



REGIONE LAZIO

**AZIENDA UNITA' SANITARIA LOCALE RIETI**

Viale Matteucci n. 9 – 02100 RIETI – Tel. 0746 2781

Codice Fiscale e Partita IVA 00821180577



**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER L'AFFIDAMENTO PER ANNI 5  
(CINQUE) DELLE ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE ORDINARIA E  
STRAORDINARIA EDILE, NONCHÉ DEI SERVIZI DI CONTROLLO  
INTEGRATO ED ANAGRAFE IMMOBILIARE RELATIVAMENTE AGLI  
IMMOBILI CHE SI TROVANO NELLA DISPONIBILITÀ DELL'AZIENDA  
U.S.L. DI RIETI.**

## CAPO I

### Art. 0 – DEFINIZIONI

Per “Assuntore” si intende l’impresa o il raggruppamento temporaneo di concorrenti (RTC) risultato aggiudicatario dell’appalto di cui trattasi.

Per “Committente” si intende l’Azienda USL di Rieti.

Per “Appalto” si intendono le prestazioni di “facility management” del patrimonio immobilirae oggetto dell’ affidamento e descritte in dettaglio nel presente Capitolato.

Per “utenti interni degli immobili” o, più semplicemente, “utenti degli immobili” si intende il personale della Azienda USL di Rieti.

Per “Direttore Tecnico” si intende il referente del Committente per tutte le questioni attinenti il regolare svolgimento dell’appalto.

Per “Capo Commessa” si intende referente per conto dell’Assuntore nei confronti del Committente per tutte le questioni attinenti il regolare svolgimento dell’appalto.

### Art. 1 – OBIETTIVO

- Mantenere lo stato di conservazione degli edifici nonché la loro piena fruibilità, mediante interventi preventivi e/o interventi tempestivi di ripristino degli stati di degrado.
- Assicurare la continuità dei servizi, l’efficienza e la rispondenza normativa del contenitore mantenendo inalterate nel tempo le prestazioni caratteristiche dello stesso.
- Supporto alla gestione e manutenzione dell’edificio dovranno essere parte integrante, all’interno di una politica di miglioramento continuo che abbia come obiettivi la riduzione dei costi di manutenzione ed esercizio, congiuntamente ad un aumento dei livelli di responsabilità.
- Il raggiungimento degli obiettivi dovrà essere conseguito attraverso la manutenzione ordinaria (con corrispettivo a canone).
- La riduzione al minimo dei disagi arrecati a seguito di guasti agli immobili oggetto del servizio;
- Un costante flusso di informazioni, preventive ed a consuntivo, riguardante l’andamento delle varie attività di servizio;
- Il più rapido controllo e la valutazione da parte del Committente del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi dall’Assuntore al fine di definire le politiche e le strategie di gestione del patrimonio;
- Fornire un supporto logistico, tecnico, amministrativo ed informatico alle attività del Committente.

## **Art. 2 - OGGETTO DELL' APPALTO**

L'appalto ha per oggetto l'espletamento di una pluralità di attività da parte di un unico Assuntore Qualificato, da svolgersi con riferimento agli immobili a vario titolo utilizzati dalla Azienda USL di Rieti per lo svolgimento delle proprie funzioni, e consistenti in :

- attività che devono essere eseguite a seguito di un programma periodico delle attività elaborato dall'Assuntore ed approvato dal Committente di cui al successivo articolo 3;
- attività su richiesta di cui al successivo articolo 4 che si distinguono in:
  - attività che devono essere eseguite a seguito di apposite segnalazioni da parte degli utenti e/o dalle segnalazioni inoltrate da personale incaricato dal Committente;
  - attività che devono essere eseguite a seguito di richiesta diretta da parte del Committente all'Assuntore.

In particolare, come in dettaglio illustrato negli articoli che seguono e negli elaborati ivi richiamati, costituiscono oggetto dell'appalto le seguenti prestazioni:

- **Servizio di controllo integrato;**
- **Manutenzione delle opere edili;**
- **Servizio anagrafe immobiliare.**

Si precisa che tutti i dati relativi agli immobili relativamente ai quali dovranno essere assicurate le prestazioni oggetto dell'appalto (ubicazione, numero immobili, superfici, ecc.) indicati negli allegati al C.S.A. sono riferiti alla data del 31.12.2009 e, pertanto, sono suscettibili di modifiche durante la durata del contratto dovute sia a scelte organizzative del Committente sia a modifiche legislative. L'Assuntore, pertanto, non avrà diritto ad alcun maggiore onere o compenso nel caso in cui le variazioni dei dati forniti, sia in aumento che in diminuzione, dovessero variare in misura pari o inferiore al venti per cento dei dati forniti con riferimento agli immobili oggetto dell'appalto.

In ogni caso non verrà riconosciuto alcunchè in caso di sola modifica dell'ubicazione degli immobili entro un raggio kilometrico rispetto alla ubicazione originaria non superiore a 30 (trenta) kilometri.

## **Art. 3 – PIANO DEGLI INTERVENTI - PRINCIPI DI CARATTERE GENERALE**

Per ciascun servizio oggetto dell'appalto l'Assuntore fornisce in sede di offerta un piano degli interventi da eseguire in modo preventivo.

Tale programma dovrà riguardare tutti le prestazioni oggetto del presente Appalto e dovrà essere consegnato nei tempi di seguito previsti; il Committente approva il programma e provvede a monitorare la corretta e puntuale esecuzione dello stesso.

Il primo esercizio inizia il giorno della sottoscrizione del contratto e termina allo spirare dell'anno solare.

#### **Art. 4 - INTERVENTI A RICHIESTA - PRINCIPI DI CARATTERE GENERALE**

Le richieste di intervento possono scaturire dalle visite programmate da parte dell'Assuntore e/o da segnalazioni effettuate da parte degli utenti e/o dalle segnalazioni inoltrate da personale incaricato dal Committente, secondo le modalità ed i canali che verranno definiti in sede di offerta.

Gli interventi da compiersi con corrispettivo a misura (manutenzione straordinaria) dovranno essere sempre ordinati dal Direttore Tecnico in forma scritta.

Gli interventi di manutenzione a guasto dovranno essere sempre richiesti dal responsabile dell'articolazione organizzativa interessata o da suoi delegati. Sarà cura del Committente fornire all'Assuntore l'elenco dei responsabili delle articolazioni organizzative e provvedere ai successivi aggiornamenti.

È compito dell'Assuntore verificare i livelli autorizzativi, predisporre i necessari preventivi, emettere le richieste di autorizzazione e, recepite le autorizzazioni, provvedere all'esecuzione.

L'Assuntore dovrà organizzare gli interventi in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento delle attività che si svolgono all'interno degli immobili e rispettare i tempi previsti per l'esecuzione.

#### **Art. 5 - SCHEMA FUNZIONALE DEI RAPPORTI COMMITTENTE/ASSUNTORE**

L'Assuntore potrà organizzare la propria struttura secondo i criteri che riterrà più opportuni per il raggiungimento dei risultati richiesti, garantendo comunque i requisiti minimi indicati nei documenti posti a base di gara.

Il Committente individua nell'ambito della sua struttura un Direttore Tecnico del servizio, con il compito specifico di sovrintendere al controllo delle prestazioni fornite dall'Assuntore. Il Direttore Tecnico e la struttura alle sue dipendenze (Direzione Tecnica), costituisce l'interfaccia principale del Capo Commessa (Rappresentante dell'Assuntore), per tutte le problematiche connesse con l'espletamento dei servizi.

A tal fine l'Assuntore individua nell'ambito della sua struttura un Capo Commessa con il compito specifico di sovrintendere al controllo delle prestazioni fornite, assumendone la relativa responsabilità nei confronti del Committente.

Il Capo Commessa costituisce l'interfaccia unica dell'Assuntore nei confronti del Committente per tutte le problematiche connesse con l'espletamento dei servizi appaltati.

In caso di assenza o impedimento, per qualsiasi motivo, del Capo Commessa, l'assuntore dovrà garantirne la sostituzione con personale di equivalente esperienza e capacità professionale, dandone preventiva comunicazione al Committente che si riserva di esprimere il proprio gradimento.

La mancata approvazione da parte della Direzione Tecnica delle prestazioni tecniche, degli interventi operativi e dell'esecuzione di lavori e servizi, di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo espliciti, determina il mancato riconoscimento delle prestazioni effettuate, con la conseguente applicazione delle penali previste, o la non corresponsione dei relativi corrispettivi.

La Direzione Tecnica sovrintenderà a tutte le fasi delle prestazioni, dalla formazione degli strumenti conoscitivi, alla programmazione, alla esecuzione di interventi o lavori (a misura, in economia, a forfait), alla gestione delle diverse fasi di espletamento dei servizi.

Ogni prestazione dovrà essere preceduta dall'apposita e documentata informazione e, quando è prevista, dall'approvazione della Direzione Tecnica.

Il Capo Commessa dovrà riportare al Direttore Tecnico, durante lo svolgimento e al termine delle operazioni e degli interventi i dati contabili, gli elementi tecnici, le certificazioni e tutte le informazioni relative alle prestazioni compiute.

L'informazione e l'approvazione del Direttore Tecnico è condizione indispensabile per il riconoscimento dei corrispettivi.

Per quanto concerne i servizi manutentivi per l'esecuzione di lavori a misura, la contabilità dovrà comunque rispondere anche a quanto prescritto dalle vigenti disposizioni in materia di lavori pubblici.

Il Direttore Tecnico potrà disporre le proprie indicazioni, in considerazione della natura delle stesse, mediante ordini verbali e scritti indirizzati al Capo Commessa.

## **Art. 6 - CONTROLLO TECNICO ED ECONOMICO DEI SERVIZI**

L'Assuntore, sulla base di quanto proposto in offerta, e nei tempi ivi previsti, predisporrà un sistema di controllo tecnico ed economico, come meglio specificato al successivo articolo 8.

## **Art.7 – DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI OGGETTO DELL'APPALTO**

Come indicato sommariamente al precedente articolo 2, sono ricomprese nell'oggetto dell'appalto le prestazioni indicate ai successivi articoli.

Si intende comunque ricompreso nel presente appalto tutto quanto occorrente per l'espletamento dello stesso a perfetta regola d'arte anche se non espressamente menzionato nel presente Capitolato.

## **Art. 8 - SERVIZIO DI CONTROLLO INTEGRATO**

L'obiettivo del servizio di Controllo Integrato è di consentire l'attuazione della logica generale del servizio di "Facility management", creando una opportuna integrazione informativa tra il Committente, gli utenti interni degli immobili e l'Assuntore.

Il servizio di controllo integrato dovrà garantire:

- la riduzione al minimo dei disagi arrecati a seguito di guasti agli immobili oggetto del servizio;
- un costante flusso di informazioni riguardante l'andamento delle varie attività di servizio;
- il più rapido controllo e la valutazione da parte del Committente del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi dall'Assuntore al fine di definire le politiche e le strategie di manutenzione del patrimonio immobiliare;
- un supporto logistico, tecnico-amministrativo ed informatico alle attività del Committente.

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

- progettazione e realizzazione della Centrale Operativa per la ricezione delle richieste di intervento e relativa informatizzazione;
- progettazione e realizzazione del Sistema Informativo - Informatico;
- monitoraggio generale del patrimonio immobiliare;
- project control;

- reportistica.

### **8.1- Centrale operativa**

Il servizio consiste nella progettazione, realizzazione e tenuta, con proprio personale, di una Centrale Operativa - 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.

Il servizio deve raccogliere le segnalazioni e le richieste d'intervento degli utenti interni, consentendo il più ampio accesso possibile.

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.

### **8.2 - 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 e quindi un migliore risultato in termini di raggiungimento degli obiettivi proposti.

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 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 reale tra le varie figure che si affacciano al sistema.

### **8.3. - 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.

Più in particolare saranno considerati minimi ed essenziali i seguenti requisiti del software:

- la capacità di elaborazione dei piani di manutenzione predittiva e programmata;
- la capacità di gestione delle richieste d'intervento manutentive non programmate.

### **8.4. - Moduli informatici**

Il software si dovrà comporre di almeno i seguenti moduli informatici:

- l'archivio tecnico;
- il piano di manutenzione programmata;

- le richieste di intervento, con apertura/stato/chiusura della richiesta medesima;

Le caratteristiche del software dovranno essere quelle tipiche degli ambienti grafici in uso comune e consentire un approccio immediato alla sostanza dell'applicazione senza lunghi processi di apprendimento del personale addetto.

Il software dovrà consentire l'importazione e la successiva rielaborazione dei dati acquisiti nel database per qualsiasi rielaborazione successiva (fogli elettronici, word - processor ecc.).

Tale servizio pertanto comprende la gestione dei dati attraverso un software fornito dall'Assuntore che, durante lo svolgimento del contratto, sarà utilizzato sia dall'Assuntore sia dal Committente. Al termine tale sistema nella sua interezza rimarrà di proprietà del Committente senza alcun onere aggiuntivo per lo stesso.

La prestazione comprenderà, più in dettaglio, la creazione del software ed il suo aggiornamento, la cessione al Committente di più licenze d'uso, l'addestramento del personale all'uso del software, la manutenzione annua sino al termine di durata del contratto.

La consegna del servizio di cui sopra e del relativo software, ad eccezione dell'aggiornamento e della manutenzione che si esplicheranno in continuo deve avvenire entro 90 gg. dalla data di sottoscrizione del contratto.

L'Assuntore dovrà tenere un corso di addestramento all'uso del software di gestione offerto, corso che dovrà essere rivolto al personale tecnico del Committente, e finalizzato all'acquisizione di tutte le operazioni di funzionamento del software manutentivo, ed alla esplicazione delle informazioni da esso ottenibili, per mettere in condizione il personale del Committente di effettuare gli opportuni controlli di gestione e stati di avanzamento, dei piani di manutenzione implementati dall'Assuntore del servizio

Tale corso è compreso e compensato nei corrispetti d'appalto.

#### **8.5. - Monitoraggio generale degli immobili**

Il servizio consiste nel monitoraggio generale degli immobili per l'individuazione di eventuali anomalie e la loro successiva eliminazione (o la semplice segnalazione ove l'intervento esuli dalle competenze indicate e disciplinate con il presente appalto) in merito a:

- sussistenza dei requisiti normativi di legge;
- stato manutentivo degli immobili;

#### **8.6. - 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.

#### **8.7. - Sopralluoghi e verifiche tecniche**

L'Assuntore autonomamente ed anche su richiesta del Direttore Tecnico o degli addetti alle attività dovrà effettuare controlli e verifiche alle componenti edilizie degli immobili al fine di prevenire danni e pericoli per la pubblica incolumità.

Di ogni ispezione dovrà essere redatto apposito verbale scritto contenente i risultati della visita e delle prove eseguite nonché gli eventuali accorgimenti e provvedimenti che si ritiene debbano essere adottati.

La parte tecnica delle verifiche è compensata all'interno del servizio tecnico-manutentivo previsto nell'offerta di gara e quindi non daranno luogo a compensi aggiuntivi. Le prestazioni del personale tecnico operativo, dei mezzi d'opera e l'esecuzione di eventuali interventi saranno contabilizzati con i prezzi unitari di capitolato e/o in economia.

### **8.8. Project Control**

L'Assuntore, sulla base di quanto proposto in offerta, e nei tempi ivi previsti, predisporrà un sistema di controllo (Project Control) che preveda come requisito minimo:

- l'impostazione di un sistema di controllo dei costi e la messa a punto delle procedure per trattare i dati necessari per tale controllo e per la gestione del sistema;

Compete all'Assuntore, per tutta la durata dell'Appalto, di evidenziare al Direttore Tecnico i problemi e le difficoltà incontrate, o che si prevede possano emergere, proponendo le eventuali azioni correttive.

### **8.9. - Il controllo della contabilità dei servizi**

Oltre a quanto definito per il controllo delle quantità relative ai servizi ed agli interventi eseguiti, l'Assuntore dovrà accompagnare i documenti contabili con rappresentazioni grafiche (disegni, schizzi, etc.) opportunamente quotate.

Il rilievo sul posto delle misure e delle quantità potrà essere effettuato dall'Assuntore, o suo incaricato, congiuntamente al Direttore Tecnico tutte le volte che quest'ultimo lo richiederà.

Per ogni intervento a misura dovrà essere fornito il giornale dei lavori in cui saranno riportati tutti gli elementi che hanno concorso all'esecuzione dell'intervento (numero e professionalità delle maestranze impiegate, tempo di esecuzione, quantità dei materiali utilizzati, mezzi d'opera ed attrezzature impiegate) oltre che i giorni e gli orari in cui si è lavorato e le eventuali motivazioni per le sospensioni e le riprese dei lavori avvenute dall'inizio all'ultimazione degli stessi.

Per la dimostrazione della buona qualità delle forniture e della corretta esecuzione di determinate opere, l'Assuntore dovrà produrre prove e certificati di Laboratorio rilasciati da istituti specializzati nel settore di competenza.

### **8.10 - La certificazione della regolare esecuzione**

Al termine di ogni anno di gestione del servizio, entro 45 giorni dal ricevimento della occorrente documentazione, sarà redatto a cura del Direttore Tecnico sulla base della documentazione contabile ed amministrativa che l'Assuntore è tenuto a fornire entro e non oltre 15 giorni dal termine dell'esercizio, il conto finale delle prestazioni effettuate nell'anno. Entro lo stesso termine sarà redatto dal Direttore Tecnico il Certificato di Regolare Esecuzione, articolato per i diversi servizi individuati oggetto dell'Appalto, che ne attesti la rispondenza agli impegni contrattuali assunti.

Qualora il certificato risulti favorevole verrà approvato dal Committente nei termini massimi di 45 giorni dalla stesura, e sarà svincolata una quota della cauzione o della relativa fidejussione, rilasciata a favore del committente, nella misura proporzionale all'importo del servizio prestato a quella data.

Al termine ultimo di scadenza del contratto d'appalto si procederà alla stesura del certificato Finale di Regolare Esecuzione con le stesse modalità di quelli rilasciati negli anni recedenti e si provvederà allo svincolo della fidejussione bancaria sostitutiva del deposito cauzionale.

Al termine di scadenza della durata contrattuale tutte le opere, i prodotti informatici, il sistema di gestione della centrale operativa e comunque quanto fornito dall'Assuntore in

esecuzione del presente appalto diverrà di proprietà esclusiva del Committente senza ulteriori oneri aggiuntivi.

## **Art. 9 - SERVIZIO ANAGRAFE IMMOBILIARE**

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

- rilievo di dettaglio geometrico e descrittivo degli immobili e dei servizi a rete e sua restituzione su supporti cartacei e informatizzati;
- formazione e organizzazione di un database in grado di consentire il continuo aggiornamento della parte grafica e dei dati relativi allo stato manutentivo degli immobili.

L'Assuntore dovrà provvedere al costante aggiornamento dell'anagrafe immobiliare.

### **9.1. Formazione dell'anagrafe immobiliare**

La realizzazione dell'anagrafe immobiliare e manutentiva si attua provvedendo all'acquisizione, attraverso una loro puntuale registrazione, di tutti i dati, immagini, disegni ed elementi tecnici, per ogni locale e spazio interno ed esterno degli immobili, di ogni elemento oggetto di possibili interventi manutentivi.

L'Assuntore provvederà a trasmettere trimestralmente, su supporto cartaceo e su supporto informatizzato, fino al completamento previsto nei tempi contrattuali indicati, lo stato di avanzamento dell'anagrafe realizzata e la copia degli archivi, dei dati, delle immagini e disegni acquisiti e aggiornati alla data. L'Assuntore è comunque obbligato a fornire tempestivamente su richiesta del Committente, i dati aggiornati, anche su interventi o zone limitate, riguardanti lo stato dei locali, l'iter del processo manutentivo, lo stato di avanzamento dei lavori, gli interventi manutentivi eseguiti ecc...

Ovviamente, per un determinato periodo, la formazione dell'anagrafe immobiliare e manutentiva si svilupperà parallelamente alla fornitura degli altri servizi (interventi e programmi manutentivi); occorrerà quindi una continua integrazione tra il momento formativo e il processo progettuale - attuativo in divenire sugli immobili.

Il rilievo degli immobili, la loro metodica organizzazione, la fornitura delle informazioni (grafiche ed alfanumeriche) su supporto cartaceo ed informatico, in altri termini tutte le prestazioni che stanno a monte e a valle dell'acquisizione dei dati sono comprese nella formazione dell'anagrafe compensata negli importi contrattuali.

I dati rilevati, relativi allo stato di manutenzione e conservazione dovranno essere resi disponibili su supporto informatico di facile lettura e gestione. Il Committente controllerà il materiale prodotto e applicherà eventuali penali, nella misura definita, in caso di riscontrate inadempienze. Il Committente, che sostiene l'onere dello sviluppo di questo progetto, disporrà a pieno titolo del prodotto finale.

### **9.2. - Rilievi ed elaborati grafici - Analisi dello stato manutentivo**

Il rilievo dell'intero patrimonio immobiliare affidato e del suo stato di efficienza, inteso come funzionalità e rispetto delle normative vigenti, nonché la sua trasposizione su supporti informatici, attraverso il sistema CAD, deve essere finalizzato all'*elaborazione di grafici*, per individuare dimensioni, dislocazioni e tracciati dei diversi componenti, con planimetrie, sezioni schematiche, e schemi degli impianti; che per essere attendibili devono riferirsi allo

stato “*come costruito*”, e dovranno essere aggiornate insieme all’esecuzione delle attività di manutenzione. È inoltre opportuno che l’Assuntore sviluppi il rilievo, sfruttando tutte le possibili sinergie con altre attività.

Il Committente si riserva di valutare la qualità dei disegni forniti e di richiederne modifiche e miglioramenti, senza che l’Assuntore possa pretendere compensi aggiuntivi.

Le specifiche dei disegni ed i loro formati saranno concordati tra Assuntore e Committente.

La restituzione grafica di ogni immobile dovrà, come minimo, comprendere :

- tutte le piante (compresi seminterrati, ammezzati, coperture) in scala 1:100;

La restituzione grafica dovrà comprendere anche tutti quegli elementi che concorrono a definire urbanisticamente l’area di pertinenza dell’immobile rilevato.

A completamento dovrà essere redatta la scheda di identificazione amministrativa degli immobili che comprenderà:

- la scheda riepilogativa dell’immobile;
- la scheda di destinazione d’uso.

### **9.3 - Archivio tecnico e fascicolazione**

L’archivio tecnico riguarderà tutti gli immobili, i locali e gli spazi relativi e si fonderà sui dati raccolti durante le suddette operazioni di rilievo, in modo da garantire l’assoluta rispondenza alla situazione reale; tutti gli elaborati raccolti e/o prodotti, tutte le schede compilate e le informazioni acquisite sull’immobile dovranno essere raccolte in un raccoglitore (fascicolo) distinto per ciascun immobile.

### **9.4 - Informatizzazione dell’anagrafe**

La totalità delle informazioni acquisite secondo le modalità precedentemente descritte dovranno essere restituiti su supporti cartacei e informatizzati, lo stesso dicasi per la configurazione dell’archivio tecnico che questi dati concorrono a realizzare.

I supporti informatici e i relativi programmi di gestione del servizio Anagrafe saranno proposti dall’Assuntore in sede di offerta.

Tuttavia il Committente si riserva di chiedere modifiche e/o integrazioni per rendere compatibile l’informatizzazione proposta con le proprie esigenze e con la strumentazione attualmente in uso.

La formazione dell’Anagrafe completa in ogni sua parte dovrà essere ultimata entro 12 mesi dall’aggiudicazione dell’appalto ed articolata secondo le seguenti fasi:

- rilievi e restituzione grafica;
- rilievi e formazione delle schede sullo stato manutentivo.

## **Art. 10 - SERVIZIO MANUTENZIONE DELLE OPERE EDILI**

L’obiettivo è di mantenere lo stato di conservazione degli immobili nonché la loro piena fruibilità, mediante interventi preventivi (programmati e predittivi) e/o interventi tempestivi di ripristino degli stati di degrado (su chiamata ed a rottura), oltre ad assicurare la continuità dei servizi di monitoraggio.

La manutenzione dei componenti edili dovrà essere finalizzata all’attuazione di una politica di miglioramento continuo, finalizzata alla riduzione dei costi di manutenzione e dei costi di esercizio. Il raggiungimento degli obiettivi dovrà essere conseguito attraverso la manutenzione ordinaria (con corrispettivo a forfait).

L’Assuntore sarà inoltre tenuto ad effettuare gli interventi di manutenzione straordinaria che verranno eventualmente indicati dal Committente che si riserva, comunque, a proprio insindacabile giudizio la facoltà di ricorrere a ditte esterne o di propria fiducia in attuazione

delle disposizioni del Regolamento istitutivo dell'Albo delle imprese fiduciarie della A.U.S.L. di Rieti.

All'interno dei servizi manutentivi dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni essenziali:

- la manutenzione ordinaria delle opere edilizie;
- il pronto intervento.

Nello svolgimento delle prestazioni s'intendono incluse:

- l'elaborazione dei preventivi di spesa connessi con la definizione dei programmi di manutenzione;
- l'elaborazione dei programmi di manutenzione ordinaria impostati su criteri e livelli di standard qualitativi predefiniti;
- l'esecuzione degli interventi e dei lavori secondo le elaborazioni descritte e le incombenze derivanti dalla gestione dei servizi manutentivi in contratto;
- i collaudi e certificazioni relative ai lavori eseguiti e alle normative di legge il cui rispetto è reso obbligatorio per il Committente;
- la gestione ed esecuzione degli interventi di "pronto intervento" e di emergenza;
- ogni tipo di adempimenti per garantire la sicurezza degli immobili.

L'Assuntore dovrà inoltre fornire il supporto tecnico necessario alla predisposizione di programmi manutentivi e analisi tecniche di condizione che il Committente può richiedere a supporto della propria funzione amministrativa in materia di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto dell'Appalto. Tutte le prestazioni riconducibili alla nozione di **manutenzione ordinaria ed elencate nelle linee guida allegate al presente CSA sopra richiamate** si intendono comunque comprese nell'importo forfettario offerto in sede di gara, ad eccezione degli eventuali interventi di **manutenzione straordinaria**.

Oltre ai servizi sopra descritti dovrà essere fornita tutta l'assistenza tecnica all'apparato di controllo del Committente e dovrà essere prodotta tutta la documentazione necessaria al pieno e soddisfacente dispiego delle conoscenze e delle procedure per gestire al più alto livello i servizi manutentivi nell'ambito delle risorse messe a disposizione dal Committente.

## **10.1- Tipologie manutentive adottabili**

I programmi dovranno avere come riferimento le seguenti strategie manutentive:

### **10.1.1 manutenzione ordinaria**

*Manutenzione su chiamata ed a rottura* (a forfait)

Il concetto di manutenzione a rottura è applicabile a tutta quella famiglia di interventi manutentivi aperiodici che hanno come finalità di ripristinare lo stato di funzionalità di un determinato componente edile a seguito del verificarsi di un guasto imprevedibile, per il quale non è possibile prevedere il momento in cui si verifica. Quindi le manutenzioni a rottura sono destinate al ripristino delle diverse anomalie che si possono verificare ed alla conservazione del livello minimo di funzionalità dei componenti costitutivi l'immobile.

**Gli interventi di manutenzione a guasto che non esorbitano dalle soglie delle riparazioni ordinarie e che non superano, come singola voce del BUR regionale, l'importo di € 200 + IVA sono considerati di manutenzione ordinaria. Gli interventi che superano tale soglia sono considerati di manutenzione straordinaria, fermo restando i 200 € di franchigia che devono essere comunque applicati.**

### *Manutenzione programmata e predittiva (a forfait)*

Per manutenzione programmata e predittiva si intendono tutte le attività manutentive preventive e secondo condizione, che devono essere eseguite con strategie predittive e/o programmate: in questo caso l'Assuntore attraverso la definizione della frequenza e tipo di intervento deve orientare la manutenzione alla preservazione del sistema edificio-impianti con interventi programmati.

### *Manutenzione di "opportunità"*

Quando a seguito di una serie di circostanze determinate da altri interventi manutentivi o da esigenze logistiche manifestate dai servizi e dalle attività che si svolgono si determinano condizioni "opportune" e favorevoli alla esecuzione o programmazione di interventi manutentivi più o meno consistenti.

### **10.1.2 Manutenzione straordinaria**

Premesso che è intenzione dell'Azienda ricorrere allo strumento della manutenzione straordinaria, solo nei casi previsti dalla vigente legislazione in materia di lavori pubblici.

Sono da intendersi come attività di straordinaria tutti gli interventi manutentivi finalizzati:

- alla eliminazione di anomalie edilizie essenziali alla corretta funzionalità degli immobili comunque precedenti alla firma del "verbale di presa in consegna";
- alla eliminazione di anomalie edilizie essenziali alla corretta funzionalità degli immobili venutesi a creare per fattori non connessi con le prestazioni manutentive ordinarie in corso, anche se non preesistenti alla firma del "verbale di presa in consegna";
- la "messa a norma", di parti o settori omogenei degli immobili, per interventi non previsti nell'appalto, ma richiesti dal Committente durante il corso dell'Appalto sulla base di indicazioni del Direttore Tecnico o su progetti del Committente, ovvero resi necessari per rendere gli immobili adeguati a nuove leggi e regolamenti od ancora a leggi e regolamenti già esistenti il cui mancato rispetto sia emerso in sede di attività manutentive ordinarie nello svolgimento dei quali l'Assuntore è impegnato all'accertamento.

## **Art. 11 - PROGRAMMI DI MANUTENZIONE**

### **11.1 - Programma "provvisorio" di manutenzione**

Per operare nel primo periodo d'affidamento dei servizi (relativo ai primi sessanta giorni decorrenti dalla sottoscrizione del contratto) l'Assuntore, unitamente al Committente, predisporrà un programma "provvisorio" di manutenzione, impostato sulle risposte da dare in tempi brevi in termine di soddisfacimento delle esigenze e delle richieste inevase giacenti presso il Committente al momento della gara.

Tale programma "provvisorio" sarà articolato per:

- interventi urgenti ed indifferibili finalizzati a garantire la sicurezza degli immobili;
- interventi riparativi per restituire la funzionalità a quegli elementi che influiscono negativamente sulla qualità delle attività che si svolgono all'interno degli immobili.

Tale programma provvisorio dovrà essere elaborato, entro 10 giorni dalla consegna delle richieste giacenti e dalle indicazioni del Committente.

Il programma potrà essere eventualmente implementato mano a mano che nuove ed impellenti esigenze si manifestano durante la fase di formulazione dell'anagrafe e per eventi imprevisti.

## **11.2 – Elaborazione dei programmi di manutenzione ordinaria**

I programmi di manutenzione presentati in sede di gara dovranno essere attuati a decorrere dal giorno successivo alla scadenza del programma di manutenzione provvisorio di cui al precedente punto 11.1.

I programmi di manutenzione presentati in sede di gara dovranno essere rielaborati e definiti unitamente al Direttore Tecnico, che provvede alla loro approvazione, durante il periodo di vigenza del programma provvisorio.

Successivamente i programmi verranno aggiornati periodicamente e sottoposti all'approvazione del Direttore Tecnico.

Il Direttore Tecnico ha facoltà di richiedere la stesura di programmi speciali e limitati a parti degli immobili, variando gli stessi programmi già approvati, senza che l'Assuntore possa avanzare alcuna richiesta di compensi o modifiche contrattuali.

## **11.3 - Tempi di esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria extra-canone e straordinaria**

Il Committente provvederà, a proprio inscalfibile giudizio, a richiedere l'intervento dell'Assuntore per gli interventi di manutenzione straordinaria e per tutti gli interventi non ricompresi nella gestione della manutenzione a forfait (opere ordinarie extra-canone), per esigenze specifiche, con tempi di esecuzione fissati di volta in volta. Il Direttore Tecnico, o un suo delegato, predisporrà per tali interventi un "Verbale di consegna", contenente tra l'altro la descrizione sommaria delle opere da eseguire, la data d'inizio e il tempo utile in giorni naturali e consecutivi fissato per ultimare l'intervento stesso. In altri termini tale intervento si configurerà come un "cantiere" con tempi prefissati di inizio e di fine lavori. Il verbale deve essere controfirmato per accettazione dall'Assuntore.

Nel caso in cui l'Assuntore non concordi con i tempi fissati dal Direttore Tecnico o suo delegato, potrà firmarlo con riserva precisando le motivazioni del suo disaccordo.

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata tempestivamente dall'Assuntore al Direttore Tecnico e da questi approvata. Per ogni giorno di ritardo non approvato dal direttore tecnico nell'inizio e nell'ultimazione dei lavori si applicano le penali stabilite.

## **11.4 – Modalità di espletamento degli interventi di manutenzione delle opere edili a forfait**

L'Assuntore dovrà provvedere, con le frequenze che indicherà nel programma di manutenzione offerto, alla esecuzione delle attività essenziali descritte nel piano guida allegato, e di altre che riterrà opportuno eseguire, e che indicherà nell'offerta, allo scopo di mantenere le condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi edilizi, provvedendo immediatamente alla esecuzione di tutte le opere che dai riscontri effettuati dovessero rientrare tra quelle disciplinate nel sistema di manutenzione a rottura.

In attuazione di quanto indicato al precedente punto 11.2., all'inizio di ciascun anno di esercizio dell'appalto l'Assuntore dovrà redigere un programma dettagliato degli interventi con indicazione delle date, della natura e dei luoghi degli interventi, da sottoporre all'approvazione del Committente.

Il Committente si riserva di approvare modifiche al programma in funzione della compatibilità dello stesso con le esigenze organizzative delle attività che vengono svolte all'interno degli immobili.

L'Assuntore in seguito a segnalazioni fatte con le modalità descritte nel presente capitolato dovrà prontamente eseguire almeno tutte le riparazioni elencate nel programma provvisorio di manutenzione e nei successivi programmi, nel rispetto delle prestazioni minime richieste dai documenti di gara, a titolo indicativo e non esaustivo, o quelle che

riterrà opportuno segnalare in sede di offerta al fine di raggiungere gli standard di qualità del servizio indicato dal committente.

### **11.5 – Modalità di esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria extra-canone e straordinaria opere edili (a misura)**

Come sopra precisato, tali servizi riguardano l'esecuzione di opere non disciplinate dagli interventi di manutenzione ordinaria descritti ai precedenti paragrafi e nei documenti a base di gara la cui esigenza scaturisce in occasione di interventi di manutenzione ordinaria, ovvero da esigenze espresse dal Committente.

La possibilità di realizzare nell'ambito del servizio tecnico-manutentivo interventi di tipo straordinario con corrispettivo a misura comporta che l'Assuntore svolga un'attività di sopralluoghi, indagini, e preventivazione relativa alle esigenze d'intervento manutentivo che si manifestano dopo la formulazione dell'anagrafe dello stato manutentivo e per espressa richiesta del Committente.

Il Committente si riserva di chiedere preventivi per interventi di manutenzione possibili e l'Assuntore è tenuto a fornirli, nelle forme e con il dettaglio richiesto, anche se a questi non dovesse poi seguire l'esecuzione dei lavori stessi.

Dopo che il Committente ha stabilito che l'intervento è inserito o inseribile nei programmi attuativi l'Assuntore potrà procedere all'esecuzione degli interventi.

I tempi di consegna dei preventivi, corredati, se necessario, della documentazione illustrativa delle soluzioni adottate, non potranno superare il seguente rapporto con l'importo dei lavori stimato:

- preventivi fino a 10.000,00 Euro: 10 giorni dalla richiesta
- preventivi oltre 10.000,00 Euro e fino a 100.000,00 Euro: 20 giorni dalla richiesta
- e nel solo caso di estrema urgenza, ai sensi del DLgs 163/06 (e s.m.i.) preventivi fino a 500.000,00 Euro: nei termini che verranno indicati dal Direttore Tecnico sulla base delle particolarità del caso.

Il mancato rispetto dei tempi darà luogo all'applicazione delle penali quantificate.

### **11.6. – Luoghi di esecuzione degli interventi**

Gli interventi manutentivi dovranno essere eseguiti principalmente in locali con la presenza di persone, arredi e attrezzature e pertanto l'Assuntore dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la pubblica incolumità.

Per determinate zone e locali in cui si svolgono servizi particolarmente impegnativi e delicati, sia sotto il profilo della riservatezza che per le loro finalità, potrà essere richiesta la esecuzione degli interventi manutentivi anche in tempi frazionati, in orari notturni e in giorni festivi ed in presenza di personale di controllo del Committente, senza che a tale titolo possano essere avanzate dall'Assuntore richieste per maggiori oneri.

### **11.7 - Osservanza delle norme tecniche**

L'Assuntore dovrà curare, sotto la propria responsabilità, che le prestazioni descritte negli articoli precedenti siano realizzati nel rispetto delle normative vigenti.

Si precisa che le prestazioni concernenti la manutenzione edile e le opere di fabbro dovranno essere espletate nel pieno ed integrale rispetto delle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e del D.P.R. n. 554/99, nonché della normativa di settore che dovesse successivamente essere emanata.

L'Assuntore dichiara espressamente di manlevare il Committente da ogni responsabilità per il mancato rispetto delle suddette norme.

Per quanto riguarda la qualità e provenienza dei materiali e le modalità di esecuzione di ogni intervento manutentivo, le verifiche le prove sugli impianti, valgono le norme contenute nei capitolati tipo a stampa, edizione vigente all'atto dell'esecuzione. Tutti i materiali che verranno utilizzati nell'esecuzione degli interventi manutentivi, nonché nella sostituzione di parti, dovranno essere nuovi, ed installati a perfetta regola d'arte.

## **CAPO II**

### **Art. 12 - DOCUMENTI CONTRATTUALI**

L'appalto si fonda sui seguenti documenti e atti prodotti dal Committente e dall' Assuntore che costituiscono la documentazione contrattuale, costituita in ordine crescente di importanza da:

- Bando di gara;
- Disciplinare e i suoi allegati;
- Capitolato Speciale d' Appalto ed i suoi allegati;

- Offerta (tecnica ed economica) e dichiarazioni negoziali resa dall'Assuntore in sede di gara ;
- Contratto di Appalto.

Nel caso di controversie sull'esatta interpretazione dei testi, verrà seguito il seguente ordine di prevalenza:

- 1) Contratto d'appalto;
- 2) Capitolato Speciale d'Appalto;
- 3) Bando di gara;
- 4) Disciplinare e i suoi allegati;
- 5) Offerta Tecnica;
- 6) Offerta Economica.

### **Art. 13 - AMMONTARE DELL'APPALTO**

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

Importo a base d'asta pari ad € 9.150.000,00 oltre I.V.A., di cui:

- € 8.000.000,00 per attività di manutenzione ordinaria degli immobili, di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 80.000,00 e oneri per la sicurezza derivanti dal rischio interferenza non soggetti a ribasso pari a € 25.000,00;
- € 750.000,00 e per gli interventi da fabbro, di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 7.000,00 e oneri per la sicurezza derivanti dal rischio interferenza non soggetti a ribasso pari a € 3.000,00;
- € 250.000,00 per il servizio di controllo integrato;
- € 150.000 per il servizio di anagrafe immobiliare.

### **Art. 14 - DURATA DELL'APPALTO**

La durata del contratto è fissata in anni 5 (cinque).

Al termine del periodo di durata dell'appalto sarà effettuata, in contraddittorio, una verifica completa degli immobili onde permetterne la constatazione della piena efficienza e del perfetto funzionamento.

Qualora il Committente non riscontrasse la piena efficienza degli immobili 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. 15 - VERBALE DI CONSEGNA DEGLI IMMOBILI E DELLE AREE**

La consegna formale degli immobili e delle aree (per brevità denominato anche verbale di consegna degli immobili) dove dovranno essere espletate le prestazioni oggetto del presente affidamento avverrà con il verbale di consegna nella data che verrà indicata dall'Amministrazione nella apposita comunicazione di inizio lavori.

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

L'espletamento delle attività dovrà in ogni caso avere inizio contestualmente alla consegna formale degli immobili dei quali assume immediatamente la "custodia".

Le prestazioni, 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 presente capitolato ed in tutti i documenti a base di gara 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 alla parti di eliminare ogni dubbia interpretazione sulle pattuizioni contrattuali previste nei citati documenti e dall'offerta.

In ogni caso qualora vi fossero interpretazioni diverse tra Direttore Tecnico 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 d'appalto e dall'offerta dell'Assuntore in sede di gara.

## **Art.16 - COMPOSIZIONE DEL PRESIDIO**

Il Servizio di presidio dovrà essere effettuato come minimo da:

- n° 6 operai di 5 livello CCNL, con competenza su opere edili e lavorazioni affini;

L'organico di presidio è da intendersi totalmente dedicato alle esigenze del Committente. Il suddetto organico, sempre per esigenze del Committente e conformemente a quanto stabilito, potrà allontanarsi temporaneamente, previa comunicazione al Capo Commessa.

Il Committente si riserva la facoltà di accettare o di chiedere la sostituzione motivata del personale dell'organico di presidio se non gradito.

## **Art. 17 - FASCE ORARIE E REPERIBILITÀ DEL PERSONALE DI PRESIDIO**

Il servizio di presidio sarà erogato come minimo con le seguenti fasce orarie:

- 1° turno dalle ore 8.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì;
- 2° turno dalle ore 8:00 alle ore 13.00 dal lunedì al sabato;

Il servizio dovrà comunque essere garantito anche in orari diversi da quelli succitati previa chiamata da parte dei responsabili del Committente, sia per interventi d'urgenza notturni o festivi sia per il prolungamento degli orari di turno.

A tal fine l'Assuntore provvederà a dotare di apparecchio radiomobile il personale di presidio reperibile.

## **ART.18 - STRUTTURA ORGANIZZATIVA**

### **18.1 - 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 avere 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 Tecnico 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.

### **18.2 - Strumentazione minima per il servizio manutentivo**

L'Assuntore dovrà garantire per tutta la durata dell'Appalto, la disponibilità minima delle sottoelencate attrezzature:

- n° 1 autocarro aperto con ribaltabile;
- n° 2 automezzi attrezzati, di cui almeno 1 ribaltabile, diversificati per tipo di lavoro, con tutto quanto serva per le normali operazioni di pronto intervento e manutenzione, compreso la dotazione di un piccolo magazzino viaggiante, attrezzato secondo le specialità professionali;
- n° 1 Autovettura;
- impianto di radio mobili o cellulari per il costante collegamento fra il Capo Commessa, gli automezzi impiegati per la manutenzione ed il Direttore Tecnico. Detto impianto dovrà garantire il collegamento su tutto il territorio in cui insistono gli immobili.

Le attrezzature che l'Assuntore intende mettere a disposizione saranno precisate in offerta.

### **18.3 - Organigramma minimo per il servizio manutentivo**

L'Assuntore dovrà disporre, di una organizzazione dedicata esclusivamente ai Servizi oggetto dell'Appalto, composta come minimo di:

- n°1 tecnico laureato, ingegnere/architetto;

- n°1 tecnici diplomati con competenze preferibilmente in edilizia (geometra); in grado di fornire le prestazioni richieste e di organizzare e gestire il personale per gli interventi.

Dovrà inoltre disporre di almeno n° 1 amministrativi con competenza informatica per l'immissione dei dati, la gestione delle informazioni e la fatturazione.

Per quanto riguarda la consistenza del personale, l'Assuntore dovrà in ogni tempo fornire la prova di disporre di almeno n° 8 unità operative, con le caratteristiche professionali precisate in offerta e tali da poter gestire i principali interventi relativi alle professionalità di: edili, pittori, elettricisti, idraulici, falegnami, fabbri.

#### **18.4 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 Tecnico di Appalto, per il pronto intervento.

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 .19 - PENALI**

##### **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 per iscritto 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 previste dal DPR 554/99

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

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 risarcimento del maggior danno cagionato ed 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.

### **19.1 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.

### **19.2 Servizio di controllo integrato**

#### *Sistema Informativo*

Per la formazione del servizio informativo sarà applicata una penale pari a € 500,00 per ogni giorno, naturale e consecutivo, di ritardo nella consegna del sistema reso funzionante in ogni sua articolazione, così come descritto nel C.S.A.

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

#### *Verifiche e monitoraggi*

La mancata verifica dei locali nei tempi previsti dal C.S.A. darà luogo all'applicazione di una penale di € 1.000,00 per ogni locale non ispezionato e di cui non è stato redatto il relativo verbale.

### **19.3 Servizio anagrafe**

Per la formazione dell'anagrafe sarà applicata una penale di € 500,00 per ogni giorno, naturale e consecutivo, di ritardo nella consegna di tutta la documentazione prevista dal C.S.A. la quale sarà applicata integralmente anche nel caso in cui la documentazione consegnata presenti, dopo le operazioni di verifica errori significativi e la non rispondenza allo stato di fatto.

In questo caso la detrazione sarà applicata per ogni giorno di ritardo conseguente alla necessità di correggere gli errori.

Il mancato aggiornamento di parte dell'anagrafe a seguito dall'esecuzione degli interventi sarà penalizzato applicando una penale di € 500,00 per ogni intervento non aggiornato.

Errori e manchevolezze di minore entità saranno penalizzate con detrazioni pari al doppio del costo che il Committente dovrà sostenere per ottenere una documentazione esatta e completa.

### **19.4 - Servizio di manutenzione delle opere edili**

*Preventivi* - Il ritardo nella consegna dei preventivi i cui tempi di elaborazione sono indicati dal C.S.A. darà luogo all'applicazione di una penale forfetaria di € 1<sup>0</sup>/<sub>00</sub> incrementata di una penale giornaliera valutata a percentuale sull'importo dei preventivi e programmi secondo la seguente formula:

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

#### *Interventi di manutenzione 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 C.S.A. darà luogo all'applicazione di una penale come previsto dal DPR 554/99.

Per i lavori di manutenzione dichiarati dalla richiesta di intervento come di massima emergenza, di emergenza e di urgenza (vedasi in proposito l'articolo relativo del presente C.S.A.), 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, sempreché le cause siano imputabili all'Assuntore, il Committente potrà provvedere ad affidarne di 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 manutenzione con corrispettivo a forfait: si applica quanto previsto dal DPR 554/99

## **Art. 20 - 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 e concessioni edilizie da parte del Comune;
- autorizzazioni igienico-sanitarie;
- prevenzione incendi;

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. 21 – CAUZIONE DEFINITIVA E COPERTURE ASSICURATIVE**

L'assuntore dovrà presentare, a garanzia della corretta esecuzione di tutti gli obblighi assunti con il presente affidamento, cauzione definitiva, da prestarsi ai sensi e nella misura indicata dall'articolo 113 del D.Lgs. n. 163/2006, a mezzo di fidejussione bancaria rilasciata da istituto di credito autorizzato all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi della normativa vigente o di polizza fidejussoria assicurativa prestata da imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni, ai sensi del D.Lgs 7 settembre 2005, n. 209 (e s.m.i.) ovvero rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del D. Lgs. n. 385/1993 concernente gli

intermediari finanziari che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio garanzie a ciò autorizzati dal Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il suddetto documento dovrà contenere, **pena la decadenza dall'aggiudicazione**, le seguenti clausole:

- essere riferita all'appalto in oggetto;
- avere validità per tutta la durata dell'appalto;
- avere quale beneficiario la Azienda USL di Rieti ;
- essere corredata da dichiarazione con la quale l'Istituto emittente si impegni ad effettuare entro 15 giorni il versamento dovuto al soggetto beneficiario, nel caso in cui questi intendesse disporre della cauzione stessa, dietro semplice richiesta del medesimo, senza possibilità di opporre eccezioni di qualsiasi natura e genere, né chiedere prove o documentazioni del motivo dell'escussione della fidejussione;
- esclusione pattizia del beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, comma 2, del codice civile;
- rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, codice civile.

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 dovrà infatti contrarre, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 129 del D.Lgs. n. 163/2006, con Compagnie Assicuratrici, autorizzate ai sensi della normativa vigente, una polizza assicurativa contro tutti i rischi di esecuzione, da qualsiasi causa determinati, per un massimale pari al 50% dell'importo dell'appalto e la cui durata e piena validità si estenderanno sino al termine del periodo contrattuale.

La suddetta polizza dovrà coprire anche la garanzia di responsabilità civile verso terzi nell'esecuzione dei lavori di cui al successivo articolo.

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.

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 della stipula del contratto.

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. 22 - 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 compresa la

società committente, con massimale unico di € 2.500.000,00 per ogni sinistro, con i limiti di € 2.000.000,00 per ogni persona che abbia subito lesioni corporali, e di € 500.000,00 per danneggiamento ad animali o cose, senza limitazioni di numero.

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 certificato di collaudo, 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 della società committente, dovranno essere garantiti da apposita fidejussione rilasciata da primaria banca nazionale su testo conforme alla bozza che sarà fornita dalla società committente.

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

Copia della polizza dovrà essere prodotta dall'assuntore all'atto della stipula del contratto.

### **Art. 23 - 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 Tecnico o suo delegato.

All'esterno del cantiere sarà apposto il prescritto cartello indicatore, del quale il Direttore Tecnico 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 Tecnico 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 Tecnico 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.

#### *Esecuzione di prove e saggi*

Sono a carico dell'Assuntore:

- l'esecuzione, entro 30 giorni dalla data della richiesta, presso il Laboratorio Ufficiale che sarà indicato dal Direttore Tecnico del Committente, di tutte le prove e saggi, che potranno essere ordinati sui materiali impiegati e da impiegarsi per l'accertamento dei requisiti prescritti per la loro accettazione;
- la fornitura, per le operazioni di collaudo, di personale, attrezzature e strumenti per l'esecuzione di:
  - prove di carico di solai e su qualsiasi altra struttura portante al fine di accertarne il comportamento sotto a carico;
  - rilievi;
  - determinazione di quote;
  - misurazione e tracciamenti.

L'Assuntore dovrà fornire idonea documentazione fotografica che riassume le varie fasi di lavoro svolte.

I negativi (o i files) - che dovranno essere di buona qualità tale da fornire sufficienti garanzie di leggibilità in fasi di stampa - resteranno di proprietà del Committente.

#### *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 Tecnico, 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 tra l'altro procedere:

- alla progettazione costruttiva e di cantiere relativa agli impianti, nel rispetto delle previsioni di cui al DM 37/08, compresa ogni incombenza e spesa per denunce, approvazioni, licenze, collaudi etc. che al riguardo fossero prescritti;

- alla progettazione costruttiva e di cantiere delle strutture resistenti, con gli oneri di cui sopra, fermo restando che l'approvazione del progetto da parte del Direttore Tecnico o suo delegato non solleva l'Assuntore dalla responsabilità relativa alla stabilità di dette opere;
- alle prove di carico ed alle verifiche delle varie strutture (solai, scale, etc.) che fossero ordinate dal Direttore Tecnico o suo delegato;
- all'apprestamento di quanto occorrente (materiali, mezzi d'opera, opere provvisoriale, operai e strumenti) per l'esecuzione di tali prove e verifiche;
- alla richiesta alle Autorità competenti delle certificazioni necessarie alla corretta utilizzazione dell'immobile, ivi comprese le certificazioni di prevenzione incendi, la cui presenza è tenuto ad accertare, su richiesta del Committente ovvero di propria iniziativa, qualora ne ravvisi la mancanza con riferimento alla legislazione vigente in materia.

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 Tecnico 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, non potrà essere impiegato per l'esecuzione del contratto.

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 Tecnico o suo delegato, quest'ultimo avrà piena facoltà di ottenere l'immediato 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.

Nel caso in cui l'Assuntore risulti un'Associazione temporanea di imprese, il Capo Commessa, 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 immediato 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 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. 24 - ONERI A CARICO DEL COMMITTENTE**

Saranno a carico del Committente i seguenti oneri: l'acqua necessaria per il funzionamento delle apparecchiature e mezzi d'opera, l'energia elettrica per tutti i motori, l'illuminazione dei locali; la disponibilità di idoneo locale non superiore a mq. 25 per presidio e per magazzino. Tutti gli ulteriori altri oneri necessari per l'espletamento dei servizi a perfetta regola d'arte.

Saranno a carico dell'Assuntore gli oneri per la fornitura e i consumi di acqua e di energia elettrica, necessari per l'esecuzione dei servizi, che esorbitano, per quantità e potenza, dai contratti di fornitura in essere per il funzionamento corrente degli immobili.

## **Art. 25 - 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 della Legge n. 5 del 19 marzo 1990, e del D.Lgs. 81/2008.

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 immediata segnalazione all'organo competente ad adottarle.

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 Tecnico del Committente.

L'Assuntore dovrà, inoltre, 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 alla legge n. 277 del 15 agosto 1991, al DPR 547/55, al DPR 303/56 e D.Lgs. 81/2008.

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 servizio.

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.

### **25.1- 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 eventuali spese sostenute, eccedenti i compensi fofettari, nonché i lavori ancora da eseguirsi e le conseguenze che ne deriveranno per il regolare svolgimento dei servizi previsti dall'appalto.

### **Art. 26 - 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. 27 - VARIAZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI SERVIZI**

L'Assuntore non può per nessun motivo introdurre di sua iniziativa variazioni alle prestazioni assunte in confronto alle previsioni contrattuali.

Eventuali varianti alle prestazioni affidate saranno regolate dal D.Lgs. n. 163/2006 (e s.m.i.).

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. In particolare i dati e le consistenze indicate debbono intendersi puramente indicativi e non vincolanti e suscettibili, in sede di rilievo e censimento anagrafico, di variazioni, in aumento o in diminuzione, nei limiti indicati al precedente art. 2, senza che per questo l'Assuntore possa avanzare alcuna richiesta di revisione dei patti e delle condizioni contrattuali.

Per quanto concerne le attività di manutenzione edile troveranno integrale applicazione le disposizioni di cui all'articolo 132 del D.Lgs. n. 163/2006 e del D.P.R. 554/99.

Nel caso di riduzione il compenso, calcolato secondo gli indici di prezzo offerti e previsti dal presente Capitolato, 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.

## **Art. 28 - SUBAPPALTI**

In ordine ai subappalti si richiama l'osservanza di quanto previsto dall'articolo 118 del D.Lgs. n. 163/2006 e successive modificazioni ed integrazioni alla cui disciplina si rinvia integralmente per quanto non espressamente previsto nel presente articolo. In particolare si precisa che i subappalti dovranno essere autorizzati dal Committente.

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.

L'Assuntore dovrà trasmettere, entro venti giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato, copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti corrisposti ai subappaltatori e/o cottimisti con l'indicazione delle ritenute di garanzia effettuate.

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 delle prestazioni, né potrà essere addotto a fondamento di alcuna richiesta o pretesa di indennizzi, risarcimenti o maggior compensi di sorta.

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

## **Art. 29 - 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, 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 la gestione e 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. 30 - ANTICIPAZIONE**

Ai sensi delle vigenti disposizioni il Committente non darà luogo alla corresponsione di anticipazione sull'importo contrattuale.

### **Art. 31 - PAGAMENTI**

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

*Servizio controllo integrato* (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 anagrafe* (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* (a forfait)

Il corrispettivo sarà pagato a cadenza mensile, dietro emissione dei certificati di pagamento dell'importo pari a 1/12 dell'importo contrattuale annuo.

*Servizio manutenzione straordinaria* (a misura)

Il corrispettivo dei lavori eseguiti e delle prestazioni effettivamente rese sarà corrisposto sulla base di certificati di pagamento per stati di avanzamento dei lavori al raggiungimento dell'importo di € 10.000.00 al netto del ribasso d'asta.

La contabilità dei lavori sarà redatta utilizzando l'elenco dei prezzi unitari, allegato al C.S.A. (BUR Regione Lazio Tariffa dei Prezzi in vigore).

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.

I materiali approvvigionati nel cantiere, sempreché accettati dalla Direzione Tecnica, possono essere compresi nella contabilità ed ammessi a pagamento fino alla concorrenza della metà del loro valore, e comunque per un importo non eccedenti un terzo della cauzione.

### **Art. 32 - REVISIONE PREZZI**

I prezzi di aggiudicazione si intendono fissi ed invariabili per il primo anno di durata contrattuale.

A decorrere dal secondo anno e così per gli anni successivi gli stessi saranno soggetti a revisione, qualora ne ricorrano le circostanze, ai sensi dell'art. 133, comma 2, del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.).

Per quanto attiene alle prestazioni di servizi troverà applicazione il disposto di cui all'articolo 115 del D.Lgs. n. 163/2006 (e s.m.i.).

### **Art. 33 - CESSIONE DEI CREDITI**

Troverà applicazione il disposto di cui all'articolo 117 del D.Lgs. n. 163/2006

### **Art. 34 – RECESSO- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

L'eventuale recesso del Committente è regolato dall'articolo 134 del D.Lgs. n. 163/2006. 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 alle vigenti disposizioni in materia di cui agli articoli 135 e ss. del D.Lgs. n. 163/2006.

### **Art. 35 - RICONSEGNA DEL PATRIMONIO AL COMMITTENTE**

Successivamente alla redazione e sottoscrizione del certificato di collaudo 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. 36 - 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 dalle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche ovv'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 Tecnico.**

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 Tecnico 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. 37 - SOSPENSIONI E PROROGHE**

È in facoltà dell'Assuntore richiedere al Committente la concessione di proroghe ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di opere pubbliche

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 delle sopra indicate disposizioni normative.

Il Direttore Tecnico 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. 38 – COLLAUDO**

Al termine ultimo di scadenza del contratto d'appalto si procederà alla stesura del certificato di collaudo con le modalità di cui all'articolo 141 del D.Lgs. n. 163/2006 e si provvederà allo svincolo della fidejussione bancaria sostitutiva del deposito cauzionale.

Al termine di scadenza della durata contrattuale tutte le opere, i prodotti informatici, il sistema di gestione della centrale operativa e comunque quanto fornito dall'Assuntore in esecuzione del presente appalto diverrà di proprietà esclusiva del Committente senza ulteriori oneri aggiuntivi.

### **Art. 39 - FORO COMPETENTE**

Tutte le controversie tra il Committente e l'Assuntore, sia durante l'esecuzione dei servizi sia al termine del contratto, SONO DI ESCLUSIVA COMPETENZA DEL FORO DI RIETI.

### **Art. 40 - 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.

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. 41 - DISPOSIZIONE FINALE**

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