

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

**LAVORI MANUTENTIVI URGENTI ED INDIFFERIBILI, VOLTI A SOPPERIRE STATI DI
PERICOLO E/O DI URGENZA, PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA, DI
IMMOBILI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI BORGIO TICINO
2022 – 2023**

Importo stimato dell'appalto: € 39.000,00 escluso iva



INDICE GENERALE

Art . 1 - Oggetto dell'appalto e disposizioni generali.....	pag. 3
Art . 2 – Ammontare dell’appalto	pag. 4
Art . 3 – Categorie dei lavori	pag. 4
Art . 4 - Disposizioni particolari riguardanti l'Appalto.....	pag. 4
Art . 5 – Gestione ed organizzazione dei lavori da parte del Manutentore.....	pag. 6
Art . 6 - Oneri e responsabilità a carico del Manutentore	pag. 6
Art . 7 - Normativa di controllo	pag. 9
Art . 8 - Durata, scadenza e risoluzione anticipata dell’appalto	pag. 9
Art . 9 - Tempi di intervento	pag. 10
Art . 10 – Reperibilità	pag. 11
Art . 11 - Direzione Lavori ed esecuzione delle opere	pag. 11
Art. 12 – Liquidazione	pag. 12
Art . 13 – Penali	pag. 12
Art . 14 – Prezzi	pag. 14
Art . 15 - Responsabilità civile e garanzie del Manutentore.....	pag. 15
Art . 16 - Disposizioni sul contratto di lavoro ed il subappalto.....	pag. 15
Art . 17 - Norme antinfortunistiche e di sicurezza.....	pag. 17
Art . 18 - Spese contrattuale ed oneri fiscali.....	pag. 17



Art. 1 - OGGETTO DELL'APPALTO E DISPOSIZIONI GENERALI

1. Oggetto del presente appalto è l'**attività organizzativa e tecnica della Ditta Appaltatrice (diseguito denominata Manutentore)**, che deve far fronte alle esigenze manutentive, alle lavorazioni ed alle opere urgenti ed indifferibili o comunque occorrenti per l'ordinaria e la straordinaria manutenzione; tutte queste saranno esigenze che si manifesteranno con casualità ed imprevedibilità, per la durata dell'appalto, presso gli immobili di proprietà del Comune di Borgo Ticino (diseguito denominata Amministrazione), siano essi in proprietà sua e/o di terzi.
2. Il **Manutentore è tenuto a svolgere**, verso l'Amministrazione, **ogni attività organizzativa, tecnica e di coordinamento sua e/o delle altre Ditte coinvolte nelle medesime lavorazioni**; ciò deve essere finalizzato alla migliore gestione ed attuazione di interventi e lavorazioni, così come verranno individuati, richiesti ed ordinati dalla Direzione Lavori.
3. **Gli interventi oggetto di appalto, non sono per la gran parte prevedibili, quindi non è individuata, nell'arco della durata contrattuale, una precisa indicazione del numero, della tipologia, della frequenza, dell'entità e degli importi corrispettivi, per singolo intervento e per la globalità degli interventi da eseguire nel periodo contrattuale.**
Ne segue che l'**importo contrattuale è puramente indicativo e può variare**, sia nell'ammontare, sia nella sua distribuzione nel periodo contrattuale, in relazione alle esigenze effettive di esecuzione dei lavori, delle attività di intervento come successivamente indicate e nell'ambito territoriale delle zone di competenza.
4. Il Manutentore **non potrà pretendere alcun indennizzo qualora l'ammontare complessivo dei lavori effettivamente eseguiti, sia inferiore all'importo a base di gara d'appalto.**
Resta inteso che tutti i lavori, eccedenti l'importo contrattuale, ma regolarmente ordinati dalla Direzione Lavori, saranno contabilizzati e liquidati ai sensi dei successivi artt. 11 e 12.
5. A carico dell'Amministrazione vi è l'obbligo del **pagamento al Manutentore, del congruo corrispettivo economico per i lavori correttamente eseguiti e terminati**, previa verifica tecnico-contabile degli stessi.
6. Il Manutentore **non può sospendere e/o esimersi dallo svolgere le mansioni affidategli, tranne nel caso di imprevedibili e sopraggiunti gravi situazioni di pericolo o che precludano la sicurezza degli operatori, ovvero nel caso di diffida scritta da parte della Direzione Lavori.**

Art. 2 – AMMONTARE DELL'APPALTO

1. L'importo totale a stimato dell'appalto è di € 39.000,00 + IVA contabilizzati a "misura" sui prezzi unitari in base di gara, vista la caratteristica di straordinarietà degli interventi e non essendo quantificabili verrà assunto un impegno iniziale di € 20.000,00 + IVA 22%, lo stesso potrà essere integrato in caso di necessità sino al raggiungimento della somma massima di € 39.000,00;
2. L'Importo per l'esecuzione dei lavori di cui al punto "7", al quale sarà applicato il ribasso percentuale offerto dal Manutentore in fase di gara, sarà **sul prezziario OO.PP. Regione Piemonte ultimo agg.;**



3. **In fase di contabilizzazione dei lavori eseguiti non saranno soggetti a ribasso di gara, le somme per l'occupazione di suolo pubblico, le tasse, i permessi, i contributi di allacciamento definitivo alle società erogatrici di energia elettrica, acqua, gas, reti fognarie, ecc..**

Art. 3 – CATEGORIE DEI LAVORI

1. Ai sensi dell'art. 61 del d.P.R. n° 207/2010 e in conformità all'allegato «A», di cui al predetto decreto, i lavori, ai soli fini del rilascio del certificato di esecuzione lavori, sono riconducibili alla categoria di opere generali/specializzate «OG1» - Edifici Civili e Industriali”.

Art. 4 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'APPALTO

1. Il Manutentore, con la sottoscrizione dell'offerta e la stipula del contratto, **specificatamente accetta tutte le clausole contenute nelle specifiche disposizioni di Legge, nel Bando di Gara, nel presente Capitolato Speciale d'Appalto e di tutti i suoi allegati, nel Listino Prezzi di riferimento e nei Regolamenti, anche ex artt. 1341 e 1342 del C.C.**
2. La sottoscrizione dell'offerta e la stipula del contratto, da parte del Manutentore, equivale a dichiarazione di **perfetta conoscenza e incondizionata accettazione degli allegati di Gara e Contrattuali, nonché delle Leggi e Norme sui Lavori Pubblici; tra questi, in particolare il presente Capitolato Speciale d'Appalto, il Listino Prezzi di riferimento, la natura e la consistenza delle penali, i tempi di intervento richiesti, la specifica procedura prevista per l'esecuzione e la contabilizzazione dei lavori e ogni altro obbligo previsto dagli atti di gara.**
3. Con la firma del contratto, il Manutentore **accetta la piena responsabilità penale e civile per la qualità e la perfetta riuscita dei lavori, rispondendo direttamente di tutti i danni di qualunque specie e/o natura, a persone, cose ed animali, che potranno derivare all'Amministrazione e/o a terzi, per vizio e/o difetto dei materiali e/o dei manufatti, per una pessima esecuzione delle opere, per fatto proprio e/o dei suoi dipendenti e/o delle ditte subappaltatrici, o per qualsivoglia altra ragione possano essere cagionati nell'ambito della propria attività lavorativa e per gli interventi manutentivi ordinati.**
4. Ai sensi della Legge n.55 del 19/03/1990 e sue modifiche ed integrazione e del DLgs n.50/16 art. 105 e s.m.i, il Manutentore è tenuto ad **osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dal Contratto Collettivo Nazionale e Territoriale in vigore** per il settore e per la zona in cui si svolgono i lavori, ed è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali Subappaltatori, nei confronti dei loro dipendenti, per le prestazioni rese nell'ambito di eventuali subappalti.
5. L'Appalto, oltre a quanto disciplinato con il presente Capitolato Speciale, **è soggetto all'esatta osservanza di tutte le Prescrizioni, Leggi, Norme, Decreti, Regolamenti e Circolari, tutti vigenti attualmente e durante lo svolgimento dei lavori, ed agli ordini che saranno emanati durante il corso dei lavori dalla Direzione Lavori**, che abbiano comunque pertinenza con le opere oggetto dell'appalto, le azioni ad esse connesse e quant'altro necessario al compimento degli ordini da eseguire.



6. Il Manutentore è tenuto quindi ad eseguire, alle condizioni e ai prezzi contrattuali, tutti i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzati alla conservazione, riparazione e recupero, degli impianti, degli elementi d'opera esistenti, nelle unità immobiliari e negli stabili di proprietà e/o in gestione da parte dell'Amministrazione.
7. I lavori in narrativa riguardano opere di manutenzione ordinaria e straordinaria presso **immobili comunali (scuole, municipio, alloggi, ecc.)** quindi il Manutentore, nell'esecuzione delle opere e degli interventi, è tenuto particolarmente alla massima sollecitudine possibile nell'adempiere ed all'esecuzione alle disposizioni impartite, all'impiego di personale di fidatamoralità e responsabilità, qualificato professionalmente, ciò soprattutto al fine di ridurre al minimo i tempi di intervento ed i relativi disagi ai residenti.
8. Il Manutentore inizierà a fornire le prestazioni contrattuali con decorrenza dalla data indicata nel Verbale di consegna dei lavori.
9. Il Manutentore, **deve poter disporre di almeno un'unità e/o sede operativa attrezzata e funzionale, idonea ed adatta per l'attività tecnico-amministrativa d'appalto, in grado di soddisfare correttamente le tipologie di intervento, le tempistiche richieste e tutte le attività connesse.**
Tale sede deve essere dotata di tutte le apparecchiature tecniche, di comunicazione telefonica e degli opportuni strumenti per la gestione della posta elettronica anche certificata, correttamente funzionanti ed attivi 24 ore su 24 per tutta la durata contrattuale; gestiti da personale qualificato ed incaricato di ricevere e gestire ogni comunicazione e/o richiesta di intervento, il tutto finalizzato ad assicurare e condurre una completa e costante operatività.
Nello specifico si rimanda alle disposizioni del successivo art. 6.
10. Per casi eccezionali e motivati, la Direzione Lavori si riserva la facoltà di **avvalersi e far intervenire anche altre imprese per l'esecuzione di eventuali nuovi e/o specialistici elementi d'opera**, comunque riconducibili ad attività manutentiva, anche nella medesima zona operativa della Ditta Appaltatrice dei lavori, a suo insindacabile giudizio.
11. Nel caso particolare ove, per ragioni di integrazione tecnica e/o temporale, **si rendesse necessario eseguire opere di categoria diversa da quelle previste dal contratto**, il Manutentore, su ordine della Direzione Lavori, **deve accettarne l'esecuzione senza riserva alcuna, con l'applicazione sia dei relativi prezzi di listino delle categorie corrispondenti, sia con lo stesso ribasso d'asta del contratto principale, intendendo in questo compreso anche l'onere di eventuali subappalti** (che comunque dovranno essere preventivamente autorizzati, in armonia alla vigente normativa in materia, di cui al successivo art. 14).

Art. 5 - GESTIONE ED ORGANIZZAZIONE DEI LAVORI DA PARTE DEL MANUTENTORE

1. Il Manutentore per organizzare, gestire e portare a termine le opere ha il compito di:
 - a. Eseguire tutti i lavori atti a **soddisfare completamente i motivi tecnici che generano la richiesta dell'ordine di intervento impartito**, ciò nel più breve tempo possibile dalla richiesta alla data di ultimazione indicata nell'ordine;
 - b. Utilizzare efficacemente idonea manodopera qualificata;
 - c. Dare corso a tutti i **lavori necessari per eliminare ogni situazione di pericolo o disfunzione** che



si dovesse presentare per il ripristino della funzionalità delle componenti dello stabile e dei suoi impianti, con ciò rispondendo alla risoluzione delle motivazioni oggetto della richiesta di intervento

- d. Essere disponibile ad intervenire nei casi di urgenza anche durante le giornate festive e le ore notturne, attivando **un funzionale e continuativo servizio di reperibilità interna 24 ore su 24**, per tutta la durata del contratto (così come meglio esplicitato nel successivo art. 9);
 - e. Fornire la piena **operatività dalle ore 8,00 alle ore 18,00 di ogni giorno lavorativo** (così come indicato nel successivo art. 10);
 - f. **Coordinarsi ed organizzarsi anche con le altre Ditte eventualmente coinvolte nel medesimo intervento;**
 - g. **Mettere a disposizione uno o più operai, adeguate attrezzature e mezzi**, quale supporto anche per i sopralluoghi, ispezioni e operazioni di controllo da parte della Direzione Lavori, nei modi da questa individuati;
2. Il Manutentore **si impegna a fornire prontamente ogni informazione e/o segnalazione** relativa a manomissioni, danneggiamenti, atti vandalici ed uso non adeguato degli immobili e degli impianti da parte dell'Utenza, dei quali venisse a conoscenza, onde permettere all'Amministrazione di adottare immediatamente i necessari provvedimenti.
 3. Qualora per il corretto svolgimento dell'intervento manutentivo, **si renda necessario lo smontaggio e/o lo spostamento di mobili o altri manufatti che ostacolano e/o rallentano l'operatività**, il Manutentore può, previa l'autorizzazione del proprietario ed assumendosene tutti i rischi e responsabilità, rimuovere direttamente i manufatti, oppure comunicare tale impedimento alla Direzione Lavori, che provvederà a gestire ed organizzare con il proprietario la miglior soluzione possibile della situazione.

Art. 6 - ONERI E RESPONSABILITÀ A CARICO DEL MANUTENTORE

1. Il Manutentore è direttamente responsabile dell'esecuzione dei lavori, della professionalità e moralità dei suoi dipendenti, della qualità dei materiali impiegati, dell'efficienza dei mezzid'opera forniti, nonché dell'andamento dei cantieri.
2. **Tutte le opere devono essere eseguite a regola d'arte e tutti i materiali devono essere delle migliori qualità** sotto ogni aspetto e devono presentare tutti i caratteri di qualità inerenti a ciascuna categoria di opere; diversamente **la Direzione Lavori potrà disporre la demolizione, il rifacimento o la sostituzione, a totale carico del Manutentore**, delle opere e delle provviste riscontrate mal eseguite, di scadente qualità o non idonee alle prestazioni previste.
3. **Tutti i materiali usati che vengono rimossi e/o sostituiti restano di proprietà dell'Appaltatore che autorizzerà il Manutentore al loro corretto smaltimento salvo diversa disposizione della Direzione dei Lavori**, qualora ne riconosca una fattibile riutilizzabilità o un valore commerciale.
4. **L'Amministrazione si riserva ogni più ampia facoltà di verifica delle lavorazioni dell'intervento in ogni momento**, ordinando la modifica dei lavori eseguiti, il rifacimento e/o demolizione di opere male eseguite, applicandone le relative penali; questo potrà avvenire a giudizio insindacabile e motivato della Direzione Lavori, in qualsiasi momento, anche posteriore all'esecuzione delle opere, **fino al termine del contratto, che si concluderà solo con il collaudo tecnico-amministrativo e**



l'emissione del Certificato di Regolare Esecuzione dei Lavori.

5. Il Manutentore dovrà sempre **predisporre opportuni accorgimenti, attrezzature e protezioni, in grado di recare il minimo disturbo e disagio possibile**, non solo sul sito ristretto dell'intervento, ma anche in tutti gli altri luoghi vicini e condominiali degli stabili.
6. Quando fornite dalla Direzione Lavori, il Manutentore dovrà **conservare con estrema cura le chiavi per accedere ai locali e/o ai luoghi di intervento**, obbligandosi alla custodia ed alla successiva riconsegna contestualmente alla fine dell'intervento. Nel tempo del possesso, è inteso che il Manutentore avrà la piena responsabilità **dei luoghi, di ogni cosa contenuta e di ogni danneggiamento e/o furto che venisse riscontrato e da chiunque perpetrato**.
7. **La mancata riconsegna delle chiavi** entro i termini previsti dal precedente punto o il loro smarrimento autorizzerà l'Amministrazione ad intervenire con la sostituzione dei sistemi di chiusura e l'addebito di ogni relativo costo al Manutentore, direttamente e senza formalità alcuna, nei successivi Certificati di Pagamento.
8. Il manutentore **dovrà garantire, anche nel caso di intervento su più giornate lavorative**, di recare il minimo disturbo, problema o disagio, non solo sul luogo di intervento ma anche su tutte le aree eventualmente interessate.
Vi provvederà predisponendo, salvo dimostrata impossibilità, tutti gli accorgimenti necessari a consentire l'accesso nel rispetto delle norme di sicurezza sul lavoro di cui al d.lgs 81/2008 e s.m.i., sia pedonale che carraio all'edificio da parte dell'utenza, soprattutto in presenza di bambini, anziani e/o persone disabili, limitando il più possibile i disagi e/o i disturbi e lasciando i luoghi privi di ogni impedimento e/o pericolo.
9. Oltre a quanto sopra indicato, **sarà cura ed onere del Manutentore:**
 - a. **Lasciare puliti e sgombri da mezzi e materiali** i passaggi pedonali e carrai, le scale e gli accessi agli edifici di proprietà comunale;
 - b. **Non sporcare e/o utilizzare gli ascensori come montacarichi;**
 - c. **Non lasciare e/o accatastare** senza le opportune delimitazioni di protezione e/o sicurezza nessun tipo di materiale, attrezzatura e/o mezzo di trasporto utilizzato;
10. **Ogni danno e/o danneggiamento procurato ed accertato, dovrà essere immediatamente sistemato e/o risarcito direttamente dal Manutentore**, diversamente la Direzione Lavori provvederà all'addebito della relativa spesa accertata e sostenuta, automaticamente sui successivi Certificati di Pagamento, senza formalità alcuna.
11. Oltre a quanto esplicitamente ed implicitamente previsto dalle norme e dal presente Capitolato Speciale d'Appalto, **sono a carico del Manutentore i seguenti altri obblighi:**
 - a. **Tutte le segnalazioni di sicurezza** diurne e notturne, mediante appositi cartelli, lampade segnalanti, recinzioni, nei tratti stradali e nei cortili, nelle parti interne nei quartieri e/o nei fabbricati interessati dai lavori, ove il transito pedonale e/o veicolare debba temporaneamente svolgersi con particolari cautele e/o necessiti una sua parziale modifica o interruzione, nonché le spese per pilottaggi e ripari che potessero occorrere.



- b. Al termine di ogni opera, **la rimozione dal cantiere di tutti i materiali di risulta, delle attrezzature ed i mezzi impiegati nell'esecuzione, lo sgombero ed il trasporto di materiali di ogni genere presso il magazzino del Manutentore o presso le Pubbliche Discariche autorizzate, con oneri diretti a carico del Manutentore.**
- c. Di **provvedere celermente ad ogni ripristino di opere danneggiate** in conseguenza dell'esecuzione dei lavori, e/o di darne immediata comunicazione alla propria compagnia assicuratrice per l'avvio della relativa pratica di risarcimento e comunicare immediatamente l'accaduto, per opportuna conoscenza, alla Direzione Lavori.
Se ciò dovesse non verificarsi, questa Amministrazione promuoverà azioni indipendenti atte a risolvere la situazione e/o sistemare i danni cagionati dal Manutentore, addebitandone al medesimo ogni relativo costo sostenuto direttamente e/o indirettamente, con l'aggiunta di una detrazione per un importo forfetario di **€. 250,00**, direttamente e senza formalità alcuna, nei successivi Certificati di Pagamento, per ogni intervento necessario.
- k. **Non cedere e/o affidare in nessun caso lavori e/o opere di qualsiasi genere ad altre Ditte in subappalto**, senza la necessaria e preventiva autorizzazione della Direzione Lavori, di cui al successivo art. 14.
- l. Qualora il Manutentore verificasse **nuove problematiche lavorative e/o diverse e più efficaci soluzioni operative**, dovrà, anche solo telefonicamente, contattare direttamente la **Direzione Lavori**, esponendo quanto verificato per l'ottenimento della nuova autorizzazione per una diversa esecuzione dei lavori oggetto di intervento.
- m. Il Manutentore deve avere sempre la massima cura affinché in ogni momento sia **garantita l'agibilità di tutti i locali, sia per quanto riguarda il passaggio delle persone, anche portatrici di handicap fisici e/o motori, sia dei veicoli, ed all'interno degli immobili la funzionalità e la fruizione di ogni basilare servizio essenziale** (acqua, elettricità, gas e servizi igienici), senza pretendere compenso alcuno per eventuali opere provvisorie.

Art. 7 - NORMATIVA DI CONTROLLO

1. Il Manutentore deve fornire all'Amministrazione ed alla Direzione dei Lavori i seguenti documenti:
- a. **Elenco dei nominativi degli operai** che si intendono impiegare nell'esecuzione dei lavori, da presentarsi entro 10 giorni prima della data di stipula del contratto d'appalto e comunque prima della data di inizio dei lavori (verbale di consegna).
Ogni variazione in merito, deve essere immediatamente comunicata alla Direzione Lavori, con apposito documento inviato a mezzo PEC.
- b. **Ogni documentazione e notizia prevista nel bando e atti di gara**, da presentarsi entro 10 giorni prima della data di stipula del contratto d'appalto e comunque prima della data di inizio dei lavori (consegna lavori).
- c. **Ogni altra richiesta di informazioni o documentazioni che potranno intervenire per effetto dell'entrata in vigore di nuove leggi e normative in materia.**

Art. 8 - DURATA, SCADENZA E RISOLUZIONE ANTICIPATA DELL'APPALTO

1. La durata della validità contrattuale riferita al presente contratto di appalto è stabilita **dalla data di consegna lavori e sino a tutto il 31/12/2023**, salvo diverse disposizioni e/o proroghe.



2. **L'appalto e l'affidamento dei lavori si risolveranno tacitamente alla data di scadenza contrattuale, per esaurimento della durata contrattuale, senza necessità di avviso di recesso da parte dell'Amministrazione, salvo eventuali ulteriori disposizioni o proroghe.**
3. **L'Appalto e l'affidamento dei lavori può essere dichiarato concluso prima della scadenza contrattuale, se viene raggiunto l'importo complessivo contrattuale d'Appalto.**
4. **E' facoltà solo dell'Amministrazione risolvere di diritto il contratto anticipatamente.**
L'interruzione del rapporto contrattuale sarà operante a far data da quella indicata nell'intervenuta comunicazione scritta, a mezzo Raccomandata con Ricevuta di Ritorno o PEC, inviata al Manutentore dall'Amministrazione, relativamente alle seguenti motivazioni:
 - a. **Per grave colpa e/o inottemperanza da parte del Manutentore alle norme del contratto stesso;**
 - b. **Per gravi mancanze e l'inosservanza delle prescrizioni e degli ordini impartiti dalla Direzione Lavori nonché per il mancato rispetto delle tempistiche indicate per quanto riguarda l'inizio e la fine dei lavori;**
 - c. **Per comportamento fraudolento nei confronti dell'Amministrazione;**
 - d. **Per reiterata contabilizzazione scorretta delle opere, dei materiali, dei mezzi e della manodopera impiegata realmente nelle lavorazioni;**
 - e. **Per la mancata presentazione del Piano per la Sicurezza o per le reiterate violazioni alla relativa normativa;**
 - f. **Per subappalto non autorizzato;**
 - g. **Per accertata incapacità di far fronte agli obblighi derivanti dal contratto, contestate dalla Direzione dei Lavori, che compromettono l'esatto adempimento dell'obbligazione;**
 - h. **Per reiterate negligenze e gravi ritardi del Manutentore, accertate dalla Direzione dei Lavori, che accumulano sanzioni pecuniarie (penali) per un importo uguale o superiore al 10% dell'importo contrattuale;**
 - i. **Per reiterata esecuzione di lavori non a regola d'arte e non conformi alle indicazioni della D.L. o suo delegato;**
 - j. **Per la reiterata mancata risposta alle chiamate della D.L. o suo delegato per interventi di carattere IMMEDIATO ed URGENTE, nonché per tutte le richieste in reperibilità;**
5. **Per le motivazioni elencate nel precedente punto, il contratto viene anticipatamente risolto con effetto immediato dalla data della formale comunicazione e l'Amministrazione procederà direttamente alla rescissione contrattuale in danno nei confronti del Manutentore.**
6. **In caso di risoluzione anticipata su richiesta dell'Amministrazione, al Manutentore non spetta alcun indennizzo, salvo soltanto il pagamento dei lavori già correttamente eseguiti e completati, come verificati e collaudati dalla Direzione dei Lavori, liquidabili con la sottoscrizione della proposta di liquidazione e saldo delle relative fatture; l'Amministrazione si avvarrà della possibilità di pretendere quei danni derivati dalla risoluzione anticipata in danno ed incamerare la cauzione definitiva prestata a garanzia d'appalto.**

Art. 9 - TEMPI DI INTERVENTO

1. Il Manutentore deve **garantire i seguenti tempi di intervento**, (il riferimento è alle ore lavorative, come specificatamente considerate nel successivo art. 14):



- a. Quando per situazioni valutate e ritenute dalla Direzione Lavori di **particolare gravità e pericolo** e a seguito di richiesta in REPERIBILITA', sarà richiesto un intervento "**IMMEDIATO**", a mezzo segnalazione tramite messaggistica, mail o semplice telefonata diretta della Direzione Lavori o proprio delegato, con citato: "richiesta intervento immediato" i recapiti e la natura della richiesta il Manutentore deve garantire la presenza sul luogo di intervento di personale attrezzato, qualificato ed in grado di risolvere l'inconveniente manifestatosi, **entro il termine che verrà indicato di volta in volta secondo giudizio di gravità valutato insindacabilmente dalla D.L. o delegato e comunque entro 2 h.**
NON verrà riconosciuta alla Ditta alcuna addizionale e/o diritto di uscita, se non quella prevista dal successivo art. 10.
 - b. Quando per situazioni valutate e ritenute dalla Direzione Lavori di **comprovata attenzione e rischio**, sarà richiesto un intervento "**URGENTE**", a mezzo segnalazione tramite messaggistica, mail o semplice telefonata diretta della Direzione Lavori o proprio delegato, il Manutentore deve garantire la presenza sul luogo di intervento di personale attrezzato, qualificato ed in grado di risolvere l'inconveniente manifestatosi, **entro 24 ore dalla ricezione della richiesta.**
 - c. In tutte le altre richieste di intervento valutate e ritenute dalla Direzione Lavori **senza sostanziale urgenza o pericolo**, il Manutentore deve garantire la perfetta soluzione e sistemazione dell'inconveniente manifestatosi, **entro i termini temporali indicati e concordati.**
 - d. **Le situazioni di particolare pericolo devono essere risolte immediatamente, anche durante le giornate festive e/o le ore notturne** (come indicato nei successivi art. 10 e 11).
2. In sede di consuntivazione, per il ritardato inizio e per **la ritardata ultimazione dei lavori saranno applicate le relative penali**, come indicate nel successivo art. 13.
 3. **Le richieste da parte della Direzione dei Lavori, durante l'esecuzione dell'intervento, in merito alla sistemazione e/o al rifacimento di lavorazioni eseguite palesemente errate o non a regola d'arte, non interrompono i tempi indicati per dare l'opera correttamente compiuta.**

Art. 10 – REPERIBILITA'

1. Il Manutentore è tenuto a comunicare alla Direzione Lavori, prima della consegna formale degli stessi, **almeno un numero di cellulare, una mail ordinaria ed una PEC**, per tutte le comunicazioni, ordinarie e/o in emergenza, per l'intera durata contrattuale, come indicato al precedente art. 5.
2. **Gli interventi in Reperibilità hanno carattere di estrema urgenza e saranno necessari per l'eliminazione dello stato di pericolo e per il ripristino della funzionalità primarie della componente dello stabile e/o della situazione oggetto della richiesta di intervento.**
3. Il Manutentore **deve quindi garantire 24 ore su 24, per tutta la durata contrattuale, senza eccezione alcuna** (compresi quindi i periodi di ferie e le festività per tutto l'arco dell'anno solare), **un efficiente servizio di Reperibilità**, con personale qualificato in grado di organizzare e risolvere nel più breve tempo possibile, ogni situazione di pericolo che si dovesse presentare.
Il Manutentore o suo delegato, deve quindi essere sempre ed immediatamente raggiungibile telefonicamente, diversamente saranno applicate le sanzioni di cui al successivo art. 13 e avanzata la richiesta di eventuali danni conseguenti alla mancata risposta.
- a. Il Manutentore deve **garantire l'intervento in reperibilità, nei casi giudicati gravi dai soggetti ordinanti entro le reali tempistiche di raggiungibilità con partenza immediata e comunque entro**



un'ora dalla ricezione della richiesta. Solo nel caso di richiesta di intervento in REPERIBILITA', riferita quindi ad orari straordinari e/o nei giorni festivi così come meglio definito nel successivo art. 14, potrà essere riconosciuta alla Ditta, una addizionale equiparata al diritto di uscita, pari a: **€.200,00**

- b. A tali importi, soggetti al ribasso d'asta offerto in fase di gara, verrà riconosciuta ed aggiunta al Manutentore, la normale contabilità della reale attività svolta, secondo quanto definito nei successivi articoli.

Si precisa al riguardo che non sono considerati interventi in reperibilità quegli accadimenti derivanti dalla mancata o errata esecuzione nelle ore ordinarie di lavori già ordinati dall'Amministrazione al Manutentore.

4. Nel caso di **particolare situazione di emergenza**, il personale di questa Amministrazione è autorizzato a coinvolgere ogni altra Ditta, della medesima categoria di lavoro.

Art. 11 - DIREZIONE LAVORI ED ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Al Direttore Lavori, designato dall'Amministrazione, è affidata la Responsabilità e la Direzione Tecnico-Amministrativa degli interventi.

Questi può avvalersi di propri Assistenti delegati che agiranno in sua vece per tutte le necessità tecniche, gestionali ed organizzative nei confronti del Manutentore.

Al Direttore Lavori, come ai suoi delegati, compete il controllo dei lavori in corso d'opera, la verifica della regolare ed idonea esecuzione, la contabilizzazione economica degli interventi nelle modalità contenute nei successivi articoli.

Art. 12 - LIQUIDAZIONE

1. La liquidazione dei lavori avviene mediante puntuale verifica e contabilizzazione delle opere come proposta dal Manutentore, sulla scorta delle quantità accertate e dei prezzi contrattuali previsti per ogni singola voce riferita all'intervento.
2. Il pagamento delle fatture avverrà solo dopo verifica della regolarità del D.U.R.C. ed invio dell'eventuale quietanza liberatoria dei regolari pagamenti del Manutentore alle imprese subappaltatrici, diversamente resterà sospeso fino alla completa regolarizzazione documentale.

Art. 13 - PENALI

1. Se un lavoro, senza giustificate motivazioni e/o comunicazioni a riguardo, non venisse dal Manutentore portato a termine nei tempi previsti dalla Direzione Lavori, in sede di consuntivazione economica sarà applicata una penale così stabilita:
- a. Per la ritardata ultimazione dei lavori viene stabilita una penale, per ogni intervento, pari al 5% dell'importo delle opere eseguite per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo accumulato nell'esecuzione dei lavori, rispetto alla tempistica assegnata dalla Direzione Lavori, con un minimo di €. 50,00.
Si precisa che le penali di cui sopra sono applicate anche in caso di ritardato inizio dei lavori in relazione ai tempi disposti dalla D.L..
2. Se un lavoro, senza giustificate motivazioni e preavvertimenti, non fosse posto in esecuzione ed



avviato dal Manutentore, in sede di consuntivazione economica dei lavori **saranno applicate le penali così stabilite:**

- a. Nel caso di **primo intervento ingiustificatamente non eseguito**, per l'intera durata contrattuale, sarà applicata nel successivo Certificato di Pagamento, **una sanzione pecuniaria forfettaria pari ad €. 250,00**, indipendentemente dall'importo dell'intervento non eseguito;
 - b. Nel caso di **secondo intervento ingiustificatamente non eseguito**, per l'intera durata contrattuale, sarà applicata, nel successivo Certificato di Pagamento, **una sanzione pecuniaria forfettaria pari ad €. 500,00**, indipendentemente dall'importo dell'intervento non eseguito;
 - c. Nel caso di **terzo intervento ingiustificatamente non eseguito**, per l'intera durata contrattuale, sarà applicata, nel successivo Certificato di Pagamento, **una sanzione pecuniaria forfettaria pari ad €. 1.000,00** indipendentemente dall'importo dell'intervento non eseguito, e sarà **avviata la procedura di Rescissione contrattuale in danno al Manutentore.**
3. Nel caso in cui il **Manutentore non risarcisse direttamente i danni causati** per fatto proprio o dei suoi dipendenti o di ditta subappaltatrice, nell'ambito della propria attività lavorativa di qualunque specie e natura a cose, persone ed animali, sarà applicata **una penale di €. 250,00 oltre all'addebito di ogni relativo costo risarcitorio sostenuto dall'Amministrazione.**
4. **Tutte le penali per ogni ordine di cui ai precedenti punti saranno detratte, senza formalità alcuna, mediante decurtazione dall'importo dei singoli lavori cui la penale si riferisce, o dall'importo maturato nei successivi Certificati di Pagamento.**
5. Nel caso di **rescissione contrattuale in danno**, il Manutentore è responsabile di tutti i danni, ivi compresi quelli derivanti dal riappalto e perdite che derivassero all'Amministrazione dalla risoluzione del contratto, la quale, per la copertura dei medesimi, si potrà rivalere sia sulle somme che dovessero essere ancora corrisposte al Manutentore sia sulla cauzione prestata a garanzia del buon esito dell'appalto stesso.
6. L'Amministrazione si riserva comunque in ogni momento, di **avviare separata azione legale per il riconoscimento di ogni eventuale danno diretto e indiretto da essa subito**, per chiara causa e colpa del Manutentore, alla sua immagine, materialmente alle persone, agli animali ed al patrimonio di proprietà o in gestione.

Art. 14 - PREZZI

1. **L'ELENCO PREZZI** di riferimento adottato da questa Amministrazione per la contabilizzazione delle opere, del presente Capitolato Speciale d'Appalto, è il **"PREZZARIO OO.PP. REGIONE PIEMONTE ultimo agg."**.
2. I prezzi relativi al Listino di cui al punto precedente, saranno quelli che il **Manutentore dovrà utilizzare per la contabilità tecnico-amministrativa e per redigere e avanzare le Proposte di Liquidazione e/o i preventivi** che la Direzione Lavori richiederà.
3. Si precisa altresì che non vengono riconosciuti gli oneri per il noleggio di elettroutensili ed altri mezzi d'opera di utilizzo comune che dovrebbero sempre essere disponibili e parte integrante della minima dotazione tecnica del Manutentore (es. martelli demolitori, trapani, miscelatori, tassellatori, gruppi elettrogeni, ecc.)



4. **Il prezzo dell'intervento viene contabilizzato nella Proposta di Liquidazione dal Manutentore, secondo le quantità e/o la manodopera realmente ed opportunamente impiegata, con riferimento ai prezzi unitari, con l'applicazione del ribasso offerto in sede di gara d'Appalto, oltre all' I.V.A. di Legge, così come indicato nel contratto di cui il presente Capitolato Speciale d'Appalto è parte integrante.**
5. In deroga all'art.1664 del C.C., i prezzi dei Listini utilizzati nelle contabilizzazioni degli interventi, di cui al precedente punto 62, **rimarranno invariati per l'intera durata del presente contratto, e quindi le parti si danno reciprocamente atto che non è ammessa la revisione dei prezzi.**
6. La **percentuale di ribasso offerta in sede di gara è applicata a tutti i prezzi**, compresa la manodopera, indicati nei Listini di cui al precedente punto 62, così sarà effettuata la liquidazione delle opere eseguite.
7. In fase di redazione della Proposta di Liquidazione, dovrà essere indicata nell'apposita casella, la percentuale relativa alla **SICUREZZA E SALUTE FISICA DEI LAVORATORI**, non suscettibili di ribasso d'asta, secondo gli importi stabiliti dal prezzario OO.PP. Piemonte ultimo agg. categoria OS28;
8. Per i **materiali, i noli di mezzi e apparecchiature non elencati nell'Elenco Prezzi** di cui al precedente punto 63, nella contabilizzazione verrà riconosciuto al Manutentore un **aumento del 15% per spese generali ed utile d'impresa, sul prezzo indicato nelle fatture di riferimento obbligatoriamente allegate alle proposte di liquidazione, anch'esso ridotto del ribasso contrattuale, solo sulla parte relativa alle spese generali ed agli utili di impresa.**
9. Per la contabilizzazione della **manodopera impiegata in orari straordinari diurni, notturni e festivi, saranno applicate le percentuali di aumento ed i coefficienti stabiliti nel Contratto Collettivo di Lavoro per gli operai dipendenti dalle Imprese**, riferiti alla paga oraria base indicata nei Listini di riferimento di cui al precedente punto 63, individuate secondo le seguenti categorie:
 - a. Lavoro feriale straordinario diurno **35%** in più della paga base.
 - b. Lavoro feriale straordinario notturno **40%** in più della paga base.
 - c. Lavoro festivo diurno **45%** in più della paga base.
 - d. Lavoro festivo notturno **50%** in più della paga base.
10. **L'orario di lavoro giornaliero è così considerato:**
 - a. Feriale diurno quello compreso fra le 8:00 e le 18:00;
 - b. Feriale straordinario diurno quello compreso fra le 6:00 e le 8:00 e fra le 18:00 e le 22:00;
 - c. Feriale straordinario notturno, quello compreso fra le 22:00 e le 6:00 del mattino seguente di una giornata feriale, oppure sino alle 24,00 se la giornata successiva è festiva;
 - d. Festivo diurno quello compreso fra le 8:00 e le 18:00;
 - e. Festivo notturno quello compreso fra le 0:00 e le 8:00 e fra le 18,00 e le 24:00;
 - f. Sono considerati feriali, i giorni dal lunedì al sabato compreso;
 - g. Sono considerate giorni festivi, le domeniche, le festività riconosciute dallo Stato compreso il Santo Patrono della città sede della Ditta del Manutentore.



Art. 15 - RESPONSABILITA' CIVILE E GARANZIE DEL MANUTENTORE

1. **Il Manutentore deve essere assicurato per propria "RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI"**, per tutti i rischi derivanti dalla sua qualità di assuntrice degli incarichi di manutenzione, con i massimali previsti dal codice dei contratti.
2. **Per la copertura dei danni che si possono verificare durante l'esecuzione dei lavori, il Manutentore è tenuto a stipulare, prima della sottoscrizione del contratto, una apposita polizza assicurativa denominata "TUTTI RISCHI"**, con massimale minimo corrispondente all'importo di Appalto, e che sarà allegata in copia ai documenti contrattuali.
3. Nel caso di danneggiamento di qualsiasi natura, accaduto durante gli interventi, **il Manutentore si obbliga a comunicare immediatamente il sinistro all'Amministrazione, ed entro la giornata lavorativa seguente, presentare regolare denuncia presso la propria compagnia assicuratrice**, e nei casi in cui è previsto, anche la necessaria denuncia alle Autorità competenti.
4. **Il Manutentore è responsabile di qualunque danno provocato alle persone ed alle cose, di terzi e dell'Amministrazione, da se stesso e dai propri dipendenti e dai propri mezzi**, e quindi questa Amministrazione si intende sempre sollevata da qualsiasi responsabilità verso i dipendenti ed i terzi per qualunque infortunio o danneggiamento che possa verificarsi sui luoghi di lavoro per cause delle opere appaltate, tanto se dipendono da violazione delle norme del presente Capitolato Speciale, quanto da insufficiente prudenza, diligenza, sicurezza e previdenza del Manutentore e dei suoi dipendenti.
5. Il Manutentore per la categoria ed i lavori contrattualmente previsti, **presterà idonea garanzia secondo l'art. 103 del DLgs. n. 50/2016 e s.m.i. (DEPOSITO CAUZIONALE)**, la cui copertura assicurativa dovrà necessariamente essere estesa e coprire tutto il periodo contrattuale ed abbia scadenza non prima del sesto mese successivo la data di fine lavori e comunque non prima della approvazione da parte dell'Amministrazione del Certificato di Regolare Esecuzione, e quindi del buon esito dell'Appalto. Resta salva la facoltà per il RUP di avvalersi della facoltà di usufruire di quanto disposto dal comma 11° del suddetto art. 103 del d.lgs 50/2016;
6. L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di intervenire immediatamente e svolgere direttamente le opere, **qualora si presentino particolari ragioni di urgenza e necessità, quali pericoli a cose e persone**, dando, anche successivamente, comunicazione al Manutentore delle opere e degli interventi svolti, dei vizi e dei difetti a lui imputabili, con relativo addebito di ogni spesa.
7. **Nel caso in cui il Manutentore si avvalga di una copertura assicurativa specifica, la stessa dovrà garantire il risarcimento totale dell'intervento di sistemazione senza nessuna franchigia, sarà a premio unico anticipato per tutto il periodo contrattuale**, con condizioni e scadenza specificati nei precedenti punti.



Art. 16 - DISPOSIZIONI SUL CONTRATTO DI LAVORI ED IL SUBAPPALTO

1. Il Manutentore si obbliga ad osservare scrupolosamente quanto previsto dal Decreto del Presidente della Repubblica 14/07/1960 n. 1032, relativo alla validità "Erga Omnes" dei contratti collettivi di lavoro, nonché le altre norme legislative vigenti e/o che possano intervenire in corso di appalto in materia di esecuzione opere, assicurazione, assistenza, assunzione operai e che riguardano comunque l'attività del Manutentore e gli adempimenti previsti dalle leggi vigenti.
2. Nell'esecuzione dei lavori che formano oggetto del presente contratto, il Manutentore si **obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro di categoria e negli accordi di locali integrativi dello stesso**, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori, nonché ad osservare integralmente gli oneri di contribuzione e di accantonamento inerenti le Casse e gli Enti contemplati dagli accordi collettivi di lavoro.
3. Tali obblighi possono, in via alternativa, essere soddisfatti dalle Imprese Artigiane mediante contribuzioni ed accantonamenti a favore di Casse ed Enti Scuola Artigiani, se ed in quantocostituiti ed operanti a nona della contrattazione collettiva di categoria.
4. Il Manutentore si obbliga ad applicare i Contratti e gli accordi di cui ai precedenti commi anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione e, se Cooperative, anche nei rapporti con i Soci.
5. All'applicazione ed al rispetto dei contratti ed accordi predetti debbono obbligarsi anche le Imprese eventualmente non aderenti alle Associazioni di Categoria stipulanti o che recedano da esse, e ciò indipendentemente dalla struttura e dimensione delle Imprese stesse e da ogni altra loro qualificazione giuridica, economica e sindacale.
6. Sono **concesse AUTORIZZAZIONI AL SUBAPPALTO** di opere comprese nelle categorie di iscrizione alla C.C.I.A.A. della ditta Appaltatrice dei lavori, solo secondo quanto Ex Lege previsto in materia, ed espressamente dichiarato in fase di gara.
7. Il Manutentore è tenuto, nel rapporto con l'Amministrazione, **all'osservanza di tutte le norme da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei rispettivi loro dipendenti**, anche nei casi in cui il Contratto Collettivo non disciplini l'ipotesi del subappalto.
8. Qualora i lavori presso gli stabili gestiti da questa Amministrazione, dovessero aver luogo in subappalto ad opera di terzi, con o senza il consenso della Ditta, ma **senza l'autorizzazione preventiva dell'Amministrazione**, a norma della vigente normativa, essi sono da ritenersi illegali in conseguenza del disposto dell'art. 19 del D.P.R. 29/05/63 n.1497, che prescrive doveri e responsabilità esclusivamente del Manutentore e quindi sarà avviata immediata comunicazione agli organismi preposti per la gestione ed il controllo ed avviato l'iter per la rescissione contrattuale.
9. In caso di **inottemperanza agli obblighi di cui ai precedenti punti 76 e 77**, accertata dall'Amministrazione o ad essa segnalata dall'ispettorato del Lavoro, l'Amministrazione medesima comunicherà al Manutentore e, se del caso anche all'ispettorato, l'inadempienza accertata e procederà alla immediata sospensione dei pagamenti in corso.
10. **Il pagamento al Manutentore delle somme accantonate non sarà effettuato sino a quando non sia stato dimostrato l'avvenuto adempimento dei citati obblighi.**



11. Il Manutentore, per quanto previsto all'art.105 del DLgs. n.50/16 e s.m.i., e successive modificazioni ed integrazioni, **deve preventivamente chiedere all'Amministrazione l'autorizzazione al subappalto delle opere** secondo quanto Ex Lege previsto.
12. La **domanda di autorizzazione al subappalto** riferita a singoli specifici interventi, o come collaborazione complessiva per tutto l'appalto, deve essere presentata dal Manutentore all'Amministrazione con congruo anticipo e i lavori potranno avere inizio solo dopo le opportune verifiche ed il conseguente rilascio da parte dell'Amministrazione, della relativa autorizzazione. **Per il tempo necessario all'autorizzazione del subappalto il manutentore, senza eccezione alcuna, dovrà comunque garantire il normale svolgimento dei lavori in ogni categoria di opere prevista dall'appalto.**
13. La presenza sul cantiere di una Ditta diversa del Manutentore, senza la necessaria autorizzazione al subappalto delle opere, **è motivo di risoluzione del contratto di appalto** per colpa del Manutentore, fatte salve le sanzioni penali di Legge.
14. In ogni caso, in presenza di situazioni irregolari, I lavori vengono comunque sospesi dalla Direzione Lavori, senza che il Manutentore abbia a pretendere proroghe o fermo cantiere o altro indennizzo, in attesa della regolarizzazione della posizione delle Impresa subappaltatrice, mediante le verifiche e le procedure imposte dalla Legge n.55/90.
15. In caso di diniego dell'autorizzazione, il Manutentore deve provvedere all'esecuzione delle opere con propri dipendenti, pena la rescissione del contratto.
16. Qualora durante le attività di cantiere, la Direzione Lavori accerti e denunci (al Manutentore quanto all'Amministrazione) una **grave situazione o errore commesso da una Ditta subappaltatrice, questa, anche se autorizzata, potrà essere allontanata dal cantiere temporaneamente o definitivamente**, con effetto immediato e senza formalità alcuna.
17. Il noleggio dei mezzi a caldo, con l'utilizzo di personale specializzato non dipendente della ditta noleggiatrice, deve essere autorizzato con opportuno provvedimento dalla Direzione Lavori, su richiesta del Manutentore e con congruo anticipo.

Art. 17 - NORME ANTINFORTUNISTICHE E DI SICUREZZA

1. E' di esclusiva spettanza e carico del Manutentore, l'attuazione delle misure di sicurezza previste dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e precedenti non abrogate normative connesse, sia nel merito della Sicurezza Aziendale quanto della Sicurezza sui Cantieri Mobili, ivi compreso il controllo sull'osservanza da parte dei singoli lavoratori delle norme di sicurezza e sull'uso dei mezzi di protezione individuali messi a loro disposizione.
2. In particolare il Manutentore e tutte le imprese subappaltatrici devono, durante l'esecuzione dei lavori, **adottare tutti i mezzi a disposizione idonei per prevenire ed evitare infortuni tanto dei propri operai quanto a terze persone e/o cose e/o animali, rimanendo comunque responsabile delle conseguenze per gli eventuali infortuni e danni anche verso i terzi, sollevando ogni responsabilità dall'Amministrazione.**



3. E' altresì a carico del Manutentore, e di sua esclusiva spettanza, l'attuazione delle norme generali per l'igiene del lavoro previste dal D.P.R. 19/03/1956 n.303, del D.P.R. n.320156, D.P.R. n.45/55 e del D.P.R. n. 164/56.

Art. 18 - SPESE CONTRATTUALI ED ONERI FISCALI

1. **Tutte le spese relative al contratto, compresa quella per l'eventuale sua registrazione, sono a carico del Manutentore.**

Borgo Ticino, 07/06/2022