

## CAPITOLATO D'ONERI

**PROCEDURA APERTA – ASTA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO GLOBALE PER LA MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI E LORO PERTINENZE CON I RELATIVI IMPIANTI (TERMICO, ELETTRICO, IDRICO FOGNANTE, IDRICO SANITARIO, ANTINCENDIO FISSO ED AUTONOMO, DEPURAZIONE ACQUE REFLUE, ELEVATORI DI QUALSIASI GENERE, ECC.) DA EFFETTUARSI NEI PRESIDI OSPEDALIERI E TERRITORIALI DI COMPETENZA DELL’AZIENDA U.S.L. TA**

### INDICE

<b>CAPO I - Oggetto dell'appalto- Ammontare dei servizi - Descrizione</b>	
art. 1 Glossario.....	3
art. 2 Premessa: Obiettivi del “Global Service Manutentivo” .....	4
art. 3 Documenti contrattuali.....	5
art. 4 Oggetto dell’Appalto.....	5
art. 5 Ammontare dell’Appalto.....	8
art. 6 Aggiudicazione provvisoria.....	9
art. 7 Durata dell’appalto.....	9
art. 8 Verbale di consegna degli immobili – Piano della qualità.....	10
art. 9 Opera professionale.....	11
art. 10 Variazioni ai servizi Appaltati.....	11
<b>CAPO II - Standard di servizio richiesti - Modalità d’esecuzione dei servizi - Struttura organizzativa - Penali</b>	
<b>Standard di servizio richiesti.....</b>	
art. 11 Criteri generali di progettazione.....	12
art. 12 Sistema informativo.....	13
art. 13 Aggiornamento del progetto di manutenzione.....	13
art. 14 Servizio anagrafe.....	13
art. 15 Programmazione della manutenzione.....	14
<b>Modalità d’esecuzione dei servizi.....</b>	
art. 16 Manutenzione a forfait.....	14
art. 16.1 Definizioni, tipizzazione e criteri generali di gestione della manutenzione a forfait.....	14
art. 17 Manutenzione a misura.....	16
art. 17.1 Definizioni, tipizzazione e criteri generali di gestione della manutenzione a misura.....	17
art. 18 Disciplina degli interventi d’emergenza - urgenza.....	18
art. 19 Presidio tecnologico: conduzione e gestione.....	18
art. 20 Composizione del personale di ciascun presidio.....	19
art. 21 Fasce orarie e reperibilità del personale di presidio tecnologico.....	19
<b>Struttura organizzativa.....</b>	
art. 22 Domicilio Legale dell’Assuntore e sede operativa.....	20
art. 23 Attrezzatura minima per il servizio manutentivo.....	20
art. 24 Organigramma minimo per il servizio manutentivo.....	21
<b>Penali.....</b>	
art. 25 Penali per ritardi diversi.....	21
<b>CAPO III - Disposizioni particolari riguardanti l’appalto - Determinazione dei corrispettivi Obblighi ed oneri</b>	
art. 26 Osservanza delle disposizioni di legge e dei regolamenti.....	24
art. 27 Cauzioni e fidejussione.....	24
art. 28 Coperture Assicurative.....	25
art. 29 Danni e responsabilità civili.....	25
art. 30 Danni per cause di forza maggiore.....	26
art. 31 Oneri ed obblighi dell’Assuntore.....	26
art. 32 Oneri a carico del Committente.....	30

<b>Tutela della sicurezza</b> .....	30
art. 33 Normativa di sicurezza - Normativa Antinfortunistica e per la Salute.....	30
art. 34 Osservanza delle normative esterne relative all'igiene e all'ambiente di lavoro.....	30
art. 35 Monitoraggio della sicurezza.....	31
<b>Rapporti tra assuntore e committente</b> .....	31
art. 36 Reperibilità.....	31
art. 37 Direttore tecnico.....	31
art. 38 Capo Commessa.....	32
art. 39 Situazioni di pericolo.....	32
art. 40 Comunicazioni tra le parti.....	32
art. 41 Verbalizzazioni.....	32
art. 42 Sospensione parziale dei servizi.....	32
art. 43 Variazione degli interventi e dei servizi.....	33
art. 44 Patti integrativi e aggiuntivi.....	33
art. 45 Modifica della composizione del raggruppamento.....	33
art. 46 Subappalti.....	34
<b>Disciplina dei servizi e dei cantieri</b> .....	34
art. 47 Esecuzione dei servizi.....	34
art. 48 Conduzione dei cantieri.....	35
art. 49 Direttore dei lavori.....	35
art. 50 Fasce orarie per attività di manutenzione.....	35
<b>Anticipazioni - Pagamenti - Revisioni prezzi - Compensi speciali - Interventi in economia</b>	
<b>Cessione crediti</b> .....	36
art. 51 Presa d'atto dei luoghi e delle circostanze.....	36
art. 52 Anticipazione.....	36
art. 53 Pagamenti.....	36
art. 54 Interventi in economia.....	37
art. 55 Revisione prezzi.....	37
art. 56 Cessione dei crediti.....	37
<b>Controversie</b> .....	38
art. 57 Risoluzione del contratto.....	38
art. 58 Certificato finale di regolare esecuzione.....	38
art. 59 Riconsegna del patrimonio al committente.....	39
art. 60 Continuità dei servizi in caso di controversie.....	39
art. 61 Contenzioso.....	39
art. 62 Proprietà degli elaborati - Riservatezza.....	39
art. 63 Dichiarazione relativa agli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile.....	40
art. 64 Disposizione finale.....	40

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

### Art. 1 – Glossario

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

*Anagrafe:* Il rilievo degli immobili, delle aree e degli impianti e del loro stato manutentivo; il reperimento dei dati, la loro organizzazione e archiviazione.

*Assuntore:* Parte che assume l'obbligo di fornire il "Global Service" di manutenzione. Esso può identificarsi anche con il capofila di un'associazione temporanea d'impresa. *(Tratta dalla norma UNI 10685, che è il riferimento ufficiale per tale definizione)* L'impresa, costituita nelle forme e con le modalità previste dalla legislazione vigente a livello nazionale e comunitario, alla quale s'intende affidare l'Appalto e con cui l'amministrazione committente firmerà il contratto.

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

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

*Capitolato tecnico:* Documento nel quale il committente descrive:

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

*(Tratta dalla norma UNI 10685, che è il riferimento ufficiale per tale definizione)*

*Capitolato d'oneri:* Raccolta delle clausole che definiscono gli oneri che le parti devono assumersi nel corso dell'appalto. *(Tratta dalla norma UNI 10146, che è il riferimento ufficiale per tale definizione)*

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

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

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

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

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

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

*Contratto di manutenzione basato sui risultati ("Global Service" di Manutenzione):* Contratto riferito ad una pluralità di servizi sostitutivi delle normali attività di manutenzione con piena responsabilità sui risultati da parte dell'assuntore. *(Tratta dalla norma UNI 10685, che è il riferimento ufficiale per tale definizione)*

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

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

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

*Direttore tecnico / direzione tecnica:* Il dirigente della U.O. Manutenzione, per conto del Committente dell'Appalto, nonché la persona eventualmente delegata a sostituirlo, che opererà (o opereranno) in stretto coordinamento con il/i responsabile/i tecnico/i dell'Impresa/capo commessa.

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

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

(Tratta dalla norma UNI 10685, che è il riferimento ufficiale per tale definizione nei limiti degli obblighi e degli oneri previsti dal capitolato d'onori)

*Immobilabile:* Singolo edificio o complesso di edifici, oggetto di manutenzione,  
(Tratta dalla norma UNI 10604, che è il riferimento ufficiale per tale definizione)

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

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

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

*Progetto del contratto di manutenzione basato sui risultati (Progetto del "Global Service" di Manutenzione):*

Documento nel quale l'assuntore descrive:

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

(Tratta dalla norma UNI 10685, che è il riferimento ufficiale per tale definizione)

*Project Control:* Il sistema adottato dall'Assuntore per controllare la regolare esecuzione della commessa

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

*Richiesta di offerta:* Atto con cui una parte (committente) chiede ad altre parti (potenziali assuntori) la disponibilità a svolgere un servizio di manutenzione in appalto a determinate condizioni (clausole contrattuali e prezzi) prefissate nella medesima richiesta di offerta. (Tratta dalla norma UNI 10146, che è il riferimento ufficiale per tale definizione)

*Servizio:* Un insieme di funzioni offerte ad un utilizzatore da un'organizzazione  
(Tratta dalla norma UNI 9910, che è il riferimento ufficiale per tale definizione)

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

## **Art. 2 - Premessa: obiettivi del "Global Service Manutentivo"**

*Il Committente con il presente Appalto di Servizi si propone di perseguire i seguenti obiettivi fondamentali:*

- un servizio integrato in grado di portare a sintesi unitaria le molteplici esigenze di gestione dei diversi servizi, indispensabili alla funzionalità del patrimonio immobiliare in oggetto;
- una manutenzione tempestiva e razionale in grado, non solo di mantenere i livelli minimi di efficienza del patrimonio, ma di adeguare, migliorare ed aggiornare lo stato dello stesso (adeguamento funzionale, tecnologico e normativo) sia alle normative vigenti, sia alle diverse e mutevoli esigenze a cui deve assolvere e quindi con una impostazione "globale" della gestione del servizio manutentivo;

- la dotazione degli elementi di conoscenza e della più moderna strumentazione tecnica di gestione in grado di consentire la programmazione delle attività e delle risorse;
- l'ottimizzazione della capacità di controllo della qualità e dei costi dei servizi.

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

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

- la pianificazione e l'organizzazione ottimale dei servizi in termini di costi e qualità, considerando la complessità indotta dalla dimensione ridotta degli interventi di manutenzione e la grande varietà del carico complessivo degli stessi;
- l'individuazione ed esecuzione della migliore sequenza temporale degli interventi manutentivi soprattutto per quelli interdipendenti che comportano specializzazioni professionali diverse;
- la riduzione dei costi improduttivi dovuti alla dispersione territoriale dei cantieri, raggruppando l'esecuzione degli interventi in base all'ubicazione degli stessi;
- la riduzione delle cause di interruzioni del normale svolgimento degli interventi manutentivi, attraverso una programmazione attenta alle specializzazioni della manodopera disponibile, e alla preventiva verifica di disponibilità in magazzino di materiali e attrezzature;
- l'ottimizzazione dell'utilizzo degli immobili per prolungarne il ciclo di vita utile con l'effettuazione d'interventi manutentivi programmati ed in coerenza con le caratteristiche degli stessi;
- il conseguimento di un risparmio di gestione sia con il contenimento dei consumi energetici che con la riduzione dei guasti e del tempo di totale o parziale inutilizzabilità degli immobili;
- la garanzia del rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione e uso delle soluzioni tecnologiche ed impiantistiche presenti negli immobili (ovvero garantire condizioni di sicurezza di funzionamento per l'impianto e di intervento per l'operatore), previa riqualificazione ed adeguamento degli impianti alle norme vigenti;

### **Art.3 - Documenti contrattuali**

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

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

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

### **Art. 4 - Oggetto dell'Appalto**

L'appalto consiste nell'affidamento di un servizio integrato (Global Service Manutentivo) di manutenzione, miglioramento e gestione del patrimonio immobiliare, sommariamente individuato nell'allegato "A" "Elenco degli Immobili di competenza dell'Azienda U.S.L. TA".

I servizi da fornire e le modalità di espletamento delle prestazioni sono dettate dal presente Capitolato d'Oneri d'Appalto, oltre che dal Capitolato Tecnico di Appalto, con la precisazione che qui si indica un elenco delle prestazioni minime richieste, con l'aspettativa che i partecipanti propongano una rete di progetti mirati al soddisfacimento delle necessità, fermo restando l'importo massimo posto a base di gara.

Più in specifico, con il presente Appalto il Committente intende affidare ad un'impresa privata specializzata, o gruppo di imprese, ogni incombenza gestionale e tecnica in ordine all'esecuzione dei diversi servizi di manutenzione, miglioramento e gestione del patrimonio immobiliare, delle sue strutture, delle aree esterne di pertinenza e degli impianti relativi.

Ciò significa che l'Assuntore dovrà operare con autonoma e responsabile iniziativa e sotto gli indirizzi della Direzione Tecnica del Committente, per individuare, proporre e risolvere i problemi connessi con la funzionalità, il deterioramento, la conservazione, il ripristino, il miglioramento e l'adeguamento tecnico e funzionale del patrimonio immobiliare nel suo complesso.

In sintesi oggetto dell'Appalto è la fornitura, con piena assunzione di responsabilità sui risultati, delle seguenti attività:

### 1) Servizio manutenzione delle opere edili ed impiantistiche

- Strategie manutentive adottabili;
- Programmi di manutenzione;
- Gestione e manutenzione opere edili;
- Gestione e manutenzione impianti (elettrico e speciali ivi compresi gruppi elettrogeni e relativi motori a combustione, idrico sanitario, ivi compreso le reti idriche di adduzione e distribuzione acqua fredda e calda e le reti di scarico acque bianche, nere e piovane, impianti antincendio anche autonomi, sistemi di movimentazione porte, cancelli e sbarre, depurazione acque reflue) degli edifici di competenza dell'Azienda U.S.L. TA;
- Gestione e manutenzione apparecchiature non mobili di cucina (reti idraulica e vapore ed impianti aspirazione) ed a pressione;
- Servizio di gestione elettrica
- Manutenzione straordinaria e su richiesta;
- Sopralluoghi - preventivi – progetti;
- Interventi operativi in condizioni particolari;
- Osservanza delle norme tecniche.

### 2) Servizio manutenzione delle opere edili ed impiantistiche presso il p.o SS. Annunziata, San Giuseppe Moscati, via D'Alò Alfieri, scuola Universitaria, via Pupino e Padiglione infettivi

- Strategie manutentive adottabili;
- Programmi di manutenzione;
- Gestione e manutenzione opere edili;
- Gestione e manutenzione impianti (elettrico e speciali, idrico sanitario, ivi compreso le reti idriche di adduzione e distribuzione acqua fredda e calda e le reti di scarico acque bianche, nere e piovane, impianti antincendio anche autonomi, sistemi di movimentazione porte, cancelli e sbarre, depurazione acque reflue) degli edifici di competenza dell'Azienda U.S.L. TA;
- Gestione e manutenzione apparecchiature non mobili di cucina (reti idraulica e vapore) ed a pressione;
- Servizio di gestione elettrica
- Manutenzione straordinaria e su richiesta;
- Sopralluoghi - preventivi – progetti;
- Interventi operativi in condizioni particolari;
- Osservanza delle norme tecniche.

Si precisa che il servizio di cui al punto 2) dovrà essere eseguito dalla ditta aggiudicataria a partire dal 01/01/2010, secondo le modalità di cui al successivo art.5, dal momento che sino al giorno 31.12.2009 verrà svolto dalla impresa attuale esecutrice, giusto contratto n. 49/00.

### 3) Servizio di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento, di condizionamento aria, di produzione di vapore ed acqua calda, ecc... (detto anche Servizio energia ai sensi del D.P.R. n. 412/93, n. 551/99 e ss. mm. ed ii.) per tutti gli immobili di competenza dell'Azienda U.S.L. TA

- Fornitura combustibili (energia termica trasformata)
- Conduzione degli impianti termici
- Condizioni termiche da mantenere
- Manutenzione ordinaria - programmata degli impianti termici e di condizionamento, centralizzato e/o autonomo (split system) e di ricambio d'aria esistenti;
- Manutenzione straordinaria degli impianti termici e di condizionamento, centralizzato e/o autonomo e di ricambio d'aria esistenti e centrali termo-frigorifere; Celle frigorifere e frigoriferi ad uso non medicale;
- Produzione di acqua calda sanitaria
- Interventi di telematizzazione, riqualificazione e messa a norma degli impianti
- 

### 4) Servizio manutenzione impianti elevatori di qualsiasi tipo e genere

- anagrafe degli impianti;
- organizzazione del servizio;

- manutenzione ordinaria e straordinaria (su richiesta) degli impianti;
- modalità di gestione.

Per la totalità delle prestazioni si intende l'integrale servizio di manutenzione, miglioramento e gestione degli immobili, ovvero la pianificazione, l'organizzazione, la gestione, il controllo e l'esecuzione del servizio di manutenzione ordinaria, programmata e predittiva, e della manutenzione straordinaria (migliorativa), da effettuarsi sulle reti tecnologiche, le strutture edilizie, e i complementi; compreso, la dove è necessario, l'esercizio della conduzione dei principali impianti tecnologici, l'esecuzione dei controlli periodici inerenti la sicurezza d'impiego degli impianti, nonché i servizi ausiliari.

Le attività di progettazione ed esecuzione dei servizi manutentivi comprendono:

#### 1) Servizio di gestione integrata

- Fornitura e gestione di un sistema informativo ed informatico;
- Monitoraggio generale degli immobili;
- Segnalazione guasti per il pronto intervento;
- Sopralluoghi e verifiche tecniche;
- Gestione dei contratti in corso;

#### 2) Servizio anagrafe

- Formazione dell'anagrafe dell'immobiliare;
- Rilievi ed elaborati grafici / Analisi dello stato manutentivo;
- Archivio tecnico e fascicolazione;
- Recupero e catalogazione della documentazione storica;
- Informatizzazione dell'anagrafe;
- Aggiornamento continuo.

3) la progettazione degli interventi di manutenzione, programmati e predittivi (piano di manutenzione) attraverso:

- il completamento e/o aggiornamento continuo del *censimento del patrimonio*, di proprietà e/o in gestione al Committente, oggetto dell'appalto;
- il *monitoraggio* tecnico dei componenti edilizi ed impiantistici del patrimonio, per la determinazione dello stato d'uso e di conservazione e, l'individuazione della presenza e permanenza dei requisiti normativi, nonché del rispetto delle norme vigenti sulla sicurezza e conduzione degli impianti;
- *lo studio, la progettazione e l'attivazione di un sistema informatizzato*, per la pianificazione, la gestione e il controllo delle attività di manutenzione ordinaria, straordinaria e programmata;

4) l'esecuzione della manutenzione programmata e predittiva attraverso:

- l'*esecuzione tempestiva ed a regola d'arte* di tutte le attività di manutenzione ordinaria programmata e predittiva, disciplinate nel Capitolato d'oneri e nel Capitolato tecnico di appalto e loro allegati;
- la gestione della *contabilizzazione dei lavori eseguiti dall'Assuntore*, organizzata in modo da consentire al direttore tecnico la corretta verifica di ogni singola esecuzione e, la conoscenza analitica di tutte le attività eseguite, sia per categorie che per tipi d'intervento, anche selezionate per sistemi e per classi di sistemi o categorie professionali, ovvero come indicato nei capitolati di appalto;
- la *gestione di un sistema di archiviazione storica* di tutte le attività oggetto dell'appalto, capace di fornire tutte le indicazioni statistiche, elaborate per le esigenze di conoscenza e di gestione del servizio;

5) la progettazione degli interventi di manutenzione migliorativa, di messa a norma, e di manutenzione straordinaria attraverso:

- la *progettazione preliminare e definitiva* degli interventi necessari per la messa a norma, la manutenzione migliorativa e straordinaria, e di tutte quelle situazioni per le quali ciò è necessario ed opportuno, a seguito di osservazioni dedotte dall'attività di monitoraggio;
- la *progettazione esecutiva* degli interventi che il Committente ha deciso di far eseguire all'assuntore;

6) l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria e migliorativa attraverso:

- l'*esecuzione tempestiva ed a regola d'arte* di tutte le attività necessarie e concordate con il committente, così come disciplinate nel presente capitolato e nei suoi allegati; il committente non assume nessun impegno di affidare all'assuntore la totalità dei lavori di manutenzione straordinaria oggetto dell'appalto che si rendessero necessarie

durante la validità temporale del contratto, ma si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di affidare lavori ad altre ditte senza che l'assuntore possa sollevare obiezioni o pretendere compensi di sorta.

- la gestione della *contabilizzazione dei lavori eseguiti dall'Assuntore*, organizzata in modo da consentire alla direzione tecnica la corretta verifica di ogni singola esecuzione.
- la *gestione di un sistema di archiviazione storica* di tutte le attività, capace di fornire tutte le indicazioni statistiche, elaborate per le esigenze di conoscenza e di gestione del servizio;

7) attività specifica di supporto all'azione del R.d.P. in ordine alla individuazione delle più opportune soluzioni di specifici problemi, anche con l'utilizzo di sistemi hardware e software di progettazione CAD e di contabilità.

8) l'esecuzione di *attività informatiche ed affini* (addestramento e supporto logistico) attraverso:

- la fornitura di un *supporto logistico* (Hardware e software), tecnico-amministrativo ed informatico, necessario allo svolgimento del Global Service Manutentivo;
- la *fornitura*, e l'*addestramento* del personale del committente all'utilizzo del sistema informatico, concesso in uso dall'Assuntore, che ne diventerà proprietario al termine dell'appalto.

## Art. 5 - Ammontare dell'Appalto

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

L'importo annuo a base d'asta dell'appalto è dato dalla somma del canone annuo forfettario, per tutti i servizi indicati, dell'importo dei lavori a misura, indicati in via presuntiva rispettivamente in

- € 8.400.000,00 oltre I.V.A. (per canone annuo forfettario per tutti i servizi);
- € 1.500.000,00 oltre I.V.A. (per importo annuo per lavori a misura);

L'importo dei lavori e delle prestazioni a misura è puramente presuntivo; il committente si riserva la più ampia facoltà di variare in più o in meno l'importo dei lavori a misura sino ad un massimo del 50%, senza che per questo l'assuntore possa accampare diritti ed indennizzi o compensi di sorta.

L'amministrazione dell'Azienda U.S.L. TA si riserva, per quanto concerne il forfait, la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre o aumentare il numero degli edifici e/o la cubatura totale degli stessi, oggetto del presente capitolato, correlandone l'incidenza economica. L'impresa appaltatrice resta pertanto impegnata all'esecuzione dei lavori senza avvalersi della facoltà prevista dagli artt. 1660 e 1661 C.C. e dal corrispondente articolo del Capitolato Generale d'Appalto (D.P.R. 21.dicembre 1999, n. 554). Le variazioni in diminuzione potranno avvenire per la demolizione, la vendita, la ristrutturazione, la cessazione dell'appalto o l'esecuzione diretta di alcune delle attività e/o servizi con personale dell'Amministrazione.

Le variazioni in aumento potranno avvenire per nuovi edifici costruiti, acquistati, affidati o per la cessazione della esecuzione diretta, o per la scadenza di appalti in essere.

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

Per motivi di contabilizzazione interna all'Azienda U.S.L. TA, nonché in caso di una eventuale riduzione o ampliamento dei servizi compresi nel presente appalto, l'incidenza economica di questi dovrà essere sinteticamente indicata, in sede di offerta, utilizzando la seguente tabella:

1) Servizio manutenzione delle opere edili ed impiantistiche (a forfait)  
€ ..... al lordo del ribasso indicato in offerta

2) Servizio manutenzione delle opere edili ed impiantistiche presso il p.o SS. Annunziata, San Giuseppe Moscati, via D'Alò Alfieri, scuola Universitaria, via Pupino e Padiglione infettivi (a forfait)  
€ ..... al lordo del ribasso indicato in offerta

3) Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento, di condizionamento aria, di produzione di vapore ed acqua calda (servizio energia ai sensi del D.P.R. n. 412/93, n. 551/99 e ss. mm. ed ii.) per tutti i presidi (a forfait)  
€ ..... al lordo del ribasso indicato in offerta



4) Servizio manutenzione impianti elevatori di qualsiasi tipo e genere

(a forfait)

€. .... al lordo del ribasso indicato in offerta

Si precisa che il servizio di cui al punto 2) dovrà essere eseguito dalla ditta aggiudicataria a partire dal 01/01/2010 dal momento che sino al giorno 31.12.2009 verrà svolto dalla impresa attuale esecutrice, giusto contratto n. 49/00. La ditta aggiudicataria, pertanto, si obbliga irrevocabilmente, pena la risoluzione del contratto, ad eseguire il servizio di cui al precedente punto 2) osservando scrupolosamente la decorrenza inanzi indicata, al fine di evitare qualsivoglia interruzione del servizio. A fronte di esso, l'Amministrazione aggiudicatrice riconoscerà il corrispettivo specificatamente indicato dalla ditta contraente in offerta economica. Dal momento che la scadenza del presente contratto è unica, alle prestazioni sopra indicate si applica il disposto di cui al successivo art. 7.

#### Art.6 - Aggiudicazione provvisoria

L'aggiudicazione dell'Appalto sarà formalizzata dal Committente con lettera raccomandata all'impresa aggiudicataria, anche in pendenza della stipulazione del contratto, e a condizione che l'assuntore predisponga i documenti, le indicazioni e le strumentazioni richieste in sede di gara:

- sede operativa;
- cauzione;
- assicurazione;
- nomina del capo commessa e dei responsabili Legge 494/96;
- elenco personale ed attrezzature da impiegare;
- ed ogni altra incombenza obbligatoria in materia di legislazione sul lavoro.

Nel caso in cui l'assuntore non provvedesse alla consegna dei documenti nei termini fissati dal committente nella lettera di invito l'aggiudicazione definitiva non potrà aver luogo, l'aggiudicazione provvisoria verrà annullata e l'appalto sarà aggiudicato al concorrente che segue in graduatoria.

La consegna formale degli immobili e degli impianti avverrà con il verbale di consegna, con le modalità che verranno indicate in fase di stipula del Contratto di Appalto e comunque entro 10 giorni dall'inizio di validità del contratto, avvenuta con l'aggiudicazione dell'Appalto.

L'espletamento dei servizi dovrà in ogni caso avere inizio contestualmente alla consegna formale degli immobili dei quali assume immediatamente la "custodia"; detta circostanza risulterà da apposito verbale sottoscritto dalle parti.

#### Art. 7 - Durata dell'Appalto

La durata del contratto è fissata in anni 5 (cinque), a decorrere dalla data di effettivo avvio del servizio, come da verbale di consegna.

Il Committente si riserva la facoltà di concedere, per una sola volta, il rinnovo del contratto per un periodo di n. 3 (tre) anni; in tal caso il committente valuterà le eventuali condizioni migliorative proposte dall'Assuntore, sia in termini di modalità di erogazione del servizio sia in termini economici.

La scadenza del contratto, così individuata, resta valida ed unica anche per i succitati servizi con consegna differenziata: anche questi avranno pertanto termine, a meno di proroghe, unitamente agli altri. Pertanto, per una definizione dei relativi importi presunti sarà necessario un opportuno adeguamento, ragguagliato ai servizi già svolti, in conseguenza della effettiva data di scadenza del contratto in essere e quindi della reale durata dei servizi stessi.

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

La rescissione sarà intimata all'Assuntore per lettera di ufficio raccomandata.

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

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

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

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

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

Le spese di ripristino saranno totalmente a carico dell'Assuntore, restando a carico di questo anche il risarcimento per eventuali maggiori danni.

### **Art. 8 - Verbale di consegna degli immobili – Piano della qualità**

Oltre a quanto indicato nell'articolo 7 "Aggiudicazione Provvisoria" 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.

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

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

Nel verbale di consegna verrà descritto lo stato manutentivo degli immobili in forma esauriente, al fine di consentire alle parti di eliminare ogni possibile dubbia interpretazione sulle pattuizioni contrattuali previste nei citati capitolati e dall'offerta. Qualora alcuni impianti risultassero non funzionanti o malfunzionanti, ciò dovrà risultare, su indicazione dell'assuntore, nel predetto verbale; in casi eccezionali debitamente giustificati, tali carenze potranno essere inserite nel detto verbale al massimo entro i 120 giorni successivi alla data dello stesso verbale di consegna; in caso contrario gli eventuali vizi e/o difetti che dovessero manifestarsi successivamente, verranno considerati come dovuti a trascuratezza dell'assuntore che dovrà, pertanto, provvedere alla loro sistemazione; il termine sopraindicato di 120 giorni potrà decorrere in maniera differenziata per i servizi forniti nel periodo invernale o nel periodo estivo.

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 o ripristinare lo standard di funzionalità normale del bene, garantendo sempre e comunque le prestazioni minime dettate per tutti gli immobili dal capitolato tecnico di appalto e dall'offerta dell'Assuntore in sede di gara.

Nel predetto verbale, dovranno risultare inoltre le circostanze relative agli aspetti della sicurezza, le apparecchiature del committente concesse in uso ed il loro stato, nonché rispondenza alle norme, l'interfaccia committente assuntore ed ogni altra circostanza relativa all'esecuzione dell'appalto e definibile al momento.

L'Assuntore si impegna a redigere un Piano della Qualità delle prestazioni entro 4 (quattro) mesi dalla firma del contratto, che indichi, previa indicazione formale e temporale degli obiettivi da conseguire,:

- gli strumenti e le attrezzature utilizzati, le modalità operative, le risorse e la sequenza delle attività;
- i programmi sistematici degli interventi per quanto riguarda ciascuna area di attività;

Il Piano della Qualità dovrà definire

- l'attribuzione delle specifiche autorità e responsabilità per le varie fasi del Programma a cui si riferisce;
- l'elenco, dettagli specifici, caratteristiche tecniche, modi d'impiego ed identificazione dei vari macchinari ed attrezzi forniti ed utilizzati;
- le particolari procedure, tempi di esecuzione, istruzioni ed ordine da tenersi nell'andamento delle varie fasi di erogazione dei Servizi;

- le misure per la sicurezza fisica dei rilevatori, progettisti, tecnici vari, autisti e operatori autorizzati agli interventi;
- le modalità per eventuali revisioni e/o modifiche, concordate con il R.d.P., al Piano della Qualità durante l'esecuzione;
- le altre misure necessarie a conseguire gli obiettivi;
- il piano delle visite ispettive al Piano della Qualità.

Nella redazione del Piano della Qualità dovrà essere fatto esplicito riferimento alla pertinente serie di Norme Europee, recepite dalle Norme UNI – EN, Serie ISO 9000 e si potrà tenere conto delle "Linee guida per i Piani della Qualità, di cui alla ISO 9004-6

### **Art.9 – Opera professionale**

Nei servizi individuati dal presente capitolato sono comprese tutte le prestazioni di ordine tecnico e specialistiche di alta qualità professionale regolamentate dagli ordini professionali (geometri, ingegneri, architetti, periti tecnici, ecc...) necessarie alle attività di progettazione, direzione lavori, collaudi e certificazioni; il relativo onere è compreso nell'importo contrattuale nei limiti previsti dall'art. 9.1 del capitolato tecnico di appalto.

In ogni caso il personale utilizzato dovrà avere il gradimento del committente.

Non si considera affidamento a terzi l'impiego di specialisti esterni, consulenti abituali dell'Assuntore, per lo svolgimento di compiti di ingegneria in senso lato, compresi compiti attinenti alla preparazione e/o variazione di procedure informatiche.

### **Art.10 - Variazioni ai servizi Appaltati**

In sede di presentazione dell'offerta, l'Assuntore potrà avanzare sia proposte di miglioramenti in variazione dei servizi illustrati nel Capitolato Tecnico di appalto.

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

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

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

### STANDARD DI SERVIZIO RICHIESTI

#### Art. 11 - Criteri generali di progettazione

Il servizio di Global Service Manutentivo, dovrà essere supportato, con oneri già compresi negli importi contrattuali, dalla seguente sequenza di attività progettuali, le cui specifiche tecnico funzionali relative sono contenute nel capitolato tecnico d'appalto.

- *Anagrafica e censimento*, del patrimonio immobiliare;
- *Rilievo*, edile ed impiantistico, dell'intero patrimonio immobiliare, del suo stato strutturale fessurativo, dello stato manutentivo, dello stato di messa a norma;
- *Individuazione dei componenti principali degli immobili* con attribuzione di uno specifico codice d'identificazione agli stessi;
- *Monitoraggio*, degli elementi edilizi ed impiantistici, finalizzato alla conoscenza di tutte le informazioni qualitative e quantitative necessarie per la pianificazione delle attività manutentive;
- *Diagnosi*, per l'individuazione dei livelli prestazionali da garantire, con l'individuazione delle priorità d'intervento;
- *Piano di Manutenzione*, elaborazione del piano di manutenzione con l'individuazione delle strategie manutentive, delle attività e modalità di esecuzione degli interventi, delle frequenze, dell'operatore addetto all'esecuzione;
- *Fornitura ed implementazione del software gestionale*, utile per la pianificazione degli interventi, la schedulazione e l'impostazione dell'archivio storico sulle attività manutentive svolte;
- *Gestione operativa* degli interventi, attraverso la stampa automatica degli interventi da fare ad intervalli regolari, (bolle di lavoro), per gli interventi di manutenzione programmata o straordinaria, compreso la gestione delle risorse necessarie all'esecuzione degli interventi;
- *Interfaccia del sistema informativo* di gestione dei servizi appaltati con la direzione tecnica;
- *Integrazione e coordinamento informatico*, tra i diversi servizi erogati.

#### **Criteri guida per la progettazione del "Global Service Manutentivo"**

Tenuto conto dell'importanza, vastità e complessità, delle strutture immobiliari ed impiantistiche del Committente, e del servizio appaltato, *l'Assuntore dovrà attuare idonee procedure e modalità organizzative e gestionali, in modo da consentire l'immediato avvio del servizio manutentivo, fin dalla consegna dell'appalto*, per garantire la pronta esecuzione di tutti gli interventi che saranno necessari. Tale servizio dovrà quindi risolvere, fin dall'inizio, ogni problema organizzativo e gestionale della manutenzione, in modo che il Committente risulti sollevato da ogni incombenza relativa. In particolare:

1) le attività di:

- censimento, anagrafica e rilievo;
- monitoraggio e diagnosi;
- studio e implementazione dei piani di manutenzione esecutivi;

dovranno essere svolte in armonia con l'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria, per garantire l'efficienza, la sicurezza, la continuità di esercizio degli impianti stessi, e non potranno mai costituire motivo attenuante per il mancato o ritardato compimento degli interventi manutentivi;

2) la gestione della manutenzione ordinaria programmata e predittiva, dovrà essere organizzata in modo che le richieste di intervento di manutenzione straordinaria, non costituiscono motivo giustificativo per il mancato svolgimento delle attività di manutenzione ordinaria programmata e predittiva, ma anzi agevolino strategie di opportunità, per l'esecuzione contemporanea di più tipi di interventi.

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

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

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

## **Art. 12 - Sistema informativo**

L'assuntore deve essere in grado di gestire (e quindi eventualmente di correggere ed adattare) il software presente negli impianti e nei sistemi tecnologici in manutenzione. Qualora non fosse in grado dovrà provvedere a sua cura e spese alla sostituzione del software o delle apparecchiature in modo da garantire comunque la possibilità di gestione dei subsistemi in manutenzione.

**In caso di fornitura di nuovo software, entro tre mesi dalla firma del contratto d'appalto, questo dovrà essere compatibile con i sistemi informatici del committente ed inoltre dovrà essere flessibile e prevedere un approccio "amichevole".**

Fermo restando che il Committente dovrà sempre disporre e poter concretamente utilizzare tutti i dati ed informazioni inerenti i servizi oggetto del presente appalto, la Ditta offerente dovrà indicare, in maniera chiara ed esaustiva, in sede di offerta, le modalità e le caratteristiche del trattamento dei dati e, in particolare, indicare i software da lasciare in proprietà al Committente, alla fine del rapporto contrattuale, per la concreta utilizzabilità degli stessi dati.

L'assuntore si obbliga in ogni caso a fornire i manuali d'uso e tutta la documentazione occorrente per la gestione del software, nonché ad addestrare personale del committente designato per la gestione del software medesimo.

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

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

L'Assuntore si riserva la facoltà di sostituire o integrare a titolo del tutto gratuito il software iniziale con nuove versioni o aggiornamenti dello stesso al fine di mantenere il servizio al massimo livello di efficienza.

**Entro il termine di 8 (otto) mesi dalla stipula del Contratto di Appalto, l'Assuntore dovrà aver completato, in conformità delle indicazioni contenute nell'offerta, il caricamento dei dati sul sistema informatico ed informativo**, composto da una Base Dati contenente tutte le informazioni relative all'Appalto e da un sistema di consultazione e reporting che sia idoneo a fornire, in via continuativa, la situazione dello stato di avanzamento e degli sviluppi dei Servizi, della situazione finanziaria, degli argomenti che richiedono l'intervento del Responsabile del Procedimento.

Dall'inizio del secondo anno il sistema, messo a punto nel corso del primo anno di attività, potrà essere integrato o modificato solo previa autorizzazione scritta del R.d.P..

## **Art. 13 - Aggiornamento del progetto di manutenzione**

**Nella prima fase di avvio dell'appalto e comunque non oltre 3 (tre) mesi dall'aggiudicazione**, l'assuntore formulerà un primo programma del servizio, presentandolo al direttore tecnico, che potrà modificarlo se non rispondente alle esigenze del committente, nell'ambito del rispetto degli impegni contrattuali.

I programmi di intervento meglio definiti nel capitolato tecnico di appalto dovranno:

- rielaborare le soluzioni progettuali, così come illustrate in offerta, apportando le modifiche necessarie per superare le incongruenze riscontrate, fermo restando l'impegno economico di offerta;
- adeguare la tempistica di espletamento delle attività.

## **Art.14 - Servizio Anagrafe**

Tutto il processo operativo e l'articolazione dei servizi manutentivi inclusi nell'appalto trae origine dalla conoscenza quali-quantitativa del patrimonio immobiliare e del suo stato manutentivo.

Più in specifico il raggiungimento di un'adeguata conoscenza in termini qualitativi e quantitativi degli immobili (formazione dell'Anagrafe) - ed il metodico aggiornamento dei dati (monitoraggio generale) hanno come obiettivo primario la precisa definizione dei fabbisogni manutentivi necessari per:

- attivare le opportune misure di adeguamento e mantenimento dell'esistente;
- consentire la migliore programmazione ed esecuzione degli interventi manutentivi;
- eliminare diseconomie di esercizio;
- garantire la pubblica e privata incolumità;
- assicurare il normale godimento degli spazi in uso esclusivo e di quelli in uso comune;
- rispettare gli obblighi derivanti dalle normative vigenti.

### **Art. 15 - Programmazione della manutenzione**

L'elaborazione a cura dell'Assuntore di un programma di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo i tempi, i criteri e le priorità indicate dal Committente e nell'ambito delle risorse del bilancio di spesa dedicato ai servizi oggetto dell'appalto, rappresenta il quadro di riferimento essenziale in cui collocare i successivi programmi stralcio per operare a breve e medio termine.

Quindi l'Assuntore dovrà redigere un programma quadro per tutta la durata dell'appalto, da ripartire in scansioni temporali più brevi secondo le richieste del R.d.P., articolandolo secondo le strategie manutentive illustrate che il Committente andrà a scegliere per i diversi immobili, locali e zone, in ragione degli standard predefiniti e calibrati per le diverse attività che si svolgono all'interno degli stessi.

## **MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI SERVIZI**

### **Art. 16 - Manutenzione a forfait**

Tutti gli interventi e le prestazioni che siano rivolti alla manutenzione conservativa e/o riparativa degli immobili e dei relativi impianti ed attrezzature, al fine di consentirne l'uso, in conformità della destinazione e delle leggi vigenti, sono dovuti dall'assuntore e ricompresi nel corrispettivo forfettario su cui è stato formulato il ribasso d'asta. Tali attività sono riportate nel *piano guida di manutenzione contenuto nel capitolato tecnico di appalto* e saranno riproposte ed integrate dall'Assuntore con la propria offerta in sede di gara.

Oltre alla manutenzione forfettaria degli immobili e dei relativi impianti ed attrezzature, l'Assuntore effettuerà un monitoraggio continuo dello stato manutentivo degli immobili, al fine di garantire la funzionalità degli immobili medesimi ed evitare disagio all'utenza. Il capitolato tecnico di appalto detterà le modalità e la tempistica di espletamento delle operazioni.

L'Assuntore darà comunicazione preventiva al Direttore Tecnico degli interventi e delle problematiche emerse. Fondamentale importanza assume la procedura di informazione e documentazione utilizzando il sistema informatico che l'Assuntore è tenuto a fornire al Committente.

### **Art. 16.1 - Definizioni, tipizzazione e criteri generali di gestione della manutenzione a forfait**

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

- 1) manutenzioni a rottura;
- 2) manutenzioni programmate;
- 3) manutenzioni predittive;

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

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

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

*Criteri generali di gestione delle manutenzioni a rottura*

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

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

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

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

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

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

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

## **3) Manutenzioni predittive:** (definizione e tipizzazione)

Nei casi in cui esiste una oggettiva difficoltà a prevenire ogni possibile malfunzionamento, (definendo la frequenza e il tipo di intervento occorrente), l'attenzione dell'Assuntore deve essere rivolta a conoscere, attraverso rilievi ed analisi dello "stato" dei componenti considerati, come e con quali indagini specifiche individuare il progressivo insorgere del malfunzionamento, (strategia della predittività), quindi alla pianificazione di un insieme di interventi periodici di controllo (termografia, sonica, ultrasuoni, vibrazioni, ecc.), che andranno a costituire il *piano delle ispezioni*, che deve essere gestito sinergicamente con il piano di manutenzione programmata, possibilmente integrato nel software di questa; pertanto il piano delle ispezioni dovrà possedere le stesse caratteristiche tipologiche del piano di manutenzione; potrà adottare diverse strategie della predittività, sintetizzabili in:

- interventi che mirano a prevenire il verificarsi di un mal funzionamento;
- interventi che tendono ad individuare l'insorgere di un mal funzionamento;
- interventi che hanno lo scopo di scoprire mal funzionamenti nascosti;
- interventi inerenti decisioni deliberate di non effettuare interventi manutentivi finché non si verificano malfunzionamenti.

### *Criteria generali di gestione delle manutenzioni predittive*

L'Assuntore oltre a rispettare le indicazioni contenute nelle specifiche tecniche di manutenzione definite nel capitolato speciale e le indicazioni sopra descritte, dovrà definire le modalità con cui si impegna ad eseguire il piano delle ispezioni e a comunicare, con la frequenza stabilita, al Committente il risultato delle attività di controllo periodico.

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

È inoltre da intendersi come "*Manutenzione a forfait*" tutto il complesso di operazioni dettagliate e scandite nel "piano di manutenzione" redatto dall'assuntore nel progetto-offerta; operazioni che sono necessarie per assicurare il mantenimento dei livelli prestazionali indicati nel capitolato tecnico d'appalto, per una ottimale conservazione degli immobili e per la piena funzionalità degli impianti.

Il compenso relativo alle operazioni di manutenzione ordinaria sulle parti edili ed impiantistiche, così come definite e specificate nei capitolati di appalto comprende (sinteticamente):

- la conduzione dei lavori a mezzo di persona riconosciuta idonea, formalmente incaricata e di gradimento del Committente;
- le prestazioni di tecnici specializzati e operai specializzati e non, occorrenti per realizzare i lavori di manutenzione ordinaria sia in loco che, occorrendo, nell'officina dell'Assuntore;
- la fornitura di materiali, noli e prestazioni d'opera connessi ai rifacimenti manutentivi;
- le attrezzature, i macchinari, le strumentazioni e gli apparati elettronici, per le indagini diagnostiche occorrenti per l'esecuzione delle attività di manutenzione predittiva;
- il trasporto in sito di persone, attrezzature e materiali;
- le spese di trasferta del personale;
- l'esecuzione di lavori minimi di riparazione, restauro, aggiustaggio e taratura connessi alla esecuzione dei programmi di manutenzione ordinaria; intendendo come opere e lavori minimi di restauro, ripristino, tutti i lavori connessi alle attività di manutenzione ordinaria che non comportino sostituzioni sostanziali sia di macchinari sia di parti delle opere da mantenere;
- la direzione e l'assistenza tecnica;
- la segnalazione preventiva per iscritto al Committente della necessità di effettuare eventuali interventi di manutenzione correttiva e straordinaria, che si rendessero necessari per il buon funzionamento degli impianti e delle apparecchiature;
- la segnalazione al Committente delle eventuali situazioni impiantistiche in difformità alle norme di buona tecnica e/o di legge, allegando normative inerenti;
- l'aggiornamento degli schemi e dei disegni degli impianti esistenti, entro dieci giorni dalla esecuzione di ogni modifica impiantistica, dandone immediata comunicazione al Committente;
- la fornitura di materiali d'uso, di consumo e di apporto, connessa all'esecuzione delle attività di *manutenzione ordinaria*.

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

- sale sofisticato per depurazione acqua;
- combustibili comunque necessari per lo svolgimento delle attività di competenza;
- olio incongelo per ricambio periodico dei gruppi frigoriferi;
- materiale di consumo per disincrostazione chimica e meccanica di scambiatori, condensatori, batterie, ecc.;
- fornitura filtri in genere (fan-coil, unità trattamento aria, gruppi frigo, condizionatori di tipo UNDER, OVER e SPLIT, gruppi elettrogeni, ecc.);
- olio interruttore a volume d'olio ridotto;
- vaselina pura;
- smalto e quanto altro necessario per la verniciatura dei radiatori;
- targhette interne ed esterne ai quadri elettrici;
- segnaletica di sicurezza come previsto da normative vigenti;
- strisce antiscivolo sui gradini, interni ed esterni;
- tute per il personale e stracci;
- liquido elettrolita e rinnovo batterie (solo gruppi elettrogeni);
- oli lubrificanti per reintegri e rinnovi completi;
- gas frigoriferi per reintegri e rinnovi completi;
- malte, inerti e cemento;
- minuteria di ferramenta, bullonerie e guarnizioni;
- cavi per collegamenti elettrici all'interno di quadri ed all'interno di apparati elettrici;
- lampade spia, pulsanti, fusibili;
- irrigatori, membrane e pistoncini elettrovalvole impianto di irrigazione;
- cuscinetti, telesvammotori, morsettiere e cablaggi elettrici;
- pulsanti d'avviamento e teleruttori, tappeti, pavimenti, vetri e specchi comunque inerenti gli impianti elevatori;
- lampade di qualsiasi tipo;
- tubi fluorescenti e lampade ad incandescenza e di sicurezza in cabina;
- serrature anche elettroniche ed estrattori di cabina, impianto di illuminazione nei vani corsa e di servizio;
- tastiere anche per soggetti portatori di handicap;
- attrezzature di protezione individuale per gli addetti ai lavori.

Si precisa che i servizi manutentivi con corrispettivi forfetari comprendono anche gli interventi conseguenti all'incuria degli utenti o dovuti ad eventi eccezionali e non prevedibili ad eccezione di furti e danneggiamenti da atti vandalici, sino agli importi costituenti franchigia, specificati nel capitolato tecnico.



## **Art. 17 - Manutenzione a misura**

Tutti gli interventi manutentivi non ricompresi tra quelli di manutenzione e conduzione con corrispettivo forfettario, saranno compensati mediante la contabilizzazione a misura, applicando i prezzi unitari di cui all'elenco prezzi predisposto dal Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Puglia – Ultima Edizione pubblicata). È facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere un preventivo a corpo per ciascun intervento da eseguire. Sui prezzi unitari e sui preventivi a corpo sarà applicato il ribasso d'asta offerto in sede di gara.

Al fine di ridurre al minimo il numero di nuovi prezzi, in caso di prestazioni non comprese nel suddetto elenco prezzi, si dovrà far riferimento ai seguenti prezziari:

- 1) Elenco prezzi delle opere edili edito dalla Camera di Commercio di Milano ultima edizione pubblicata;
- 2) Elenco prezzi informativi dell'edilizia e impiantistica edito dalla DEI (ultima edizione pubblicata);
- 3) Elenco prezzi edito dall'Associazione Nazionale Costruttori di Impianti (ultima edizione pubblicata).

I listini richiamati sono indicati in ordine decrescente di utilizzo, ciò significa che dovendo realizzare un'attività, il costo del materiale/prestazione, dovrà essere cercata prima sul listino del Provveditorato alle Opere Pubbliche della Regione Puglia e se e solo se non presente su questo, la voce dovrà essere ricercata sul listino 1). Qualora non presente sul listino 1) la voce dovrà essere ricercata sul listino 2) ed eventualmente, in caso di ricerca negativa, sul listino 3). Qualora una medesima voce sia presente su più listini, fa fede l'importo previsto sul listino con numerazione inferiore. Solo nel caso di prestazioni non comprese nei suddetti ulteriori prezziari si potrà procedere alla creazione di nuovi prezzi facendo riferimento per i materiali ai prezzi di listino delle varie case costruttrici e per la manodopera ai bollettini ufficiali della locale associazione di categoria.

I nuovi prezzi come sopra indicati verranno maggiorati della percentuale fissa del 26.5% (ventiseivirgolacinquepercento) per compensare le spese generali e per gli utili d'impresa. Sull'importo così maggiorato verrà applicato il ribasso d'asta offerto dall'assuntore in sede di gara.

Per tenere conto della maggiore onerosità delle lavorazioni eseguite in ambienti occupati da pazienti e/o personale sanitario che comportano interruzioni nella attività lavorativa, verranno applicate, ai costi unitari di elenco prezzi, le seguenti maggiorazioni:

- 0% nel caso di lavorazioni presso aree esterne o ambienti interni totalmente liberi da persone e/o cose (come ad es. interi reparti in corso di ristrutturazione);
  - 10% nel caso di lavorazioni eseguite presso i corridoi, sale di aspetto e luoghi comuni degli ambienti ospedalieri;
  - 20% nel caso di lavorazioni eseguite nelle sale di degenza di reparti in attività;
  - 30% nel caso di lavorazioni eseguite presso sale operatorie, terapie intensive e sale di radiodiagnostica.

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

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

L'Assuntore è tenuto a fornire, senza pretendere alcun compenso, tutto il supporto tecnico ingegneristico (progettista, direttore lavori e coordinatori) richiesto dalla legislazione vigente per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria da eseguire nei limiti previsti dall'art. 9.1 del capitolato tecnico di appalto.

Gli interventi che potranno non essere realizzati dallo stesso assuntore saranno presentati come progetti di massima.

Per ogni intervento di manutenzione straordinaria a misura il Committente nominerà un Responsabile del Procedimento e un Direttore dei lavori.

### **Art. 17.1 - Definizioni, tipizzazione e criteri generali di gestione della manutenzione a misura**

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

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

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

- 1) lavori di riparazioni a seguito di eventi eccezionali quali alluvioni, terremoti, scariche atmosferiche, quando l'importo congruo ecceda €. 200,00, oltre IVA; qualora il costo dell'intervento si stimi essere al di sopra di €. 200,00 (duecento) esclusa IVA, (sino ad €. 200,00 è incluso nel forfait e rappresenta franchigia) la Ditta dovrà produrre preventivo di spesa ed attendere l'approvazione prima dell'intervento, da parte del R.d.P., che in caso di necessità può anche essere verbale. In tal caso verrà riconosciuto e liquidato all'assuntore l'importo eccedente la somma di € 200,00.
- 2) lavori di riparazione e/o sostituzione di impianti o parti dell'opera a seguito di danni o guasti imputabili ad una non corretta costruzione e/o installazione, non effettuata dall'Assuntore, a furti o atti vandalici, nonché ad evenienze normalmente imprevedibili, fatta eccezione per impianti o parti in garanzia;
- 3) lavori di spostamento o sostituzione di impianti ed apparecchiature in conseguenza di modifiche, spostamenti o demolizioni;
- 4) lavori per adeguamento a nuove normative, ampliamenti e/o modifiche delle opere esistenti dovute a sopravvenute nuove esigenze dell'utenza;
- 5) lavori per variazione di percorso di cavi o reti di distribuzione, modifiche o potenziamento degli impianti;
- 6) lavori compresi nei piani di manutenzione straordinaria programmata, esplicitamente richiesti dal Committente;

#### **Art.18 - Disciplina degli interventi di emergenza - urgenza**

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

- interventi di massima emergenza;
- interventi di emergenza;
- interventi urgenti.

L'impresa dovrà organizzarsi in modo da realizzare un recapito effettivamente operante 24 ore su 24 ore e capace di ricevere ogni tipo di richiesta (telefono, fax, internet, ecc.).

Sono da intendersi come *interventi di massima emergenza* tutti i lavori di manutenzione che richiedono un "TEMPO DI INTERVENTO" non superiore a 2 (due) ore, inteso come il periodo di tempo intercorrente dal momento in cui l'Assuntore e/o il Presidio tecnologico e/o la sede centrale, ricevono la richiesta di intervento al momento in cui un tecnico specializzato arriva all'immobile che richiede l'intervento. Tali interventi devono comunque ripristinare il funzionamento degli impianti entro e non oltre le 24 ore dalla segnalazione del guasto o del malfunzionamento, fatti salvi i casi di comprovata complessità del guasto riconosciuti dal Committente; in modo comunque da non creare intralci o sospensioni eccessive alle attività del Committente presso l'immobile. Qualora il ripristino non venisse effettuato nei tempi sopraindicati, e fermo restando quanto indicato sulle penalità, il Committente potrà rivolgersi a società di sua fiducia, addebitando all'Assuntore i costi sostenuti.

Nel caso in cui, all'atto dell'intervento, l'impresa accerti che il lavoro da compiere non rientra tra quelli disciplinati dal sistema forfettario, dovrà chiaramente esplicitarne i motivi, indicare le soluzioni, prevenirne l'onere quantificando l'importo con prezzi a misura secondo le modalità previste all'art. 18, trasmettendo prontamente, previa telefonata, tutta la documentazione al R.d.P.

Sono da intendersi come *interventi di emergenza* tutti i lavori di manutenzione la cui esecuzione materiale dovrà avere inizio nella giornata feriale successiva a quella in cui l'Assuntore e/o il Presidio tecnologico, ricevono la richiesta.

Sono da intendersi come *interventi urgenti* tutti i lavori di manutenzione la cui esecuzione materiale dovrà avere inizio entro le due giornate, feriali, dal Lunedì al Sabato, successive al giorno in cui l'assuntore e/o il Presidio tecnologico ricevono la richiesta.

Tutti gli interventi che interessano gli impianti elevatori, le centrali elettriche, i comparti operatori e di terapia intensiva sono definiti, a priori, di massima urgenza e, in deroga, richiedono tempi di intervento non superiori ad 1 (una) ora.

Nel caso di interventi di qualunque genere, anche straordinari, per i quali ogni indugio potrebbe essere fatale, la Ditta ha l'obbligo di intervenire immediatamente per l'eliminazione del pericolo e, quanto prima, avvertire anche telefonicamente il R.d.P.

#### **Art. 19 - Presidio tecnologico: conduzione e gestione**

È da intendersi come Global Service Manutentivo, di miglioramento e di gestione, del presidio tecnologico tutto il complesso di attività che ha come obiettivo quello di garantire il massimo livello di continuità di *esercizio* degli

impianti e delle strutture compresi nel presidio, attraverso l'effettuazione di attività di gestione, conduzione, pronto intervento e di segnalazione di eventuali cattivi funzionamenti su tutti gli impianti, in particolare sugli impianti idrico-fognanti, termici, di condizionamento, di ventilazione, elettrici di potenza, protezione distribuzione e speciali, ecc.

Per il complesso delle attività da svolgere, si stabilisce pertanto che per "presidio tecnologico" si intende ciascuna delle attuali n. 7 strutture territoriali di distretto socio - sanitario, unitamente ai presidi ospedalieri e territoriali ricompresi nei rispettivi ambiti di competenza e/o a queste collegati.

Pertanto, i presidi tecnologici compresi nel presente appalto sono in numero di 7 (sette).

Le principali attività del presidio in caso di guasti o disservizi sono:

- effettuare tutte le possibili manovre o operazioni per garantire la continuità del servizio;
- escludere parti o componenti degli impianti soggetti ad avaria ed effettuare una prima diagnosi di guasto;
- richiedere l'intervento di manutenzione straordinaria con richieste tempestive circostanziate, in base a quanto esposto nel capitolato di appalto;
- relazionare al direttore tecnico tutte le attività effettuate.

L'organico di presidio, oltre a svolgere le attività di pronto intervento (*manutenzione a rottura*), potrà eseguire anche la maggior parte delle attività di manutenzione ordinaria programmata e predittiva, sugli impianti e strutture di pertinenza del Presidio Ospedaliero e delle strutture territoriali di distretto ad esso collegati. Il dettaglio delle attività è riportato nelle specifiche tecniche di conduzione e gestione definite nel capitolato tecnico.

Le attività di manutenzione ordinaria ad elevata incidenza specialistica dovranno essere effettuate da personale di comprovata esperienza specialistica.

## **Art. 20 - Composizione del personale di ciascun presidio tecnologico**

La Ditta offerente dovrà garantire lo svolgimento ordinato e completo dei servizi affidati e di tutte le attività previste con il conseguimento degli standards richiesti.

Allo scopo dovrà descrivere le modalità organizzative previste (per le ristrutturazioni e/o adeguamenti, per gli interventi in situazioni normali ed in emergenza, ecc.), indicando l'organico previsto in ciascun presidio tecnologico ed in sede centrale.

A titolo puramente indicativo si elenca la struttura organizzativa minima con le relative qualifiche che, a parere dell'Azienda U.S.L. TA/1, è necessaria per ciascun presidio tecnologico e, in seguito, per la sede centrale, con l'avvertenza che in tale elenco è stato compreso anche il personale riferito ai servizi che potranno essere affidati in subappalto, che in tal caso potrà essere scorporato.

La Ditta ha facoltà di proporre soluzioni alternative, egualmente valide, da sottoporre alla valutazione del R.d.P., indicando la convenienza ed il risparmio che tale soluzione alternativa determinerebbe con certezza per l'Azienda.

Il Servizio di presidio, pertanto, dovrà essere effettuato, come minimo, da:

- n° 1 operaio edile;
- n° 1 operaio pittore;
- n° 1 operaio fabbro / serramentista/falegname;
- n° 1 operaio idraulico / meccanico;
- n° 2 operai, con competenza su impianti tecnologici, antincendio, termico e frigorifero;
- n° 2 operai, con competenza su impianti elettrici, allarme e regolazione;

L'organico di presidio sopraindicato è da intendersi come minimo, totalmente dedicato alle esigenze del Distretto Tecnologico di riferimento, con particolare attenzione al Presidio ospedaliero ed alle strutture territoriali ad esso collegate.

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

A tale organico va aggiunto l'ulteriore organico di seguito indicato relativo al servizio calore nei PP.OO. SS. Annunziata, San Giuseppe Moscati e Padiglione Vinci e p.o. di Mottola, compreso nel presente appalto.

Tale organico aggiuntivo è così composto:

- n. 2 operai idraulici / meccanico (n. 1 per il SS. Annunziata + il Padiglione Vinci e n. 1 per il San Giuseppe Moscati);
- n. 2 operai per la conduzione degli impianti di depurazione presso il p.o. SS. Annunziata e San Giuseppe Moscati;
- n° 2 operai, con competenza su impianti elettrici, allarme e regolazione (n. 1 per il SS. Annunziata + il Padiglione Vinci e n. 1 per il San Giuseppe Moscati);
- n. 4 operai, con competenze su impianti tecnologici, antincendio, termico e frigorifero (n. 2 per il SS. Annunziata + il Padiglione Vinci e n. 2 per il San Giuseppe Moscati);
- n. 5 conduttori patentati di caldaia (per il SS. Annunziata).
- n. 5 conduttori patentati di caldaia (per il p.o. di Mottola).

La società aggiudicatrice dovrà inoltre organizzare il proprio personale in modo da garantire il presidio fisso 24h/24h (giorni festivi compresi) delle centrali elettriche del p.o- SS. Annunziata e del p.o San Giuseppe Moscati di Statte.

## **Art. 21 - Fasce orarie e reperibilità del personale di presidio tecnologico**

In linea di massima si ritiene che il servizio di presidio possa essere erogato, al giorno, su di 1 (uno) turno lavorativo con le seguenti modalità:

- dalle ore 8 (otto) alle ore 15 (quindici);
- dalle ore 8 (otto) alle ore 13 (tredici) il sabato;

Eventuali intervalli saranno recuperati con prolungamento o l'anticipazione del servizio.

Il servizio dovrà comunque essere garantito anche negli orari eccedenti quelli succitati, previa chiamata da parte dei responsabili del Committente, o direttamente dalle strutture interessate, sia per interventi d'urgenza notturni o festivi, sia per il prolungamento degli orari di turno, sia per altre motivazioni inerenti il servizio.

In particolare è prevista e compresa nel forfait la reperibilità di 24h/24 per tutti i giorni dell'anno nei periodi eccedenti il normale orario di lavoro. Il personale da utilizzare nei turni di pronta reperibilità dovrà essere riferito alle strutture operanti sui 3 poli (occidentale, orientale e centrale con inclusione di Martina Franca). Per ogni polo dovranno essere individuati almeno n. 3 operatori tecnici (1 elettricista; 1 termico; 1 edile; 1 operatore specializzato in manutenzione impianti elevatori) interessati dalla reperibilità.

A tal fine l'Assuntore provvederà a dotare di apparecchio telefonico cellulare il personale di ciascuno dei n° 3 poli di reperibilità, comunicando al Committente, oltre ai turni, anche i relativi numeri che, per sicurezza, dovranno essere almeno in numero di 3 per ciascun polo, al fine di scongiurare problemi di mancato collegamento.

L'organizzazione della reperibilità dovrà essere approvata dal R.d.P.

## **STRUTTURA ORGANIZZATIVA**

### **Art. 22 - 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 (Taranto). 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.

Il Committente metterà a disposizione dell'Assuntore, per ogni presidio ospedaliero, un locale di circa 30 mq ad uso deposito di materiale ed attrezzature.

### **Art. 23 - Attrezzatura minima per il servizio manutentivo**

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

- **n° 1 piattaforma elevabile montata su autocarro, con altezza di almeno 24 ml (anche a nolo);**
- **n° 2 autocarri con portata di almeno 30 q.li, di cui almeno 1 con ribaltabile;**
- **n° 7 automezzi attrezzati, diversificati per tipo di lavoro, con a bordo tutto quanto serve per le normali operazioni di pronto intervento e manutenzione, compresa la dotazione di un piccolo magazzino viaggiante, attrezzato secondo le specialità professionali;**
- **n° 7 Autovetture;**
- **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;**
- **n. 1 server centrale di adeguata potenzialità per il collegamento con le stazioni periferiche e di controllo;**
- **n. 1 plotter A0 per la sede centrale;**
- **n. 1 stazione operativa (computer completo di adeguate caratteristiche e software), per CAD e contabilità, completa di modem e stampante dedicata, per la sede centrale;**
- **n. 7 stazioni periferiche, complete di stampanti e modem per il collegamento dei presidi tecnologici con la sede centrale;**
- **n. 1 stazione operativa, completa di stampante e modem per il collegamento dell'ufficio del R.d.P. con la sede centrale e con le sedi periferiche, anche ai fini del controllo del servizio.**

Le suddette attrezzature, a disposizione dell'Assuntore, saranno precisate in offerta.

L'elenco delle attrezzature sopra indicato è da considerarsi di massima ed è ritenuto necessario dall'Azienda U.S.L. TA per lo svolgimento completo di tutti i servizi affidati, con l'avvertenza che in tale elenco sono state comprese anche le attrezzature necessarie per lo svolgimento dei servizi che potranno essere affidati in subappalto, che in tal caso potranno essere scorporate.

La Ditta aggiudicataria ha facoltà di proporre soluzioni alternative, egualmente valide, da sottoporre alla valutazione del R.d.P.

#### **Art. 24 - Organigramma minimo per il servizio manutentivo**

L'Assuntore dovrà precisare in Offerta, altresì, la disponibilità di una propria organizzazione centrale, con sede principale in Taranto, composta come minimo da:

- **n° 1 tecnico laureato, ingegnere elettrotecnico o meccanico (laurea quinquennale);**
- **n° 4 tecnici diplomati con competenze rispettivamente:**
  - n° 2 edile (geometra);**
  - n° 1 perito industriale;**
  - n° 1 perito elettrotecnico;**
- **n° 6 operatori specializzati manutentori impianti elevatori;**

in grado di fornire tempestivamente le prestazioni richieste, nonché di organizzare e gestire il personale per gli interventi su ciascun presidio tecnologico.

Dovrà inoltre disporre di una propria struttura amministrativa composta da almeno **n° 3 dipendenti amministrativi con competenza informatica per l'immissione dei dati, la gestione del centralino e delle informazioni, la grafica computerizzata, la contabilizzazione e la fatturazione.** A richiesta della Direzione tecnica uno dei suddetti dipendenti amministrativi dovrà essere dislocato negli uffici dell'Area Gestione Tecnica.

Tale personale dovrà essere dedicato, nella sede centrale o nelle sedi periferiche, esclusivamente ai servizi oggetto dell'appalto e tratterà tutte le problematiche inerenti l'intero territorio di competenza, fornendo al R.d.P. tutta la consulenza tecnica, amministrativa e CAD richiesta.

Per quanto riguarda la consistenza del personale, l'Assuntore dovrà in ogni tempo poter fornire la documentazione inerente l'organico aziendale di almeno **n° 90 unità operative (n. 8 unità per ciascuno dei n. 7 presidi tecnologici, + 20 unità per il presidio ospedaliero centrale e p.o. di Mottola + 14 unità per la organizzazione centrale),** con le caratteristiche professionali richieste da precisare in offerta e tali da poter gestire tutti gli interventi inerenti l'appalto, nonché le attività del call center, amministrative, di contabilità, di grafica computerizzata, di pronto intervento e reperibilità, ecc., in uno con gli operatori dislocati presso i presidi tecnologici.

La Ditta aggiudicataria ha facoltà di proporre soluzioni alternative, egualmente valide, da sottoporre alla valutazione del R.d.P.

#### **PENALI**

#### **Art. 25 - Penali per ritardi diversi**

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

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

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

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

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

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

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

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

### *Preventivi - progetti - programmi*

Il ritardo nella consegna dei preventivi, dei progetti e dei programmi i cui tempi di elaborazione sono indicati dal Capitolato Tecnico di Appalto - darà luogo all'applicazione di una penale forfetaria di € 20 (venti) per ogni richiesta incrementata di una penale giornaliera valutata a percentuale sull'importo dei preventivi e programmi secondo la seguente formula:

$$\text{Euro/giorno} = \text{importo preventivo/giorni previsti} \times 5\%$$

### *Ultimazione lavori con corrispettivo a misura*

La ritardata ultimazione dei lavori dei singoli cantieri per i quali è stato fissato un tempo utile di esecuzione secondo i criteri previsti dal Capitolato di Appalto di Appalto darà luogo all'applicazione di una penale forfetaria di € 10 (dieci) per ogni richiesta, incrementata di una penale giornaliera valutata a percentuale secondo la seguente formula:

$$\text{Euro/giorno} = \text{importo preventivo/giorni previsti} \times 5\%$$

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 Capitolato d'Oneri), 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 emergenza - urgenza*

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

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

Il mancato e tempestivo intervento nei tempi previsti dal Capitolato d'Oneri di Appalto comporterà l'applicazione di una penale forfetaria di € 50 (cinquanta) per ogni giorno di ritardo e per ogni servizio.

Tale penale potrà elevarsi fino ad € 100 (cento) per ogni giorno di ritardo, ad insindacabile giudizio del Committente, nel caso di grave danno alla funzionalità dei locali.

Qualora il Committente costati insufficienze o comunque carenze aventi evidenza oggettiva nel rispetto del programma di manutenzione, richiamerà l'assuntore all'ordine mediante nota scritta, fissando un termine per l'effettuazione delle previste azioni correttive.

Trascorso detto termine senza che l'assuntore abbia provveduto, né comunicato la propria intenzione di provvedere ed il relativo termine, il committente, senza alcuna altra comunicazione, provvederà all'esecuzione dei lavori in danno, addebitando le spese all'assuntore.

Le penali vanno applicate in detrazione sul primo mandato di pagamento utile.

Resta impregiudicata la responsabilità, civile e penale, dell'assuntore anche in ordine al risarcimento dei danni che si dovessero verificare a seguito dell'inerzia dell'assuntore.

## **2) Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento, di condizionamento aria, di produzione di vapore ed acqua calda, ecc... (detto anche "servizio energia ai sensi del D.P.R. n. 412/93 e 551/99 e ss. mm ed ii")**

Il mancato e tempestivo intervento nei tempi previsti dal Capitolato Tecnico di Appalto comporterà l'applicazione di una penale forfettaria di €. 100 (cento) per ogni giorno di ritardo. Tale penale potrà elevarsi fino ad €. 150 (centocinquanta) per ogni giorno di ritardo, ad insindacabile giudizio del Committente, nel caso di grave danno alla funzionalità dei locali.

## **3) Servizio manutenzione impianti elevatori di qualsiasi tipo e genere**

Il mancato e tempestivo intervento nei tempi previsti dal Capitolato Tecnico di Appalto comporterà l'applicazione di una penale forfettaria di €. 100 (cento) per ogni giorno di ritardo e per ogni impianto gestito. Tale penale potrà elevarsi fino ad €. 150 (centocinquanta) per ogni giorno di ritardo, ad insindacabile giudizio del Committente, nel caso di grave danno alla funzionalità del servizio che utilizza l'impianto, oppure in caso di presenza di persona rimasta chiusa nella cabina.

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

### **OBBLIGHI ED ONERI**

#### **Art. 26 - 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;
- impianto ed esercizio ascensori e montacarichi;
- norme di sicurezza negli impieghi degli oli minerali e gestione e smaltimento rifiuti.

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

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

Per tutto quanto non specificamente previsto dal Capitolato d'Oneri e dal Capitolato Tecnico di appalto si farà riferimento al Capitolato generale di appalto per i lavori pubblici. (Decreto Ministero dei lavori Pubblici del 19 Aprile 2000, n. 145).

#### **Art. 27 - Cauzioni e fidejussione**

A garanzia dell'integrale e tempestiva esecuzione degli obblighi assunti con il Contratto di Appalto, l'Assuntore costituirà a proprie spese, nel termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, una cauzione corrispondente al 5% del corrispettivo complessivo dell'appalto, al netto dell'Iva.

La costituzione del deposito cauzionale dovrà avvenire in uno dei seguenti modi:

- a) mediante assegno circolare emesso all'ordine della Ditta e girato al Direttore Generale dell'A.U.S.L. TA 1 con clausola "non trasferibile";
- b) mediante fidejussione bancaria o assicurativa rilasciata da Azienda di credito o da impresa di assicurazioni contemplate dalla legge n. 384 del 10.06.1982 (G.U. n. 161 del 14.06.1982).

Nel caso la ditta aggiudicataria non provveda a costituire nei termini indicati la cauzione, l'A.U.S.L. TA si riserva la facoltà di dichiarare la Ditta aggiudicataria decaduta dal diritto di eseguire il servizio, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

La cauzione si intende costituita a garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, nonché del rimborso delle somme pagate in più dall'A.U.S.L. TA per conto della Ditta inadempiente, salvo l'esperienza di ogni altra azione per maggiori danni, nel caso che l'A.U.S.L. TA lo ritenga necessario a tutela del proprio interesse.

La Ditta è tenuta in ogni momento, su richiesta dell'A.U.S.L. TA, ad integrare la cauzione qualora questa, durante il servizio, sia stata in tutto o in parte utilizzata a titolo di rimborso o di risarcimento di danni per qualsiasi inosservanza degli obblighi contrattuali; tale reintegro dovrà avvenire entro trenta giorni dalla richiesta, a pena di risoluzione del Contratto.

La eventuale garanzia fidejussoria dovrà espressamente contenere la clausola di rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale; dovrà, inoltre, espressamente prevedere che le somme garantite siano esigibili a semplice e non documentata richiesta da parte del Committente senza possibilità che siano opposte eccezioni di



qualsiasi natura e genere o che siano richieste prove o documentazioni dell'inadempimento che ha dato luogo all'escussione stessa.

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

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

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

La cauzione sarà aggiornata al termine di ogni anno di gestione dei servizi sulla base del conto finale redatto dal Direttore Tecnico del Committente.

Alla scadenza di ogni anno di gestione del Servizio la cauzione potrà essere ridotta proporzionalmente alla durata del contratto optando per i benefici di cui alla citata Legge 10 giugno 1982 n. 348, l'Amministrazione esplicitamente dichiara di rinunciare alle azioni di cui all'art. 700 del c.p.c.

### **Art. 28 - Coperture Assicurative**

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

L'Assuntore dovrà infatti contrarre con Compagnie Assicurative di cui all'art. 1 lett. C, legge 10 giugno 1982 n. 348, una polizza assicurativa contro tutti i rischi (All-Risk), compreso quello per i sinistri derivanti da errori di progettazione e di esecuzione, per un massimale pari al 50% dell'importo contrattuale affidato e la cui durata e piena validità si estenderanno sino al termine del periodo contrattuale.

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

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

Le polizze assicurative dovranno essere preventivamente autorizzate dal Committente e comunque stipulate presso primarie Compagnie nazionali o internazionali.

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

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

L'Assuntore deve produrre le polizze delle assicurazioni, oppure i certificati relativi a queste, prima dell'inizio dei lavori.

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

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

### **Art. 29 - 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 €. 5.000.000,00 per ogni sinistro, con i limiti di €. 1.000.000,00 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 termine del periodo di manutenzione, con l'esclusione della facoltà di recesso da parte della compagnia stessa e dell'azione di rivalsa.

La polizza e gli eventuali rinnovi dovranno essere vincolati a favore della società committente che si impegna al pagamento del premio in vece e per conto della società appaltatrice qualora quest'ultima non dovesse provvedervi (ovviamente tali somme saranno defalcate alla prima occasione di pagamenti).

Saranno assunti a totale carico della società appaltatrice 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 la società appaltatrice mentre risulteranno assicurati, congiuntamente, la società stessa e la committente.

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

### **Art. 30 - Danni per cause di forza maggiore**

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

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

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

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

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

### **Art. 31 - 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.

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 a parte, eventuali spostamenti, anche provvisori, di particolari e sofisticate apparecchiature che richiedano 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 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 - che dovranno essere di buona qualità, tale da fornire sufficienti garanzie di leggibilità in fase 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, per le opere da realizzare, alla progettazione esecutiva 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 di manutenzione a regola d'arte e perfettamente funzionali rientranti nel canone a forfait.

Per gli oneri relativi alla progettazione e le spese tecniche degli interventi di manutenzione straordinaria a misura valgono i limiti di cui all'art. 9.1 del capitolato tecnico di appalto.

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 esecutiva e di cantiere relativa agli impianti, nel rispetto delle previsioni di cui alla legge 46/90, compresa ogni incombenza e spesa anticipata e da riportare nel quadro economico, per denunce, approvazioni, licenze, collaudi etc. che al riguardo fossero prescritti;
- alla progettazione esecutiva 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;
- alla verifica dell'isolamento termico e del risparmio energetico degli immobili ai sensi della legge 10/91 prevedendo, ove necessario e richiesto, l'aumento dello spessore e/o delle caratteristiche coibenti dei materiali previsti e predisponendo gli elaborati necessari per gli adempimenti di legge, da presentare, per l'approvazione alla esecuzione, al R.d.P.;
- 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 provvisorie, 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, 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, nonché accettato dalla Committente.

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

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

Tale nominativo dovrà essere preventivamente comunicato al Direttore Tecnico/R.d.P. del Committente.

L'Assuntore sarà responsabile della disciplina del personale, della corretta esecuzione dei servizi e di ogni altra attività connessa alle prestazioni dell'appalto, adeguandosi prontamente ad ogni disposizione impartita dal Direttore Tecnico o suo delegato; il R.d.P. 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 medesimo comunica all'Assuntore e, se del caso, anche all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e procede a una trattenuta del 10% sui pagamenti destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.

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

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

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

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

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

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

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 ad ogni rapporto comunque nascente con terzi in dipendenza della realizzazione delle prestazioni (lavori, forniture, danni, etc.).

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

L'Assuntore si impegna altresì a:

- a) curare la preparazione del personale di presidio mediante corsi periodici di formazione per l'acquisizione dell'autonomia e responsabilità operativa nella conduzione e la gestione degli impianti e dei servizi, con particolare attenzione alle problematiche della sicurezza, dell'ambiente, nonché della qualità e dei tempi d'intervento;
- b) tenere costantemente aggiornati i propri operatori sulle normative in vigore relativamente alle prestazioni e all'esecuzione di opere oggetto del presente appalto e a trasmetterne copia delle stesse al Committente;
- c) 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;
- d) richiedere ed ottenere tutte le licenze, permessi, autorizzazioni, concessioni, certificazioni e quant'altro previsto dalla legge e dagli ordinamenti vigenti.

### **Art. 32 - Oneri a carico del Committente**

Saranno a carico del Committente esclusivamente i seguenti oneri: l'acqua necessaria per il funzionamento degli impianti, l'energia elettrica (da rimborsare successivamente, come sarà di seguito indicato), la disponibilità di idoneo locale, se possibile, per presidio e per magazzino. Tutti gli ulteriori altri oneri specificati nel Capitolato Tecnico di appalto.

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

## **TUTELA DELLA SICUREZZA**

### **Art. 33 - 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, 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 inerenti gli infortuni sul lavoro, che è rigorosamente tenuto a rispettare e far rispettare da tutto il personale - proprio o di eventuali subappaltatori autorizzati, con particolare attenzione alla dotazione dei mezzi ed attrezzature antinfortunistici, continuamente accertandosi che gli stessi siano a norma, siano presenti e siano effettivamente usati.

In particolare dovrà dare attuazione, ove applicabili, ai disposti vigenti (D.P.R. 07.01.1956, n. 164, Legge n. 5 del 19 marzo 1990, DLgs 19 settembre 1994 n. 626 e del DLgs 14 agosto 1996 n. 494 - (Attuazione della direttiva 92/57 CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri mobili e temporanei) e successivo D.Lgs. n° 528/99, (e conseguenti Regolamenti di attuazione) con l'obbligo di nominare, a sua cura e sue spese, il coordinatore, avente tutti i requisiti professionali richiesti dalla legge, per la sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione; lo stesso dovrà essere dotato di potere decisionale e di spesa. Di tale nomina e della relativa accettazione, dovrà inoltrare comunicazione scritta al R.d.P.

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.

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

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

Di qualsiasi infortunio verificatosi nell'espletamento dei servizi, il Committente dovrà dare immediata comunicazione al Direttore Tecnico.

### **Art. 34 - Osservanza delle normative esterne relative all'igiene e all'ambiente di lavoro**

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

A tal scopo è fatto obbligo all'Assuntore di nominare un Responsabile idoneo e qualificato, che attui le misure di sicurezza, renda edotti i lavoratori dai rischi cui sono esposti, disponga ed esiga, che i singoli lavoratori osservino le norme di legge con particolare riferimento alla legge n. 277 del 15 agosto 1991, al DPR 547/55, al DPR 303/56 e DLgs n. 626 del 19 settembre 1994 e successive modifiche ed integrazioni.

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

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

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

### **Art. 35 - Monitoraggio della sicurezza**

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

A tal fine adotterà il metodo della verifica preventiva, mediante un meticoloso monitoraggio programmato sulla base dei rilievi dello stato manutentivo, eseguiti in sede di formulazione dell'anagrafe, e di mirate analisi statico-strutturali che potranno portare anche a collaudi statici, con relative prove di carico, utilizzando la più moderna tecnologia e strumentazione che consente di realizzare "prove non distruttive".

Particolare attenzione e un'adeguata programmazione dei rilievi dovrà essere posta nei confronti dei fenomeni di fessurazioni, distacchi e dissesti degli elementi strutturali e complementari (intonaci, manufatti, aggetti, ecc...) sulle facciate e negli interni (soffitti, scale, ecc.).

Gli impianti connessi con l'utilizzo dei combustibili (centrali termiche) dovranno essere costantemente sorvegliati impegnando sul posto personale altamente qualificato o con sistemi di controllo a distanza.

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

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

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

## **RAPPORTI TRA ASSUNTORE E COMMITTENTE**

### **Art. 36 - 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. 37 - Direttore tecnico**

Il Direttore Tecnico è il R.d.P. o un suo delegato e provvederà a verificare e controllare in corso d'opera e con gli strumenti più opportuni la perfetta osservanza, da parte dell'Assuntore, dei subappaltatori o di eventuali terzi autorizzati a collaborare con l'Assuntore, di tutte le prescrizioni contrattuali, in conformità anche a quanto stabilisce l'art. 1662 del C.C.

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

### **Art. 38 - Capo Commessa**

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

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

Il Capo Commessa, insieme ai suoi collaboratori, avrà l'incarico principale di collaborare fattivamente con il Responsabile del Procedimento / Direttore Tecnico per la ricerca della soluzione più rapida opportuna e corretta delle problematiche che dovessero insorgere in vigenza e dipendenza del rapporto contrattuale.

La mancanza di collaborazione, o la sua insufficienza ad insindacabile giudizio del R.d.P./Direttore Tecnico sarà automaticamente considerata inadempienza contrattuale e comporterà la sostituzione del Capo Commessa e/o dei suoi collaboratori.

L'assuntore, consapevole di tale circostanza, in caso di sostituzione del Capo Commessa o di suoi collaboratori, non potrà richiedere, per ciò, alcun onere aggiuntivo, neppure di tipo economico.

### **Art. 39 - Situazioni di pericolo**

In caso di pericolo grave ed immediato per la salute e la sicurezza dei lavoratori e/o 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 poi 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 forfettari, nonché i lavori ancora da eseguirsi e le conseguenze che ne deriveranno per il regolare svolgimento dei servizi previsti dall'appalto.

### **Art. 40 - Comunicazioni tra le parti**

Il sistema informativo ed informatico, descritto nel Capitolato Tecnico di Appalto costituisce lo strumento più efficace per le comunicazioni tra le parti contraenti. Il direttore tecnico potrà impartire disposizioni, raccomandazioni ed osservazioni sullo svolgimento dei servizi attraverso i mezzi telematici ed il Capo Commessa potrà o fornire proprie precisazioni entro le 24 ore dal ricevimento delle stesse. Il flusso delle informazioni e delle relazioni tra le parti dovrà essere organizzato mediante l'utilizzo di modulistica predisposta dall'Assuntore ed approvata dal Direttore Tecnico.

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

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

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

### **Art. 41 - 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. 42 - Sospensione parziale dei servizi**



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

Se le sospensioni, disposte anche in tempi diversi nel corso dello stesso anno, si protraessero complessivamente oltre il suddetto termine, per il periodo ulteriore l'Assuntore avrà diritto ad un indennizzo pari al 20% (venti per cento) del compenso dovuto per le attività non espletate per il periodo di sospensione.

#### **Art. 43 - Variazione degli interventi e dei servizi**

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

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

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

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, senza che per questo l'Assuntore possa avanzare alcuna richiesta di revisione dei patti e delle condizioni contrattuali.

Rimane in ogni caso escluso, per l'Assuntore, qualsivoglia diritto di recesso o di richiesta per la risoluzione del rapporto, e lo stesso rimarrà comunque obbligato all'esecuzione delle prestazioni così come ridotte, in espressa deroga anche delle norme in materia di lavori pubblici, in quanto applicabili, con particolare, ma non esclusivo riferimento agli articoli interessati della vigente legislazione.

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

Solo nel caso in cui, a seguito del rilievo effettuato dalla Ditta appaltatrice, la volumetria lorda complessiva o la superficie lorda complessiva dell'intero edificio in oggetto, e per il quale debbano essere espletati i servizi, subisca una variazione (riduzione o aumento dei servizi, acquisizione o cessione di un immobile, ecc.), in aumento o in diminuzione, superiore al 10% sarà consentito alle parti richiedere una revisione contrattuale per adeguare il contratto alla nuova dimensione patrimoniale.

I nuovi corrispettivi contrattuali saranno concordati sulla base dei principi ispiratori contenuti nel Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici di cui al DPR 21 dicembre 1999 n. 554.

#### **Art. 44 - Patti integrativi e aggiuntivi**

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

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

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

#### **Art. 45 - Modifica della composizione del raggruppamento**

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

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

#### **Art. 46 – Sub-appalti**

In ordine ai subappalti si richiama l'osservanza di quanto previsto dalla Legge in 55 del 19 marzo 1990 e successive modificazioni ed integrazioni. In particolare si precisa che i subappalti dovranno essere formalmente autorizzati dal Committente e che comunque lo stesso corrisponderà all'Assuntore tutti i compensi spettanti ai subappaltatori.

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

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

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

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

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

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

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

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

E' requisito preferenziale, a parità di condizioni tecnico-economiche, che l'assuntore dia precedenza a ditte già affidatarie di detti lavori.

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

##### **Art. 47 - Esecuzione dei servizi**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Art. 48 - Conduzione dei cantieri**

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

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

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

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

#### **Art. 49 - Direttore dei lavori**

Il Committente, per ogni intervento straordinario a misura, nominerà un Direttore dei Lavori, per dirigere i lavori nel pieno rispetto delle normative e della legislazione vigente, assumendosi in pieno ogni responsabilità derivante da tale incarico.

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

- applicazione delle normative e delle procedure per la tutela della sicurezza dei lavoratori (DLgs 494/96) e degli utenti degli immobili;
- rispetto delle normative e procedure autorizzative prescritte dai Regolamenti Edilizi e dalle normative tecniche di attuazione urbanistiche (concessioni edilizie, autorizzazioni, denuncia inizio attività, pareri e nulla osta dei vigili del fuoco, ecc...);
- verifica e controllo della qualità dei lavori;
- informazione tempestiva al Direttore Tecnico di tutte le eventuali varianti e dei provvedimenti necessari a conseguire il migliore risultato finale;
- puntuale applicazione del contratto;
- contabilizzazione dei lavori;
- assistenza al collaudo e rilascio del certificato di regolare esecuzione dei lavori.

#### **Art. 50 - Fasce orarie per attività di manutenzione**

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

#### **ANTICIPAZIONI - PAGAMENTI - REVIZIONE PREZZI - COMPENSI SPECIALI - INTERVENTI IN**

## **ECONOMIA - CESSIONE CREDITI**

### **Art. 51 - 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. 52 - Anticipazione**

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

### **Art. 53 - Pagamenti**

Il corrispettivo totale, a forfait, inerente la manutenzione ordinaria dell'appalto, sarà pagato a cadenze mensili, previa emissione di certificati di pagamento dell'importo pari a 1/12 dell'importo contrattuale annuo.

Il certificato di pagamento verrà emesso dal Direttore Tecnico previa verifica dello effettivo svolgimento di tutte le attività di manutenzione previste dal capitolato tecnico di appalto, dal capitolato d'oneri e dal progetto offerta presentato dalla ditta aggiudicataria.

Il certificato di pagamento a saldo sarà emesso sulla base dello stato finale del corrispettivo di ogni servizio, dal cui importo saranno sottratte le somme per penali e per detrazioni contabili, da redigersi al termine di ogni anno di gestione dei servizi individuati.

### **Servizio manutenzione straordinaria / interventi su richiesta (a misura)**

Il corrispettivo dei lavori eseguiti e delle prestazioni effettivamente rese sarà corrisposto sulla base di certificati di pagamento per stati di avanzamento dei lavori, formalmente autorizzati, al raggiungimento almeno dell'importo di €. 50.000,00 (cinquantamila), al netto del ribasso d'asta, oppure al completamento delle opere per lavori di importo inferiore a 50.000,00 euro.

La contabilità dei lavori sarà redatta utilizzando l'elenco dei prezzi unitari, allegato al Capitolato Tecnico (Elenco prezzi del Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per la Puglia –ultima edizione pubblicata) con le modalità previste dal paragrafo C) "Elenco prezzi unitari" del capitolato tecnico;

È facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere un preventivo a corpo per ciascun intervento da eseguire.

Sui prezzi unitari e sui preventivi a corpo sarà applicato il ribasso d'asta.

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. 54 - Interventi in economia**

Normalmente gli interventi e i lavori non compresi tra quelli con corrispettivo a forfait di cui ai precedenti articoli saranno contabilizzati a misura, utilizzando lo stesso metodo indicato per la formulazione di nuovi prezzi.

Tuttavia le prestazioni non “misurabili” e non riconducibili all’elenco prezzi unitari, e per le quali non è possibile la formazione di nuovi prezzi, potranno essere contabilizzate a corpo o in economia, a insindacabile giudizio del R.d.P. e da questi congruite.

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

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

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

La mano d’opera sarà, in caso di non contabilizzazione a corpo, contabilizzata secondo le tabelle ufficiali dei costi orari, riferite ai lavori eseguiti, emesse dagli Uffici Regionali, incrementati del 10% e del 15% rispettivamente per utile e per spese generali dell’impresa.

Sull’importo così maggiorato sarà applicato il ribasso d’asta offerto dall’assuntore in sede di gara.

L’impresa avrà l’obbligo di avviare i lavori richiesti entro e non oltre 3 (tre) giorni dall’avvenuta conferma d’ordine da parte del Direttore Tecnico.

L’Amministrazione, anche dopo l’avvenuta presentazione del progetto di massima e del relativo computo metrico estimativo, si riserva la facoltà di procedere o meno alla esecuzione dei lavori, oppure a far eseguire tali lavori da altra impresa a seguito di gara, rinunciando pertanto l’impresa appaltatrice espressamente ad ogni richiesta di danno, compenso o indennizzo di qualsivoglia natura.

## **Art. 55 - Revisione Prezzi**

Data la particolare natura dei servizi (ad eccezione del servizio energia), per il primo anno di esercizio non si darà luogo alla revisione dei prezzi contrattuali.

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

A partire dall’inizio del secondo anno, i prezzi contrattuali potranno essere aggiornati annualmente.

L’aggiornamento per essere applicato dovrà essere richiesto al committente e, adeguatamente documentato dall’Assuntore, sulla base degli indici emessi dall’ISTAT o altri enti ufficialmente riconosciuti dalla normativa in vigore.

Per il servizio energia (servizio energia ai sensi del D.P.R. n. 412/93 e n. 551/99 e ss. mm. ed ii.”), invece, è previsto il solo aggiornamento del prezzo del combustibile, con le modalità stabilite nel Capitolato Tecnico d’Appalto.

## **Art. 56 - Cessione dei crediti**

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

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

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

## **CONTROVERSIE**

### **Art. 57 – Risoluzione del contratto**

Qualora il Committente rilevi un’inadempienza dell’Assuntore alle proprie obbligazioni, potrà dichiarare risolto il contratto ovvero procedere all’esecuzione d’ufficio, con spese a carico dell’appaltatore, previa notifica di tale decisione all’appaltatore, cui sarà concesso un ulteriore e definitivo periodo di 15 (quindici) giorni per provvedere.

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

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

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

#### ***Servizio gestione integrata***

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

#### ***Servizio anagrafe***

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

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

- mancati interventi, senza motivata giustificazione, nei termini indicati dal Direttore Tecnico del Committente;
- cattiva o mancata esecuzione degli interventi o dei lavori;
- mancato rispetto delle norme di sicurezza, incluso il non utilizzo delle attrezzature antinfortunistiche;
- contabilità non rispondente alle prescrizioni di Capitolato, o infedele, o mancante degli elaborati contabili sugli interventi eseguiti.

#### ***Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento, di condizionamento aria, di produzione di vapore ed acqua calda ecc... ("servizio energia ai sensi del D.P.R. n. 412/93 e n. 551/99 e ss. mm. ed ii.")***

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

#### ***Servizio manutenzione impianti elevatori di qualsiasi tipo e genere***

- la mancata o irregolare esecuzione delle prestazioni minimali specificate nel Capitolato Tecnico di Appalto o nell'offerta, nonostante formale diffida, o il non utilizzo delle attrezzature antinfortunistiche.

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

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

### **Art. 58 – Certificato finale di regolare esecuzione**

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

Le operazioni di redazione del certificato avranno inizio entro 30 giorni dalla scadenza contrattuale e dovranno concludersi entro 60 giorni dall'inizio e comprenderanno tutte le verifiche sul posto e d'ufficio necessarie a verificare che l'assuntore abbia ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali.

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

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

#### **Art. 59 - Riconsegna del patrimonio al committente**

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

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

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

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

#### **Art. 60 - Continuità dei servizi in caso di controversie**

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

Peraltro potrà formulare espressa riserva nei modi e nei termini stabiliti dall'art. 31 del Capitolato Generale dei Lavori Pubblici adottato dal Ministero dei Lavori pubblici con Decreto del 19 aprile 2000 n. 145 e comunque contestualmente alla formalizzazione delle autorizzazioni e delle richieste da parte del Direttore 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. 61 – Contenzioso**

I reclami e le richieste dell'Assuntore, di qualsiasi natura, che comportino un onere per il Committente, debbono essere registrate nei documenti contabili, nei modi e termini dettati dal vigente Regolamento per la direzione delle opere pubbliche.

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

#### **Art. 62 - Proprietà degli elaborati – Riservatezza**

L'Assuntore dovrà:

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

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

L'Assuntore dovrà mantenere riservata e non dovrà divulgare a terzi, ovvero impiegare in modo diverso da quello occorrente per realizzare l'oggetto del Contratto, qualsiasi informazione e documento di cui venisse in possesso o a conoscenza.

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. 63 – Dichiarazione relativa all'approvazione specifica ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile**

L'Impresa dichiara di riconoscere ed approvare, ai sensi degli artt. 1341 e 1342 del Codice Civile, tutte le condizioni, nessuna esclusa, indicate in tutti gli articoli del presente Capitolato d'Oneri.

#### **Art. 64 – Disposizione finale**

La lingua ufficiale è l'Italiano.

Tutti i documenti inerenti, direttamente o indirettamente il presente appalto o comunque a questo attinente, dovranno essere redatti nella lingua italiana o, se necessario, in questa tradotti a cura e spese dell'Assuntore.

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

Il presente Capitolato d'oneri dovrà pertanto essere sottoscritto in calce ad ogni pagina dallo stesso soggetto che ha firmato l'offerta. Tale documento dovrà riportare, in fondo all'ultima pagina, la seguente dichiarazione, sottoscritta dalla stessa persona che ha firmato l'offerta:

Il sottoscritto \_\_\_\_\_, quale Procuratore munito del mandato con rappresentanza della ditta \_\_\_\_\_, dichiara di avere particolareggiata e perfetta conoscenza di tutte le clausole contrattuali e dei documenti ed atti ivi richiamati; ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cod. civ.; dichiara altresì di accettare tutte le condizioni e patti ivi contenuti e di avere particolarmente considerato quanto stabilito e convenuto con le relative clausole; in particolare dichiara di approvare specificamente le clausole e condizioni di seguito elencate:

Articolo 4 - oggetto dell'appalto;

Articolo 5 - ammontare dell'appalto;

Articolo 16 – manutenzione a forfait;

Articolo 17 – manutenzione a misura;

Articolo 18 – disciplina degli interventi di emergenza - urgenza;

Articolo 25 - penali;

Articolo 26 – osservanza delle disposizioni di legge e dei regolamenti;

Articolo 27 – cauzione definitiva;

Articolo 28 – coperture assicurative;

Articolo 29 – danni e responsabilità civile;

Articolo 30 – danni per cause di forza maggiore;

Articolo 31 – oneri a carico dell'assuntore;

Articolo 33 – normativa di sicurezza – normativa antinfortunistica e per la salute;

Articolo 34 – osservanza delle normative esterne relative all'igiene;

Articolo 35- monitoraggio della sicurezza;

Articolo 39 – situazioni di pericolo;

Articolo 42 – sospensione parziale del servizio;

Articolo 43 – variazione degli interventi e dei servizi;

Articolo 44 – patti integrativi ed aggiuntivi;

Articolo 47 – esecuzione dei servizi;

Articolo 51- presa d'atto dei luoghi e delle circostanze;

Articolo 53 - pagamenti;

Articolo 54 – interventi in economia;

Articolo 55 – revisione prezzi;

Articolo 57 – risoluzione del contratto;

Articolo 60 – continuità dei servizi in caso di controversie;

Articolo 61 – contenzioso;

Timbro e firma della ditta

#### **IL DIRIGENTE RESPONSABILE**

##### **U.O. MANUTENZIONI**

*Dott.Ing. Nicola Sansolini*

##### **AREA GESTIONE TECNICA**

##### **IL DIRIGENTE RESPONSABILE f.f.**

*Dott.Ing. Paolo Moschettini*