



**Data di pubblicazione:** 20/11/2019

**Nome allegato:** Estratto CSA.pdf

**CIG:** nessun CIG

**Nome procedura:** Affidamento di un Accordo Quadro per la manutenzione ordinaria degli stabili da reddito in gestione diretta della Direzione regionale Lazio.

*Avviso di indagine di mercato preordinata all'acquisizione di manifestazioni d'interesse alla partecipazione ad una procedura da indire ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera b) del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii. e da svolgersi mediante Trattativa diretta sul mercato elettronico della pubblica amministrazione della Consip S.p.A. (MePA) e da aggiudicarsi secondo il criterio del minor prezzo ai sensi dell'articolo 36, comma 9 bis, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.*

per la selezione di operatori economici da invitare ad una procedura sotto soglia, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b) d. lgs. n. 50/2016, per l'affidamento di un Accordo Quadro per la manutenzione ordinaria degli stabili da reddito in gestione diretta della Direzione regionale Lazio

STRALCIO DEL CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

## **PREMESSA**

L'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale - INPS, al fine di garantire un adeguato e tempestivo sistema di interventi di manutenzione degli immobili residenziali e commerciali siti in Roma facenti parte del patrimonio immobiliare da reddito di proprietà gestito dalla Direzione Regionale Lazio, intende stipulare un Accordo quadro con un unico operatore economico cui affidare **i lavori di manutenzione ordinaria di tipo edile, ivi comprese le opere specialistiche da fabbro**, che, nel corso della vigenza dell'Accordo, dovessero rendersi necessari.

Il ricorso all'istituto dell'Accordo Quadro, previsto obbligatoriamente per i lavori di manutenzione per i quali non è possibile predeterminare il numero e l'oggetto preciso nel dato periodo, risponde all'esigenza di fornire uno strumento flessibile all'Istituto per consentire di eseguire/affidare i lavori, man mano che l'esatta misura e l'entità viene definita in base alle necessità sopravvenute, rivolgendosi direttamente all'operatore economico selezionato già a monte, mediante procedura ad evidenza pubblica o negoziata, senza dovere attivare per ogni singolo ordinativo lunghe e complesse procedure di scelta del contraente.

L'accordo quadro è un accordo concluso tra la stazione appaltante ed un Operatore economico e il cui scopo è quello di stabilire le clausole relative agli **appalti da aggiudicare** nel corpo dell'Accordo durante il periodo di riferimento, in particolare per quanto riguarda l'aspetto economico.

Dal punto di vista civilistico nell'Accordo Quadro vengono posti in essere, in dipendenza dello stesso, qualificato come **contratto normativo**, dei **contratti applicativi** non autonomi, il cui oggetto è solamente determinabile, in applicazione del contenuto prefissato nell'accordo medesimo. Dal contratto normativo discendono non già obblighi esecutivi e neppure un obbligo a contrarre (*pactum de contrahendo*), bensì **l'unico obbligo**, nel caso in cui l'amministrazione si determini a contrarre, **di applicare al futuro contratto (o alla serie di futuri contratti)** le condizioni contrattuali predefinite nell'accordo quadro (*pactum de modo contrahendi*).

Il presente capitolato disciplina, quindi, mediante condizioni generali stabilite in via preventiva, le modalità di esecuzione e le specifiche tecniche da applicarsi nell'erogazione delle prestazioni oggetto dei futuri contratti applicativi dei lavori che dovranno essere svolti presso gli immobili residenziali e commerciali, relativi spazi esterni e aree verdi di pertinenza degli immobili stessi, di proprietà dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale - INPS "Direzione Lazio" - elencati nell'allegato elenco fabbricati - e finalizzati ad assicurare la massima funzionalità ed il comfort delle suddette strutture attraverso l'esecuzione accurata e tempestiva di tutti gli interventi necessari per garantire la piena utilizzazione degli edifici.

per la selezione di operatori economici da invitare ad una procedura sotto soglia, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b) d. lgs. n. 50/2016, per l'affidamento di un Accordo Quadro per la manutenzione ordinaria degli stabili da reddito in gestione diretta della Direzione regionale Lazio

STRALCIO DEL CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

## Art. 1. Oggetto dell'appalto

1. Oggetto dell'Accordo Quadro è l'esecuzione di tutte le attività necessarie per lo svolgimento dei lavori di manutenzione ordinaria edile e il riattamento delle unità residenziali e commerciali facenti parte del patrimonio immobiliare da reddito di proprietà dell'INPS gestito dalla Direzione Regionale Lazio, ivi comprese le opere specialistiche da fabbro. Il presente Accordo Quadro, da stipularsi con un solo operatore economico, ai sensi dell'Art. 59 del D.lgs. 163/2006, definisce e predetermina in via generale le condizioni, le clausole, le caratteristiche tecniche delle prestazioni ed i prezzi unitari che dovranno regolare il rapporto tra l'Impresa aggiudicataria (di seguito denominato "Assuntore" o "Appaltatore") e l'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale (di seguito denominata "Stazione Appaltante"), in occasione della sottoscrizione di contratti applicativi per l'affidamento dei lavori di manutenzione ordinaria preventiva e/o a guasto, presso le unità residenziali e commerciali site in Roma, facenti parte del patrimonio immobiliare da reddito e relativi spazi esterni di proprietà dell'Istituto Nazionale della Previdenza Sociale Direzione Regionale Lazio.
2. [omissis]
3. Nel corso della durata del presente Accordo Quadro la Stazione Appaltante potrà richiedere all'Assuntore, fino alla concorrenza dell'importo contrattuale, di eseguire interventi di natura edile ed eventuali interventi complementari di natura impiantistica, allo stato non predeterminabili nel genere e nella quantità, che si dovessero rendere necessari per conservare in ordinarie condizioni di esercizio gli immobili di pertinenza della Direzione Regionale Lazio armonizzando al contempo risorse umane e tecnologiche tese alla sicurezza delle persone, degli impianti e delle cose, nonché alla protezione del patrimonio dei siti indicati. L'Assuntore dovrà provvedere all'espletamento delle prestazioni lavorative che gli saranno di volta in volta richieste dalla Stazione Appaltante sulla base delle proprie necessità e delle esigenze manifestate dai propri Conduttori, nonché allo svolgimento di tutte le attività accessorie di supporto alla Stazione Appaltante medesima per l'ottimizzazione dei livelli qualitativi delle lavorazioni nei tempi previsti.
4. Sono compresi nell'appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dal capitolato speciale d'appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dai contratti applicativi.
5. L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi; trova sempre applicazione l'articolo 1374 del codice civile.
6. Resta inteso fra le Parti che il presente Accordo Quadro non prevede alcun regime di esclusiva e che, pertanto, l'Assuntore potrà effettuare lavori di manutenzione in favore di soggetti diversi dalla Stazione Appaltante, così come quest'ultima potrà rivolgersi anche ad imprese diverse dall'Assuntore.

## Art. 2. Tipologie di interventi

1. Nell'ambito dei lavori oggetto dell'Accordo Quadro, come definiti all'art. 1, si distinguono le seguenti tipologie di interventi:
  - (a) Lavori **non urgenti**: si tratta di interventi che non limitano la funzionalità dell'utilizzo dell'alloggio, ma solo di limitatissime porzioni del medesimo o dell'impiantistica e non incidono in alcun modo sulla sicurezza. Detti interventi devono essere iniziati entro le 48 ore dalla data della relativa comunicazione. La sottoscrizione ed il reinoltro dell'ordine dovrà avvenire entro il termine di ultimazione lavori; il rapporto contrattuale si perfezionerà con la sottoscrizione del contratto applicativo.
  - (b) Lavori **urgenti**: si tratta di interventi determinati da necessità imprevedute, imprevedibili, e non rimandabili per evitare che il danno conseguente ad un loro differimento superi il costo dell'intervento che si richiede

## AVVISO DI AVVIO DI INDAGINE DI MERCATO

per la selezione di operatori economici da invitare ad una procedura sotto soglia, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lett. b) d. lgs. n. 50/2016, per l'affidamento di un Accordo Quadro per la manutenzione ordinaria degli stabili da reddito in gestione diretta della Direzione regionale Lazio

### STRALCIO DEL CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

di effettuare. Detti interventi devono essere iniziati nella giornata in cui viene effettuata la comunicazione di intervento o al massimo nella successiva a quella dell'ordine stesso. L'urgenza dovrà risultare da un verbale in cui sono indicati i motivi dello stato d'urgenza, le cause che lo hanno provocato e i lavori necessari per rimuoverlo. Il verbale è compilato dal RUP o dal tecnico all'uopo incaricato ed è trasmesso con una perizia estimativa alla stazione appaltante per la copertura della spesa e l'autorizzazione dei lavori. Il rapporto contrattuale si perfezionerà con la sottoscrizione a ratifica del contratto applicativo in cui sarà riportata l'esatta contabilizzazione delle prestazioni rese.

- (c) Lavori di **somma urgenza**: si tratta di interventi caratterizzati dall'improcrastinabile necessità di provvedere. Per tali richieste di intervento, in quanto indifferibili, i lavori potranno essere affidati dal Direttore dei Lavori o del Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art. 176 del d.p.r. 207/2010 mediante ordinativo inviato via fax o e-mail ed eventualmente anticipato a mezzo telefono. Gli interventi richiesti dovranno essere eseguiti immediatamente e con priorità assoluta su qualsiasi altro lavoro, entro e non oltre 4 (quattro) ore successive all'inoltro dell'Ordinativo, in qualsiasi condizione operativa e anche in orario diverso da quello normale di lavoro, anche notturno, compresi i giorni festivi. Il rapporto contrattuale si perfezionerà con la sottoscrizione a ratifica del contratto applicativo in cui sarà riportata l'esatta contabilizzazione delle prestazioni rese.
- (d) Lavori di **riattamento alloggi** (interventi programmati): da eseguirsi secondo uno schema di lavori e/o disegni esecutivi allegati all'ordine dei lavori con tempistica stabilita dalla stazione Appaltante. Il rapporto contrattuale si perfezionerà con la sottoscrizione del contratto applicativo.