



**Comune di Curno**  
Provincia di Bergamo

## **02 - DOCUMENTAZIONE DI GARA**

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**(Art. 23 comma 15 del D.Lgs 50/2016)**

Progetto di manutenzione del patrimonio comunale in regime di global service

## **PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI CURNO - PERIODO DAL 01/10/2020 AL 30/09/2022**

Il presente appalto ha per obiettivo il controllo del livello prestazionale degli immobili e degli impianti, il miglioramento del livello di servizio di gestione degli immobili, nonché l’acquisizione di più elevate capacità gestionali da parte del Committente.

Pertanto l’ente appaltante si propone di acquisire un servizio unitario di gestione che garantisca la qualità e la funzionalità del patrimonio immobiliare.

Si specificano come segue gli obiettivi dell’appalto:

- progettazione del servizio di manutenzione immobili ed impianti integrato con le attività gestionali di: diagnostica, pianificazione, definizione di strategie manutentive;
- definizione e gestione del sistema informativo di gestione, coordinamento e controllo dei servizi in appalto;
- mantenimento dei livelli prestazionali iniziali degli immobili e subsistemi;
- miglioramento delle prestazioni di alcuni beni fino al raggiungimento di livelli definiti dal capitolato tecnico prestazionale;
- aumento dell’efficienza generale e riduzione dei disservizi attraverso strategie di pianificazione;
- innalzamento della cultura gestionale mediante l’acquisizione di know-how innovativi e di adeguata capacità di controllo.

### **Art. 1 - OGGETTO DELL’APPALTO**

Il presente appalto ha per oggetto l’affidamento dei servizi integrati di gestione degli immobili e del suolo pubblico con relativa dotazione impiantistica di proprietà del Committente ed esattamente:

- creazione dei Piani di Manutenzione Programmata (PMP);
- attivazione di un sistema informatizzato per la gestione delle attività del servizio di manutenzione;
- monitoraggio del patrimonio (per determinarne lo stato d’uso e di conservazione, nonché la presenza e permanenza dei requisiti normativi e del rispetto delle norme di legge);
- gestione operativa del Sistema Informativo delle Manutenzioni per il coordinamento delle attività di manutenzione preventiva e a danno avvenuto;
- esecuzione tempestiva e a regola d’arte di tutte le attività disciplinate dal capitolato tecnico;
- gestione di un sistema di archiviazione storica di tutte le attività soggette all’appalto in grado di fornire tutte le indicazioni statistiche, elaborate per le esigenze di conoscenza e gestione del Servizio;

Per tutti i punti precedentemente sviluppati dovranno essere presentate proposte precise, dettagliate, articolate e comprese in un piano organico, capaci di garantire in ogni momento la conservazione dello stato fisico e tecnico di edifici ed impianti, l’adeguamento ed il miglioramento quando richiesto, nonché l’efficienza nella erogazione dei servizi

La consistenza degli immobili e degli impianti è descritta nell’allegato A al Capitolato Tecnico prestazionale allegato.

### **Art. 2 - CAPITOLATO TECNICO**

Il Capitolato Tecnico e Prestazionale (con l’allegato A) forma parte integrante con il presente capitolato speciale d’appalto, per il servizio di gestione del patrimonio immobiliare.

### **Art. 3 - PROGETTO DI GLOBAL SERVICE DI GESTIONE DEL PATRIMONIO**

L’Assuntore in fase di offerta dovrà:

- descrivere la metodologia adottata, le modalità di gestione operativa e l’organizzazione dedicata;
- descrivere le caratteristiche del sistema informativo di gestione del patrimonio;
- proporre migliorie, non in contrasto con il contratto, attuabili anche successivamente all’avvio delle manutenzioni;

### **Art. 4 - SERVIZI ESCLUSI**

Restano escluse dal presente appalto le opere di manutenzione e servizi non espressamente citati e descritti nel presente capitolato e relativo allegato.

**Art. 5 - AMMONTARE DELL'APPALTO (importo per 3 anni totali: 2 anni + 1 di rinnovo)**

L'importo totale pari a euro 354.900,00 x 3 = 1.064.700,00 (oneri di sicurezza compresi ed oltre iva) per i servizi compresi nell'Appalto, intesi come servizi a canone e servizi a misura, sono definiti in dettaglio nell'allegato "Calcolo della spesa e prospetto economico".

**Art. 6 - RIFERIMENTI NORMATIVI**

Poiché le attività più propriamente di servizio si intersecano con la esigenza di interventi e di lavori di manutenzione, **l'appalto è inquadrabile, giuridicamente, come un contratto misto di servizi e lavori secondo la disciplina del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., dove quest'ultimi hanno carattere accessorio e mai prevalente rispetto all'ammontare dei servizi.**

La ditta aggiudicatrice è tenuta al rispetto di tutte le normative vigenti e, in particolare:

- a) D.M. 37/2008 con riferimento agli impianti tecnici installati;
- b) D.Lgs. 81/2008 con riferimento alla tutela e della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- c) Tutte le Leggi, Decreti, circolari, ecc. statali, regionali, comunali che in qualche modo direttamente o indirettamente abbiano attinenza alle prestazioni oggetto della gara;
- d) Tutti i provvedimenti e le cautele necessarie e opportune per garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori e dei terzi, nonché di evitare danni ai beni pubblici e privati, anche in osservanza delle disposizioni vigenti relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

**Art. 7 - INIZIO E DURATA DELL'APPALTO**

L'appalto avrà durata di 2 anni eventualmente rinnovabili di un (1) ulteriore anno (opzione di rinnovo) ed entrerà in vigore dalla data di avvio del contratto di servizio e di consegna materiale degli immobili in gestione anche sotto riserva di contratto.

**Art. 8 - RECESSO, SOSPENSIONI E PROROGHE**

Il Committente si riserva il diritto di recedere dal contratto in qualunque momento della sua durata, anche senza obbligo di specifica motivazione, dandone comunicazione all'Assuntore non meno di sei mesi prima dal recesso stesso. In tal caso all'Assuntore sarà corrisposto, oltre al corrispettivo delle prestazioni già eseguite, un importo pari al 5% del solo canone relativo al periodo contrattuale non ancora trascorso, a titolo di indennizzo per lucro cessante, fatto salvo quanto previsto in termini di responsabilità dell'Assuntore.

Rimane fatto salvo quanto previsto al successivo art.11 con riferimento alla fase di avviamento del servizio. L'Assuntore non può sospendere o ritardare i servizi unilateralmente, neanche in caso di controversie con il Committente. L'unilaterale sospensione o ritardo nell'espletamento dei servizi, da parte dell'Assuntore, costituirebbe una grave inadempienza contrattuale, tale da determinare la risoluzione del contratto. In questo caso l'Assuntore non potrà vantare alcun credito nei confronti del Committente, mentre il Committente ha diritto al risarcimento del danno subito in relazione alla unilaterale sospensione del servizio.

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

Il Committente può disporre in qualunque momento la sospensione delle prestazioni, per validi motivi.

Il Committente, su richiesta dell'Assuntore, può concedere proroghe dei termini di ultimazione stabiliti, per le varie prestazioni, dalla programmazione o dal Committente.

Le proroghe saranno in ogni caso concesse se conseguenza di sospensione dei lavori per cause di forza maggiore. L'Assuntore è ben conscio di operare in ambienti aperti al pubblico: ritardi dovuti a presenza di pubblico o a necessità di servizi sanitari ed amministrativi non potranno dare motivo per protrazioni dei termini stabiliti per i singoli servizi o prestazioni.

**Art. 9 - RISOLUZIONE**

La risoluzione del contratto avverrà, previo semplice preavviso pari a giorni 30, mediante lettera raccomandata A.R.

Qualora il Committente rilevi un'inadempienza grave dell'Assuntore alle proprie obbligazioni, potrà dichiarare risolto il contratto ovvero procedere all'esecuzione d'ufficio.

Ai sensi dell'articolo 1456 c.c., costituiscono clausola risolutiva espressa le inadempienze contrattuali, come sotto indicate, che dovessero verificarsi durante lo svolgimento dei servizi:

- a) frode da parte dell'Assuntore nello svolgimento delle prestazioni;
- b) indisponibilità ad eseguire interventi urgenti anche non programmati;

- c) sospensione unilaterale del servizio da parte dell'Assuntore;
  - d) mancato rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro;
  - e) inadempimenti gravi negli obblighi di natura contrattuale, previdenziale assistenziale e assicurativa nei confronti dei lavoratori;
  - f) contabilità non rispondente alle prescrizioni del capitolato o mancanza di elaborati contabili sugli interventi eseguiti a misura;
  - g) ripetute mancanze che abbiano causato almeno tre verbalizzazioni di penale nell'arco di un trimestre.
- Il contratto può essere risolto anche durante il corso della sua validità anche per accordo tra le parti.  
L'Assuntore non può sospendere, anche solo parzialmente l'esecuzione del servizio senza l'accordo del Committente fatta eccezione per mancato ed ingiustificato pagamento alla scadenza pattuita.

#### **Art. 10 - AVVIAMENTO E CONSEGNA IMMOBILI**

È prevista una fase di avviamento della durata di quattro mesi entro la quale il Committente si riserva la facoltà di rescindere il contratto, anche senza motivazione, senza dover necessariamente sottostare ad alcun obbligo e sopportare alcun onere oltre il pagamento delle mensilità o frazioni di mensilità di servizio prestato, riconoscendo la complessità del presente capitolato di multiservizi e considerando il periodo di avviamento come pura sperimentazione dei servizi.

Durante questa fase, oltre ad essere garantite le minime funzioni manutentive:

- a) l'Assuntore potrà assimilare le cognizioni gestionali e tecnico-operative del Committente;
- b) le parti potranno monitorare tutte le condizioni pattuite al fine di perfezionare di comune accordo quanto previsto dal capitolato tecnico e dal progetto di global service;
- c) le parti dovranno sottoscrivere il verbale di consegna degli immobili.

In questa fase l'Assuntore avrà accesso a tutti i beni oggetto del contratto ed alla relativa documentazione in possesso del Committente.

Le parti dovranno verificare lo stato di conservazione dei beni e potranno procedere alla firma del verbale di consegna degli immobili, che deve essere sottoscritto in contraddittorio da entrambe le parti. In detto verbale, cui sarà allegata tutta la documentazione disponibile per singolo immobile, dovrà risultare lo stato di conservazione dei vari componenti edili ed impiantistici, nonché lo stato di efficienza dei singoli impianti. Gli eventuali vizi o difetti che dovessero manifestarsi successivamente verranno considerati come dovuti a trascuratezza dell'Assuntore che dovrà provvedere alla loro eliminazione, cui spetta comunque l'obbligo di mantenere lo standard di funzionalità del bene nello stato in cui si trova, garantendo in ogni caso le prestazioni minime pattuite e descritte nel capitolato tecnico e nei documenti contrattuali.

#### **Art. 11 - RICONSEGNA IMMOBILI**

Allo scadere del contratto o comunque all'eventuale risoluzione, si procederà alla ricognizione, in contraddittorio, dello stato di conservazione degli immobili e dei subsistemi tecnologici oggetto del contratto il cui esito costituirà oggetto del verbale di riconsegna.

Alla riconsegna i subsistemi tecnologici dovranno comunque risultare efficienti e funzionanti.

Nell'apposito verbale si dovrà dare atto che l'Assuntore ha ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali oppure, in alternativa, dovrà riportare le principali sostanziali inadempienze riscontrate e proporre al Committente le penali da applicare a carico dell'Assuntore.

#### **Art. 12 - INTERFACCIA COMUNICATIVA**

L'interfaccia Committente-Assuntore deve essere assicurata da soggetti nominati dalle rispettive parti. Il Committente, per la tutela dei propri interessi durante lo svolgimento dell'appalto nomina un Responsabile della gestione del contratto, che costituisce interfaccia di riferimento dell'Assuntore per la verifica delle obbligazioni contrattuali.

L'Assuntore nomina invece:

- a) il proprio direttore per la gestione del contratto;
- b) l'esperto di problemi di sicurezza ed igiene ambientale (qualora previsto). Dette nomine devono risultare nel verbale di consegna.

Tutte le comunicazioni formali fra Committente ed Assuntore dovranno essere effettuate in forma scritta.

#### **Art. 13 - SICUREZZA**

L'appalto dovrà essere gestito nel pieno rispetto delle norme in materia di tutela dell'igiene e sicurezza nel lavoro. In particolare si fa riferimento al D. Lgs 81/2008 e s.m.i.

Il Committente fornirà all'Assuntore dettagliate informazioni sui rischi negli ambienti in cui sono destinati ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate alla propria attività.

L'Assuntore, da parte sua, dovrà:

- redigere il piano operativo di sicurezza in relazione alla propria autonomia organizzativa;
- possedere il documento di valutazione dei rischi;
- provvedere al coordinamento ed alla integrazione dei piani di sicurezza di eventuali imprese associate (ATI) o sub-appaltatori;
- aggiornare il piano di sicurezza ogni volta che ve ne sia necessità;

L'Assuntore deve inoltre:

- utilizzare personale e mezzi idonei per l'esecuzione dei lavori;
- fare adottare i dispositivi di protezione necessari ed esigerne il corretto impiego;
- predisporre tutte le necessarie segnalazioni di pericolo prescritte;
- mettere in atto i provvedimenti necessari per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro. I piani di sicurezza devono essere allegati al verbale di consegna dei lavori.

Le gravi e/o ripetute violazioni dei piani stessi da parte dell'Assuntore, previa formale costituzione in mora dell'interessato, costituiscono causa di risoluzione del contratto.

#### **Art. 14 - ONERI DELL'ASSUNTORE**

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

- Predisposizione e tenuta del luogo di intervento
- Addestramento del personale, assicurazioni sociali e contratti di lavoro
- Prevenzione antinfortunistica ed igiene del lavoro
- Coordinamento con altri eventuali assuntori
- Regolare tenuta dei documenti di gestione dell'appalto

Si sottolinea che l'enumerazione degli oneri non può essere esaustiva e poiché l'Assuntore è il responsabile unico dei risultati del contratto, resta a suo carico ogni onere finalizzato al raggiungimento degli obiettivi.

A conclusione del contratto e durante lo stesso, a semplice richiesta del Committente, l'Assuntore è tenuto a fornire al Committente stesso, tutti i dati aggiornati di archivio relativi al censimento immobiliare e patrimoniale presenti in banca dati, su supporto informatico, in formato aperto e modificabile.

#### **Art. 15 - ONERI DEL COMMITTENTE**

Sono a carico del Committente i seguenti oneri:

- le spese per tasse, contributi ed onorari richieste dagli Enti di controllo, compresa la tassa di occupazione di suolo pubblico e l'imposta sul valore aggiunto;
- la fornitura di acqua, energia elettrica;
- l'eventuale uso di aree, locali o servizi necessari per l'espletamento del servizio, già a disposizione del Committente.

#### **Art. 16 - MATERIALI**

Dovranno essere impiegati materiali di apporto o di consumo originali o idonei alle specifiche dell'apparecchiatura e provvisti delle certificazioni di qualità previsti dalle norme.

Qualora il Committente preveda di mettere a disposizione dell'Assuntore dei materiali necessari per l'esecuzione dei lavori o per l'erogazione dei servizi si dovrà specificare, nel verbale di consegna l'elenco e/o la tipologia di questi materiali, il luogo in cui vengono messi a disposizione e le modalità per il loro prelievo e uso.

Tutti i materiali di risulta relativi ai lavori ed ai servizi di qualunque tipo rimarranno di proprietà dell'Assuntore il quale dovrà provvedere, a sua cura e spese, agli eventuali spostamenti necessari per il proseguo del servizio ed al loro definitivo allontanamento e/o smaltimento. Gli oneri relativi sono a carico dell'Assuntore.

#### **Art. 17 - RESPONSABILITÀ**

L'Assuntore è responsabile dell'efficienza e funzionalità degli immobili, dei subsistemi tecnologici e/o degli impianti affidatigli in manutenzione con particolare riferimento alle implicazioni nei riguardi della sicurezza per le persone o cose.

Esso sarà pertanto da ritenersi penalmente e civilmente responsabile per quanto possa accadere per cattiva o mancata manutenzione nei tempi previsti dal presente capitolato, cattiva esecuzione dei lavori, esercizio non corretto degli immobili, dei subsistemi e/o impianti affidatigli in manutenzione.

Inoltre l'Assuntore è unico responsabile, tanto verso il Committente che verso terzi, di tutti i danni, di qualsiasi natura, arrecati sia durante che dopo le prestazioni per colpa o negligenza propria o dei suoi dipendenti e subappaltatori o anche come conseguenza delle prestazioni medesime.

L'Assuntore è inoltre responsabile della tempestiva segnalazione al Committente della necessità di eventuali interventi non inclusi nel contratto stesso.

L'Assuntore è infine responsabile della segnalazione al Committente della necessità di adeguare gli immobili, impianti ed i subsistemi tecnologici in manutenzione ai criteri di sicurezza previsti dalla vigente e specifica normativa.

#### **Art. 18 - GARANZIE E CAUZIONE DEFINITIVA**

L'Assuntore garantisce che i lavori vengano eseguiti a regola d'arte nel modo più rispondente alle specificazioni ed ai disegni e con l'utilizzo di personale qualificato, di attrezzature e di materiali di apporto e di consumo esenti da difetti.

L'Assuntore, ai sensi dell'art.103 del Codice, è obbligato a costituire una garanzia fidejussoria del 10 per cento dell'importo netto dell'Appalto, da costituirsi mediante fideiussione bancaria o assicurativa. Detta garanzia, a tutela dell'adempimento degli obblighi contrattuali, del risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento degli obblighi stessi, nonché delle somme eventualmente spese dal Committente per inadempienza dell'Assuntore, sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, previo esito favorevole del collaudo.

In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10 per cento, la garanzia fideiussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10 per cento; ove il ribasso sia superiore al 20 per cento, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20 per cento. La garanzia fideiussoria di cui al comma 1, prevista con le modalità di cui all'articolo 93, comma 4 del Codice, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La cauzione resta vincolata per tutta la durata dell'appalto e verrà restituita all'Assuntore al termine del contratto e dopo che l'Assuntore abbia concluso i propri obblighi contrattuali (compresi quelli assicurativi e contributivi), come risulta dal verbale di verifica dei servizi in appalto, da redigersi alla fine di ogni scadenza annuale.

#### **Art. 19 - DANNI**

L'Assuntore è responsabile per ogni danno che possa essere stato arrecato al Committente o a terzi, compresi i dipendenti del Committente stesso, da proprie maestranze.

#### **Art. 20 - COPERTURE ASSICURATIVE**

L'Assuntore dovrà assicurarsi, con una Primaria Compagnia Assicuratrice, con polizze RCT ed RCO, per la responsabilità civile verso terzi, per i rischi derivanti dalla sua attività di servizio, per la durata del contratto e per un massimale minimo unico di Euro 5.000.000,00 per ogni sinistro e per ogni persona abbia subito lesioni fisiche, o danni a cose o animali di loro proprietà.

La polizza dovrà essere preventivamente autorizzata dal Committente che ne potrà chiedere la modifica.

#### **Art. 21 - TRATTAMENTO E TUTELA DEL PERSONALE**

Il personale che l'Assuntore intende impiegare per l'espletamento dei servizi deve essere adeguato, per numero e qualifica, all'importanza del compito.

L'Assuntore dovrà rispettare integralmente le disposizioni contributive, fiscali e i CCNL di categoria, remunerando così i prestatori d'opera in relazione a quanto stabilito dalla contrattazione collettiva e pagando le relative imposte nei confronti degli istituti assicurativi e previdenziali.

L'Appaltatore dovrà altresì osservare le norme e le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti sull'assunzione, tutela, protezione, contribuzione, assicurazione, infortuni ed assistenza dei lavoratori, comunicando, non oltre 15 giorni dall'inizio del servizio, gli estremi della propria iscrizione agli Istituti previdenziali ed assicurativi.

**Art. 22 - CLAUSOLA SOCIALE**

Al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'operatore economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'aggiudicatario del contratto di appalto è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'aggiudicatario uscente, come previsto dall'articolo 50 del Codice, garantendo l'applicazione dei CCNL di settore, di cui all'art. 51 del d.lgs. 15 giugno 2015, n. 81.

Si indicano di seguito i dati dell'appaltatore uscente relativi agli ultimi 6 mesi di gestione:

- Unità impiegate: n. 8 con orario parziale
- Monte ore: 1510 complessive
- CCNL applicato: Terziario
- Qualifica: variabile dal livello 4° al livello 6°
- L.68/99: non applicato

I dati sono riferiti ai servizi erogati nell'ultimo semestre e non includono i servizi di: giardinaggio, pulizie interne e sgombero neve tutti ad alta intensità di manodopera.

**Art. 23 - RISERVATEZZA**

L'Assuntore si impegna ad adempiere a ogni disposizione di legge concernente il trattamento dei dati personali sia dei propri dipendenti che di tutti i fruitori del servizio e, dunque, in particolare ed a titolo esemplificativo ad effettuare l'informativa di legge, ad acquisire ed a trasmettere al Committente il consenso scritto rilasciato all'esito della stessa da ciascun dipendente o fruitore del servizio.

In particolare l'Assuntore dovrà:

- mantenere la più assoluta riservatezza per quanto concerne l'uso di tutti i documenti, disegni, informazioni di cui potrebbe venire in possesso nell'esercizio delle proprie attività;
- non utilizzare all'esterno e per altri scopi il materiale connesso all'espletamento dei servizi, senza la preventiva autorizzazione scritta del Committente;
- obbligarsi alla massima riservatezza circa il know-how fornito dal Committente, ogni progetto e le tecnologie applicate, gli sviluppi possibili ed ogni e qualsiasi dato che sia fornito da e per il Committente;
- riservare al personale tecnico del Committente la prima informazione sui fatti, gli accadimenti e le problematiche derivanti dalla gestione dei servizi;
- sottoscrivere e far sottoscrivere al proprio personale gli impegni alla riservatezza di cui il Committente ritenga opportuna la sottoscrizione;

**Art. 24 - SUBAPPALTI**

In ordine ai subappalti si richiama l'osservanza di quanto previsto dal D.Lgs 50/2016 e successive modificazioni ed integrazioni. Il subappalto è ammesso, ma deve comunque essere autorizzato dal Committente.

L'Assuntore dovrà indicare in offerta le prestazioni, o le attività che intende subappaltare a terzi. L'affidamento di lavori in subappalto non esonera l'Assuntore che resta l'unico responsabile nei riguardi del Committente per la titolarità, le funzioni di coordinamento organizzativo, gli obblighi e gli oneri contrattuali, la responsabilità di risultato e quella in termini di sicurezza. In definitiva l'Assuntore rimane responsabile unico della globalità delle prestazioni affidategli nonostante il subappalto, ancorché autorizzato.

L'affidamento in subappalto dei servizi disciplinati nel presente appalto è subordinato alle seguenti condizioni:

- che l'aggiudicatario abbia indicato all'atto dell'offerta i servizi ed i lavori o le parti di servizi e di lavori che intende subappaltare e abbia indicato i subappaltatori candidati ad eseguire detti servizi o lavori;
- che non sussista, nei confronti dell'affidatario del subappalto alcuno dei divieti previsti dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni.
- che sussistano tutte le condizioni previste dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

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 d'indennizzi, risarcimenti o maggior compensi di sorta.

**Art. 25 - PAGAMENTO**

I pagamenti saranno effettuati mediante liquidazione diretta di fatture emesse dall'Assuntore come segue:



- dodici rate mensili posticipate per i servizi a canone (variabile in funzione dell'entrata in esercizio dei singoli servizi);
- trenta giorni dalla data di presentazione della fattura per i lavori a misura inseriti nel presente appalto;

#### **Art. 26 - TEMPI DI INTERVENTO E PENALI**

La mancata esecuzione nei tempi previsti dei servizi e degli interventi manutentivi darà luogo all'applicazione **di penali da detrarre dai corrispettivi contabilizzati**, secondo il seguente schema:

| Tipologia intervento  | Descrizione intervento                                      | Tempo massimo intervento | Penale per infrazione           | Penale aggiuntiva                   |
|---|---|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|
| Manutenzione ordinaria prevista dal PPM (piano di manutenzione) | Monitoraggio, diagnosi, segnalazioni, esecuzione interventi | 6 giorni lavorativi      | 52,00 € primo giorno di ritardo | 52,00 € per ogni giorno successivo  |
| Urgenza   | Diagnosi, esecuzione intervento                             | 2 giorni lavorativi      | 52,00 € primo giorno di ritardo | 104,00 € per ogni giorno successivo |
| Emergenza   | Diagnosi, esecuzione intervento                             | 2 ore lavorative         | 52,00 € primo giorno di ritardo | 52,00 € per ogni ora successiva     |

Ai fini del calcolo di cui alla presente tabella il sabato è da considerarsi giorno lavorativo a tutti gli effetti. Sono escluse le domeniche ed i soli giorni festivi.

Lo stato di urgenza/emergenza, ai fini della quantificazione dei ritardi e delle connesse responsabilità, dovrà poter essere stabilito dal Committente tramite il sistema informativo dato in dotazione dall'Assuntore; **l'Assuntore dovrà pertanto adeguare il sistema informativo in modo da permettere al Committente di effettuare la corretta segnalazione sulla base delle tre tipologie sopra citate.**

#### **Art. 27 - VARIAZIONI E AGGIORNAMENTI PREZZI**

I prezzi che risulteranno dall'aggiudicazione della procedura resteranno fissi ed invariati per tutta la durata del servizio fatto salvo quanto previsto ai sensi dell'art. 106 del Codice. Ai sensi dell'articolo 1, comma 7, del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, l'importo di contratto è sottoposto a condizione risolutiva con possibilità per il contraente di adeguamento dei corrispettivi nel caso di intervenuta disponibilità di convenzioni Consip e delle centrali di committenza regionali che prevedano condizioni di maggior vantaggio economico.

#### **Art. 28 - VARIANTI AI LAVORI**

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

Il Committente si riserva inoltre espressamente la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre il complesso delle prestazioni oggetto del presente Capitolato d'Oneri entro il limite massimo del 20% (venti per cento) della spesa globale del contratto senza che l'assuntore possa vantare rimborsi o diritti di sorta.

Il Committente si riserva altresì di aumentare il complesso delle prestazioni oggetto del presente capitolato entro il limite massimo del 5% considerando tale incremento quali modifiche non sostanziali ma necessarie per far fronte a nuove necessità derivanti da eventuali nuove acquisizioni al patrimonio comunale.

Potrà pertanto, in particolare ed a solo titolo esemplificativo:

- Escludere in tutto o in parte uno o più immobili o impianti dall'oggetto delle prestazioni;
- Escludere in tutto o in parte uno o più servizi di contratto dall'oggetto delle prestazioni;
- Includere in tutto o in parte uno o più immobili o impianti dall'oggetto delle prestazioni;
- Includere in tutto o in parte uno o più servizi di contratto dall'oggetto delle prestazioni;
- Ridurre o aumentare la volumetria totale del complesso immobiliare oggetto del presente affidamento.

Rimane in ogni caso escluso per l'Assuntore qualsivoglia diritto di recesso o di richiesta per la risoluzione del rapporto od anche richiesta di compensi per eventuali maggiori oneri e la stessa rimarrà comunque obbligata all'esecuzione delle prestazioni così come ridotte e risultante dai corrispettivi stabiliti nel presente capitolato. Nel caso di riduzione, il compenso dovuto all'Assuntore verrà ridotto proporzionalmente al numero dei mesi relativi alla prestazione ancora da svolgere.



**Il Comune si riserva di compensare parte delle superfici oggetto di appalto, trasferendo le lavorazioni su aree all'interno del territorio comunale diverse da quelle sopra indicate in caso di momentanea impossibilità di accesso dovuta a diversa programmazione comunale.**

#### **Art. 29 - VALUTAZIONE RISULTATI**

Il Committente valuterà al termine della prestazione i servizi compresi nel seguente appalto, al fine di determinare le reali migliorie del sistema adottato e il raggiungimento degli obiettivi contrattuali.

#### **Art. 30 - RISERVE**

Nel caso che l'Assuntore ritenga che le disposizioni impartite dal rappresentante del Committente siano difformi dai patti contrattuali o che le modalità esecutive e gli oneri connessi alla erogazione dei servizi siano più gravosi di quelli previsti nel presente Capitolato così da richiedere la formazione di un nuovo prezzo o la corresponsione di un particolare compenso, dovrà rappresentare le proprie eccezioni per iscritto.

Poiché tale norma ha lo scopo di non esporre il Committente a spese impreviste, resta contrattualmente stabilito che non saranno accolte richieste di maggiori compensi successive all'effettivo espletamento del servizio o alla esecuzione di lavori e che le eventuali relative riserve si intenderanno prive di qualsiasi efficacia.

#### **Art. 31 - CAUSE DI FORZA MAGGIORE**

Il ricorrere, durante l'esecuzione dei lavori, di circostanze di forza maggiore che possano giustificare un qualsiasi ritardo rispetto ai tempi stabiliti contrattualmente deve essere denunciato tempestivamente dall'Assuntore al Committente.

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.

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 90 giorni continuativamente, ciascuna parte, con preavviso di 30 giorni, avrà facoltà di procedere alla risoluzione del contratto.

#### **Art. 32 - CONTROVERSIE**

Per ogni contestazione che sorga in merito alla validità, esecuzione, interpretazione, attuazione, efficacia, e risoluzione del contratto, nonché dei patti integrativi e/o comunque inerenti allo stesso, la relativa controversia dovrà attenersi a quanto previsto dagli artt. 208 e seguenti del Codice in merito al contenzioso instauratosi.

Per qualsiasi contestazione inerente le presenti condizioni e/o il servizio di assistenza, il foro competente esclusivo sarà quello della Provincia in cui ha sede il Committente.