



Azienda Ospedaliera

Istituti Clinici di Perfezionamento

Ospedale di rilievo nazionale e di alta specializzazione convenzionato con l'Università degli Studi di Milano

APPALTO MISTO PER IL SERVIZIO DI GESTIONE MANUTENTIVA EDILE, A CANONE ED EXTRA-CANONE, PRESSO GLI IMMOBILI DELL'AZIENDA OSPEDALIERA ISTITUTI CLINICI DI PERFEZIONAMENTO

CAPITOLATO D'ONERI

SOMMARIO

ART. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

- 1.1 GLOSSARIO
- 1.2 PREMESSA-OBIETTIVI
- 1.3 OGGETTO DELL'APPALTO
- 1.4 IMMOBILI INTERESSATI
- 1.5 NATURA DELL'APPALTO
- 1.6 DURATA DELL'APPALTO
- 1.7 IMPORTO DELL'APPALTO
- 1.8 VARIAZIONI CONTRATTUALI
- 1.9 DOCUMENTI CONTRATTUALI
- 1.10 DISCORDANZE ATTI CONTRATTUALI
- 1.11 NORMATIVA APPLICABILE E RIFERIMENTI LEGISLATIVI

ART. 2 RAPPORTI ASSUNTORE - COMMITTENTE

- 2.1 FIGURE OPERATIVE
 - 2.1.1 *ATTIVITA' DELL'ASSUNTORE - GESTORE ED ESECUTORI*
 - 2.1.2 *ATTIVITA' DEL COMMITTENTE - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO*
- 2.2 ONERI A CARICO DELL'ASSUNTORE
- 2.3 SPESE CONTRATTUALI
- 2.4 OSSERVANZA CONTRATTI COLLETTIVI
- 2.5 RESPONSABILITÀ DELL'ASSUNTORE
- 2.6 FALLIMENTO DELL'ASSUNTORE
- 2.7 ORGANIZZAZIONE DELL'ASSUNTORE
- 2.8 ATTREZZATURE E MEZZI D'OPERA
- 2.9 PERSONALE DELL'ASSUNTORE
- 2.10 INTERFERENZE E RAPPORTI CON ALTRI ASSUNTORI
- 2.11 SUBAPPALTO
- 2.12 ONERI A CARICO DEL COMMITTENTE

ART. 3 PAGAMENTI

- 3.1 PREZZI
 - 3.1.1 *PREZZI DI APPLICAZIONE*
 - 3.1.2 *SERVIZI A CANONE*
 - 3.1.3 *LAVORI A MISURA*
- 3.2 NUOVI PREZZI
- 3.3 REVISIONE PREZZI
 - 3.3.1 *SERVIZIO DI MANUTENZIONE A CANONE*
 - 3.3.2 *INTERVENTI DI MANUTENZIONE EXTRA-CANONE*
- 3.4 CONTABILITÀ E PAGAMENTI
 - 3.4.1 *CONTABILIZZAZIONE*
 - 3.4.2 *FATTURAZIONE*
 - 3.4.3 *MODALITÀ DI PAGAMENTO*
- 3.5 CESSIONE DI CREDITO

ART. 4 GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE

- 4.1 GARANZIA DI ESECUZIONE
- 4.2 GARANZIE SUI MATERIALI
- 4.3 POLIZZE ASSICURATIVE
- 4.4 DANNI

ART. 5 NORME DI SICUREZZA

ART. 6 ESECUZIONE DEL CONTRATTO

- 6.1 AVVIAMENTO DEL CONTRATTO

- 6.1.1 *STATO DEI LUOGHI E DEGLI IMPIANTI*
- 6.1.2 *FASE DI AVVIAMENTO*
- 6.1.3 *CONSEGNA DEI SERVIZI*
- 6.1.4 *CONSEGNA LAVORI*
- 6.1.5 *OPERATIVITA*
- 6.2 MODALITÀ DI EROGAZIONE DEI SERVIZI
 - 6.2.1 *TERMINI PER L'ESECUZIONE DEI SERVIZI*
 - 6.2.2 *SISTEMA INFORMATIVO PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO*
 - 6.2.3 *CESSAZIONE DEL SERVIZIO E SUA CONDUZIONE DIRETTA*
 - 6.2.4 *DIVIETO DI RIDURRE, SOSPENDERE, INTERROMPERE O RALLENTARE I SERVIZI*
 - 6.2.5 *ANDAMENTO E SVILUPPO DELLE PRESTAZIONI*
 - 6.2.6 *SCIOPERI*
- 6.3 *TERMINE DEL CONTRATTO*
- 6.4 *CESSIONE DEL CONTRATTO*
- 6.5 *COLLAUDO*

ART. 7 CONTROLLI E PENALI

- 7.1 *CONTROLLI E STANDARD DI SERVIZIO*
 - 7.1.1 *SODDISFAZIONE DELL 'UTENZA*
 - 7.1.2 *QUALITA DELLE PRESTAZIONI.*
- 7.2 *PENALI*
 - 7.2.1 *PENALI PER INADEMPIENZE VARIE*

ART. 8 CONTROVERSIE, RISOLUZIONE E RECESSO

- 8.1 *CONTROVERSIE*
 - 8.1.1 *RISOLUZIONE BONARIA DELLE CONTROVERSIE*
 - 8.1.2 *FORO COMPETENTE*
- 8.2 *RISOLUZIONE DEL CONTRATTO*
- 8.3 *RECESSO DAL CONTRATTO DA PARTE DEL COMMITTENTE*

ART. 9 DISPOSIZIONI FINALI

- 9.1 *OBBLIGHI IN MATERIA DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI*

Art. 1 DISPOSIZIONI GENERALI

1.1 GLOSSARIO

Capo Commessa: *il rappresentante dell'Appaltatore che dirigerà, in stretto coordinamento con il Responsabile del procedimento e il Direttore tecnico, l'intero processo gestionale, di cui si assumerà tutta la responsabilità tecnica e operativa. Rappresenta, inoltre, l'interfaccia principale della Committente.*

Centrale operativa (Call Center): *Unità di ricezione richieste e di coordinamento delle attività dell'Assuntore.*

Corrispettivo a canone: *corrispettivo periodico, dovuto trimestralmente, riferito a determinati servizi di carattere continuativo. Tale corrispettivo viene determinato moltiplicando il prezzo unitario €/mq/giorno (desumibile dal prezzo unitario offerto in sede di gara (€/mq/anno diviso 365) per il periodo di riferimento stabilito (trimestre) e per le superfici lorde di pavimento S.l.p. (mq) oggetto dei suddetti servizi.*

Corrispettivo a misura: *corrispettivo, per lavori, valutato secondo una unità di misura (mq, mc, n° ecc.). Tale corrispettivo viene determinato moltiplicando la quantità misurata – relativa a una specifica lavorazione – per il corrispondente prezzo unitario desunto dall'Elenco prezzi contrattuali, sottoposto al ribasso offerto in sede di gara.*

Direttore dell'esecuzione del contratto: *la figura che, per conto del Committente, provvede al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico-contabile dell'esecuzione dei servizi previsti dal contratto stipulato dalla stazione appaltante, assicurando la regolare esecuzione dello stesso da parte dell'esecutore e verificando che le attività e le prestazioni contrattuali siano eseguite in conformità dei documenti contrattuali. (ex artt. 300 e 301 del DPR n. 207/2010).*

Ufficio della Direzione dei lavori: *per il coordinamento, la direzione ed il controllo tecnico-contabile dell'esecuzione di ogni singolo intervento la stazione appaltante istituisce un ufficio di direzione lavori, costituito da un direttore dei lavori e da uno o più assistenti con funzioni di direttore operativo o di ispettore di cantiere. L'ufficio di direzione lavori è preposto alla direzione ed al controllo tecnico, contabile e amministrativo dell'esecuzione dell'intervento secondo le disposizioni che seguono e nel rispetto degli impegni contrattuali.*

Elenco prezzi: *insieme dei prezzi unitari relativi alle voci (descrizione delle attività) che si intendono utilizzare per contabilizzare a misura e liquidare i lavori*

Entità, elemento, bene: *ogni parte, componente, dispositivo, sottosistema, unità funzionale, apparecchiatura o sistema che possa essere considerato individualmente.*

Giorni: *si intendono sempre naturali e consecutivi, se non diversamente specificato.*

Gestione manutentiva: *insieme coordinato di tutte le attività definite nei successivi punti a-b-c-d-e:*

- a. **sorveglianza:** *controllo visivo atto a verificare che le strutture siano nelle normali condizioni operative, siano facilmente accessibili e non presentino danni materiali accertabili tramite esame visivo;*
- b. **conduzione:** *da intendersi come tutto il complesso di attività che hanno come obiettivo quello di garantire il massimo livello di continuità in esercizio delle componenti edilizie oggetto dell'appalto e di assicurare il livello prestazionale ambientale degli spazi in relazione alle loro destinazioni di uso, secondo le modalità riportate nelle specifiche di gara e nei termini previsti dai regolamenti sanitari e dalle vigenti leggi, nonché attraverso l'effettuazione di attività di pronto intervento atte a ristabilire l'efficienza degli elementi strutturali e di segnalazione di eventuali malfunzionamenti e/o guasti;*

c. manutenzione ordinaria: insieme delle attività di manutenzione correttiva, manutenzione preventiva programmata, che consentono di preservare nel tempo la funzionalità delle strutture grazie ad interventi predeterminati e programmati e di ripristinare l'efficienza degli stessi in seguito a guasti, segnalati da dispositivi di allarme e/o su chiamata, che comportano la sostituzione, incluse le operazioni di smontaggio e rimontaggio, di componenti e/o elementi tecnici soggetti ad usura e/o degrado; in altre parole, è la combinazione di tutte le azioni tecniche ed amministrative, incluse le azioni di supervisione, volte a mantenere o a riportare una entità in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta. Pertanto si può riassumere in:

- mantenere o ripristinare l'efficienza dei beni;
- contenere il normale degrado d'uso;
- garantire la vita utile del bene;
- far fronte ad eventi accidentali che comportino la necessità di interventi manutentivi.

Gli interventi sono normalmente richiesti da:

- rilevazioni di guasti o avarie (manutenzione a guasto o correttiva);
- attuazione di politiche manutentive (manutenzione preventiva, programmata,);
- esigenza di ottimizzare la disponibilità del bene e migliorarne l'efficienza (interventi di miglioramento o di piccola modifica che non comportino incremento del valore patrimoniale del bene).

Manutenzione preventiva programmata:

E' da intendersi come tutto il complesso di procedure periodiche di verifica, controllo, fornitura di materiali di consumo, pulizia, messa a punto e sostituzione di parti di ricambio e parti soggette ad usura, atte a prevenire e ridurre i guasti – qualora questi siano prevedibili – e il degrado ed a mantenere in condizioni di adeguata funzionalità e di massima efficienza le componenti edilizie oggetto dell'appalto; la manutenzione è organizzata ed eseguita secondo un piano prestabilito di cui al capitolato tecnico allegato.

Il piano di manutenzione relativo al servizio oggetto dell'appalto, specifica, per le diverse tipologie di componenti edilizia, le frequenze minime per gli interventi di manutenzione preventiva.

La Stazione Appaltante si riserva la più ampia facoltà, fornendo opportuna motivazione, ma comunque a proprio insindacabile giudizio, di richiedere all'Appaltatore periodicità diverse per componenti ritenuti particolarmente critici.

Nella definizione dei calendari d'esecuzione si dovrà tenere conto delle esigenze operative degli utilizzatori.

Per l'effettuazione degli interventi, l'Appaltatore dovrà elaborare specifici protocolli informatizzati, istruzioni operative, moduli di registrazione e riscontro. Detti documenti saranno soggetti a preventiva approvazione da parte della Stazione Appaltante.

Manutenzione riparativa:

E' da intendersi come tutto il complesso di attività manutentive eseguite a seguito della segnalazione e/o rilevazione di un'avaria/guasto e volte a ripristinare, anche mediante la sostituzione di parti di ricambio e/o la fornitura di materiali di consumo, un componente allo stato nel quale può adempiere alle funzioni richieste. Essa può essere eseguita nell'ambito di servizi manutentivi periodici (manutenzione programmata) e aperiodici (a guasto, a richiesta), finalizzata alla conservazione dello stato dei beni nelle loro condizioni di partenza.

d. smaltimento, conformemente alle leggi in vigore, di tutti i rifiuti prodotti nell'espletamento del servizio gestionale, evitando ogni pericolo per la salute e l'incolumità delle persone ed ogni rischio di inquinamento dell'aria, dell'acqua, del suolo e del sottosuolo, nonché ogni disturbo causato da odori e rumori; l'attività deve essere espletata secondo procedure che regolamentino la raccolta, il deposito ed il conferimento per lo smaltimento dei rifiuti.

e. fornitura di materiali e scorte d'obbligo: l'approvvigionamento e la fornitura di componenti, prodotti e materiali di uso comune occorrenti per l'espletamento della gestione del servizio oggetto dell'appalto.

Le finalità della fornitura di beni sono l'affidabilità, la disponibilità e la continuità di gestione delle strutture.

La fornitura di beni e di materiali di consumo dovrà essere svolta attraverso le seguenti attività:

- *approvvigionamento dei beni;*
- *gestione delle scorte (componenti, pezzi di ricambio, materiale di consumo, ecc.);*
- *verifica e controllo dei materiali approvvigionati;*
- *consegna in uso e/o messa in servizi.*

Manutenzione straordinaria: *interventi che comportano il totale rifacimento di componenti edilizie e strutturali, il cambio di destinazione d'uso, la modifica di intere apparecchiature/dispositivi e di loro parti significative che si siano danneggiate irreparabilmente per usura, nonostante la corretta e completa esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, o per guasto accidentale, nonché tutti gli interventi necessari per adeguamenti alle normative o migliorie che vanno ad aumentare il valore del bene.*

Ordine di lavoro: *ordine di lavoro dato dal Committente (Responsabile del procedimento, Direttore Tecnico o Referenti tecnici, caposala), all'Assuntore, in genere per via informatica o fax*

Piano di manutenzione: *serie strutturata di impegni che comprendono le attività, le procedure, le risorse e il tempo necessario per eseguire la manutenzione. Documento che prevede, pianifica e programma l'attività di manutenzione dell'edificio al fine di mantenerne nel tempo la funzionalità, le caratteristiche di qualità, l'efficienza ed il valore economico.*

Pronto Intervento: *intervento estemporaneo non programmabile, eseguito generalmente su richiesta del Committente, che può avere carattere di:*

- *emergenza, ovvero un intervento che deve essere iniziato entro due ore dal ricevimento dell'ordine, dando conferma telefonica al Responsabile del procedimento, Direttore Tecnico o suo delegato, dal luogo dell'intervento non appena arrivati, relazionandolo anche sull'intervento da fare;*
- *normale, ovvero un intervento per il quale il sopralluogo deve essere effettuato entro 24 ore dal ricevimento dell'ordine ed il ripristino dell'anomalia deve essere effettuato entro 48 ore dal ricevimento della segnalazione di guasto.*

Responsabile del procedimento: *Persona nominata dal Committente, ai sensi della L. 241/90 e dell'art.10 del Dlgs, 163/2006, come responsabile dei rapporti con l'assuntore per la gestione del contratto. Al Responsabile del procedimento verrà demandato il compito di monitoraggio e controllo della corretta e puntuale esecuzione del contratto e diventerà l'interfaccia ed il rappresentante del Committente nei confronti dell'assuntore. Il Responsabile del procedimento può assegnare in tutto o in parte le proprie funzioni ad altri, anche esterni alla struttura tecnica del Committente.*

Responsabile/i Tecnico/i dell'Assuntore: *persona/e individuata/e dall'Assuntore per il coordinamento delle attività tecnico-operative e specialistiche.*

Sistema Informatico: *insieme di tecnologie e di strumenti informatici avanzati, costituiti da apparecchiature hardware e da software dedicati, necessario supporto nella gestione del servizio manutentivo (scadenziario interventi preventivi e programmati, tracciabilità richieste di intervento e monitoraggio degli stessi, rendicontazioni, ecc.)*

Utente: *qualsiasi soggetto che utilizza a qualsiasi titolo un immobile o un patrimonio immobiliare.*

1.2 PREMESSA - OBIETTIVI

L'Azienda ospedaliera Istituti clinici di perfezionamento intende affidare il servizio di **conduzione e gestione manutentiva edilizia** degli immobili di proprietà e in locazione attraverso un appalto di servizi, caratterizzato dalla parziale esternalizzazione del servizio manutentivo e dalla contestuale e più efficiente riorganizzazione della struttura interna.

Pertanto l'ente appaltante si propone di acquisire un servizio unitario di gestione di alcune attività estranee al core business aziendale attraverso un processo globale e unitario (nei suoi diversi aspetti di carattere operativo, tecnico, procedurale ed esecutivo) impostato come un servizio basato sui risultati, che garantisca la qualità e la funzionalità del patrimonio immobiliare.

In relazione a quanto precede si specificano gli obiettivi dell'appalto :

- *affidare la gestione del patrimonio immobiliare, limitatamente al servizio manutentivo più sopra indicato, ad un unico gestore che, sulla base delle pattuizioni contrattuali, diventa di fatto l'unico responsabile del raggiungimento dei risultati;*
- *creare un valido sistema informativo che permetta di prendere decisioni avendo a disposizione tutti i dati necessari relativi alle attività di manutenzione ed alle relative fasi del procedimento (informazioni sugli interventi programmati, svolti e/o in corso di esecuzione);*
- *mantenere i livelli prestazionali iniziali di tutti i beni in manutenzione;*
- *migliorare le prestazioni di alcuni beni portandoli a livelli definiti;*
- *realizzare l'aggiornamento e l'adeguamento funzionale e normativo dello stato dei beni in funzione di nuove esigenze non definite al momento dell'appalto, attraverso l'inserimento di interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione;*
- *adottare procedimenti semplici e standardizzati di monitoraggio e di intervento, che permettano all'Assuntore di garantire una vigilanza continua e di intervenire direttamente senza bisogno di autorizzazioni;*
- *eseguire la manutenzione programmata degli interventi, finalizzati a prevenire guasti o malfunzionamenti, a mantenere in sicurezza ed in efficienza i beni su cui si interviene;*
- *diminuire la percentuale degli interventi di manutenzione riparativa rispetto agli interventi di manutenzione programmata;*
- *migliorare il grado di soddisfazione dell'utenza, garantendo risposte tempestive ed esaurienti;*
- *realizzare il più rapido controllo e la valutazione, da parte del Committente, del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi dall'Assuntore al fine di definire le politiche e le strategie di gestione del patrimonio immobiliare;*

Il raggiungimento di tali obiettivi non potrà prescindere dall'utilizzo di moderne tecniche di gestione e di precisi strumenti informatici, e deve prevedere adeguate forme di esecuzione delle attività operative al fine di snellire i sistemi gestionali amministrativi.

Le attività di manutenzione potranno essere periodiche e/o preventive, volte quindi a mantenere gli immobili in buono stato di conservazione, e propositive e/o migliorative, volte quindi alla valorizzazione del patrimonio.

Il Committente, affidando all'Assuntore la gestione manutentiva del proprio patrimonio immobiliare, intende avvalersi non solo delle singole prestazioni relative alle varie attività rientranti nell'oggetto dell'appalto, che potrebbe ottenere con singoli contratti, bensì prevalentemente della capacità organizzativa e gestionale dell'imprenditore, lasciando alla sua esperienza il compito di utilizzare la metodologia gestionale più idonea.

Resta altresì inteso che l'Assuntore rimane l'unico responsabile nei confronti del Committente per quanto concerne l'attività di gestione del patrimonio, che verrà affidato nelle condizioni d'uso in cui si trova, nel rispetto delle modalità previste nei Capitolati d'Oneri e Tecnici e nell'osservanza degli obblighi derivanti da leggi, regolamenti o altre norme in vigore.

Consegue da ciò che le classificazioni e/o le elencazioni delle attività contenute nei documenti contrattuali non hanno carattere esaustivo laddove è nello spirito del contratto la gestione del patrimonio globale, anche se limitatamente alle categorie d'opera precedentemente indicate.

1.3 OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto l'affidamento di un servizio di gestione e conduzione manutentiva edilizia (ricomprendendo in essa, oltre alle attività di verifica e conduzione, prestazioni da muratore, da fabbro, da falegname, da pavimentista, da serramentista, da tinteggiatore, ecc.), da eseguirsi negli immobili di proprietà e in uso a qualsiasi titolo all'Azienda ospedaliera Istituti clinici di perfezionamento con piena responsabilità da parte dell'Assuntore sui risultati in termini di raggiungimento e/o mantenimento di livelli prestazionali prestabiliti dal Committente.

L'oggetto dell'appalto prevede la *pianificazione, la programmazione, la gestione, l'esecuzione ed il controllo* del servizio manutentivo, secondo le indicazioni riportate nel presente Capitolato d'oneri e nel Capitolato Tecnico.

Il servizio/lavori sopra indicati dovranno essere effettuati su tutte le strutture aziendali di cui al successivo art. 1.4.

Con la sottoscrizione del contratto, l'Assuntore assumerà l'impegno di svolgere tutte le prestazioni atte ad assicurare la conduzione e la conservazione dei beni/fabbricati oggetto del contratto, nel miglior stato di efficienza possibile e con la massima disponibilità d'uso, attraverso una gestione autonoma, basata sia sulle condizioni proposte dall'Ente, sia sulle eventuali migliorie proposte nell'offerta presentata; il tutto all'interno delle condizioni previste per fornire un servizio completo, garantito dall'assunzione della responsabilità del risultato.

Il complesso delle prestazioni richieste all'Assuntore, ai fini del corretto sviluppo del rapporto, viene illustrato nei documenti contrattuali di cui al punto 1.9; resta comunque stabilito che i contenuti specifici delle prestazioni e le modalità di erogazione saranno determinati anche a seguito delle proposte formulate dall'Aggiudicatario in sede di offerta tecnica, che andranno ad integrare i suddetti documenti, ferme le specificazioni inserite nel Contratto.

1.4 IMMOBILI INTERESSATI

La consistenza degli immobili interessati dalle attività oggetto del presente appalto, per numero e superficie, è sinteticamente indicata nella tabella sotto riportata.

Le mappe allegate visualizzano la distribuzione delle strutture (presidi ospedalieri e poliambulatoriali) sul territorio comunale di Milano, Sesto e Cinisello Balsamo.

Immobile	Indirizzo	S.l.p. (mq)	
Presidio ospedaliero C.T.O.	Via Bignami, 1 - MI	24.600	Padiglioni vari
Presidio ospedaliero Buzzi	Via Castelvetro, 24/32 - MI	34.360	Padiglioni vari
	Via Castelvetro, 22 (Uffici)		5 piani f.t. + seminterrato
	Via Castelvetro, 28 pad.I (Uffici)		2 piani f.t. + seminterrato
	Via Castelvetro, 28 pad.F. (Uffici)		2 piani f.t. + seminterrato
	Via Castelvetro, 28 pal. E(Uffici)		5 piani f.t.
Poliambulatori città di Milano	Via Rugabella, 4/6	4.480	5 piani f.t. + seminterrato
	Via Don Orione, 2	3.170	4 piani f.t. + seminterrato
	Via Andrea Doria, 52	4.460	9 piani f.t. + seminterrato
	Via Sassi, 4	560	2 piani f.t. + interrato
	Via Stromboli, 19	4.400	5 piani f.t. + seminterrato
	Via Ripamonti, 20	1.430	3 piani f.t. + seminterrato
	Via Gola, 22	3.900	5 piani f.t. + semint.+interrato
	Via Farini, 9	7.180	4 piani f.t. + seminterrato
	Via Livigno, 2/A	3.540	4 piani f.t. + seminterrato
	Via Mangiagalli, 3 ⁽¹⁾	720	1 piano f.t.
	V.le Molise, 49 ⁽¹⁾	820	1 piano f.t. + seminterrato
	Via Puecher, 7/9 ⁽¹⁾	680	seminterrato
	Via Fantoli, 7 ⁽¹⁾	1.360	2 piani f.t.
	Via Quarenghi, 21 ⁽¹⁾	510	1 piano f.t.
	P. le Accursio, 7 ⁽¹⁾	1.620	3 piani f.t. + seminterrato
	Via Baroni, 48 ⁽¹⁾	700	1 piano f.t.
	Via Ippocrate, 45 ⁽¹⁾	800	1 piano f.t.
	Via Inganni, 15 ⁽¹⁾	620	2 piani f.t. + seminterrato
	Via Clericetti 20	560	1 piano f.t.
	Via Monte Palombino, 4 ⁽¹⁾	100	1 piano f.t.
	Via Masaniello, 23 ⁽¹⁾	1.660	5 piani f.t. + seminterrato
TOTALE		43.270	
Presidio ospedaliero Sesto S.Giovanni	Via Matteotti, 83 – Sesto S.G.	43.190	Padiglioni vari
Poliambulatori afferenti al PO	V. Matteotti, 13 – Sesto S.G.	2.515	3 piani f.t. + seminterrato

Sesto S. Giovanni	V.Boccaccio, 6 – Sesto	780	2 piani f.t. + seminterrato
	V.Boccaccio, 12 - Cologno M.se ⁽¹⁾	490	1 piano seminterrato
	V.Marx 111 – Sesto S.G. ⁽¹⁾	105	1 piano f.t.
	V.Fiume, 37 – Sesto S.G. ⁽¹⁾	115	1 piano f.t.
	V.Marelli, 225 – Sesto S.G. ⁽¹⁾	1.055	2 piani f.t.
	V.Boccaccio, 249 – Sesto S.G. ⁽¹⁾	480	1 piano f.t.
	TOTALE	5.540	
Presidio ospedaliero Bassini di Cinisello	Via Gorky 52 – Cinisello B.mo	59.000	Padiglioni vari
Poliambulatori afferenti al PO Bassini	V.Ginestre, 1 – Cusano M.no	2.320	4 piani f.t. + seminterrato
	V.Montegrappa, 3 - Cinisello	1.470	3 piani f.t + seminterrato
	V.Boccaccio, 17 – Cologno M.se	2.384	3 piani f.t.
	V.Saint Denis, 6 – Cinisello ⁽¹⁾	390	1 piano f.t.
	Via Centurelli, 46 - Bresso	430	1 piano f.t.
	V.Acquati, 4 – Cormano ⁽¹⁾	180	2 piani f.t. + seminterrato
	TOTALE	7.450	

⁽¹⁾ Immobili, o porzioni di immobili, in locazione

1.5 NATURA DELL'APPALTO

Il presente appalto comprende prestazioni da eseguirsi nell'ambito di un contratto misto di servizi e lavori, in cui il *servizio di gestione manutentiva edile*, costituisce l'oggetto principale mentre i lavori assumono carattere di accessorietà.

Alla luce di quanto sopra l'appalto si configura come *appalto pubblico di servizi* ai sensi dell'art. 14 del Dlgs, 163/2006.

L'aggiudicazione avverrà mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 54 del Dlgs, 163/2006 in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, così come definito all'art. 83 del medesimo decreto.

1.6 DURATA DELL' APPALTO

La durata del presente contratto viene stabilita in **48 (quarantotto) mesi** a decorrere dal verbale di consegna.

È facoltà del Committente procedere in via d'urgenza alla consegna dei servizi appaltati, anche nelle more della stipulazione formale del contratto.

Resta inteso che la durata dell'appalto potrà essere prorogata fino al giorno in cui verrà consegnato l'appalto successivo (comunque non oltre sei mesi). In questo caso l'Assuntore ha l'obbligo di proseguire negli obblighi dell'appalto, a richiesta discrezionale e su provvedimento conforme dell'organo esecutivo del Committente agli stessi prezzi e condizioni.

Di contro è data facoltà al Committente di terminare l'appalto allo scadere dei giorni previsti, con il pagamento della sola quota parte delle prestazioni effettuate, eventualmente parzializzate nel caso di prestazioni o servizi incompleti, o per qualità o per quantità o per durata.

1.7 IMPORTO DELL'APPALTO

L'importo complessivo dell'appalto, per tutta la sua durata, è pari ad **€ 5.370.356,00** per servizi/lavori, oltre € 72.921,80 quali oneri della sicurezza, così suddiviso:

SERVIZI A CANONE : *servizi erogati a fronte del pagamento di un importo, ribassato in sede di offerta, corrisposto sotto forma di canone trimestrale* - per un importo annuo pari a € 862.133,00, oltre a € 8.621,33 per oneri della sicurezza e, quindi, complessivamente pari ad **€ 3.448.532,00** oltre € 34.485,32 per oneri sicurezza.

LAVORI EXTRA-CANONE *realizzati a fronte di approvazione e/o richiesta specifiche da parte del Committente, remunerati a misura sulla base degli Elenchi prezzi unitari contrattuali (di cui all'art. 3.1.3) oggetto di ribasso* - per un importo presunto annuo a disposizione pari a € 480.456,00 oltre oneri della sicurezza in misura presunta di € 9.609,12 e, quindi, complessivamente pari ad **€ 1.921.824,00**, oltre € 38.436,48 per oneri della sicurezza. Analogamente ai servizi a canone, gli interventi extra-canone/manutenzione straordinaria saranno estesi a tutti gli immobili.

I predetti importi sono al netto di IVA 21% e si riferiscono all'intera durata del contratto.

La tabella sottostante riassume gli importi distinti per servizi/lavori:

		<i>Importo soggetto a ribasso</i>	<i>Oneri per la sicurezza</i>	<i>Importo totale</i>	<i>%</i>
a)	Servizio di manutenzione edile ed affine a canone	€ 3.448.532,00	€ 34.485,32	€ 3.483.017,32	63,99
b)	Interventi di manutenzione extra-canone, straordinaria e di riqualificazione contabilizzati a misura (opere edili ed affini)	€ 1.921.824,00	€ 38.436,48	€ 1.960.260,48	36,01
TOTALE COMPLESSIVO		€ 5.370.356,00	€ 72.921,80	€ 5.443.277,80	100

Il compenso deve intendersi comprensivo di attrezzature, mezzi d'opera, materiali espressamente previsti e quant'altro necessario per la corretta esecuzione di tutte le attività contrattuali.

Esso può tuttavia, in accordo con quanto previsto e regolamentato nei capitolati tecnici, modificarsi in funzione:

- delle variazioni quantitative dei beni;
- delle variazioni nell'erogazione dei servizi;
- delle penali.

Per le prestazioni a canone, gli importi da corrispondere saranno proporzionali alla durata effettiva delle prestazioni nell'arco del trimestre. A questo proposito, il valore unitario offerto in sede di gara (€/mq/anno), verrà ricondotto a un valore unitario giornaliero (€/mq/giorno) dividendo detto importo per 365. Qualora singole componenti del servizio di gestione non venissero effettuate, o venissero effettuate per periodi inferiori al trimestre, il relativo corrispettivo sarà proporzionale alle singole parti di servizio reso per i giorni di servizio effettivamente espletati, per le superficie lorde di pavimento (S.l.p.) oggetto del servizio espletato.

Oneri per la sicurezza

Gli oneri della sicurezza per attività a canone ed extra-canone sono computati forfetariamente in misura di € 72.921,80 e trovano riscontro nel documento Piano della Sicurezza e Coordinamento e DUVRI a disposizione dell'Assuntore e su di essi non opera il ribasso d'asta.

Per le attività a canone, la somma di € 34.485,32 verrà corrisposta trimestralmente in quota proporzionale al canone riconosciuto.

Per quanto riguarda i lavori a misura extra-canone, gli oneri della sicurezza diretti, ricompresi nei prezzi unitari contrattuali, saranno interamente sottoposti allo sconto di gara offerto; gli oneri indiretti, nell'impossibilità di conoscere, al momento della stesura del capitolato, tipologia ed importo effettivo dei lavori, sono calcolati percentualmente sull'importo complessivo presunto a disposizione, prevedendo quindi un onere per le predisposizione delle misure di sicurezza complessivamente pari al 2% dell'importo dei lavori, e quindi di € 38.436,48. Per le opere a misura gli oneri saranno calcolati proporzionalmente in sede di preventivo di spesa; qualora nel corso dell'appalto si verificassero lavorazioni che necessitino particolari misure di sicurezza, si procederà ad un aggiornamento del Piano della Sicurezza e al calcolo dei relativi oneri. Sugli importi degli oneri indiretti stimati non opera il ribasso d'asta. Resta inteso che gli oneri della sicurezza così stimati ricomprendono tutti i consueti apprestamenti e attrezzature (DPI, ponteggi, piattaforme aeree, cesate, ecc.) necessari per le attività a canone ed extra-canone.

1.8 VARIAZIONI CONTRATTUALI

Il Committente si riserva, nei limiti di legge, la insindacabile facoltà di introdurre, in sede di esecuzione del contratto, variazioni quantitative in diminuzione o in aumento di tutte le prestazioni appaltate, con contestuale diminuzione o aumento del relativo corrispettivo e con l'obbligo dell'Assuntore di adempiere a quanto risultante dalla diminuzione o aumento alle medesime condizioni del presente contratto.

Il Committente potrà pertanto, in particolare ed a solo titolo esemplificativo:

- sospendere o escludere in tutto o in parte uno o più immobili dall'oggetto delle prestazioni;
- aggiungere nuovi immobili o porzioni di immobili;
- ridurre o incrementare la superficie totale del complesso immobiliare oggetto del presente appalto;
- modificare la frequenza delle prestazioni;
- modificare la destinazione d'uso di riferimento degli immobili o di porzioni degli stessi rispetto a quanto previsto in sede di consegna.

La riduzione dovrà essere esplicitamente e congruamente motivata in relazione alle ragioni di interesse del Committente che la giustificano, nei limiti che seguono :

- dismissione, a qualsiasi titolo, o cessazione di utilizzazione;
- esecuzione di lavori di adeguamento, ristrutturazione, ampliamento degli immobili, o porzioni di immobili, in appalto.

Nel caso di riduzione o aumento quantitativo, il compenso a canone, calcolato sulla base dei prezzi unitari offerti dall'Assuntore (€/mq/anno), verrà proporzionalmente ridotto o aumentato nella misura pari al decremento o all'incremento delle superfici oggetto del servizio, rapportato all'effettiva durata temporale del servizio medesimo.

L'Assuntore, nei casi sopraindicati di variazione quantitativa, non ha diritto ad alcun altro tipo di compenso o indennizzo, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio.

Il Committente si riserva il controllo sul processo e, in particolare si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di modificare le condizioni operative previste dal contratto e relative alle seguenti fasi del processo manutentivo, senza che ciò possa considerarsi variazione o possa dar luogo a compensi di alcun tipo:

- la modalità di rapportarsi all'utenza in fase di richiesta di intervento e/o di segnalazione di disfunzioni o inadempienze;
- la modalità per ordinare all'Assuntore di eseguire dei sopralluoghi e riferirne i risultati, nonché di fornire preventivi per risolvere problemi relativi alla gestione della manutenzione;
- le modalità di esercizio del flusso informativo e la sua consistenza;
- le verifiche a campione e il controllo in generale sulle operazioni manutentive e sulle modalità gestionali svolte dall'Assuntore;

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

L'Assuntore non ha la facoltà di introdurre di sua iniziativa e senza l'approvazione scritta del Committente varianti nell'esecuzione delle prestazioni rispetto a quanto stabilito nei documenti contrattuali.

In caso di variazioni non autorizzate e per servizi od opere difformi da quanto previsto dai documenti contrattuali o che non fossero eseguite a regola d'arte, l'Assuntore dovrà eseguire quei lavori che il Committente riterrà necessari per assicurare la conformità dell'opera a quanto originariamente previsto, qualunque ne sia l'entità, ivi compresi anche i lavori di completa demolizione e ricostruzione, senza diritto ad alcun compenso e/o indennizzo.

Il Committente avrà la facoltà discrezionale di accettare eventuali modifiche, come sopra eseguite, qualora le valuti utili e non pregiudizievoli ai pubblici interessi; in tal caso nulla sarà dovuto all'Assuntore per presunti maggiori oneri.

L'Assuntore non potrà invocare, per la giustificazione di varianti eseguite senza ordine ed approvazione scritta, la mancanza di istruzioni o di dettagli, essendo suo obbligo richiederli tempestivamente, sia che si riferiscano al normale sviluppo esecutivo sia che vengano resi necessari da fatti imprevisti.

Il Committente si riserva di avvalersi della procedura negoziata, ex art. 57 comma 5 lett. a) del D.Lgs. 163/2006, per l'affidamento all'Assuntore di *lavori o servizi complementari*, non compresi nel progetto iniziale né nel contratto iniziale, che, a seguito di una circostanza imprevista e/o imprevedibile, siano divenuti necessari per integrare/ottimizzare le prestazioni richieste dal presente contratto, nel rispetto delle condizioni imposte dalla vigente normativa.

1.9 DOCUMENTI CONTRATTUALI

Fanno parte integrante e sostanziale del contratto il presente *Capitolato d'Oneri e l'offerta economica dell'Assuntore*.

Fanno inoltre parte del contratto e si intendono allegati allo stesso, ancorché non materialmente e fisicamente uniti al medesimo ma depositati agli atti del Committente, i seguenti documenti:

- Capitolato Tecnico: *Servizio/lavori edili ed affini*
- Elenco prezzi unitari Comune di Milano anno 2013 – Voll. 1.1 e 2.1
- DUVRI e Piano della sicurezza e coordinamento
- Offerta tecnica dell'Assuntore nonché le altre dichiarazioni impegnative dell'Assuntore rese in gara;
- Ogni altra eventuale prescrizione e/o documento integrativo ritenuto rilevante ed essenziale dal Committente;

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 essenzialità.

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.

A questo proposito, l'Assuntore è pienamente cosciente e informato:

- **delle particolari condizioni di lavoro derivanti dal dover operare in strutture sanitarie in attività, e delle conseguenti necessità di condizionare l'esecuzione dei servizi/lavori alle esigenze di funzionamento delle stesse, esigenze che possono comportare anche interruzioni od esecuzione frazionata degli stessi e per i quali dovranno essere prese tutte le misure atte a garantire la sicurezza dei terzi, nonché ad assicurare il minor disturbo possibile all'utenza e al naturale svolgimento dei servizi di cura;**
- **delle particolari condizioni "logistiche" degli immobili dell'Azienda, che è articolata su quattro presidi ospedalieri e su trentacinque strutture poliambulatoriali distribuite sul territorio dei comuni di Milano, Sesto San Giovanni, Cinisello B. e Cologno M.se, per le quali occorre garantire, spesso tempestivamente, l'esecuzione di interventi estemporanei.**

1.10 DISCORDANZE ATTI CONTRATTUALI

Qualora un documento facente parte del contratto o atti diversi dovessero riportare disposizioni di carattere discordante, l'Assuntore ne farà oggetto di segnalazione scritta al Committente per i conseguenti provvedimenti di rettifica o adeguamento.

In ogni caso l'interpretazione delle clausole contrattuali, alla stregua delle disposizioni del Capitolato d'oneri e del Capitolato Tecnico, è fatta tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati ricercati con l'appalto del presente contratto, così come previsto dagli artt. dal n. 1362 al n. 1369 del C.C.

Le attività manutentive minimali previste nel presente Capitolato d'Oneri e nel Capitolato Tecnico, prevalgono in ogni caso sulle diverse e minori prescrizioni eventualmente contenute nell'offerta tecnica presentata dall'Assuntore in fase di gara.

In caso di contenzioso tra il Committente e l'Assuntore circa l'appartenenza di interventi manutentivi a quelli di tipo a canone o extra-canone (questi ultimi da contabilizzarsi a misura), l'Assuntore è comunque tenuto alla esecuzione delle opere in contenzioso, secondo quanto disposto dal Committente, salvo il diritto di riserva.

L'Assuntore avrà la responsabilità per i Servizi che risultassero eseguiti in modo non conforme alle prescrizioni, anche per non aver richiesto tempestivamente le istruzioni ed i chiarimenti necessari in merito ai documenti contrattuali.

L'Assuntore riconosce che la deficienza di dati, di elementi descrittivi e di istruzioni nei documenti contrattuali non possono in alcun modo giustificare difetti, anomalie, ritardi ed arbitrarietà di esecuzione o richieste di maggiori compensi da parte dell'Assuntore, essendo preciso dovere di quest'ultimo segnalare tempestivamente al Responsabile del procedimento eventuali deficienze o discordanze, richiedere chiarimenti e proporre tempestivamente idonee soluzioni.

L'Assuntore in ogni caso sarà responsabile delle inesattezze, errori od omissioni, contenuti nelle schede, planimetrie, data base informatico, disegni, relazioni e altri documenti da lui stesso preparati, anche quando detti disegni e documenti siano stati approvati dal Committente.

1.11 NORMATIVA APPLICABILE E RIFERIMENTI LEGISLATIVI

L'esecuzione dell'appalto è soggetta all'osservanza delle norme del contratto, del presente Capitolato d'Oneri e del Capitolato Tecnico; per tutto quanto non sia stabilito o comunque non sia in contrasto con tali norme, si fa riferimento alle norme applicabili alle attività, prestazioni, materiali e lavori posti in essere per attuare i Servizi stessi contenuti:

- nei regolamenti, usi e consuetudini del Committente;
- nelle leggi comunitarie, statali e regionali, regolamenti, disposizioni e circolari governative, prefettizie, regionali, provinciali o comunali e di ogni altra autorità legalmente riconosciuta, che comunque abbiano attinenza con l'Appalto in oggetto, siano esse in vigore all'atto dell'offerta, siano esse emanate durante il corso dei lavori.

La sottoscrizione del Contratto e del presente Capitolato Speciale d'Oneri da parte dell'Assuntore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle suddette norme e di loro incondizionata accettazione.

In particolare, senza che la elencazione sia assunta in modo esaustivo ma soltanto esplicativo, si indicano nel seguito le principali norme e regolamenti che l'Assuntore deve contrattualmente rispettare:

- D.Lgs. 12.04.2006, n. 163: Codice dei Contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture;
- D.P.R. 5.10.2010, n. 207: Regolamento di esecuzione ed attuazione del D.Lgs. n. 163/2006;
- D.M. 19.04.2000, n.145: Regolamento recante il capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici, per quanto ancora in vigore;
- D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81

Dovrà venire altresì rispettata ogni altra norma di legge, decreto, regolamento vigente, emanati dalla U.E., dallo Stato Italiano, da Regioni, Province o Comuni competenti per territorio, in tema di:

- normativa tecnica specifica nazionale e comunitaria;
- contratti di lavoro e previdenze contributive;
- igiene e sicurezza sul lavoro;
- ordine pubblico;
- salvaguardia dell'ambiente;
- contabilità dei lavori.

Il rispetto di tutta la normativa, sia tecnica che di sicurezza, deve essere inteso in senso restrittivo e pertanto esteso al rispetto sia dei criteri di costruzione, accettazione e collaudo fissati dalla normativa specifica di ogni settore merceologico e per ogni materiale fornito, sia dei criteri di costruzione secondo le regole dell'arte.

In caso di emissione di nuove normative, l'appaltatore è tenuto a comunicarlo immediatamente alla Stazione appaltante, dovrà adeguarvisi ed il costo supplementare verrà riconosciuto se la data di emissione della norma risulterà posteriore alla data dell'Appalto.

Tutte le forniture saranno soggette, ai sensi della normativa vigente, al marchio di qualità e/o a certificazione di laboratori ufficialmente riconosciuti.

Le prescrizioni normative e di buona tecnica quali CEI, CNR-UNI, UNI-ISO, UNI EN , UNI EU, UNI-CIG, CTI, ISO, ISPESL, ASHRAE, ENEL, TELECOM, VVF, Circolari specifiche dei Ministeri, ecc. hanno valore cogente per il presente appalto e ad esse si dovrà fare riferimento.

Le norme sopraccitate sono da intendersi nell'ultima versione, comprensiva di eventuali varianti.

Tutte le forniture saranno soggette, ai sensi della normativa vigente, al marchio di qualità e/o a certificazione di laboratori ufficialmente riconosciuti.

Art. 2 RAPPORTI ASSUNTORE - COMMITTENTE

2.1 FIGURE OPERATIVE

2.1.1 ATTIVITÀ DELL'ASSUNTORE - GESTORE ED ESECUTORI

L'Assuntore (sia singolo che in A.T.I. o in Consorzio) dovrà conferire mandato con rappresentanza, ai sensi del codice civile, a un'unica persona (Capo Commessa) che avrà la delega di rapportarsi, con poteri di firma, con il Committente per tutte le questioni relative al contratto in oggetto. Tale incaricato dovrà avere piena conoscenza delle norme che disciplinano il contratto ed essere munito dei necessari poteri per la conduzione dei Servizi e l'esecuzione di lavori.

Nella trattazione seguente si descrivono di seguito le figure/funzioni che identificano le attività dell'Assuntore del Servizio:

a) il GESTORE DEL SERVIZIO, individuabile nella figura di Capo-commessa formalmente nominata e comunicata al Committente, che attraverso adeguata struttura operativa svolge il ruolo di:

– interfaccia unico con il Responsabile del Procedimento, il Direttore dell'esecuzione del contratto e l'ufficio di Direzione Lavori che si esplica principalmente in 2 funzioni:

➤ *Funzioni di input (a recepimento degli ordini):*

- il recepimento degli ordini per l'esecuzione di interventi di ogni tipo;
- il recepimento degli ordini di sopralluoghi, progetti o preventivi;
- il recepimento delle eventuali variazioni alla manutenzione programmata;

➤ *Funzioni di output (documenti, informazioni, ecc.)*

- la fatturazione e la rendicontazione trimestrale degli interventi accompagnata da tutti gli allegati richiesti dal Responsabile del Procedimento;
 - la fornitura di tutte le informazioni atte a dare al Committente:
 - la conoscenza dello stato manutentivo;
 - la conoscenza delle esigenze manutentive e la loro stima di larga massima;
 - la conoscenza dei dati di sintesi di spesa per "struttura" e tipo di intervento;
 - la proposta di interventi atti a risolvere problemi manutentivi accompagnata da progetti e preventivi per gli interventi a misura;
- coordinatore per la realizzazione delle prestazioni, che coordina gli esecutori (operativi o tecnici).

b) Gli ESECUTORI (funzione operativa) che si dividono in:

– Responsabile/i tecnico/i, che si occupa/no di fare sopralluoghi, preventivi, piani di manutenzione e piani delle misure di adeguamento normativo, ed imputare ed elaborare le informazioni, nonché coordinare, organizzare e sovrintendere gli operativi nella gestione del servizio manutentivo;

L'Assuntore dovrà nominare, almeno un Responsabile Tecnico e/o un capotecnico, diplomato o laureato, adeguatamente qualificato nella materia, con esperienza, almeno quinquennale e dimostrabile da curriculum professionale, in analogo ruolo nel settore edile.

L'Assuntore dovrà garantire la presenza fissa, presso il P.O. Buzzi, del Responsabile Tecnico e/o del capotecnico e la rintracciabilità su telefono mobile, al fine di fronteggiare in qualsiasi momento anche nei giorni festivi e di notte, le eventuali emergenze e/o situazioni di pericolo. Gli addetti a tale compito dovranno, pertanto, essere dotati di telefono cellulare.

Il Responsabile Tecnico dovrà avere piena conoscenza della documentazione di Appalto e dovrà essere munito dei poteri necessari per la gestione dei servizi che sovrintendono.

Il **Responsabile Tecnico**, inoltre, dovrà sempre rapportarsi, nell'esecuzione dei servizi agli stessi affidati, al Rappresentante dell'Assuntore nominato ai sensi del presente articolo, al fine di assicurare al Committente l'ottimizzazione qualitativa e quantitativa dei servizi erogati.

- operativi, che eseguono gli interventi e compilano i rapporti di lavoro secondo le specifiche previste.

Nell'espletamento dell'appalto, l'Assuntore dovrà avvalersi di proprio personale, qualificato e abilitato, in numero sufficiente a garantire la regolarità e sicurezza dei servizi. L'Assuntore dovrà garantire, per tutta la durata del contratto ed in ogni periodo dell'anno, la presenza costante dell'entità numerica lavorativa utile ad un compiuto e corretto espletamento dei servizi stessi, provvedendo ad eventuali assenze con un'immediata sostituzione. **L'Assuntore dovrà comunque garantire la minima presenza fissa giornaliera ferialle come indicato nella sottostante tabella, in ciascuna delle seguenti strutture:**

P.O. C.T.O.	Serv.manutenzione edile 8 h	1 operaio specializzato 5 [^] cat. edile
P.O. Buzzi	Serv.manutenzione edile 8 h	1 operaio specializzato 5 [^] cat. edile
P.O. Sesto San Giovanni + Poliambulatori	Serv.manutenzione edile 8 h	1 operaio specializzato 5 [^] cat. edile
P.O. Bassini + Poliambulatori	Serv.manutenzione edile 8 h	1 operaio specializzato 5 [^] cat. edile
Poliambulatori città di Milano	Serv.manutenzione edile 8 h	In numero adeguato a garantire una tempestiva risposta alle richieste di intervento secondo le condizioni previste nel presente capitolato e nei capitolati tecnici

La presenza giornaliera del personale dovrà essere garantita dall'Appaltatore e sarà controllata dall'Unità Operativa Tecnica dell'Azienda mediante rilevatori di presenza installati presso i presidi; detto personale non potrà allontanarsi, se non previa sostituzione.

L'**Assuntore** sarà comunque tenuto a fornire la necessaria manodopera, anche in numero superiore rispetto a quello minimo indicato, ai fini delle misure di sicurezza obbligatorie da adottarsi per l'espletamento delle attività e delle operazioni manutentive e di pronto intervento, senza nulla pretendere in aggiunta al corrispettivo degli articoli precedenti.

2.1.2 ATTIVITÀ DEL COMMITTENTE - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Al fine di controllare e coordinare l'esecuzione del contratto, nonché l'osservanza di tutte le prescrizioni e disposizioni contenute nei documenti contrattuali, il Committente nominerà un Responsabile del procedimento che, in qualità di delegato dal Committente, eserciterà la sorveglianza sul Servizio.

Il Responsabile del procedimento, anche attraverso le figure delegate del Direttore dell'esecuzione del contratto, del Direttore dei lavori e dei Referenti tecnici di presidio all'uopo nominate, è:

- *l'interfaccia unico dell'Assuntore per conto del Committente;*
- *il responsabile della gestione del contratto* i cui compiti si articolano nel modo seguente:
 - interpretazione delle norme contrattuali per conto del Committente;
 - controllo del rispetto del contratto;
 - verifica dello svolgimento e dello stato di avanzamento dei Servizi in ogni sua parte;
 - controllo della regolare e perfetta esecuzione dei Servizi;
 - segnalazione di difetti, manchevolezze, inadempienze e ritardi nell'esecuzione del contratto e proposta delle conseguenti azioni o facoltà di agire autonomamente in merito ove lo ritenesse opportuno;
 - applicazione delle penali;
 - potestà di firma sui documenti tecnici e contabili attinenti alla gestione del contratto;
 - approvazione delle eventuali proposte dell'Assuntore;

- liquidazione dei corrispettivi dell'appalto;
- verifica della contabilità;
- accettazione dei Servizi resi dall'Assuntore.

2.2 ONERI A CARICO DELL'ASSUNTORE

L'Assuntore è tenuto a fornire tutte le prestazioni necessarie, anche se non specificatamente indicate nel presente Capitolato, al mantenimento in efficienza dei beni oggetto dell'appalto, garantendo la gestione del Servizio con la cura del buon padre di famiglia e l'esecuzione, a perfetta regola d'arte, di ogni prestazione nei tempi contrattualmente previsti.

L'enunciazione degli obblighi e degli oneri a carico dell'Assuntore contenuta nei documenti contrattuali non è limitata nel senso che, ove si rendesse necessario affrontare obblighi ed oneri non specificatamente indicati nei singoli documenti, ma necessari per l'espletamento degli obblighi contrattuali medesimi, questi sono a completo carico dell'Assuntore.

Degli oneri derivanti dall'osservanza delle prescrizioni del Capitolato, è stato tenuto debito conto nella determinazione del corrispettivo, e pertanto l'Assuntore non potrà avanzare al riguardo eccezioni, riserve o domande per alcun compenso che non sia previsto dal presente Capitolato.

Sono a carico dell'Assuntore i seguenti oneri ed obblighi, tanto per i servizi di manutenzione a canone quanto per gli interventi di manutenzione extra-canone, straordinaria e di riqualificazione, senza titolo a compensi particolari, intendendosi che egli abbia tenuto conto dei conseguenti oneri all'atto della presentazione dell'offerta:

1. Cartelli di cantiere, identificazione personale (con fornitura agli operatori di casacca con logo) e mezzi
2. Sopralluoghi, accertamenti e oneri vari; prima di eseguire le prestazioni, l'Assuntore ha l'obbligo di fare tutte le ispezioni necessarie per definire esattamente il tipo di prestazione da fare, i materiali da usare, tenendo conto delle direttive di standardizzazione, le tecnologie da utilizzare, la situazione dei luoghi che imponga operazioni preliminari di cantiere, compresi eventuali sezionamenti di energia e gas, la necessità di coordinamento con terzi che siano interessati alle prestazioni e che debbano coordinare la loro attività con quella dell'Assuntore e quant'altro serva per svolgere le prestazioni in sicurezza, compreso l'accertamento di situazioni particolari pericolose.

L'Assuntore è tenuto ad accertare, con congruo anticipo, che i luoghi dove devono avvenire gli interventi siano accessibili, che siano disponibili le chiavi e/o il luogo sia presidiato, in modo da evitare viaggi inutili o simili. In particolare, per le strutture poliambulatoriali, l'Assuntore deve, altresì, dare comunicazione, con congruo anticipo, al Responsabile della attività che si svolge nell'immobile, in merito al giorno e all'ora in cui si andrà a fare il lavoro o sopralluogo, in modo che possa organizzarsi adeguatamente.

3. Preventivazione, progettazione, documentazione per lavori extra-canone di manutenzione straordinaria; l'Assuntore è tenuto a:
 - redigere, qualora richiesti dalla Committente, gli elaborati progettuali esecutivi sottoscritti da professionista abilitato previsti dalla vigente normativa, per lavori fino a un importo pari a € 10.000, al lordo del ribasso d'asta; oltre tale quota, verrà riconosciuta la prestazione progettuale secondo le tariffe dell'Ordine professionale Ingegneri/Architetti ridotte del ribasso offerto in sede di gara sull'Elenco prezzi unitari per l'esecuzione di lavori extra-canone;
 - redigere tutti gli elaborati di cantiere con i relativi particolari costruttivi e quanto altro necessario per la realizzazione delle opere extra-canone, su copia cartacea e su supporto informatico (CD) in formato DWG per Autocad LT 2009, relativi agli interventi effettuati, e di tutti i modelli e campioni di lavoro e di materiali che fossero richiesti;
4. Esecuzione degli interventi; sono a carico dell'Assuntore i seguenti oneri:
 - la formazione ed il mantenimento dei cantieri mobili, con ogni attrezzatura necessaria per una piena e perfetta esecuzione degli interventi appaltati compreso il rilievo, l'allontanamento o accantonamento di recinzioni esistenti,;

- la recinzione del cantiere, nonché qualunque spostamento della recinzione stessa durante lo svolgimento degli interventi;
- lo spostamento e la rimessa in funzione di linee elettriche interessanti l'area di cantiere, o la messa in atto di tutti gli accorgimenti per lavorare in sicurezza;
- ogni onere per evitare eventuali infiltrazioni di acque meteoriche in conseguenza o durante o nelle pause dei lavori;
- il consentire l'uso anticipato totale o parziale dei beni di cui trattasi prima della conclusione del contratto, realizzando tutte le condizioni di accessibilità e di agibilità per permettere l'uso e/o l'esecuzione di opere, impianti servizi e forniture in amministrazione diretta o comunque eseguite da terzi per conto del Committente o da terzi autorizzati;
- il trasporto di materiali non riutilizzabili di risulta da lavori di escavazioni, demolizioni, rimozioni; lo smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, anche speciali, ivi compresi i contenitori di pitture ecc., individuando ed utilizzando per tutti idonee discariche in attività e regolarmente autorizzate in conformità alle vigenti norme di legge.
- **le lavorazioni dovranno essere organizzate d'accordo con i responsabili delle attività che si svolgono negli edifici in maniera da creare il minore disagio;**
- i lavori ed i servizi saranno condotti con tutte quelle cautele, sospensioni, spostamenti ed eventualmente concentrazioni di orario che saranno necessari al fine di limitare i disagi e non compromettere la funzionalità degli ambienti di lavoro. Ad esempio lavori rumorosi o polverosi (demolizioni) dovranno essere eseguiti in orari di minore uso degli edifici e comunque vanno programmati insieme al responsabile della struttura ed approvati dal Responsabile del procedimento o suo delegato (prevedendo anche il frazionamento degli interventi);
- alcune lavorazioni che possono comportare particolare disagio per il personale o compromettere in modo significativo la disponibilità dell'immobile dovranno essere eseguite, su richiesta del rappresentante del Committente, al di fuori dell'orario di servizio ed eccezionalmente di sabato o nei giorni festivi;
- tutto quanto necessario per informare, se serve, gli utenti dei lavori che si vanno a fare, con l'uso anche di appositi cartelli tipo: "Ci scusiamo per il disagio causato: stiamo lavorando per voi", che dovranno essere approvati per numero, forma, scritte, materiali e dimensioni dal Responsabile del procedimento;
- **tutti gli oneri derivanti anche dalla estrema frammentarietà delle prestazioni da eseguirsi, stante la tipologia del servizio e la natura dei luoghi di lavoro e dalle possibili interruzioni derivanti da esigenze del Committente. Tali oneri sono ricompresi nei corrispettivi previsti dal presente Capitolato d'Oneri e dal Capitolato Tecnico ed in merito l'Assuntore non potrà avanzare richieste di qualsivoglia compenso aggiuntivo o diverso.**
- durante l'arco dell'anno il carico di lavoro dell'Assuntore dovrà essere tarato tenendo conto dei picchi di lavoro che si possono verificare nel periodo estivo a causa della normale riduzione delle attività sanitarie.
- interruzioni del lavoro richiesto od imposto da parte di Enti o autorità (A.S.L., per esempio), non saranno considerate cause di forza maggiore, e gli oneri relativi rimangono all'Assuntore;
- è espressamente previsto che i lavori nei beni ed aree comprese nell'appalto si svolgano senza interrompere l'attività e il traffico che vi si sta svolgendo o la funzione degli stessi. Pertanto è a carico dell'Assuntore il mantenimento della viabilità e necessaria funzionalità all'uso degli edifici durante gli interventi nonché il mantenimento della viabilità veicolare e pedonale; nel caso particolare di interventi che interessino edifici, gli allacciamenti, l'impianto elettrico e gli scarichi, in particolare, dovranno essere mantenuti in funzione completamente, anche con l'adozione di collegamenti provvisori, durante tutta la durata degli interventi;

- è pure a carico dell'Assuntore il mantenimento della continuità del transito di persone e utenti di ogni tipo, mediante la predisposizione di percorsi protetti affinché i suddetti fruitori possano accedere alle varie parti, e spostarsi all'interno dell'area interessata, restando inteso che è esclusivo compito della stessa evitare le possibili cause di infortuni o danni alle cose.
 - gli spostamenti e ricollocazioni di arredi e attrezzature e quant'altro si dovesse spostare per consentire le attività del Servizio;
 - la modifica ed anche il completo rifacimento, ad esclusivo giudizio del Responsabile del procedimento, o suo delegato, delle prestazioni o di parti di esse che venissero giudicate inaccettabili per errori o variazioni arbitrarie commesse dall'Assuntore;
 - al termine dei singoli interventi, la rimozione e l'allontanamento dei materiali residui e delle attrezzature di lavoro non appena si siano ultimati i singoli interventi per ciascuna parte a sé stante;
 - alla fine degli interventi si dovrà provvedere alla pulizia dei luoghi oggetto dell'intervento, al fine di riconsegnare i luoghi stessi nelle perfette ed identiche condizioni in cui sono stati trovati prima degli interventi stessi;
 - tutti i materiali saranno coperti delle garanzie di prodotto e d'uso. La decorrenza della garanzia parte dalla data di ultimazione dell'intervento.
 - la fornitura di tutti i materiali necessari per le sostituzioni previste in manutenzione programmata, se non diversamente specificato negli allegati relativi;
 - l'utilizzo di materiali a marchio (IMQ, CE);
 - l'adozione, di sua propria iniziativa, nell'esecuzione di tutti i lavori, dei procedimenti e cautele di qualsiasi genere, atti a garantire l'incolumità degli operai, delle altre persone addette ai lavori e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati,
5. Accorgimenti per la sospensione degli interventi; in caso di sospensione delle prestazioni sull'Assuntore gravano i seguenti oneri:
- l'adozione di tutti i provvedimenti necessari affinché siano impediti danni alle persone e deterioramenti di qualsiasi genere alle opere già eseguite, restando a carico esclusivo dell'Assuntore gli oneri derivanti da interruzioni del lavoro richiesto od imposto da Enti o autorità esterne al Committente, o per esigenze particolari del Committente. In particolare dovranno essere presi tutti i provvedimenti necessari ad evitare che estranei, accedendo all'area di cantiere durante gli intervalli di lavorazione (pranzo) o di sospensione - ripresa successiva dei lavori (continuazione dei lavori il giorno dopo o a distanza di tempo), possano infortunarsi;
 - nel caso di residui di scavo o di lavorazione, di buche o sconnessioni nel terreno, di macchine operatrici o attrezzature, lasciati sul posto, si dovranno mettere in opera tutte le segnalazioni, recinzioni ed accorgimenti per evitare pericoli alla pubblica incolumità.
6. Campionatura materiali, rilievi e analisi; sono compresi tra gli oneri dell' Assuntore:
- la preventiva idonea campionatura al Committente, di ogni materiale da porre in opera, accompagnata da documentazione tecnica atta ad individuare le caratteristiche e prestazioni dei materiali stessi e la loro conformità alle prescrizioni normative e di capitolato; dovranno essere sottoposte, per l'approvazione al Responsabile del procedimento o suo delegato, almeno 3 campioni di ditte fornitrici diverse, fra le quali lo stesso opererà la scelta, fermo restando la facoltà di rifiutare comunque materiali ritenuti inadatti, a suo insindacabile giudizio;
 - L'Assuntore dovrà provvedere inoltre a tutte le spese relative a prove in sito o di prelevamento di campioni.

7. Dotazioni d'ufficio e loro costi gestionali; sono a carico dell'Assuntore tutti gli oneri, nessuno escluso, relativi alla gestione dei suoi uffici. Il Committente, qualora ritenuto necessario, potrà mettere a disposizione dell'Assuntore un locale da adibire ad ufficio presso ogni presidio ospedaliero (ad eccezione quindi delle strutture poliambulatoriali). Rimane in capo all'Assuntore ogni e qualsiasi onere per l'allestimento di detto locale e/o, laddove lo ritenga necessario e in funzione della disponibilità degli spazi, per l'allestimento di baracche per la conservazione dei materiali di consumo e delle scorte.
8. Verifiche e collaudi; l'Assuntore ha l'obbligo di provvedere, a sua cura e spese, a:
- tutte le verifiche, calcoli e adempimenti tecnici previsti dalla vigente normativa, delle opere eseguite e rimane comunque responsabile della rispondenza dei beni relativamente ai lavori effettuati;
 - l'approntamento di ogni mezzo, materiale, mano d'opera, ecc. per l'esecuzione di prove di carico e di laboratorio, di prove di verifica e collaudo anche in corso d'opera, delle opere, dei materiali, degli impianti che il Committente vorrà effettuare, a suo insindacabile giudizio, come per esempio qualità dei materiali e della posa in opera, compresa l'assistenza e quant'altro necessario. Dopo queste operazioni di collaudo il ripristino di quello che sia stato alterato o demolito sarà parimenti a carico dell'Assuntore;
 - la predisposizione, per quanto di competenza, degli immobili per le eventuali visite ispettive periodiche e non, da parte degli enti preposti al controllo VVF., ASL, ARPA, ecc., garantendo anche la necessaria assistenza durante l'espletamento delle visite.
9. Domicilio – Comunicazioni e intimazioni; entro 30 (trenta) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, l'Assuntore dovrà disporre nel Comune di Milano o limitrofo, di una adeguata sede per uffici e magazzini, dimostrando tale disponibilità attraverso copia autentica dell'atto di proprietà o del contratto di affitto registrati. Qualora l'Assuntore non abbia una adeguata sede nel termine stabilito, il Committente ha facoltà di applicare una penale di € 500,00= (cinquecento) per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo.
10. Obblighi particolari; l'Assuntore è tenuto alla redazione degli allegati giustificativi alla fatturazione e della contabilità nelle forme e con le modalità che gli verranno richieste dal Responsabile del procedimento, come pure è tenuto ad eseguire tutte le modifiche relative all'attività di aggregazione dei dati manutentivi, e le modifiche ed integrazione della qualità e quantità dei dati raccolti e della forma e modalità di presentazione ed analisi degli stessi. In particolare, per quanto riguarda gli interventi extra-canone, sarà tenuta una contabilità secondo le specifiche richieste dalla legislazione sui LL.PP. e/o secondo quanto specificato in capitolato. Dovranno essere presentati mensilmente, se richiesti dal Responsabile del procedimento, i registri di presenza sul posto di lavoro, per verifica incrociata con quanto dichiarato nei rapporti di lavoro di tutti i dipendenti sia dell'Assuntore che dei subappaltatori ed in genere di tutti gli operativi che sono intervenuti nell'appalto. La mancata presentazione non consente il controllo ed il relativo pagamento delle prestazioni.
- L'Assuntore è tenuto a comunicare tempestivamente al Committente ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari, nella struttura di impresa e negli organismi tecnici e amministrativi, nonché agli adempimenti di cui al D.P.C.M. 187/91. L'Assuntore è altresì tenuto a:
- compilare la documentazione obbligatoria per effetto di disposizioni legislative o regolamentari nonché a svolgere tutte le attività tecnico-amministrative necessarie a consentire l'esercizio delle attività contrattuali conformemente alle vigenti leggi (autorizzazioni, verbali di collaudo, atti di controllo svolti da altri enti pubblici);
 - mantenere sui luoghi dei lavori una severa disciplina da parte del suo personale, con l'osservanza scrupolosa delle particolari disposizioni di volta in volta impartite e con facoltà, da parte del Committente, di chiedere l'allontanamento di quegli operai o incaricati che non fossero - per qualsiasi motivo - graditi al Committente;

- utilizzare, per le attività dell'Appalto, personale abilitato ai sensi di legge nei casi prescritti e munito di preparazione professionale e di conoscenze tecniche adeguate. Lo stesso personale dovrà avere conoscenza delle norme antinfortunistiche e sarà tenuto all'osservanza delle norme del Committente e delle disposizioni che saranno impartite dal R.U.P./Direttore tecnico/referente;
- effettuare un costante controllo ed una tempestiva segnalazione al Committente di ogni eventuale anomalia riscontrata nelle parti edilizie degli immobili;
- svolgere calcoli per la determinazione della revisione prezzi e formulare l'eventuale proposta per la formazione di nuovi prezzi non contemplati dagli elenchi prezzi di riferimento del presente appalto;
- gli oneri relativi alla regolare tenuta dei documenti di gestione dell'appalto. In particolare l'Assuntore dovrà provvedere alla compilazione di schemi, disegni, elaborati tecnici nelle copie richieste; dovrà rilasciare le prescritte dichiarazioni di conformità e gli eventuali elaborati allegati firmati, se richiesto da norme, da professionisti abilitati;
- gli oneri relativi all'addestramento del personale del Committente eventualmente preposto alla gestione degli impianti.

2.3 SPESE CONTRATTUALI

Sono a carico dell' Assuntore senza diritto di rivalsa:

- le tasse, le imposte e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori;
- le tasse, le imposte e gli altri oneri dovuti a qualsiasi ente, direttamente o indirettamente connessi alla gestione dell'appalto (servizi/forniture/lavori);
- le spese, le imposte e le tasse relativi al perfezionamento ed alla registrazione del contratto;
- le spese di bollo per gli atti occorrenti alla gestione del servizio.

Il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto ed è a carico del Committente.

2.4 OSSERVANZA CONTRATTI COLLETTIVI

L'Assuntore si obbliga ad attuare, nei confronti dei lavoratori dipendenti, occupati nei lavori costituenti l'oggetto dell'appalto - ovvero dei prestatori ad essi equiparati – e, se cooperative, anche nei rapporti con i soci, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dalle norme di settore, dai contratti collettivi di lavori e dagli accordi integrativi territoriali di categoria, applicabili alla data dell'offerta, alla categoria e nella località in cui si svolgono i lavori, nonché le condizioni risultanti dalle successive modifiche ed integrazioni ed in genere da ogni altro contratto collettivo, applicabile nella località successivamente stipulato per la categoria.

L'Assuntore si obbliga, altresì, a continuare ad applicare i su indicati contratti collettivi anche dopo le scadenze e fino alla loro sostituzione (art. 36 Legge 20.05.70, n. 300).

L'Assuntore è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzi dette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito dei subappalti, anche nei casi in cui il contratto collettivo non disciplini l'ipotesi del subappalto.

Il fatto che il subappalto non sia stato autorizzato, non esime l'Assuntore dalla responsabilità di cui al comma precedente e ciò senza pregiudizio degli altri diritti del Committente.

Il Committente si riserva inoltre la facoltà di effettuare verifiche sulla regolarità dei rapporti di lavoro, anche agli effetti contributivi e assicurativi. L'Assuntore si impegna ad esibire la documentazione contabile e amministrativa necessaria per l'esecuzione dei controlli.

L'Assuntore è tenuto all'osservanza delle vigenti disposizioni normative, retributive e contributive in materia previdenziale, assicurativa ed antinfortunistica, igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela dell'ambiente, comprese quelle che potranno intervenire in corso di appalto ed è obbligato a farle rispettare ai propri dipendenti ed agli eventuali subappaltatori.

In caso di irregolarità contributiva da parte delle imprese appaltatrici, il Committente provvederà a trattenere le somme dalle stesse dovute a INPS, INAIL e Cassa Edile, limitatamente al periodo in cui sono svolte le lavorazioni in appalto e nei limiti del debito risultante a seguito delle lavorazioni effettuate.

Qualora venissero riscontrate delle violazioni alle disposizioni in tema di contratti, retribuzioni, assicurazioni, malattie ed infortuni, il Committente si riserva il diritto di sospendere i pagamenti per un valore pari al valore dei debiti accertati. Il Committente può incrementare la cifra suddetta del 10% per le proprie spese dovute ad inadempienze dell'Assuntore. Le somme trattenute, con esclusione dell'eventuale incremento del 10%, verranno erogate all'Assuntore quando sia stata accertata la sanatoria della situazione debitoria. Sulle somme trattenute, l'Assuntore non può opporre alcuna eccezione, né vantare risarcimento danni o interessi di sorta.

Qualora l'Assuntore non sani la situazione debitoria entro sei mesi dall'accertamento il Committente potrà risolvere il contratto.

In presenza di inadempienze nei confronti dei lavoratori per quanto fa riferimento al pagamento delle retribuzioni saranno applicate le disposizioni previste dal DPR 207/2010.

2.5 RESPONSABILITÀ DELL'ASSUNTORE

All'Assuntore competono tutte le responsabilità connesse ed in relazione alla gestione del servizio e quelle relative alla programmazione, progettazione, direzione tecnica ed esecuzione dei lavori.

L'assuntore deve rispettare e far rispettare ai propri dipendenti tutte le disposizioni relative alla prevenzione degli infortuni, all'igiene sul lavoro ed alle prevenzioni ambientali.

L'Assuntore è responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento delle condizioni contrattuali e della corretta esecuzione e riuscita dei Servizi affidatigli, restando esplicitamente inteso che le norme e le prescrizioni contenute nei documenti contrattuali sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi, che il compenso pattuito lo remunera adeguatamente di ogni onere inerente e che pertanto è in grado di dare il risultato promesso.

L'Assuntore è inoltre responsabile della tempestiva segnalazione, al Responsabile del Procedimento o delegato, della necessità di eventuali interventi non compresi nel contratto stesso, ed è comunque tenuto alla adozione, di propria iniziativa, con assoluta tempestività, di tutti i provvedimenti e le cautele atti ad evitare danni alle persone ed alle cose, qualora si rivelasse un pericolo in atto.

I controlli eseguiti dal Committente sullo svolgimento dei Servizi con conseguente approvazione, o tacita accettazione, di procedure adottate o di elaborati prodotti dall'Assuntore, non limitano né riducono la sua piena ed incondizionata responsabilità.

L'Assuntore è responsabile della continua efficienza e funzionalità degli immobili affidatigli in manutenzione con particolare riferimento alle implicazioni nei riguardi della sicurezza per le persone o cose.

Esso è pertanto responsabile per quanto possa accadere per cattiva o mancata manutenzione, cattiva esecuzione dei lavori, esercizio non corretto dei subsistemi affidatigli in manutenzione.

L'accertamento di eventuali danni sarà effettuato dal Committente alla presenza dell'Assuntore; i dati accertati costituiranno titolo sufficiente al fine del risarcimento del danno che dovrà essere corrisposto dall'Assuntore.

Qualora l'Assuntore non dovesse provvedere al risarcimento od alla riparazione del danno nel termine fissato, il Committente è autorizzato a provvedere direttamente trattenendo l'importo sul pagamento in acconto di prima scadenza ed eventualmente sui successivi o sul deposito cauzionale; in quest'ultimo caso l'Assuntore è obbligato all'immediato reintegro della garanzia di esecuzione.

L'Assuntore dovrà fornire macchine ed attrezzature perfettamente funzionanti e complete di tutti gli accessori. Il Committente resterà sollevato da ogni responsabilità civile e penale riguardante persone o cose in caso di sinistri.

2.6 FALLIMENTO DELL'ASSUNTORE

Nel caso di fallimento dell'Assuntore, se impresa singola, il contratto si intenderà risolto nel giorno successivo alla pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento, o in ogni caso dalla data di conoscenza della stessa da parte del Committente. Sono fatte salve le ragioni e le azioni del Committente verso la massa fallimentare, anche per eventuali danni, con salvaguardia del deposito cauzionale.

In caso di fallimento nei raggruppamenti temporanei si applica l'art. 37 commi 18-19 del Dlgs. 163/2006.

2.7 ORGANIZZAZIONE DELL'ASSUNTORE

L'Assuntore deve proporre alla conduzione dell'appalto tecnici qualificati professionalmente in grado di fornire tutte le prestazioni, certificazioni ecc. richieste secondo quanto prescritto da leggi e normative.

L'Assuntore dovrà dotarsi di una struttura organizzativa, composta di personale qualificato, automezzi, attrezzature, locali ad uso uffici e magazzini e quanto altro necessario a garantire il funzionamento dei beni con un ottimo livello di efficienza.

Le attrezzature ed i mezzi d'opera da impiegare per l'esecuzione del contratto devono essere rispondenti alle norme di legge e nelle migliori condizioni di stato e di uso nonché essere adeguati per numero e caratteristiche all'importanza dei Servizi per consentire il rispetto dei termini contrattuali.

L'esecuzione del servizio dovrà essere effettuata con la massima cura ed attenzione e nel completo rispetto di tutte le disposizioni e prescrizioni che fanno parte del presente Capitolato.

Ogni onere relativo alle dotazioni ed organizzazione per la sua esecuzione e i rapporti con il Responsabile del procedimento descritti nei successivi paragrafi, sono a completo carico dell'Assuntore.

La mancanza anche di uno solo dei requisiti del presente articolo, non permette la stipula del contratto stesso per colpa dell'Assuntore, e potrà essere causa di rescissione di ogni obbligo da parte del Committente con tutte le conseguenze previste dalle leggi in materia.

Gli oneri derivanti dalle disposizioni del presente articolo, ove non specificatamente diversamente indicato in capitolato, sono a carico dell'Assuntore.

UFFICI E SEDI OPERATIVE

L'Assuntore, entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, dovrà disporre, nel Comune di Milano o limitrofi e per tutta la durata dell'appalto, di una o più sedi con ambienti, destinati all'attività gestionali e manutentive, comprendente locali per il ricovero delle attrezzature, veicoli e materiali, così da poter effettuare in qualunque momento immediati interventi sui beni.

Dovrà inoltre disporre di uffici con le normali dotazioni, quali telefoni, fax, segreteria telefonica automatica, computer, collegamento internet 24h, indirizzi e-mail, ecc. dove poter svolgere la funzione essenziale di programmazione e coordinamento.

L'Assuntore s'impegna a mantenere continuamente la struttura organizzativa, e comunque atta ad adempiere agli obblighi di capitolato, durante tutto il periodo di durata del contratto.

ORARIO DI LAVORO DEGLI UFFICI

L'orario di lavoro durante il quale si dovranno effettuare, di norma, gli interventi è il seguente:

➤ da Lunedì a Venerdì dalle 8,00 alle 17,00

Durante l'orario di lavoro dovrà sempre essere garantita un'adeguata presenza di personale, in grado di far fronte alle richieste o al programma dei lavori.

REPERIBILITÀ

Durante l'orario di lavoro i Responsabili tecnici dell'Assuntore dovranno sempre essere rintracciabili su telefono cellulare, (cfr. art. 2.1.1.) i cui numeri telefonici dovranno essere comunicati per iscritto alla Committente.

È richiesto che, al di fuori dell'orario normale di lavoro, festivi compresi, i Responsabili tecnici garantiscano la reperibilità, almeno telefonica, al fine di fronteggiare in qualsiasi momento eventuali esigenze che dovessero sorgere fuori del normale orario di lavoro e non preventivamente programmabili, comprese le situazioni di possibile pericolo o danno alle proprietà del Committente; nel caso, tali interventi sono, comunque, di sola "eliminazione del pericolo o del danno incombente" (transennature, segnalazioni luminose, chiusura accessi, interruzione erogazione energia elettrica, ecc.) al fine di ripristinare le minime condizioni di sicurezza. Al di fuori dell'orario di lavoro e nei festivi, eventuali richieste di intervento saranno raccolte dagli Operatori tecnici/capitecnici reperibili del Committente e, se del caso, trasmesse al Responsabile tecnico dell'Assuntore che dovrà, congiuntamente, provvedere a verificare la situazione in essere e l'eventuale necessità di intervento della squadra.

2.8 ATTREZZATURE E MEZZI D'OPERA

L'Assuntore dovrà possedere mezzi ed attrezzature adeguati alle attività e ai lavori da svolgere, per una corretta e tempestiva gestione dei servizi, ed idonei ai fini della sicurezza e della tutela della salute e dell'ambiente; a tale riguardo l'Assuntore dovrà dimostrare, già in sede di procedura di gara, con apposito elenco e documentazione, che i mezzi e le attrezzature utilizzati siano nella propria disponibilità, rispettino la normativa macchine e siano sottoposti a manutenzione preventiva e programmata presso officine specializzate. Tutti i mezzi dovranno essere provvisti di logo identificativo dell'Assuntore.

2.8.1 Macchine

Tutte le macchine introdotte nel cantiere devono essere provviste di marcatura CE di cui al D.P.R. 459/96 (recepimento delle "direttive macchine").

L'obbligo di introdurre nel cantiere macchine provviste di marcatura CE si configura come obbligo contrattuale inderogabile. L'appaltatore dovrà indicare nel POS l'elenco di tutti i mezzi meccanici di cui si prevede l'uso in cantiere o in disponibilità, sia propri che in nolo o in subappalto, specificando: tipo di macchina, marca e modello, targa identificativa, se prescritta, o n° matricola, nominativo dei conduttori o operatori.

I relativi libretti o certificazioni di conformità CE devono essere disponibili in cantiere o prodotti in copia al Coordinatore.

Nessuna macchina potrà essere utilizzata priva del libretto di uso o manutenzione.

2.8.2 Attrezzature

L'appaltatore dovrà dimostrare di avere disponibilità, presso i presidi ospedalieri oggetto dell'appalto, o quantomeno presso la propria sede/magazzino in prossimità degli stessi, (Milano e provincia) le seguenti attrezzature minime:

- argano meccanico per la movimentazione dei carichi
- trabattello di altezza oltre i 4 metri
- scale a compasso con dispositivo di trattenuta di apertura
- dispositivi di convogliamento dello scarico macerie
- big bag/cassoni , a seconda della disponibilità di spazio, per contenimento macerie (in ogni presidio ospedaliero).
- segnaletica verticale di cantiere
- cavalletti metallici di segnalazione

2.8.3 Dispositivi di protezione individuale

È sempre prescritto l'uso di scarpe antinfortunistiche per tutti i lavoratori. Tutti i lavoratori devono avere in dotazione dispositivi di protezione del capo (casco) e i guanti. Compete al preposto su eventuale indicazione del Direttore di Cantiere valutare in quali momenti dell'operazione di lavoro fare utilizzare gli stessi, nonché precisare il particolare tipo necessario.

A seconda del periodo e delle condizioni climatiche in cui si svolgono le lavorazioni, i lavoratori devono essere provvisti di dispositivi di protezione dal freddo e dalle intemperie.

Per i lavori in quota, dovranno essere sempre disponibili in cantiere, come dotazione minima all'impresa, i seguenti dispositivi:

- n. 2 imbragature comprensive di funi di trattenuta dotate di dissipatore
- n. 2 elmetti di protezione del capo adatti per lavori in quota

Per gli eventuali interventi su manufatti contenenti amianto, previsti come attività ESEDI in allegato al Documento di valutazione dei rischi, l'assuntore sarà provvisto, durante l'intera durata dell'appalto, almeno dei seguenti dispositivi:

- n. 2 tute protettive con cappuccio, tipo Tyvek
- n. 4 mascherine facciale filtranti di tipo FFP3 (Protezione 3)
- n. 4 guanti per lavorazioni umido

2.9 PERSONALE DELL'ASSUNTORE

È condizione pregiudiziale alla sottoscrizione del contratto la conferma per iscritto da parte dell'Assuntore, salve le necessarie modifiche per cause di forza maggiore (ad es. morte, fallimento, dimissioni o licenziamento, ecc.) dei nominativi, qualificazione professionale e recapiti di tutti i soggetti interessati allo svolgimento del contratto e loro sostituti (capo-commessa e assistenti, responsabili tecnici, esecutivi).

L'Assuntore ha l'obbligo di far osservare al proprio personale le seguenti e non esaustive indicazioni e prescrizioni di carattere generale:

- mantenere sui luoghi dei lavori una severa disciplina, con l'osservanza scrupolosa delle particolari disposizioni man mano impartite e con facoltà, da parte del Committente, di chiedere l'allontanamento di quegli addetti che fossero per validi motivi - ad es. sotto il profilo professionale e/o dei comportamenti - ritenuti inadeguati/non idonei dal Committente stesso: costoro devono essere sostituiti in un tempo ragionevolmente congruo e, comunque, non oltre il decimo giorno dalla richiesta di allontanamento;
- utilizzare, per l'esecuzione dell'Appalto, personale munito di preparazione professionale e di conoscenze tecniche adeguate alle esigenze di ogni specifica prestazione, comprese la conoscenza del funzionamento degli impianti, delle apparecchiature e dei componenti oggetto di manutenzione.

Tutto il personale adibito ai servizi affidati in appalto lavorerà alle dipendenze e sotto l'esclusiva responsabilità dell'Assuntore, sia nei confronti del Committente che nei confronti di terzi, oltre che per i risvolti di natura giuridica relativi alla legislazione in materia di assicurazione obbligatoria e prevenzione, igiene e sicurezza sul lavoro.

L'Assuntore è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti, subappaltatori e collaboratori esterni le prescrizioni ricevute dal Committente, sia verbali che scritte.

Il Committente rimarrà estraneo ad ogni rapporto tra l'Assuntore ed il proprio personale.

In particolare, gli incaricati dall'Assuntore della esecuzione degli interventi dovranno mantenere un rapporto con gli utenti dei beni ed i cittadini improntato alla massima educazione e rispetto.

Il Committente è particolarmente sensibile all'immagine e vuole che questa sia curata sia nei rapporti interpersonali che nel vestiario degli addetti, che dovrà essere decoroso ed adatto ai luoghi ed alle persone con cui si viene in contatto.

Il personale dovrà essere munito di *tesserino di riconoscimento* rilasciato dall'Assuntore, portato in posizione visibile e, ove richiesto da specifiche norme, di documento di abilitazione allo svolgimento di determinati compiti o funzioni; per i componenti delle squadre operative è richiesta una uniforme da lavoro che li renda immediatamente riconoscibili.

L'Assuntore è tenuto a comunicare periodicamente, o a richiesta, al Responsabile del procedimento l'elenco nominativo del personale e dei mezzi d'opera (identificati, in genere, con le targhe) e l'indicazione per ognuno di essi del lavoro cui sono addetti (rapporto della forza presente) compresi i subappaltatori.

Il personale dell'Assuntore impiegato nel servizio, che dovrà essere maggiorenne, dovrà essere in possesso del certificato medico di idoneità allo svolgimento delle mansioni.

2.10 INTERFERENZE E RAPPORTI CON ALTRI ASSUNTORI

Qualora nei luoghi oggetto dell'appalto operino altri assuntori e prestatori di servizi non compresi nel servizio appaltato (ad es.: altre imprese per interventi di manutenzione straordinaria, professionisti incaricati di progettazione, dipendenti del Committente o di altri Enti, ecc.), sono a carico dell'Assuntore gli oneri ed obblighi derivanti da eventuali interferenze operative e pertanto tale situazione non giustifica rallentamenti nella prestazione dei servizi, né modifiche dei termini contrattuali.

Il Committente si riserva comunque la facoltà di eseguire interventi o attività o prestazioni incidenti sui beni oggetto del presente appalto, sia con personale dipendente sia tramite appalti a terzi.

In tali occasioni il Committente comunicherà tempestivamente all'Assuntore le modalità esecutive di tali interventi.

L'Assuntore si farà carico di coordinare le prestazioni oggetto del presente contratto con le Imprese terze affidatarie, ovvero con il R.U.P. e/o col Direttore dell'esecuzione del contratto/Direttore dei lavori nel caso tali interventi/attività/prestazioni siano realizzati con personale dipendente e ciò per garantire la sicurezza degli operatori e degli utenti e per condurre i lavori nel modo migliore.

2.11 SUBAPPALTO

L'affidamento in subappalto o a cottimo è sottoposto alle condizioni indicate all'art. 118 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i. e secondo quanto previsto dai documenti di gara (bando e disciplinare di gara).

L'Assuntore che intende avvalersi del subappalto o cottimo deve presentare alla stazione appaltante apposita istanza, come previsto dalla vigente normativa.

La stazione appaltante provvede, in via preliminare, alla verifica della preliminare dichiarazione sottoscritta dall'Assuntore in sede di gara e, successivamente, al rilascio dell'autorizzazione entro 30 giorni dalla relativa richiesta, fatta salva la regolarità della documentazione presentata.

L'affidamento di servizi/lavori in subappalto o in cottimo comporta i seguenti obblighi:

- l'Assuntore deve praticare, per le prestazioni affidate in subappalto, gli stessi prezzi unitari risultanti dall'aggiudicazione definitiva ribassati in misura non superiore al 20 %.
- l'Assuntore è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni; 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;
- l'Assuntore e, per suo tramite, i subappaltatori, trasmettono alla stazione appaltante prima dell'inizio dei lavori la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, inclusa la Cassa edile, assicurativi e antinfortunistici, nonché copia del piano di sicurezza;
- l'Assuntore e, per suo tramite, i subappaltatori trasmettono periodicamente al Committente o ente committente copia dei versamenti contributivi, previdenziali, assicurativi, nonché di quelli dovuti agli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva.

Le presenti disposizioni si applicano anche ai raggruppamenti temporanei e alle società anche consortili, quando le imprese riunite o consorziate non intendono eseguire direttamente le prestazioni, nonché alle associazioni in partecipazione quando l'associante non intende eseguire direttamente le prestazioni assunte in appalto.

Il subappaltatore non può subappaltare a sua volta le prestazioni.

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente articolo, si rimanda alla vigente normativa.

Il Committente non corrisponderà direttamente al subappaltatore o al cottimista l'importo dovuto per le prestazioni effettuate.

È fatto obbligo all'Assuntore di trasmettere al Committente, entro 20 giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato nei loro confronti, copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti corrisposti al subappaltatore o cottimista, con l'indicazione delle ritenute di garanzia effettuate.

L'Assuntore resta in ogni caso responsabile nei confronti del Committente per l'esecuzione delle prestazioni oggetto di subappalto, sollevando il Committente medesimo da ogni pretesa dei subappaltatori o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza dell'esecuzione di lavori subappaltati.

Il Responsabile del procedimento provvederà a verificare, per la propria competenza, il rispetto di tutte le condizioni di ammissibilità del subappalto.

Qualora il Responsabile del procedimento dovesse, a suo insindacabile giudizio, ritenere il subappaltatore non più idoneo allo svolgimento dell'attività subappaltata, ne darà comunicazione scritta all'Assuntore. In tal caso l'Assuntore dovrà provvedere immediatamente all'allontanamento del subappaltatore e all'adozione di tutte le misure necessarie per lo svolgimento delle attività.

La risoluzione del subappalto non darà diritto all'Assuntore di pretendere indennizzi, risarcimenti di danni o di perdite, o la proroga dei tempi di esecuzione dei lavori e ogni conseguenza, in specie nel rapporto fra Assuntore e subappaltatore, sarà a carico dell'Assuntore stesso.

L'Assuntore è in ogni caso responsabile dei danni causati dall'imperizia o dalla negligenza dei suoi agenti od operai, compresi i subappaltatori, nonché della malafede nella fornitura dei dati o della frode nella somministrazione o nell'impiego dei materiali.

2.12 ONERI A CARICO DEL COMMITTENTE

Sono a carico del Committente i seguenti oneri:

- l'imposta sul valore aggiunto;
- l'eventuale allestimento uso di aree o locali necessari per l'espletamento del servizio;

Art. 3 PAGAMENTI

3.1 PREZZI

3.1.1 PREZZI DI APPLICAZIONE

L'Assuntore del servizio sarà compensato come segue:

- **con corrispettivo a canone:** *corrispettivo periodico, dovuto trimestralmente, riferito al servizio di gestione manutentiva edile di carattere continuativo.*
Il corrispettivo viene determinato moltiplicando il prezzo unitario (€/mq/giorno), dedotto dall'importo totale offerto in sede di gara con le modalità di cui all'art. 1.7 del presente Capitolato, per il periodo di riferimento stabilito (3 mesi) e per le S.l.p. (mq) oggetto del suddetto servizio. All'importo a canone così desunto andrà proporzionalmente sommata la quota di oneri della sicurezza. Qualora nel trimestre considerato ci fossero variazioni di superficie con conseguente aumento/riduzione del servizio a qualsiasi titolo, se ne terrà conto nella contabilizzazione trimestrale applicando ai prezzi unitari la effettiva superficie oggetto del servizio;
- **con corrispettivo a misura:** *corrispettivo, per interventi non ricompresi tra quelli di cui al p.to precedente (interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o di riqualificazione di aree), espressamente richiesti e/o approvati dal Committente, valutato secondo una unità di misura (mc, mq, n°, ecc.). Il corrispettivo viene determinato moltiplicando la quantità misurata per il prezzo unitario individuato, sulla base degli Elenchi prezzi unitari contrattuali di cui al punto 3.1.3 sottoposto al ribasso offerto in sede di gara. Ad esso andrà aggiunta, proporzionalmente, la quota relativa agli oneri indiretti della sicurezza*

3.1.2 SERVIZI A CANONE

Il servizio di gestione manutentiva, il cui compenso è pattuito a canone fisso trimestrale, comprende le attività di verifica, conduzione e manutenzione ordinaria (programmata e a guasto), descritte nel capitolato tecnico edile, con l'individuazione, non esaustiva, delle prestazioni che si intendono ricomprese nella quota di canone. **Nell'ambito del servizio a canone sono quindi ricomprese tutte le attività/lavorazioni di manutenzione ordinaria con i limiti di franchigia previsti nel capitolato tecnico.**

Il servizio manutentivo si configura, quindi, come un processo operativo coordinato, programmato e messo in atto secondo modalità definite, e non come pura esecuzione di interventi.

L'Assuntore, organizzandosi con criteri industriali e mettendo in campo un adeguato livello di innovazione tecnica, dovrà garantire, con piena responsabilità dei risultati, una gestione delle attività secondo criteri di efficienza, efficacia ed economicità, anche grazie ad un'organizzazione d'interfaccia informatizzata collegata ad un efficiente "back office" dedicato.

Sarà pertanto in capo all'Assuntore, fatti salvi il rispetto dei presupposti minimali elencati nel presente capitolato e nel capitolato tecnico, la gestione organizzativa del servizio per far fronte alle attività di controllo periodico, verifica e manutenzione degli immobili e alla informatizzazione delle informazioni e delle attività svolte.

3.1.3 LAVORI A MISURA

Gli interventi extra-canone, di manutenzione ordinaria non ricompresa nel canone, straordinaria e di riqualificazione, contabilizzati a misura verranno gestiti con l'Elenco Prezzi Unitari Comune di Milano (Voll. 1.1 e 2.1) in vigore al momento dell'esecuzione del lavoro.

Qualora, dovendo realizzare una attività il cui costo del materiale/prestazione non sia presente sui predetti listini, potrà essere utilizzato, in questa modalità sequenziale:

- il prezzario DEI nazionale in vigore al momento dell'esecuzione del lavoro, a cui andrà applicato il medesimo ribasso offerto in sede di gara dall'Assuntore
- l'Elenco prezzi unitari della Camera di Commercio di Milano in vigore al momento dell'esecuzione del lavoro, a cui andrà applicato il medesimo ribasso offerto in sede di gara dall'Assuntore.

Si precisa che i prezzi unitari assegnati dall'Elenco Prezzi, a ciascun lavoro, servizio e fornitura, sono comprensivi delle spese generali e dell'utile dell'impresa e compensano ogni opera, materiale, prestazione e lavoro principale ed accessorio, provvisionale o permanente, tempi per gli spostamenti verso e dai luoghi di lavoro, materiali e spesa per mezzi e carburanti e quant'altro necessario per gli stessi. **Non sono previste maggiorazioni per attività di coordinamento e/o di supervisione.**

Qualora, per motivi eccezionali derivanti dalla particolare tipologia degli interventi e/o dalla specificità di alcune modalità lavorative richieste espressamente dalla Committente, non sia possibile la contabilizzazione a misura, si procederà alla contabilizzazione in economia, utilizzando il costo della manodopera riportato nei sopra citati Elenchi prezzi unitari, con l'applicazione del ribasso esclusivamente al 24,30% del prezzo indicato (corrispondente ai costi generali e utile d'impresa) e il costo del materiale utilizzato, sottoposto interamente allo sconto di gara.

Le ore in economia verranno contabilizzate a partire dal momento in cui l'operaio inizia l'intervento presso il cantiere, fino al momento di abbandono dello stesso per la pausa di mensa o a fine giornata o per qualsiasi altro motivo di abbandono del luogo di lavoro, per ricominciare dal ritorno dello stesso.

3.2 NUOVI PREZZI

Quando sia necessario eseguire una specie di lavorazione non prevista dal contratto o adoperare materiali di specie diversa o proveniente da luoghi diversi da quelli previsti dal medesimo si dovrà preventivamente provvedere alla formazione di *nuovi prezzi*.

I nuovi prezzi delle lavorazioni o materiali si valutano:

- desumendoli dall'elenco prezzi dei prezzari citati al par. 3.1.3; ragguagliandoli a quelli di lavorazioni consimili compresi nel contratto;
- quando sia impossibile l'assimilazione, ricavandoli totalmente o parzialmente da nuove regolari analisi.

Le nuove analisi vanno effettuate con riferimento ai prezzi elementari di mano d'opera, materiali, noli e trasporti validi alla data di formulazione del nuovo prezzo.

I nuovi prezzi sono determinati in contraddittorio tra il R.U.P./suo delegato e l'Assuntore, ed approvati dal Responsabile del procedimento.

Tutti i nuovi prezzi sono soggetti al ribasso d'asta e ad essi si applica per analogia il disposto di cui all'articolo 133, comma 3, del Dlgs. 163/2006.

Se l'Assuntore non accetta i nuovi prezzi così determinati e approvati, il Committente può ingiungergli l'esecuzione delle lavorazioni o la somministrazione dei materiali sulla base di detti prezzi, comunque ammessi nella contabilità; ove l'Assuntore non iscriva riserva negli atti contabili nei modi previsti dalla normativa, i prezzi s'intendono definitivamente accettati.

E' data facoltà alle parti di concordare un prezzo a corpo per interventi particolari, derivato dalla somma dei singoli importi, determinati dalle quantità di stima moltiplicate per i prezzi unitari; tale importo rimarrà fisso ed immutabile per dare l'intervento concordato completamente terminato a regola d'arte.

3.3 REVISIONE PREZZI

3.3.1 SERVIZIO DI MANUTENZIONE A CANONE

Per le sole prestazioni "a canone" oggetto dell'appalto si procederà alla revisione del prezzo secondo quanto disposto dall'art. 115 del Dlgs. 163/2006.

Il corrispettivo unitario offerto dall'Assuntore si intende fisso ed invariabile per il primo anno di servizio. Convenzionalmente la frazione di anno che intercorre dalla data fissata per la presentazione delle offerte al 31 dicembre del medesimo anno non viene considerata entro la dizione "1° anno di servizio", per cui per 1° anno di servizio s'intende il periodo che intercorre tra il 1° gennaio e il 31 dicembre dell'anno solare successivo (anno 2014) a quello in cui era fissata la data di presentazione dell'offerta.

Di tutto ciò e degli oneri conseguenti la ditta offerente dovrà tenerne debito conto nella sua offerta economica e per tutto questo nulla potrà eccepire o richiedere a titolo di oneri aggiuntivi.

Il primo aggiornamento verrà quindi effettuato a partire dal 1° gennaio 2015, avendo come base iniziale la rivalutazione dell'anno 2013.

Al fine di ottenere il beneficio l'Assuntore dovrà trasmettere al Committente la documentazione utile a dimostrare la corretta applicazione del meccanismo di revisione.

I nuovi prezzi si applicano a partire dall'inizio del mese in cui è effettuata la richiesta da parte dell'Assuntore, fermi restando i tempi tecnici di comunicazione delle relative informazioni.

3.3.2 INTERVENTI DI MANUTENZIONE EXTRA-CANONE

Per la quota extra-canone costituita da lavori contabilizzati a misura, non si procederà alla revisione dei prezzi e non si applicherà il comma 1 dell'articolo 1664 del codice civile, ai sensi dell'art. 133 del Dlgs. 163/2006. Per tali lavori si applica il prezzo chiuso, consistente nel prezzo dei lavori al netto del ribasso d'asta, aumentato di una percentuale da applicarsi, nel caso in cui la differenza tra il tasso di inflazione reale ed il tasso di inflazione programmato nell'anno precedente sia superiore al 2%, all'importo dei lavori ancora da eseguire per ogni anno intero previsto per l'ultimazione dei lavori stessi. Tale percentuale è fissata, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti da emanare entro il 30 giugno di ogni anno, nella misura eccedente la predetta percentuale del 2%.

3.4 CONTABILITÀ E PAGAMENTI

3.4.1 CONTABILIZZAZIONE

La contabilizzazione dei servizi avviene nel modo seguente:

Per il servizio a canone:

La contabilizzazione sarà redatta attraverso:

- uno Stato di avanzamento riportante struttura dove viene svolto il servizio, durata, importo unitario
- superfici
- un Certificato di pagamento
- Registro delle presenze del personale di Presidio
- un elenco riassuntivo delle eventuali variazioni di superfici e servizi nel periodo

Il corrispettivo viene determinato secondo quanto indicato al p.to 3.1.1 con le modalità di cui al p.to 1.7 del presente capitolato.

Per i lavori a misura:

La contabilizzazione, distinta per Presidio, sarà effettuata applicando i prezzi unitari degli Elenchi Prezzi contrattuali, di cui al punto 3.1.3 del presente Capitolato, alle quantità effettivamente realizzate delle rispettive lavorazioni, previa applicazione del ribasso d'asta offerto su ogni singola voce ed allegando i documenti e le dichiarazioni previste.

L'Assuntore, per il servizio a canone e i lavori a misura, avrà diritto a contabilizzazioni e pagamenti con cadenza trimestrale.

L'Assuntore ha l'obbligo di presentare un rendiconto trimestrale delle attività svolte (report), sia programmate che non, al Responsabile del Procedimento che avrà la facoltà di controllare la corrispondenza tra attività rendicontate e attività svolte.

Il Rendiconto sarà accompagnato da tutti gli allegati necessari e/o richiesti dal Responsabile del Procedimento.

Il Committente si riserva la facoltà di richiedere, in ogni momento, la modifica della documentazione richiesta e le modalità di presentazione della stessa ai fini di agevolare i processi amministrativi e di controllo. L'Assuntore avrà l'obbligo di adeguarsi a partire dal successivo ciclo di contabilizzazione pena la sospensione dei pagamenti delle fatture non accompagnate dai giustificativi adeguati.

Il rilievo sul posto delle misure e delle quantità potrà essere effettuato dall'Assuntore, o suo incaricato, congiuntamente al Responsabile del Procedimento, o suo delegato, tutte le volte che il Responsabile del procedimento lo richiederà.

Qualora la speciale natura delle opere e dei lavori non consentisse il completo controllo ad opere finite, l'Assuntore avrà l'obbligo di chiederne la tempestiva verifica in corso d'opera al Responsabile del Procedimento. Ove l'Assuntore non ottemperasse a tale obbligo, esso non avrà facoltà né diritto di richiedere l'ammissione integrale in contabilità del conto presentato perché saranno contabilizzate, d'ufficio, soltanto quelle opere e quei lavori per i quali risulterà possibile il debito controllo.

Il Responsabile del Procedimento emette i certificati di pagamento entro 45 giorni dalla fine del trimestre.

Entro tale periodo il Responsabile del Procedimento ha la facoltà di richiedere all'Assuntore documentazioni aggiuntive, modifiche, integrazioni del rendiconto.

Il pagamento è subordinato all'accertamento :

- del regolare espletamento del servizio e della corretta esecuzione dei lavori,
- della verifica della regolarità retributiva e contributiva del personale dell'Assuntore e dei subappaltatori (DURC)
- della regolare tenuta dei documenti di gestione dell'appalto del regolare aggiornamento del sistema informativo
- del rilascio dei certificati di conformità (qualora richiesti)

Il sistema informativo dovrà consentire il più ampio e tempestivo controllo di tutta la contabilità dei servizi con corrispettivo forfetario ed a misura.

3.4.2 FATTURAZIONE

A seguito dell'emissione del certificato di pagamento da parte del Responsabile del Procedimento l'Assuntore potrà emettere la fattura contenente gli importi e i dati specifici di riferimento relativi ai singoli servizi.

L'assuntore emette fatture su propria carta intestata in cui devono essere indicati: numero di partita IVA, numero di Codice Fiscale, estremi del contratto, CIG, dati specifici di riferimento di ciò che viene fatturato, importo dell'IVA e le condizioni di pagamento contrattuali relative a detta fatturazione

Nel caso di Associazioni temporanee di Imprese si intende per Assuntore l'impresa mandataria.

In caso di Associazioni temporanee di Imprese, la fatturazione potrà essere divisa in parti, a richiesta dell'Assuntore, ferma restando l'unicità degli allegati al rendiconto.

3.4.3 MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il Committente non corrisponde all'Assuntore anticipazione alcuna stante quanto disposto in materia dalle vigenti norme.

I pagamenti verranno effettuati - per il servizio a canone e per i lavori a misura - trimestralmente, sulla base dei certificati di pagamento emessi.

Il pagamento degli importi dovuti dovrà avvenire entro 30 giorni decorrenti dalla data di emissione del certificato di pagamento.

Su ciascun Stato di avanzamento – sia per il servizio a canone che per i lavori a misura - saranno effettuate la ritenuta dello 0,50% di cui all'art. 4 del D.Lgs. 163/2006 nonché la detrazione delle eventuali penali.

Le penali verranno applicate mediante trattenuta del corrispondente valore economico sulla rata più vicina di pagamento o mediante incameramento di quota parte della garanzia.

In ogni modo non verranno emessi certificati di pagamento in mancanza della documentazione comprovante l'avvenuta esecuzione dei servizi/lavori, sia quelli a canone che quelli a misura.

Il Committente svincola le ritenute sui pagamenti in acconto dopo l'approvazione del certificato di REGOLARE ESECUZIONE annuale, ove non siano emerse eventuali inadempienze presso l'INPS, INAIL e la Cassa edile.

L'Assuntore dovrà fornire al Committente, assieme alla fattura, l'elenco nominativo del personale dipendente con il numero di posizione assicurativa. Il Committente procederà ad accertamenti diretti presso gli Istituti assicurativi.

In caso di irregolarità contributiva da parte delle imprese appaltatrici, il Committente provvederà a trattenere le somme dalle stesse dovute a INPS, INAIL e Cassa Edile (se dovuta), limitatamente al periodo in cui sono svolte le lavorazioni in appalto e nei limiti del debito risultante a seguito delle lavorazioni effettuate.

Qualora venissero riscontrate delle violazioni alle disposizioni in tema di contratti, retribuzioni, assicurazioni, malattie ed infortuni, il Committente si riserva il diritto di sospendere i pagamenti per un valore pari al valore dei debiti accertati. Il Committente può incrementare la cifra suddetta del 10% per le proprie spese dovute ad inadempienze dell'Assuntore. Le somme trattenute, con esclusione dell'eventuale incremento del 10%, verranno erogate all'Assuntore quando sia stata accertata la sanatoria della situazione debitoria. Sulle somme trattenute l'Assuntore non può opporre alcuna eccezione, né vantare risarcimento danni o interessi di sorta. Qualora l'Assuntore non sani la situazione debitoria entro sei mesi dall'accertamento il Committente potrà risolvere il contratto.

In presenza di inadempienze nei confronti dei lavoratori per quanto fa riferimento al pagamento delle retribuzioni saranno applicate le disposizioni previste dal DPR 207/2010.

La garanzia di esecuzione è progressivamente svincolata secondo quanto disposto dall'art. 113, comma 3 del D.lgs. 163/2006 e s.m.i. Ogni qualvolta la garanzia sia ridotta ai sensi della precitata norma, l'Assuntore si impegna a fornire al Committente i documenti comprovanti l'ammontare residuo della garanzia.

3.5 CESSIONE DI CREDITO

Le disposizioni di cui alla legge 21 febbraio 1991, n. 52, sono estese ai crediti verso le stazioni appaltanti derivanti da contratti di servizi, forniture e lavori.

Le cessioni di crediti possono essere effettuate a banche o intermediari finanziari disciplinati dalle leggi in materia bancaria e creditizia, il cui oggetto sociale preveda l'esercizio dell'attività di acquisto di crediti di impresa.

Ai fini dell'opponibilità al Committente, le cessioni di crediti devono essere stipulate mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e devono essere notificate alle amministrazioni debentrici.

Le cessioni di crediti da corrispettivo di appalto sono efficaci e opponibili al Committente qualora questi non le rifiuti con comunicazione da notificarsi al cedente ed al cessionario entro quindici giorni dalla notifica della cessione.

Il Committente, nel contratto stipulato o in atto separato contestuale, può preventivamente accettare la cessione da parte dell'esecutore di tutti o di parte dei crediti che devono venire a maturazione.

In ogni caso il Committente cui è stata notificata la cessione può opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al contratto relativo a lavori, servizi, forniture, con questo stipulato.

Art. 4 GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE

4.1 GARANZIA DI ESECUZIONE

L'Assuntore è tenuto a costituire, all'atto della stipula del contratto, una garanzia di esecuzione nei termini previsti dall'art. 113 del D.Lgs 163/2006.

La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento degli obblighi derivanti dal presente capitolato e contratto di appalto, per il risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento degli obblighi stessi, nonché per le somme eventualmente spese dal Committente per inadempienza dell'Assuntore o cattiva esecuzione del servizio.

La polizza fideiussoria e la fideiussione bancaria, dovranno espressamente prevedere, a pena di esclusione dalla gara:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile;
- l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, naturali, consecutivi, a semplice richiesta scritta del Committente;
- la durata per tutto il periodo contrattuale, ovvero fino all'esaurimento degli obblighi derivanti dal contratto.

La mancanza di tali clausole esplicite o altre perfettamente equivalenti rende inaccettabile la fideiussione.

La garanzia resta vincolata, come previsto dall'art. 113, comma 2, della decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e s.m.i. e salvo le riduzioni ivi previste, 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 dall'approvazione del certificato di collaudo finale, e solo dopo l'avvenuta consegna dei beni immobili al Committente tramite apposito verbale sottoscritto dalle parti.

Ogni qualvolta la garanzia sia ridotta ai sensi della precitata norma, l'Assuntore si impegna a fornire alla Amministrazione i documenti comprovanti l'ammontare residuo della garanzia.

In ogni caso il garante si deve ritenere liberato dall'obbligazione solo ed esclusivamente a seguito di espresso svincolo da parte del Committente. Tale obbligo dovrà risultare nel contratto di fideiussione.

Il Committente ha il diritto di valersi della garanzia per le spese sostenute per gli interventi e servizi da eseguirsi d'ufficio, compresi oneri fiscali, nonché per il rimborso delle maggiori somme pagate durante l'appalto in confronto ai risultati della liquidazione finale.

L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale del Committente senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto dell'Assuntore di proporre azione innanzi l'autorità giudiziaria ordinaria.

Tale potere sarà esercitato con incameramento parziale o totale, richiedendo all'Istituto Bancario o all'Assicurazione il versamento in contanti dell'importo corrispondente della garanzia.

L'Assuntore è obbligato a reintegrare la garanzia di cui il Committente abbia dovuto valersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro 15 giorni dall'incameramento dell'importo. In caso di ritardo, si applicherà una penale pari ad un ventesimo dell'importo da reintegrare, per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo.

Sono a carico dell'Assuntore gli obblighi previsti dal Codice Civile, in particolare per i vizi occulti.

La garanzia di esecuzione dovrà essere presentata dall'Assuntore per l'accettazione alla data della stipula dei Verbali di Affidamento dei servizi qualora quest'ultima intervenga prima della sottoscrizione del contratto.

4.2 GARANZIE SUI MATERIALI

Tutti i materiali e le opere realizzate in regime di manutenzione straordinaria saranno coperti dalla garanzia d'uso, che avrà decorrenza dalla data di ultimazione della prestazione per il periodo di un anno. Le garanzie si estendono anche dopo la conclusione dell'appalto.

L'Assuntore, col fatto di assumere il Servizio, si fa garante degli obblighi assunti dai propri subappaltatori, e si obbliga ad intervenire sui materiali ed apparecchiature in garanzia entro 15 (quindici) gg. dal ricevimento della richiesta di intervento.

Il mancato intervento in tempo utile da parte dell'Assuntore comporterà l'esecuzione del lavoro d'ufficio con addebito dei relativi costi e l'applicazione della penale prevista, salvo ogni richiesta di ulteriori danni.

4.3 POLIZZE ASSICURATIVE

L'Assuntore è obbligato a stipulare apposita polizza "Tutti i rischi del costruttore (CAR)" comprensiva di R.C.T. con primaria Compagnia, a copertura di tutte le prestazioni contrattuali sia di servizi che forniture e lavori che saranno eseguiti.

La polizza dovrà contenere massimali non inferiori all'importo complessivo contrattuale al lordo di IVA per ogni sinistro, per tutta la durata del contratto, per danni a persone, animali e beni mobili e immobili, anche preesistenti, ivi compreso il danno ambientale.

Non è consentito il cumulo con polizza RC già in essere.

Nel caso che l'Appaltatore sia un raggruppamento di imprese, le coperture assicurative dovranno essere presentate con unica polizza, valida ed efficace per tutte le imprese associate.

Si precisa che l'assicurazione dovrà comprendere anche la responsabilità civile per danni causati a terzi e deve essere stipulata per una somma non inferiore ad € 2.000.000.

4.4 DANNI

RITARDI E DANNI PER CAUSE DI FORZA MAGGIORE

Qualsiasi danno accada entro la struttura consegnata all'Assuntore, per cause e fatti imputabili all'Appaltatore, dovrà dallo stesso essere riparato a regola d'arte nel più breve tempo possibile.

Le spese per la riparazione sono totalmente a carico dell'Assuntore che non potrà rivalersi sul Committente ed è altresì obbligato a risarcire gli eventuali consequenziali danni derivati al Committente, a meno dei fatti imputabili a danni derivanti da causa di forza maggiore.

Si considerano danni derivanti da cause di forza maggiore quelli effettivamente provocati alle opere da cause imprevedibili per le quali l'Assuntore non abbia omissis le normali cautele atte ad evitarle.

L'Assuntore non può sospendere i servizi a lui affidati a nessun titolo e per alcuna motivazione neppure ove fossero accaduti eventi imputabili a causa di forza maggiore. In tali casi dovrà porre in atto ogni azione necessaria per garantire comunque il servizio, anche in forma provvisoria ed utilizzando opere e mezzi provvisionali, sino a che il danno causato da lui stesso, ovvero da cause di forza maggiore, non sia stato ripristinato.

I danni che l'Assuntore ritenesse ascrivibili a causa di forza maggiore dovranno essere denunciati al Committente entro cinque giorni dall'inizio del loro avverarsi, mediante raccomandata, sotto pena di decadenza dal diritto di risarcimento.

Il Committente, nel caso di danno causato da forza maggiore, riconoscerà l'indennizzo delle spese sostenute per le riparazioni sulle strutture, impianti e attrezzature di proprietà dell'Ente; non riconoscerà alcun indennizzo per i danni provocati alle attrezzature e mezzi d'opera di proprietà dell'Assuntore. Il Committente riconoscerà anche i maggiori oneri sostenuti dall'Assuntore in ordine alle opere provvisorie e provvisionali ed alle metodologie d'urgenza che verranno usate per garantire il servizio in caso di danno di forza maggiore o calamità.

Non vengono comunque accreditati all'Assuntore compensi per danni, di qualunque entità e ragione, alle opere così dette provvisionali, alle provviste nonché ai materiali non ancora posti in opera.

DANNI ALLE OPERE ED AI MATERIALI

Il Committente declina ogni responsabilità per sottrazioni e danni apportati ai materiali depositati negli immobili o in cantiere dall'Assuntore e per quelli messi in opera fino al momento della constatazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori. L'Assuntore è invece responsabile per ogni danno che possa essere stato arrecato al Committente o a terzi, compresi i dipendenti del Committente stesso, da proprie maestranze.

ESECUZIONE IN DANNO

Qualora l'Assuntore non dia corso all'esecuzione delle prestazioni ordinate dal Committente, anche dopo l'assegnazione di un termine perentorio commisurato all'urgenza del servizio stesso, il Committente ha il diritto di procedere direttamente all'esecuzione utilizzando, a tal fine, la propria organizzazione o quella di terzi. I maggiori oneri che il Committente dovesse eventualmente sopportare rispetto a quelli derivanti dall'applicazione del contratto, saranno a totale carico dell'Assuntore.

DANNI IMPUTABILI ALL'ASSUNTORE

L'Assuntore è responsabile dei danni arrecati all'Ente, ai suoi dipendenti ed a terzi, anche per fatto doloso o colposo del suo personale, dei suoi collaboratori e dei suoi ausiliari in genere e di chiunque esso debba rispondere nell'esecuzione del Contratto. Sinistri ed infortuni che dovessero accadere a persone od a cose dell'Assuntore, saranno sempre a carico dello stesso.

RISARCIMENTO DANNI IN CASO DI RISOLUZIONE

In tutti i casi in cui si proceda a risoluzione, il Committente potrà rivalersi su eventuali crediti dell'Assuntore nonché sulla garanzia di esecuzione. In ogni caso è sempre fatto salvo il risarcimento dei danni derivanti dalle inadempienze. E' a carico dell'Assuntore il totale risarcimento di tutti i danni causati a materiali o ad opere eseguite direttamente dal Committente, o da altre ditte in conseguenza di negligenza dell'Assuntore stesso.

Art. 5 NORME DI SICUREZZA

L'appalto dovrà essere gestito nel pieno rispetto delle norme in materia di tutela dell'igiene e della sicurezza nel lavoro, predisponendo tutta la documentazione e svolgendo ogni adempimento richiesto relativo alle misure di sicurezza da attuare nei cantieri temporanei o mobili previsti dalle vigenti norme in materia, in particolare si fa riferimento al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

L'Assuntore ha l'obbligo di ottemperare alle prescrizioni generali date dal Committente e contenute negli Allegati DUVRI e Piano della sicurezza e coordinamento, valido per l'insieme degli interventi, e che hanno, fra l'altro, lo scopo di fornire indirizzi generali per coordinare l'attività che si svolge negli edifici e nelle aree interessate con l'attività operativa dell'Assuntore.

Spettano all'Assuntore tutti i compiti ed oneri riguardanti la prevenzione degli infortuni, la sicurezza, la salute e l'igiene sui luoghi di lavoro che spettano *all'impresa coordinatrice ed esecutrice dei lavori*. Tutti gli oneri relativi sono a carico dell'Assuntore.

L'Assuntore dovrà

- assicurare la perfetta efficienza e funzionalità dei locali
- ottemperare a quanto prescritto dal D.Lgs. 81/2008 in materia di miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori durante il lavoro.

Di tutti questi oneri l'Assuntore, con la sottoscrizione dell'offerta, dichiara di aver tenuto conto nella formulazione dei prezzi e dei canoni.

Art. 6 ESECUZIONE DEL CONTRATTO

6.1 AVVIAMENTO DEL CONTRATTO

6.1.1 STATO DEI LUOGHI

L'Assuntore non potrà sollevare eccezioni e/o pretese economiche aventi ad oggetto lo stato dei luoghi, le aree, le condizioni e le circostanze locali.

L'Assuntore, infatti, contestualmente alla presentazione dell'offerta espressamente riconosce che i corrispettivi determinati dal presente capitolato sono remunerativi di tutti gli oneri diretti ed indiretti che lo stesso sosterrà per eseguire, nei tempi prescritti e a perfetta regola d'arte, tutti i servizi, le prestazioni, i lavori e le forniture richieste dal Committente.

Tale assunzione di responsabilità è conseguente all'aver preso atto, nei luoghi in cui devono essere eseguite le prestazioni, delle problematiche e delle circostanze connesse con l'espletamento del servizio di cui al presente appalto. Tutto ciò anche in assenza di una puntuale conoscenza dello stato fisico e conservativo delle strutture.

L'Assuntore non potrà quindi eccepire durante l'espletamento del Servizio la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati, tranne che tali nuovi elementi si configurino come causa di forza maggiore contemplata dal Codice Civile.

In ordine allo stato dei luoghi, l'Assuntore non potrà introdurre alcuna modifica a meno di una preventiva esplicita autorizzazione del Committente.

L'Assuntore è tenuto altresì, e comunque, a consentire che siano eseguite modifiche ed interventi di qualsiasi tipo ai luoghi che il Committente decidesse di operare, anche a mezzo di ditte terze, senza che per ciò l'Assuntore possa obiettare o avanzare richieste di qualsiasi natura e genere.

6.1.2 FASE DI AVVIAMENTO

In relazione alla entità, alla varietà ed alla complessità delle prestazioni e dei beni è prevista una fase di avviamento della durata di 60 giorni, a partire dalla data di consegna degli immobili, al fine di consentire all'Assuntore di mettere a regime la propria organizzazione e di renderla omogenea rispetto all'organizzazione interna del Committente.

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

- l'Assuntore dovrà assimilare le cognizioni gestionali e tecnico-operative del Committente;
- le parti potranno monitorare tutte le condizioni pattuite al fine di perfezionare di comune accordo quanto previsto dai Capitolati d'oneri e tecnici;

L'Assuntore dovrà mettere a disposizione il proprio personale per la costituzione di un Gruppo di lavoro costituito da personale dell'Assuntore e da personale del Committente.

Il Gruppo di lavoro è chiamato, tra l'altro, a presidiare momenti di verifica finalizzati a valutare l'operatività raggiunta dall'Assuntore in relazione agli obblighi di capitolato.

6.1.3 CONSEGNA DEI SERVIZI

Dopo l'aggiudicazione definitiva, il Committente procede alla consegna del servizio che dovrà risultare da apposito *verbale*, sottoscritto in contraddittorio per accettazione da entrambe le parti.

Il servizio e le responsabilità contrattuali decorreranno dalla firma di detto verbale ed avranno termine alla scadenza del contratto. Contestualmente si procederà, inoltre, alla *consegna degli immobili*, che dovrà risultare da apposito *verbale*, sottoscritto in contraddittorio per accettazione da entrambe le parti.

Con la firma del verbale di consegna l'Assuntore accetta comunque l'impegno di fornire tutte le prestazioni, i servizi e le attività oggetto del presente appalto, senza che possa trovare giustificazione alcuna per la mancata o incompleta documentazione sugli immobili o per qualsiasi altro motivo.

L'Assuntore si impegna formalmente a prendersi cura degli immobili e della loro manutenzione in modo tale da garantire il buono stato di conservazione degli stessi.

All'Assuntore 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 nei capitolati tecnici e nei documenti contrattuali.

Qualora l'Assuntore non si presenti nel giorno che gli verrà comunicato dal Responsabile del procedimento per la consegna dei beni, il Committente potrà stabilire un ulteriore termine (non superiore a 5 giorni) trascorso inutilmente il quale l'Assuntore sarà dichiarato decaduto dall'appalto.

In tal caso il Committente ha diritto di non stipulare o di dichiarare risolto il contratto, incamerando la garanzia di esecuzione, con riserva di ogni azione per i danni ed i disagi subiti.

Le modifiche fatte da terzi ai beni oggetto di appalto dovranno essere prese in carico dall'Assuntore dal momento della riconsegna degli stessi al Committente e trattate alla stregua di tutti gli altri beni.

6.1.4 CONSEGNA LAVORI

Per gli interventi extra-canone, di manutenzione straordinaria e di riqualificazione con corrispettivo a misura si darà luogo, per ogni intervento, ad un Ordine di lavoro o a un Verbale di consegna (a seconda della rilevanza economica dell'intervento), con le modalità indicate nel Capitolato Tecnico.

6.1.5 OPERATIVITÀ

L'esecuzione dei servizi/interventi potrà avere inizio anche in attesa della stipula del formale contratto, a partire dalla data del verbale di consegna degli immobili.

A decorrere dalla data di consegna degli immobili l'Assuntore, fatto salvo quanto indicato al paragrafo 6.1.2, dovrà in ogni caso attivarsi immediatamente per adempiere agli obblighi di capitolato ed essere in grado di operare in conformità alle clausole contrattuali. Qualora ciò non avvenisse, opereranno le penali previste nei singoli Capitolati.

L'Assuntore, con la firma dell'offerta, dichiara di essere edotto dello stato di fatto e delle modalità d'uso di ciascuna entità costituente il bene oggetto dell'appalto ove devono essere svolti i servizi e gli interventi di manutenzione.

6.2 MODALITÀ DI EROGAZIONE DEI SERVIZI

6.2.1 TERMINI PER L'ESECUZIONE DEI SERVIZI

Ogni singolo intervento di manutenzione riparativa (remunerato nell'ambito del servizio a canone secondo le modalità di cui al capitolato tecnico) dovrà essere realizzato e concluso nel minor tempo possibile, e comunque entro e non oltre 48 ore dall'avvenuta comunicazione della richiesta e dovrà essere eseguito con continuità, non essendo consentita alcuna interruzione. Per gli interventi a guasto di carattere urgente valgono le disposizioni contenute nel capitolato tecnico.

Gli interventi di Manutenzione Programmata, per esigenze legate all'utenza, potranno essere anticipati o ritardati su richiesta del Committente in relazione al programma annuale approvato

Per gli interventi non ricompresi nella quota a canone, di manutenzione e/o di riqualificazione, compensati con corrispettivo a misura, il termine iniziale e quello finale saranno concordati e fissati nei preventivi e negli ordini di lavoro redatti di volta in volta. Tale durata sarà stabilita in relazione all'importanza dell'opera, alle esigenze di ricerca e di approntamento dei materiali necessari ed alla disponibilità dei locali nei quali i lavori dovranno essere eseguiti.

Nel caso in cui, all'atto dell'intervento, l'Assuntore, in contraddittorio con il Committente, accerti che il Servizio da compiersi non rientri fra quelli disciplinati dal sistema a canone, dovrà chiaramente esplicitarne i motivi, indicare la soluzione, preventivarne l'onere quantificando l'importo con i prezzi a misura previsti dagli Elenchi Prezzi citati, trasmettere prontamente al R.U.P., Direttore tecnico o suo delegato, la documentazione contenente tutte le indicazioni citate e procedere all'esecuzione dell'intervento, una volta ottenuta l'approvazione del Committente.

Gli interventi da compiersi con corrispettivo a misura (pronto intervento escluso) dovranno sempre essere autorizzati dal R.U.P./Direttore dei Lavori o suo delegato in forma scritta o attraverso il sistema informatico.

6.2.2 SISTEMA INFORMATIVO PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO

La gestione della commessa/richiesta di intervento dovrà avvenire mediante un sistema di gestione informatico interfacciato con la rete informatica aziendale.

L'impresa fornirà tempestivamente tutti i dati aggiornati, disaggregati e di sintesi che il Committente riterrà necessari allo scopo di avere:

- la conoscenza dello stato manutentivo degli edifici;
- la conoscenza dell'iter del processo manutentivo, dal manifestarsi dell'esigenza;
- la conoscenza dello stato di avanzamento degli interventi eseguiti e relativi importi;
- le tabelle di sintesi per fase di lavoro, edificio, tipo lavoro (manodopera, materiali, ecc....)

La struttura dei dati raccolti deve permettere di seguire completamente ogni fase operativa, dal sorgere della richiesta, passando per l'ordine di intervento, sino alla contabilizzazione e all'indicazione delle fasi lavorative eseguite. A tal fine l'Impresa dovrà consentire all'Ufficio Tecnico patrimoniale di avere il completo controllo dell'andamento degli interventi e del loro stato operativo anche tramite connessione telematica.

La gestione informatizzata del servizio dovrà altresì consentire:

- *funzionalità di supporto al servizio "Gestione del Call Center"*: il Sistema Informativo dovrà essere perfettamente integrato con il Call Center così da poter gestire i dati caratteristici relativi alle richieste d'intervento e a tutti i dati statistici correlati alle chiamate in ingresso;
- *funzionalità di supporto al servizio "Programmazione e Controllo Operativo delle Attività"*: dovranno essere gestite le informazioni del "Piano Operativo degli Interventi" relative alle attività di manutenzione ordinaria preventiva e quelle relative alla Manutenzione Straordinaria, nella quale l'Assuntore deve programmare tutti gli interventi che si svolgeranno nel semestre di riferimento;
- *funzionalità di supporto al servizio "Preventivazione Attività e Gestione Ordini di Intervento"*: devono essere gestite le informazioni relative alle attività su richiesta (beni oggetto degli interventi e descrizione), la data degli Ordini di Intervento, i soggetti richiedenti, il calendario d'esecuzione, nonché i mezzi, le risorse, il tempo ed i costi necessari alla corretta esecuzione. Attraverso l'accesso web alla banca dati, deve essere possibile fornire costantemente informazioni utili ad una descrizione strutturata dello stato degli interventi (aperti, chiusi, sospesi, etc.). Il sistema deve consentire la corretta e puntuale verifica dei costi di ogni singola esecuzione, con indicazione analitica di tutte le attività eseguite per categoria e tipi di intervento (tempi d'intervento, qualifica professionale degli esecutori incaricati, etc.) generando inoltre la "Scheda consuntivo intervento".

Il Sistema, inoltre, dovrà essere in grado di raccogliere tutta la documentazione che compone il Fascicolo tecnico dei singoli fabbricati dell'Azienda, e consentirne, in funzione dei dati richiesti, la generazione di opportuni report; detto archivio dovrà essere costantemente aggiornato, per tutta la durata del contratto a seguito di eventuali interventi di manutenzione straordinaria, cambi di destinazione d'uso, ecc.

Il Committente è attualmente dotato di una piattaforma web dove, oltre alla raccolta dei dati di dettaglio relativi alle singole attività eseguite, è archiviato il Fascicolo tecnico sopraindicato e, pertanto l'Impresa dovrà provvedere, con oneri a proprio carico, all'implementazione di tale archivio dati nel nuovo Sistema che intenderà implementare, o eventualmente acquisire la piattaforma web attualmente in uso dall' Impresa dimissionaria.

L'Impresa dovrà eseguire la parametrizzazione e la messa a punto del Sistema Informativo, in modo che tutte le funzionalità necessarie per la gestione del servizio siano disponibili entro 60 gg., naturali e consecutivi, dalla data di avvio del Servizio.

Le informazioni raccolte dovranno facilitare una economia di gestione al fine di:

- capire esattamente dove si generano i costi della manutenzione
- impostare la manutenzione programmata, riducendo così i costi della manutenzione a guasto.
- eliminare i tempi di analisi dei dati storici, per la redazione di consuntivi, relazioni, situazioni varie quando richiesto da commissioni ispettive o da uffici di controllo.

La raccolta puntuale dei dati di dettaglio relativi alle singole attività eseguite permetterà di controllare l'andamento del servizio, tramite il calcolo di indicatori prestazionali dell'attività tecnica, contribuendo ad assicurare la gestione appropriata, sicura ed economica del patrimonio, ottimizzando di conseguenza gli investimenti correlati.

Il sistema informativo viene considerato, quindi, come il **supporto conoscitivo** necessario a favorire il perseguimento delle finalità strategiche dell'attività di gestione, al fine di mantenere o **migliorare la qualità delle prestazioni ed il valore dei patrimoni** immobiliari ed annesso impianto tecnologico.

6.2.3 CESSAZIONE DEL SERVIZIO E SUA CONDUZIONE DIRETTA

Il Committente potrà assumere direttamente l'esercizio dei servizi appaltati o valersi della facoltà di affidarli ad altri nei seguenti casi:

- quando detti servizi fossero sospesi, o diminuiti o in ritardo, in tutto o in parte, per fatto o colpa dell'Assuntore o per causa di forza maggiore;
- risoluzione contrattuale ai sensi dell'art. 8.2 del presente Capitolato;
- fallimento dell'Assuntore;
- gravi inadempienze contrattuali.

Il Committente si riserva di intervenire con procedure d'urgenza, in sostituzione dell' Assuntore, anche qualora gravi motivazioni imponessero tale subentro per garantire il prosieguo di uno dei servizi appaltati.

6.2.4 DIVIETO DI RIDURRE, SOSPENDERE, INTERROMPERE O RALLENTARE I SERVIZI

L'Assuntore non può ridurre, sospendere o rallentare il Servizio, con sua decisione unilaterale in nessun caso, nemmeno quando siano in atto controversie con il Committente.

La riduzione, la sospensione o il rallentamento del Servizio per decisione unilaterale dell'Assuntore costituisce inadempienza contrattuale grave e tale da motivare la risoluzione del Contratto, ex articolo 1456 C.C. per fatto dell'Assuntore qualora questi, dopo la diffida a riprendere le attività entro il termine intimato dal Committente a mezzo fax seguito da raccomandata A.R., non abbia ottemperato. Solo all'esito di tale procedura, il Committente potrà esercitare la risoluzione ex art. 1456 C.C.

In tale ipotesi il Committente escuterà l'intera garanzia di esecuzione, salvo il diritto a pretendere gli ulteriori danni.

La sospensione o il ritardo nello svolgimento dei Servizi è causa sufficiente, e ne costituisce motivo, per il subentro da parte del Committente nello svolgimento dei servizi, direttamente o a mezzo terzi. In tal caso verranno addebitati all'Assuntore tutti gli oneri derivanti da tale subentro, quale differenza tra quello che normalmente il Committente avrebbe dovuto riconoscere e quello dovuto al subentro causato dalla sospensione o ritardo dell' Assuntore.

Rimane impedita l'applicazione delle penali di cui all'art. 7.2 del presente Capitolato.

La sospensione temporanea da parte dell'Assuntore è legittima e doverosa soltanto nel caso si verificano circostanze da determinare dei rischi per l'incolumità delle persone o per l'integrità dei beni materiali. In tal caso l'Assuntore ne darà comunicazione al Committente e, una volta presi i provvedimenti atti alla rimozione del rischio, riprenderà la regolare erogazione delle prestazioni.

Per particolari circostanze l'Assuntore può essere autorizzato dal Committente alla temporanea sospensione totale o parziale 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 Responsabile del procedimento ha inoltre la facoltà insindacabile di sospendere, in qualsiasi momento, una parte od anche tutti i lavori ed i servizi in corso di esecuzione, sia per esigenze tecniche che in conseguenza di particolari necessità del momento, senza che l'Assuntore possa avanzare per tale motivo eccezione alcuna o domanda per compensi di sorta.

L'Assuntore non ha, in ogni caso, diritto ad alcun indennizzo o compenso per le sospensioni delle prestazioni.

6.2.5 ANDAMENTO E SVILUPPO DELLE PRESTAZIONI

Lo svolgimento delle prestazioni dovrà avvenire in conformità a quanto previsto nel Capitolato tecnico. In ogni caso le prestazioni dovranno essere eseguite in modo da recare il minimo disturbo agli utenti dei beni. Di conseguenza esse dovranno essere eseguite in orari della giornata compatibili con le attività presenti (che non dovranno essere interrotte o disturbate in maniera apprezzabile) e la loro esecuzione dovrà essere distribuita in modo da attuarle nei periodi in cui le attività e la presenza di qualunque impedimento sono minori. Il Responsabile del procedimento o suo delegato potrà modificare la programmazione degli stessi o ordinare interventi con vari gradi di urgenza.

Fermo restando quanto sopra, l'Assuntore avrà facoltà di sviluppare gli interventi nel modo che riterrà più opportuno per darli perfettamente compiuti nei termini stabiliti e in maniera che non vi sia pregiudizio alla loro buona riuscita ed agli interessi del Committente.

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

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

Dovrà essere particolare cura dell'Assuntore prendere ogni iniziativa per raccogliere tutte le informazioni possibili per coordinare le sue attività con quelle di altri che intervengano sui beni, sia come attività svolta nei beni, come pure interventi concomitanti di terzi, in particolare gli erogatori di sottoservizi.

È specifico compito dell'Assuntore fornire tutte le informazioni nei tempi e nei modi più adatti per permettere al Responsabile del procedimento di avere la conoscenza ed il controllo in tempo reale dell'andamento qualitativo e quantitativo delle operazioni e/o servizi previsti con il grado di dettaglio e la periodicità che gli verranno richieste dal Responsabile del procedimento.

L'Assuntore è tenuto a inserire il *programma operativo delle prestazioni di manutenzione programmata*, nel Sistema informativo in forma calendarizzata, dettagliato e strutturato con le scadenze ed i tempi da determinarsi per ogni singola prestazione in base alle prestazioni minimali contenute nel Capitolato tecnico e a quanto previsto nel progetto offerta presentato in sede di gara.

Al Responsabile del procedimento e al Direttore dell'esecuzione del servizio è riservata l'approvazione e l'eventuale variazione dei programmi e il diritto di stabilire l'esecuzione di una determinata prestazione in qualunque bene entro congruo termine (perentorio) e di disporre l'ordine di esecuzione degli interventi nel modo che riterrà più conveniente senza che l'Assuntore possa farne oggetto di richiesta di speciali compensi.

L'Assuntore dovrà adeguarsi a tutte le condizioni generali e particolari conseguenti al luogo di esecuzione degli interventi ed alle modalità con le quali verranno eseguiti gli stessi.

L'Assuntore non può mai ricusare di dare immediata esecuzione agli ordini di servizio ricevuti, sotto pena dell'esecuzione d'ufficio. Può peraltro inviare al Responsabile del procedimento, entro due giorni dal ricevimento dell'ordine, le osservazioni che reputi opportune nel proprio interesse.

È facoltà del Responsabile del procedimento ordinare (a totale cura e spese dell'Assuntore) od eseguire d'Ufficio (non prestandosi l'Assuntore) il rifacimento delle prestazioni eseguite in difformità alle prescrizioni del capitolato e dell'elenco Prezzi ed alle indicazioni date dallo stesso; tale facoltà si estende anche alle prestazioni non eseguite tempestivamente dall'Assuntore, quali il pronto intervento entro i tempi prefissati in funzione dell'urgenza, o i lavori non eseguiti attorno alle date fissate nel programma, con l'approssimazione richiesta o con la precedenza indicata.

Nel caso in cui il rifacimento o la rimozione di tali prestazioni comporti rimozione di opere o forniture eseguite da altri, ciò non costituirà titolo né per rifiutare tali rifacimenti o rimozioni, né per richiedere compensi per il risarcimento per gli oneri sostenuti per la demolizione o rimozione delle altrui prestazioni.

Se l'Assuntore, senza opposizione del Responsabile del procedimento, nel proprio interesse o di propria iniziativa, impiegherà materiali o eseguirà prestazioni di dimensioni eccedenti o di caratteristiche superiori a quelle previste negli ordinativi, non avrà diritto ad alcun compenso.

Se invece verrà ammessa dal Responsabile del procedimento una minore dimensione o una inferiore qualità dei materiali e dei lavori, i prezzi convenuti saranno ridotti in proporzione alle diminuite dimensioni o alla inferiore qualità.

Mancando tale ordine, non verrà accreditato all'Assuntore alcun riconoscimento dell'onere sostenuto, neppure per ordini dati da personale del Committente, o terzi estranei, non autorizzati espressamente.

Tutti gli interventi occorrenti per l'espletamento del servizio/lavoro dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e, nel caso, in conformità alle previsioni di progetto, salvo le eventuali varianti o integrazioni che venissero ordinate dal Responsabile del procedimento.

6.2.6 SCIOPERI

In caso di sciopero dei propri dipendenti, o di altri eventi che per qualsiasi motivo possano influire sul normale espletamento del servizio, l'Assuntore sarà tenuto a darne immediata comunicazione scritta al Committente in via preventiva e tempestiva.

Configurandosi il Servizio di cui al presente Capitolato come rientrante tra i servizi pubblici essenziali, l'Assuntore dovrà in ogni modo garantire la presenza di una dotazione di personale tecnico che possa organizzare ed eseguire, con un adeguato numero di squadre, almeno gli interventi di emergenza.

Rimangono in ogni caso, anche durante gli scioperi, gli obblighi e le responsabilità a carico dell'Assuntore derivanti dal contratto di appalto.

6.3 TERMINE DEL CONTRATTO

Durante gli ultimi 2 mesi di durata dell'Appalto il Committente si riserva la facoltà, senza che da ciò risulti un diritto di indennità all'Assuntore, di assumere tutte le misure utili per assicurare la continuità dei Servizi e, genericamente, tutte le misure necessarie per effettuare il passaggio progressivo dei beni al Committente stesso o a terzi.

L'Assuntore dovrà dare assistenza al Committente o a terzi incaricati dal Committente fornendo tutte le informazioni, in forma scritta o verbale ed in maniera completa ed esauriente, che il Committente stesso o i terzi incaricati gli chiederanno.

Alla scadenza del contratto, si procederà alla *riconsegna degli immobili* al Committente. In sede di consegna il Committente verificherà che siano state eseguite le operazioni manutentive comprese nel contratto. In particolare si verificherà che:

- tutti gli interventi operativi ordinati, necessari, richiesti o previsti siano stati eseguiti;

- le operazioni e le verifiche periodiche previste nei canoni, particolarmente quelle previste all'interno della gestione manutenzione, siano state correttamente tutte eseguite;
- tutte le informazioni inerenti alla gestione della manutenzione siano state fornite e, in particolare:
 - i documenti allegati alla contabilità, reports, ecc.;
 - le tabelle, previste o richieste, di sintesi sugli interventi fatti e residui da fare;
- non ci siano situazioni di mancata esecuzione a regola d'arte degli interventi;
- siano stati depositati presso il Committente tutte le documentazioni tecniche di legge (certificati di conformità, deposito cemento armato, ecc.);
- al momento della consegna non esistano situazioni di pericolo anche latente tali da provocare danni a persone o cose: di ciò sarà redatto verbale di constatazione.

Il processo di verifica finale, propedeutico alla ripresa in carico dei beni da parte del Committente, dovrà concludersi al termine del contratto.

L'Assuntore fornisce completa garanzia di tutte le prestazioni, servizi ed interventi compresi nell'appalto, fino alla presa in consegna dei beni da parte del Committente fatte salve le maggiori responsabilità sancite dall'art. 1669 del C.C.. L'Assuntore non ha diritto ad alcun compenso per gli oneri di cui sopra.

Restano pregiudicati i diritti per danni connessi e derivanti da tali inadempienze.

Qualora l'Assuntore, previa diffida intimata ai sensi dell'art. 1454 C.C., sia inadempiente alle richieste di sistemazione, correzione, esecuzione, fornitura o quant'altro gli verrà intimato di adempiere, per soddisfare a quanto previsto dal Capitolato e porre rimedio alle deficienze riscontrate, il termine di riconsegna dei beni, o di parte di esso, verrà protratto fino a che tutte le operazioni richieste siano eseguite.

Gli interventi di sistemazione di eventuali inconvenienti, riscontrati prima e durante le operazioni di presa in consegna dei beni, ritenuti indifferibili ed urgenti ad insindacabile giudizio del Responsabile del procedimento e che l'Assuntore non esegua nei termini che gli sono stati prescritti, potranno venire eseguiti dal Committente stesso con addebito della relativa spesa all'Assuntore inadempiente, rivalendosi anche sulle somme ancora da liquidargli.

Dopo che tutte le condizioni previste dal contratto ed in particolare quelle oggetto delle verifiche di cui sopra siano state rispettate, si redigerà il *Verbale di riconsegna degli immobili*, sottoscritto da ambedue le parti per accettazione.

Fino a quel momento l'Assuntore dovrà usare tutti gli accorgimenti di sorveglianza, assicurazione, ecc. necessari per evitare danni a persone o cose.

6.4 CESSIONE DEL CONTRATTO

Il contratto, come statuito dal primo comma dell'art. 118 del Dlgs. 163/2006, non può essere ceduto, a pena di nullità, salvo quanto previsto nell'articolo 116 del medesimo decreto.

L'Assuntore è obbligato a fare esplicito divieto ai suoi subappaltatori di cedere a terzi anche quote minime del contratto di subappalto, e rimane comunque responsabile a tutti gli effetti del rispetto di questo divieto nei confronti del Committente.

Tale cessione, qualora si verificasse, sarebbe comunque inefficace nei confronti del Committente.

6.5 COLLAUDO

Per accertare il regolare adempimento da parte dell'Assuntore delle obbligazioni contrattuali, sono previsti :

- *Collaudi in corso d'opera annuali e finali*, da effettuarsi entro 3 mesi dalla scadenza annuale, attraverso l'emissione di *Certificati di regolare esecuzione*.

Al termine di ogni anno di gestione del Servizio il Committente, sulla base della documentazione contabile ed amministrativa che l'Assuntore è tenuto a fornire:

- *provvede all'accertamento del regolare espletamento dei servizi svolti;*
- *provvede alla determinazione dell'esatta entità dei lavori eseguiti;*

- *accerta la regolarità della contabilizzazione verificando tutte le situazioni contabili;*
- *provvede alla accettazione dei lavori ed alla conformità dei servizi.*

Trattandosi di un servizio continuativo, l'accettazione del complesso delle prestazioni che compongono il servizio avviene con la periodicità prevista, collegata all'annualità, con la seguente procedura:

- accettazione delle singole prestazioni: questa accettazione ha un carattere propedeutico ed esclusivamente tecnico, ed è intesa a impedire che singole prestazioni, di qualità non accettabile, vengano eseguite, ma non basta per ottenere il pagamento della rata di saldo annuale, che viene pagata a fronte della prestazione del servizio nella sua globalità, e non di singole prestazioni. Il che significa che se alcune parti significative non vengono eseguite, qualora questo non permetta una gestione complessiva del servizio, il servizio nel suo complesso si considera non adempiuto. In ogni caso, singole prestazioni non eseguite, o parzialmente eseguite, non verranno pagate, o verranno pagate in maniera proporzionale.
- Accettazione del servizio: L'accettazione da parte del Committente delle prestazioni effettuate ed ultimate avviene mediante accertamento della regolare esecuzione, secondo gli accordi contrattuali, delle prestazioni stesse. Se l'insieme delle prestazioni fornite permette di raggiungere gli obiettivi di gestione globale, si può procedere al pagamento della rata di saldo annuale del servizio fornito.

Tali operazioni comprenderanno tutte le verifiche d'ufficio necessarie a stabilire che l'Assuntore abbia ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali.

L'Assuntore, a termini di contratto, è tenuto ad eliminare i difetti o le manchevolezze che emergessero dagli accertamenti.

Il collaudo e/o l'accettazione delle prestazioni/lavori/opere non esonerano l'Assuntore da eventuali responsabilità in forza delle vigenti disposizioni di legge.

Art. 7 CONTROLLI E PENALI

7.1 CONTROLLI E STANDARD DI SERVIZIO

Il rispetto degli obiettivi e delle prestazioni minimali indicate nel presente Capitolato e nel Capitolato tecnico viene verificato attraverso diverse procedure di controllo, aventi il compito di monitorare i seguenti standard di servizio:

- *soddisfazione dell'utenza* : la misurazione avviene attraverso l'invio agli utenti di un *questionario*, contenente una serie di domande riguardanti la qualità dei vari servizi, la professionalità, tempestività e gentilezza degli operatori, la rapidità degli interventi;
- *qualità tecnica delle prestazioni*: la misurazione avviene attraverso un *sistema di campionamento di tipo statistico*;

7.1.1 SODDISFAZIONE DELL'UTENZA

Annualmente, a partire dall'anno 2014, verrà inviato a tutti gli utenti (Responsabili/Referenti dell'edificio) un *questionario per la valutazione dei servizi*.

Il Questionario verrà messo a disposizione tramite internet, con le modalità già in uso presso il Committente (questionario on line da compilare direttamente su web).

Il Responsabile del Procedimento predisporrà annualmente una serie di domande riguardanti la qualità dei vari servizi, la professionalità, tempestività e gentilezza degli operatori, la rapidità degli interventi.

Ad ogni domanda l'utente potrà dare un voto da 1 a 10. Verrà fatta quindi la media di tutte le risposte di tutti gli utenti.

Se il voto medio finale dovesse risultare inferiore a 7/10, verrà applicata una penale di € 5.000,00.

7.1.2 QUALITÀ DELLE PRESTAZIONI

I controlli potranno avvenire in qualsiasi momento, svincolati dall'orario delle prestazioni. Non andranno imputati all'Assuntore gli effetti negativi evidentemente provocati da terze persone successivamente all'esecuzione dei servizi.

Le verifiche verranno effettuate sugli edifici e gli impianti per quanto riguarda lo svolgimento della realizzazione degli interventi manutentivi programmati o a richiesta.

L'Assuntore verrà avvisato anche con minimo anticipo, ma alcune verifiche potranno avvenire anche in assenza di personale dello stesso.

Le operazioni di controllo saranno effettuate tramite apposite *check-list (liste di controllo)* dagli operatori nominati dal Responsabile del Procedimento.

L'esito dei controlli potrà essere verbalizzato dal Responsabile di procedimento o suo delegato.

Il Committente sottoporrà al controllo di cui sopra - almeno trimestralmente - un campione scelto dal Committente medesimo di edifici o porzioni di edificio su cui sono attivi i servizi oggetto dell'appalto e su di essi verrà effettuata la valutazione. Qualora si individuino "non conformità" (intese come ritardo ingiustificato dell'intervento manutentivo [sia programmato che a guasto] o cattiva esecuzione dello stesso), queste saranno trattate secondo quanto indicato al successivo paragrafo 7.2 e al rispettivo capitolato tecnico.

7.2 PENALI

L'Assuntore ha l'obbligo di organizzare la propria struttura in maniera tale da garantire che ogni prestazione richiesta dal Responsabile del procedimento o suo delegato sui beni oggetto dell'appalto venga effettuata entro i periodi stabiliti dal presente Capitolato d'oneri e dal Capitolato Tecnico, e con le modalità previste.

Qualora, nell'esecuzione del servizio, si verificassero delle inadempienze, oltre al mancato pagamento del servizio o di parte di esso relativamente alle prestazioni non rese, il Committente, una volta accertata l'imputabilità dell'Appaltatore, applicherà delle penali, come di seguito specificato.

Resta impregiudicata la facoltà del Committente, nel caso di mancata tempestività nell'esecuzione delle prestazioni, intervenire con mezzi propri o con altra ditta, addebitandone le spese all'Appaltatore. Saranno inoltre addebitati all'Appaltatore eventuali danni diretti e/o indiretti causati dalla sua negligenza.

La penale viene applicata dal Responsabile del procedimento, previa contestazione all'Assuntore del fatto che ne costituisce il presupposto e previa acquisizione delle deduzioni che l'Assuntore ha facoltà di produrre nei 5 giorni successivi alla contestazione, alla prima scadenza di pagamento successiva al verificarsi del fatto stesso, mediante detrazione del relativo importo dalle somme dovute dal Committente.

Il Committente potrà anche rivalersi sulla garanzia di esecuzione, che in questo caso dovrà essere reintegrata tempestivamente a cura dell'Assuntore.

L'applicazione della penale non solleva l'Assuntore dalle responsabilità civili e penali che si è assunto con la stipulazione del contratto.

L'applicazione delle penali di cui sopra non limita il diritto del Committente di pretendere il rispetto dei patti contrattuali, o di procedere d'ufficio all'esecuzione di tutto il servizio o di parte di esso, quando l'Assuntore, per negligenza e/o imprudenza e/o imperizia o per mancanza di rispetto ai patti contrattuali e agli obblighi relativi, ritardasse l'esecuzione del servizio o lo conducesse in modo da non assicurarne la sua perfetta ultimazione nei termini previsti oppure ne compromettesse la buona riuscita.

Le penali vengono applicate, a seconda della tipologia della prestazione ritardata o omessa, per ogni giorno di ritardo, a giudizio del Responsabile del procedimento.

7.2.1 PENALI PER INADEMPIENZE

Potranno essere applicate le seguenti penali per ognuna delle inadempienze sotto riportate:

- mancata o ritardata fornitura di preventivi e sopralluoghi per interventi extra-canone oltre i tempi stabiliti richiesti per iscritto dalla Committente: **euro 100,00/g**
 - mancato utilizzo di locali, o parte di essi, servizi sanitari o di supporto, conseguenti a negligenza, imperizia, ritardo rispetto ai tempi stabiliti, nell'esecuzione delle attività gestionali: **euro 500,00/g**
 - insufficiente attività di organizzazione o di supporto del lavoro che danneggia il regolare andamento del servizio: **euro 500,00**
 - mancata o ritardata evasione di attività a canone o extra-canone, richiesto per iscritto o in via informatica, dalla Committente, oltre i tempo stabiliti **euro 100,00/g**
 - mancati adempimenti di misure relative alla sicurezza **euro 500,00/g**
- Tali penali possono essere reiterate per tutti i giorni di mancato adempimento.

Art. 8 CONTROVERSIE, RISOLUZIONE E RECESSO

8.1 CONTROVERSIE

8.1.1 RISOLUZIONE BONARIA DELLE CONTROVERSIE

Tutte le eccezioni di natura legale, economica o tecnica che l'Assuntore intende formulare a qualsiasi titolo, devono essere comunicate al Responsabile del Procedimento, entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data in cui si è avuto notizia del fatto che dà luogo alla contestazione.

Le ragioni dovranno essere esposte, nei 5 giorni successivi, in una relazione contenente quanto più dettagliatamente possibile le precisazioni indispensabili per la determinazione della contesa, il tutto supportato da un'ideonea ed analitica documentazione.

Qualora l'Assuntore non espliciti le sue doglianze nel modo e nei termini sopra indicati, esso decade dal diritto di farle valere.

Il Responsabile del procedimento valuta l'ammissibilità e la non manifesta infondatezza delle eccezioni o riserve.

Il Responsabile del procedimento, acquisita la relazione del direttore dei lavori se la contestazione riguarda la realizzazione di lavori straordinari, formula entro 60 giorni dalla prima comunicazione una proposta motivata di bonario accordo.

Il Committente delibererà entro 60 giorni in merito. Dell'accordo bonario accettato, viene redatto verbale a cura del Responsabile del procedimento, sottoscritto dalle parti.

8.1.2 FORO COMPETENTE

Esperito infruttuosamente ogni tentativo di conciliazione, la controversia sarà devoluta esclusivamente al Giudice ordinario - Foro competente: Milano.

E' esclusa la competenza arbitrale.

8.2 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Committente si riserva ampia facoltà di risolvere in qualsiasi momento il contratto, qualora l'Assuntore si rendesse inadempiente agli obblighi stabiliti in contratto.

Qualsiasi controversia o rivendicazione non può costituire giustificato motivo per la sospensione o riduzione dell'esecuzione del servizio da parte dell' Assuntore.

La risoluzione del contratto avverrà previa intimazione, ad adempiere od a rimuovere l'inadempienza, effettuata dal Committente, con comunicazione scritta tramite raccomandata AR, con la quale sia indicato all'Assuntore un termine dalla sua ricezione per l'adempimento (art. 1454 C.C.). Il termine sarà stabilito dal Responsabile del Procedimento tenendo conto, in modo particolare, della natura del contratto in oggetto, comunque non inferiore a 15 giorni.

Trascorso infruttuosamente tale termine il Committente potrà dichiarare risolto il contratto. Resta salvo per il Committente il diritto di rivalersi sull'Assuntore per i danni subiti per colpa dello stesso sia nel caso di adempimento tardivo che nel caso di inadempimento in seguito a diffida (art. 1453 del C.C.).

In particolare, il Committente si riserva di esigere dall'Assuntore il rimborso delle eventuali maggiori spese rispetto a quelle che avrebbe sostenuto in presenza di un regolare adempimento del Contratto; comunque il Committente avrà facoltà di differire il pagamento del saldo dovuto in base al conto finale di liquidazione, sino alla quantificazione del danno che l'Assuntore è tenuto a risarcire, nonché di operare le conseguenti operazioni contabili.

Il Committente, in caso di risoluzione, potrà continuare la gestione direttamente od affidarla ad altra impresa; in tali casi il Committente, fatti salvi i maggiori danni, potrà rivalersi sui crediti dell'Assuntore o sul deposito cauzionale:

- a copertura delle spese conseguenti al ricorso all'esecuzione d'ufficio o di terzi, necessarie per limitare i negativi effetti dell'inadempimento dell'Assuntore;
- a copertura delle spese di indizione di nuova gara per il riaffidamento del servizio, in caso di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento dell'Assuntore.

L'Assuntore ha diritto al pagamento degli interventi o porzioni di servizio eseguiti regolarmente ed accettati dal Responsabile del procedimento previa detrazione dell'ammontare del pregiudizio economico derivante al Committente per il danno subito.

Fino a regolazione di ogni pendenza con l'Assuntore, il Committente tratterrà in garanzia quanto a qualsiasi titolo risultasse a credito dell'Assuntore stesso.

Avvenuta la risoluzione, il Committente comunicherà all'Assuntore la data in cui deve aver luogo la riconsegna delle strutture e dei luoghi entro cui dovevano essere svolti i servizi.

L'Assuntore sarà obbligato all'immediata consegna degli edifici e delle aree di pertinenza nello stato in cui si trovano.

La consegna avverrà con un *verbale di constatazione*, redatto in contraddittorio fra il Responsabile del Procedimento e l'Assuntore o suo rappresentante, dello stato dei luoghi, dei materiali, delle attrezzature e dei mezzi d'opera esistenti in cantiere, nonché, nel caso di esecuzione d'ufficio, dell'accertamento di quali di tali materiali, attrezzature e mezzi d'opera debbano essere mantenuti a disposizione del Committente per l'eventuale riutilizzo e alla determinazione del relativo costo.

Avvenuta la consegna, si darà corso alla compilazione della contabilità dei servizi/lavori prestati, al fine di procedere al conto finale di liquidazione, in cui saranno riportate le eventuali penali applicate.

Il Committente valuta inoltre l'opportunità di procedere alla risoluzione del contratto nei casi previsti dall'art. 135 del Dlgs. 163/2006 - risoluzione del contratto per reati accertati.

I primi sei mesi di servizio saranno considerati quale "Periodo di prova". Pertanto l'aggiudicazione e il conseguente contratto sono sottoposti a condizione risolutiva, in caso di esito negativo di detto periodo.

Entro 15 giorni dalla scadenza del termine dei sei mesi, gli uffici competenti dell'Azienda Appaltante predisporranno una relazione sull'idoneità complessiva del servizio.

Nel caso in cui l'esito del periodo di prova dovesse risultare negativo, l'AO provvederà a:

- predisporre apposita relazione con gli elementi comprovanti la non accettabilità del servizio reso, previa contestazione in contraddittorio delle cause dell'inadeguatezza del servizio offerto;
- comunicare all'appaltatore – entro 30 giorni di calendario dalla scadenza del periodo di prova – l'avvio del procedimento per la risoluzione del contratto;
- affidare il servizio ad altra ditta, utilizzando, se possibile ed opportuno, la graduatoria della procedura concorsuale.

A parziale ristoro delle spese sostenute e dei danni subiti l'Azienda Appaltante si riserva di incamerare il 10% del deposito cauzionale. L'aggiudicatario dovrà in ogni modo garantire la prosecuzione del servizio sino al subentro del nuovo soggetto.

8.3 RECESSO DAL CONTRATTO DA PARTE DEL COMMITTENTE

Il Committente si riserva il diritto di recedere dal contratto, ai sensi dell'art. 1671 C.C., in qualunque momento della sua durata dandone comunicazione all'Assuntore non meno di due mesi prima dal recesso stesso. All'atto del recesso, all'Assuntore sarà corrisposto un indennizzo forfetario, a titolo di lucro cessante, pari al 10% (dieci per cento) della differenza fra l'importo di contratto, dedotto il 20% di alea previsto, e la somma ricevuta per le prestazioni regolarmente eseguite.

Detta clausola non sarà applicata nel caso di mancato raggiungimento per causa dell'Assuntore dell'importo contrattuale previsto, accettato dal Responsabile del procedimento, e dovuto alla insufficiente attività di gestione del Servizio svolta dall'Assuntore stesso. Ogni possibile conseguenza dovuta alla mancata esecuzione di interventi per colpa dell'Assuntore farà ricadere sullo stesso ogni rivalsa per eventuali danni.

L'esercizio del diritto di recesso ex art. 1671 c.c. non priva il Committente dal diritto di richiedere il risarcimento per l'inadempimento in cui l'Assuntore sia già incorso al momento del recesso.

Art. 9 DISPOSIZIONI FINALI

9.1 OBBLIGHI IN MATERIA DI TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

L'Appaltatore, nell'ambito dell'appalto in parola, identificato con il **CIG n. 4810923340**, assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.

I medesimi obblighi sono posti a carico di subappaltatori e subcontraenti a qualsiasi titolo coinvolti nella fase esecutiva del contratto. L'appaltatore si impegna a dare immediata comunicazione alla A. O. ICP ed alla Prefettura - ufficio territoriale del Governo della provincia di Milano, della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.