni per la gestione di tutti i servizi operativi. A tal fine, i singoli servizi che fanno parte della categoria Servizi Tecnico-Gestionali sono i seguenti:

- Gestione del sistema Informativo;
- Gestione del Call Center;
- Anagrafica Tecnica degli Impianti;
- Gestione Ordinativi di intervento, pianificazione, ottimizzazione e controllo.

I servizi Tecnico Gestionali sono obbligatori e sono compresi nel canone per ogni singolo servizio affidato.

MANUTENZIONI

Art. 23 - Criteri generali di progettazione delle manutenzioni

Il servizio di Global Service, dovrà essere supportato della seguente sequenza di attività progettuali, le cui specifiche tecnico-funzionali relative sono contenute nel Capitolato Tecnico d'Appalto:

- *Rilievo*, dello stato manutentivo e dello stato di messa a norma degli impianti;
- *Monitoraggio*, degli elementi 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;
- *Piano di Manutenzione*, elaborazione del piano di manutenzione con l'individuazione delle strategie manutentive, delle attività e modalità di esecuzione degli interventi, delle frequenze (comunque non inferiori a quelle indicate nel Capitolato tecnico).

L'Assuntore dovrà attuare idonee procedure e modalità organizzative e gestionali, in modo da consentire l'immediato avvio del servizio manutentivo, fin dalla consegna dell'appalto, per garantire la pronta esecuzione di tutti gli interventi che saranno necessari.

Art. 24 - Programmazione della manutenzione

L'elaborazione a cura dell'Assuntore di un programma di manutenzione secondo i tempi, i criteri e le priorità indicate dal Committente e nell'ambito delle risorse del bilancio di spesa dedicato ai servizi oggetto dell'appalto, rappresenta il quadro di riferimento essenziale. Quindi l'Assuntore dovrà redigere un programma quadro per tutta la durata dell'appalto articolandolo secondo strategie manutentive per i diversi immobili, locali e zone in ragione degli standard predefiniti e calibrati per le diverse attività che si svolgono all'interno degli stessi.

SERVIZI DI PULIZIA E IGIENE AMBIENTALE

Art. 25 - Finalità generali dell'affidamento- Programmazione

Il servizio di pulizie e igiene ambientale, dovrà essere svolto a regola d'arte nel rispetto delle periodicità e dei criteri individuati nel capitolato tecnico delle prestazioni. Le finalità dell'affidamento sono quelle di salvaguardare, migliorare lo stato igienico-sanitario dell'ambiente e mantenere integro l'aspetto estetico ambientale dei locali, delle parti comuni, delle aree esterne pertinenti agli edifici. Come per le manutenzioni, l'assuntore dovrà elaborare una specifica relazione con l'indicazione delle frequenze delle prestazioni (comunque non inferiori a quelle indicate nel Capitolato tecnico) del numero di addetti impiegati nei singoli punti di lavoro, attrezzature e materiali utilizzati.

B) MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI SERVIZI

Art. 26 - Esecuzione dei servizi

L'Assuntore dovrà sviluppare i servizi 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 servizi.

In casi particolari e di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività del Committente potrà essere richiesto di eseguire i servizi anche di notte o nei giorni festivi, senza che l'Assuntore possa richiedere compensi suppletivi oltre a quelli espressamente previsti all'art. 21 del presente Capitolato.

Art. 27 – Manutenzioni programmate e a rottura- Definizioni, tipizzazione e criteri generali di gestione

Tutti gli interventi e le prestazioni che siano rivolti alla manutenzione conservativa e/o riparativa degli 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 contrattualmente determinato. Tali attività sono riportate nel capitolato tecnico di appalto.

Oltre alla manutenzione forfetaria degli immobili e dei relativi impianti ed attrezzature, l'Assuntore effettuerà un monitoraggio continuo dello stato manutentivo degli impianti, al fine di garantire la funzionalità degli stessi ed evitare disagio all'utenza.

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:

1) manutenzioni programmate.

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 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;

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. È inoltre da intendersi come "Manutenzione a forfait" tutto il complesso di operazioni dettagliate e scandite nel "piano di manutenzione" redatto dall'Assuntore e necessarie per assicurare il mantenimento dei livelli prestazionali indicati nel Capitolato Tecnico, per una ottimale conservazione e funzionalità degli impianti.

Il compenso relativo alle operazioni di manutenzione ordinaria sulle parti impiantistiche, così come definite e specificate nei Capitolati 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 le attività di manutenzione sia in loco che, occorrendo, nell'officina dell'Assuntore;
- la fornitura di materiali, noli e prestazioni d'opera connessi ai rifacimenti;
- 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; intendendo come opere e lavori minimi di ripristino, tutti i lavori connessi alle attività di manutenzione 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 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 immediata comunicazione al Committente;
- la fornitura di materiali d'uso, di consumo e di apporto, connessa all'esecuzione delle attività di manutenzione.

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

- sale sofisticato per depurazione acqua;
- olio incongelo per ricambio periodico dei gruppi frigoriferi;
- materiale di consumo per disincrostazione chimica e meccanica di scambiatori, condensatori, batterie, ecc.;
- fornitura filtri in genere (fan-coil, unità trattamento aria, gruppi frigo, condizionatori di tipo UNDER, OVER e SPLIT, gruppi elettrogeni, ecc.);
- olio interruttore a volume d'olio ridotto;
- vaselina pura;
- targhette interne ed esterne ai quadri elettrici;
- segnaletica di sicurezza come previsto dalle normative vigenti;
- tute per il personale e stracci;
- liquido elettrolita e rinnovo batterie (solo gruppi elettrogeni);
- oli lubrificanti per reintegri e rinnovi completi;
- gas frigorigeni 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.

Rimangono *esclusi* da quanto suddetto tutte le forniture destinate ad assicurare il normale funzionamento a regime degli impianti, quali, a *mero* titolo esemplificativo:

- i combustibili;
- l'energia elettrica per tutti i motori e l'illuminazione dei locali macchinari;
- l'acqua necessaria al funzionamento degli impianti;
- i pezzi di ricambio (se di importo superiore alla franchigia contrattuale di euro 150,00).

2) **manutenzioni a rottura, con applicazione della franchigia contrattuale di euro 150,00.**

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 quanto concerne questa seconda tipologia di interventi manutentivi, si possono verificare due ipotesi:

A) se l'intervento è di importo **inferiore** alla franchigia contrattuale di euro 150,00, essendo tali interventi compresi nel canone fisso, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione dell'Ente e rendicontati successivamente a cura dell'Assuntore;

B) qualora le manutenzioni a rottura risultino di importo **superiore** alla franchigia contrattuale di euro 150,00, dovranno essere presentate proposte precise ed articolate, redatte con riferimento ai listini ufficiali di cui al successivo art. 49, indicanti l'importo complessivo dell'intervento da eseguire, dal quale dovrà essere dedotto l'importo della franchigia contrattuale. Tali interventi dovranno essere compensati mediante la contabilizzazione a misura, applicando i prezzi unitari di cui agli elenchi prezzi citati all'art. 49. Sui prezzi unitari sarà applicato il ribasso d'asta.

Tutti gli interventi sono subordinati all'approvazione espressa della S.A. e all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, pareri e visti, previsti dalle norme vigenti.

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.

È da intendersi come “manutenzione a rottura contabilizzata a misura” tutto il complesso di prestazioni che non rientrano in quelle codificate e programmate sia perché diverse come tipologia, sia perché richieste in tempi diversi da quelli pianificati nei programmi di manutenzione.

In linea generale, nella manutenzione a misura rientrano gli interventi richiesti dal Committente, di sostituzione o modifica degli impianti 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 a misura le attività di seguito indicate:

- 1) riparazioni a seguito di eventi eccezionali quali alluvioni, terremoti, scariche atmosferiche, furti, incendi, manomissioni, etc.;
- 2) 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) spostamento o sostituzione di impianti apparecchiature in conseguenza di modifiche, spostamenti o demolizioni;
- 4) adeguamento a nuove normative, ampliamenti e/o modifiche delle opere esistenti dovute a sopravvenute nuove esigenze dell'utenza;
- 5) variazione di percorso di cavi o reti di distribuzione, modifiche o potenziamento degli impianti;

Art. 28 - Fasce orarie per attività di manutenzione

Le attività di manutenzione 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 la S.A., nel rispetto del monte ore previsto.

C) STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Art. 29 - Assuntore e/o delegato

Ogni qual volta il Direttore Tecnico o suo delegato lo ritenga necessario, l'Assuntore dovrà 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 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.

D) PENALI

Art. 30 - 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 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:

1) Servizio di manutenzione delle opere impiantistiche (idrico/sanitarie, elettriche, sollevamento, antincendio, riscaldamento, condizionamento/raffrescamento)

Il mancato e tempestivo intervento nei tempi previsti dal Capitolato d'Oneri di Appalto comporterà l'applicazione di una penale forfetaria di € 100,00 per ogni giorno di ritardo. Tale penale potrà elevarsi fino a € 200 per ogni giorno di ritardo, ad insindacabile giudizio del Committente, nel caso di grave danno alla funzionalità dei locali.

2) Servizio pulizia e igiene ambientale

Il mancato svolgimento di ciascuna delle prestazioni di cui al Capitolato Tecnico, all'interno di un locale o area oggetto dell'appalto, sarà sottoposto a penale forfetaria pari a € 100,00 a cui si sommerà una ulteriore penale di € 200,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del servizio stesso.

3) Servizio manutenzione del verde

Nel caso in cui l'Assuntore non svolga con diligenza il servizio con le modalità ed i tempi concordati con il Direttore Tecnico, il Committente potrà applicare una penale, commisurata alla gravità dell'inadempienza, dell'importo massimo di € 100,00 per ogni intervento.

Per mancato intervento entro le 24 ore in caso di emergenze, le situazioni di pericolo o inagibilità, nonché di danni agli immobili e agli impianti si prevede l'applicazione di una penale pari ad € 200,00.

CAPO III DISCIPLINA DELL'APPALTO

OBBLIGHI ED ONERI

Art. 31 - Osservanza delle disposizioni di legge e dei regolamenti

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

- gestione dei servizi affidati;
- 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;
- sicurezza degli impianti di qualsiasi tipo;
- prevenzione incendi;
- regolamenti Comunali per lo smaltimento di rifiuti ordinari e speciali;
- impianto ed esercizio ascensori e montacarichi.

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.

Art. 32 - Garanzia provvisoria e definitiva

In ordine alle garanzie, provvisoria e definitiva, si richiama l'osservanza di quanto previsto dalla legislazione vigente e di quanto indicato all'art. 8 del Disciplinare di Gara.

Art. 33 - 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 e servizi, 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 dovrà infatti contrarre con Compagnie Assicurative di cui all'art. 1 lett. c legge 10 giugno 1982 n. 348, una polizza assicurativa contro tutti i rischi (All-Risk), per un massimale pari al 50% dell'importo dei servizi affidati e la cui durata e piena validità si estenderanno sino al termine del periodo contrattuale.

Nel caso che l'aggiudicatario dei servizi 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 servizi.

Art. 34 - 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.

È fatto pertanto obbligo all'Assuntore di stipulare con primaria Compagnia Nazionale apposita polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi (RCT), ivi compreso il committente, con massimale unico di € 5.000.000,00 per danni a cose, persone, animali.

La polizza dovrà contenere la responsabilità personale dei dipendenti, dei quadri, dei progettisti ed essere valida per tutta la durata dell'appalto e fino al termine del periodo, con l'esclusione della facoltà di recesso da parte della compagnia stessa e dell'azione di rivalsa.

Saranno assunti a totale carico dell'Assuntore la franchigia e lo scoperto stabiliti dalla Compagnia Assicuratrice, in base alle condizioni generali di assicurazione: tali importi, a richiesta del Committente, dovranno essere garantiti da apposita fidejussione rilasciata da primaria banca nazionale su testo conforme alla bozza che sarà fornita dal Committente.

Contraente della polizza dovrà essere l'Assuntore appaltatrice mentre risulteranno assicurati, congiuntamente, la società stessa e il Committente.

Copia della polizza dovrà essere esibita al Committente prima della stipula del Contratto.

Art. 35 - 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. 36- Oneri ed obblighi dell'Assuntore

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

- la piena responsabilità tecnica del servizio manutentivo, restando l'unico responsabile nei confronti del Committente.
- la custodia e mantenimento degli impianti; tutti i locali in cui si sviluppano i servizi manutentivi 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.
- 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.
- la piena responsabilità dell'operato dei dipendenti - propri o di eventuali subappaltatori autorizzati - nei confronti sia del Committente che di terzi.
- l'obbligo 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 servizi.
- 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;
- 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.

Art. 37 - Oneri a carico del Committente

Sono a carico dell'INPDAP l'acqua corrente, l'energia elettrica per il funzionamento dei macchinari necessari per l'esecuzione del servizio e l'illuminazione dei locali; ogni altro costo è a carico della Ditta. In particolare, sono a carico della Ditta appaltatrice, oltre agli oneri per la sicurezza e alle spese per il personale utilizzato, tutti indistintamente i macchinari, gli attrezzi, gli utensili ed i materiali nonché gli indumenti di lavoro degli addetti ed in genere tutto ciò che è necessario per lo svolgimento del servizio appaltato.

TUTELA DELLA SICUREZZA

Art. 38 - 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.Lgs.vo 81/2008.

Art. 39 - Osservanza delle normative esterne relative all'igiene e all'ambiente di lavoro

L'Assuntore dovrà adottare, nell'esecuzione dei servizi, 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 ai disposti del D.Lgs.vo 81/2008.

La S.A. fornirà all'Assuntore dettagliate informazioni circa i rischi specifici esistenti nelle aree in cui è destinato ad operare ed in relazione all'attività oggetto d'ordinativo, al fine di consentire l'adozione delle misure di prevenzione in relazione all'attività da svolgere.

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

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.

RAPPORTI TRA ASSUNTORE E COMMITTENTE

Art. 40 - Reperibilità-Tempistiche d'intervento

L'Assuntore dovrà garantire la reperibilità nei giorni feriali o festivi del Capo Commessa o dei suoi incaricati su utenza portatile sempre attiva, 24 ore su 24, al fine di fronteggiare le emergenze, le situazioni di pericolo o inagibilità, nonché i danni agli immobili e agli impianti. In tali casi l'intervento dovrà essere tempestivo ed in ogni caso non dovrà avvenire oltre le 24 ore dalla chiamata, pena l'applicazione della penale di € 200,00.

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

Art. 41 - Direttore Tecnico/esecuzione

Il Committente nominerà un Direttore Tecnico/esecuzione per verificare e controllare in corso d'opera e con gli strumenti più opportuni la perfetta osservanza di tutte le prescrizioni contrattuali.

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

Art. 42 - Capo Commessa/Referente operativo

L'Assuntore, nominerà un tecnico qualificato secondo quanto prescritto dal presente capitolato 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, per la gestione delle prestazioni e dei servizi appaltati.

Art. 43 - Situazioni di pericolo

In caso di pericolo grave ed immediato 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 Tecnico le modalità operative connesse con l'eccezionalità dell'evento.

Superata la fase di emergenza, l'Assuntore dovrà documentare adeguatamente al Direttore Tecnico le conseguenze che ne deriveranno per il regolare svolgimento dei servizi previsti dall'appalto.

Art. 44 - Comunicazioni tra le parti

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

Art. 45 - 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 nulla può giustificare il mancato tempestivo intervento dell'Assuntore al fine di eliminare o limitare tale situazione.

Art. 46 - 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. In tal caso si procederà al concordamento delle nuove condizioni contrattuali.

DISCIPLINA DEI SERVIZI E DEI CANTIERI

Art. 47- Conduzione dei cantieri

Nell'ambito dell'appalto di servizi manutentivi l'esecuzione di eventuali lavori di manutenzione straordinaria, la cui consistenza e delimitazione è preventivamente definita dai progetti esecutivi può dar 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 della S.A. assuma il carattere di "cantiere" si dovranno pertanto predisporre e tenere i prescritti documenti contabili e di direzione (giornale dei lavori, libretto delle misure, 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 Committente.

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

Art. 48 - Direttore dei lavori

L'Assuntore dovrà 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 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:

- applicazione delle normative e delle procedure per la tutela della sicurezza dei lavoratori (D.Lgs.vo 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 alla S.A. 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.

INTERVENTI IN ECONOMIA EXTRA CONTRATTO

Art. 49 - Interventi in economia

Per la contabilizzazione dei lavori non compresi tra quelli con corrispettivo a forfait di cui ai precedenti articoli, e di importo superiore alla franchigia contrattuale di euro 150,00, da compensarsi a misura, si farà riferimento ai prezzi unitari per materiali, mano d'opera e opere compiute desunti dai Prezziari Informativi dell'Edilizia, editi dalla DEI, Tipografia del Genio Civile, Direzione e Redazione Via Nomentana n. 12 - 00161 Roma, suddivisi in sei volumi e precisamente:

- Recupero ristrutturazione e manutenzione
- Impianti tecnologici
- Impianti elettrici
- Nuove costruzioni
- Architettura e finiture di interni
- Urbanizzazione, infrastrutture, ambiente

L'edizione di riferimento dei suddetti Elenchi prezzi, per tutta la durata dell'appalto sarà l'ultima pubblicata alla data di scadenza per la presentazione dell'offerta di gara. I prezzi riportati nell'Elenco Prezzi sono soggetti al ribasso contrattuale; laddove il prezzo applicato derivi da una dettagliata analisi dei prezzi, il ribasso contrattuale non potrà comunque essere applicato alle mercedi operaie o ai costi per la sicurezza. I prezzi unitari di cui sopra saranno soggetti al ribasso contrattuale.

In ogni caso di necessità di adozione di nuovi prezzi, l'Appaltatore all'atto della formulazione del preventivo dovrà evidenziare le voci non comprese in elenco ed allegare al preventivo stesso una scheda riportante l'analisi di ciascun nuovo prezzo proposto opportunamente documentata.

La Direzione Lavori esaminati ed eventualmente rettificati i prezzi proposti, predisporre un verbale di concordamento nuovi prezzi.

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

CAPO IV- CONTROVERSIE – ARBITRATO – ESECUZIONE IN DANNO

Art. 50 - Risoluzione del contratto

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 5 inadempimenti contrattuali, notificate per iscritto, 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 manutenzione delle opere edili ed impiantistiche (elettrico, edile, idraulico, igienico-sanitario, sollevamento, antincendio, riscaldamento, condizionamento/raffrescamento)

- mancati interventi extra-canone preventivamente autorizzati dal Direttore Tecnico del Committente;
- cattiva o mancata esecuzione dei servizi o della frequenza degli stessi in base al Capitolato Speciale d'Appalto;
- mancato rispetto delle norme di sicurezza;
- sospensione del servizio.

Servizio pulizia e igiene ambientale (giardinaggio, raccolta e smaltimento rifiuti, disinfestazione, derattizzazione, facchinaggio, ecc.)

- la mancata o irregolare esecuzione delle prestazioni minimali specificate nel Capitolato Tecnico di Appalto.

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.

Qualora l'Assuntore ometta di eseguire la prestazione oggetto del contratto, il Committente potrà ordinare ad altra Ditta l'esecuzione di quanto omissso dall'appaltatore, al quale sarà addebitato il costo e i danni eventualmente derivati all'Istituto. Per la rifusione dei danni l'Istituto potrà rivalersi sugli eventuali crediti dell'Assuntore ovvero, in mancanza, sul deposito cauzionale che dovrà, in tal caso, essere immediatamente reintegrato.

Art. 51 - Certificato finale di regolare esecuzione

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

L'esito favorevole del certificato, unitamente al verbale di riconsegna del patrimonio, consentirà lo svincolo del deposito cauzionale a garanzia.

Art. 52- Riconsegna degli impianti al committente

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

La procedura, formalizzata con apposito verbale di riconsegna sottoscritto dalle parti, prevede la riconsegna delle dotazioni impiantistiche il cui stato manutentivo dovrà risultare migliorato o comunque eguale a quello rilevato 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 degli impianti.

Art. 53 - Continuità dei servizi in caso di controversie

In caso di controversia e/o contestazione e/o richiesta, comunque relativa all'esecuzione del servizio, 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.

Art. 54 - Sospensioni e proroghe

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. 158 del regolamento di attuazione del D.Lgs.vo 163/2006.

Le avverse condizioni meteorologiche potranno costituire causa di sospensione dei lavori in quanto 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.

Art. 55 - Arbitrato

Per le controversie relative al presente Appalto è competente esclusivamente il Foro di Venezia.

Art. 56 - 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 riservata 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. 57 - 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, nel Bando di Gara.