



**A.P.E.S s.c.p.a.**  
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA  
C.F e P.I 01699440507

**AZIENDA ITALIANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a**  
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato  
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

**A. P. E. S. scpa**  
**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE – Società Consortile per Azioni**  
**VIA E. FERMI n.4 - 56126 PISA**

**SERVIZIO TECNICO- UFFICIO MANUTENZIONE**

## **CAPITOLATO SPECIALE – PARTE GENERALE**

### **ACCORDO QUADRO**

**con allegato elenco prezzi per lavori di manutenzione ordinaria, pronto intervento e manutenzione straordinaria urgente da eseguire negli edifici di proprietà dei Comuni ed in gestione ad APES, compresa la manutenzione e conduzione degli impianti autoclave, impianti elettrogeni, pompe di sollevamento, impianti di depurazione ove presenti.**

**ZONA PISA SUD - OVEST**

**ZONA PISA SUD - OVST**

**Durata Contrattuale mesi 4 (quattro) anno 2021**

Pisa, Maggio 2021

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
ING. CHIARA CRISTIANI

## Sommario

|   |    |
|---|----|
| DEFINIZIONI.....  | 3  |
| art. 1 Natura, oggetto e durata dell’Accordo .....  | 4  |
| art. 2 Ammontare dell’Accordo - Modalità di affidamento - Classificazione dei lavori -Requisiti tecnico organizzativi.....  | 4  |
| 2.1 Ammontare dell’Accordo .....  | 4  |
| 2.2 Modo di Appalto .....   | 5  |
| 2.3 Classificazione dei lavori - Categoria prevalente, categorie speciali, categorie scorporabili e subappaltabili - .....  | 5  |
| 2.4 Requisiti tecnico organizzativi delle ditte che intendono partecipare alle gare di appalto .....  | 6  |
| art. 3 Descrizione sommaria delle opere da eseguire - Lavori esclusi dall’appalto.....  | 6  |
| 3.1 Lavori e servizi compresi nell’appalto .....  | 6  |
| 3.2 Lavori esclusi dall’appalto .....   | 9  |
| art. 4 Modalità e forma dell’accordo - Spese contrattuali - Dichiarazione della ditta attestante la congruità del prezzo - Interpretazione del contratto e del Capitolato Speciale di Appalto .....         | 9  |
| 4.1 Modalità e forma dell’Accordo e spese contrattuali .....  | 9  |
| 4.2 Dichiarazione della ditta attestante la congruità del prezzo.....   | 10 |
| 4.3 Interpretazione del contratto e del Capitolato speciale.....  | 11 |
| art. 5 Documenti che fanno parte del contratto - Richiamo a leggi e disposizioni .....  | 11 |
| 5.1 Documenti che fanno parte dell’Accordo:.....  | 11 |
| 5.2 Richiamo a Leggi e Disposizioni.....  | 11 |
| art. 6 Cauzione provvisoria e definitiva.....   | 11 |
| 6.1 Cauzione provvisoria.....   | 11 |
| 6.2 Cauzione definitiva.....  | 12 |
| art. 7 Riduzione delle garanzie .....   | 12 |
| art. 8 Coperture assicurative .....   | 12 |
| art. 9 Piani di sicurezza (P.S.C. e P.O.S.).....  | 13 |
| art. 10 Consegna dei lavori generale e durata dell’accordo.....   | 13 |
| art. 11 Modalità di esecuzione dei lavori: consegna dei singoli lavori .....  | 14 |
| art. 12 Specifiche tecniche per l’esecuzione di particolari tipologie di lavori .....   | 16 |
| art. 13 Gestione casi ricollegabili a sinistri.....   | 18 |
| art. 14 Non conformità e penali .....   | 18 |
| art. 15 Direzione dei lavori.....   | 19 |
| art. 16 Unità operativa dell’appaltatore .....  | 19 |
| art. 17 Qualità e provenienza dei materiali - modo di esecuzione di ogni categoria di lavoro - ordine da tenersi nell’andamento dei lavori - norme per la misurazione e valutazione dei lavori.....         | 20 |
| art. 18 Oneri e obblighi diversi a carico dell’appaltatore, responsabilità dell'appaltatore .....   | 21 |
| art. 19 Modalità di pagamento.....  | 22 |
| art. 20 Cessione del contratto e cessione dei crediti .....   | 23 |
| art. 21 Clausole di recesso e risoluzione dei contratti.....  | 23 |
| art. 22 Controversie .....  | 23 |
| art. 23 Norme finali .....  | 23 |
| Allegato I: Elenco prezzi/Analisi dei prezzi cui si aggiunge la voce n. 273 relativa alla gestione chiamata per complessivi € 10,00 soggetti a ribasso, come meglio specificato all’art. 11 del presente CS |    |
| Allegato II: Capitolato Speciale - Impianti -   |    |

## **CAPITOLATO SPECIALE CON ELENCO PREZZI**

### **DEFINIZIONI**

Ai fini del presente Accordo si definiscono i seguenti termini:

**Accordo Quadro:** accordo concluso tra una stazione appaltante ed un operatore economico il cui scopo è quello di stabilire le clausole relative ai successivi appalti da aggiudicare durante un dato periodo;

**Appaltatore:** impresa aggiudicataria dell'Accordo quadro. Sono da considerarsi sinonimi i seguenti termini: operatore economico, ditta esecutrice, impresa aggiudicataria, esecutore, ditta aggiudicataria, esecutore dell'Accordo, ditta manuttrice, manutentore, affidatario;

**Committente:** Apes. Sono da considerarsi sinonimi i seguenti termini: Stazione appaltante, committente, azienda.

**Contratto applicativo:** modulo d'ordine, da intendersi vincolante dal momento della ricezione da parte dell'affidatario, trasmesso dalla stazione appaltante e con il quale viene data esecuzione al presente Accordo;

**CRM :** sistema gestionale in uso ad Apes per la gestione degli interventi il cui uso da parte dell'operatore economico è obbligatorio ai fini della gestione di ogni commessa del presente Accordo Quadro.

**DVR:** Documento di valutazione dei rischi.

**DUVRI:** documento unico dei rischi di interferenza

**Lavori a rimborso:** lavori, di cui al Regolamento di Utenza (artt. 11 e 17 della Delibera G.R.T. 608/98), eseguiti dall'aggiudicataria, il cui corrispettivo è anticipato all'Impresa dalla Stazione Appaltante la quale successivamente provvederà a richiederne il rimborso agli assegnatari e/o proprietari;

**Manutenzione ordinaria:** interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

**Manutenzione straordinaria programmabile e differibile a breve termine :** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per integrare e realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nei casi conseguenti ad eventi imprevisti e urgenti che comunque consentono la programmazione degli interventi stessi differendone l'esecuzione nel breve termine;

**Manutenzione straordinaria urgente :** le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per integrare e realizzare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nei soli casi conseguenti ad eventi imprevisti e urgenti che non consentono la programmazione degli interventi stessi a breve termine;

**Pronto intervento:** manutenzione ordinaria con carattere di urgenza;

Il Presente capitolato disciplina le condizioni che si applicheranno ai contratti applicativi discendenti dalla sottoscrizione di 4 accordi quadro con 4 distinti operatori economici.

## **art. 1 Natura, oggetto e durata dell'Accordo**

1. Formano oggetto del presente Accordo quadro le opere, le somministrazioni e le prestazioni occorrenti per realizzare a misura gli interventi di manutenzione ordinaria, i lavori di pronto intervento e la manutenzione straordinaria urgente da eseguire negli alloggi, garage, fondi commerciali e nelle parti condominiali, concessi in gestione all'APES e situati in edifici oggetto del presente appalto.

| <b>ZONE</b>  | <b>IMPORTO DEI LAVORI</b> | <b>IMPORTO DELLA SICUREZZA</b> | <b>IMPORTO PRESUNTO DELL'ACCORDO</b> |
|--|---------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|
| <b>Pisa sud ovest:</b> Pisa circoscrizioni 01-05-06-02-07-09 | € 127.500,00              | € 2.500,00                     | <b>€ 130.000,00</b>                  |

2. Sono compresi nell'Accordo tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare i lavori completamente compiuti secondo le condizioni stabilite dal presente capitolato speciale, **compresa la manutenzione e conduzione degli impianti autoclave, impianti elettrogeni, pompe di sollevamento, impianti di depurazione (come da specifico capitolato di cui all'Allegato II del presente Capitolato) ove presenti; gestione delle perdite occulte di acqua, nonché gestione delle chiamate relative ad impianti di autoclave la cui manutenzione è affidata ad altro soggetto.**
3. L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'appaltatore deve utilizzare nell'adempimento degli obblighi discendenti dal presente contratto la diligenza richiesta con riguardo alla natura dell'attività da svolgere e comunque quella del buon padre di famiglia.
4. A favore dell'impresa aggiudicataria non è previsto il diritto di esclusiva, rimanendo nella discrezionalità di Apes, ove questa ne rilevi l'opportunità tecnica ed economica, in relazione al carico di lavoro ovvero alla complessità degli interventi da eseguire, la scelta di affidare i lavori ad altri soggetti, nel rispetto delle vigenti disposizioni.
5. Il presente accordo ha la durata di 4 mesi a far data dalla sottoscrizione dello stesso, salvo diversa indicazione che sarà espressamente indicata al momento della sottoscrizione dell'accordo. Decorso detto termine ciascun operatore economico avrà l'onere di continuare in regime di proroga l'attività oggetto dell'accordo ai medesimi prezzi patti e condizioni, per il tempo necessario all'espletamento delle procedure di scelta dei nuovi contraenti. Fermo restando quanto sopra, l'accordo si intende cessato allo scadere dell'anno anche se non è stato raggiunto l'importo presunto, oppure prima dello scadere del tempo contrattualmente previsto, qualora venga raggiunto il detto importo.

## **art. 2 Ammontare dell'Accordo - Modalità di affidamento - Classificazione dei lavori - Requisiti tecnico organizzativi**

### **2.1 Ammontare dell'Accordo**

L'importo posto a base di gara per la durata dell'accordo, compreso il costo per la manutenzione e conduzione degli impianti di autoclave, pompe sommerse, impianti di depurazione e gruppi di continuità è definito all'art. 1. Tale importo rappresenta il valore massimo del presente accordo, fermo restando che il valore effettivo della prestazione potrà essere inferiore al valore massimo, in funzione dei contratti applicativi che saranno stipulati e della successiva ed effettiva contabilizzazione dei lavori.

L'importo dei lavori posti a base di gara è puramente indicativo, in quanto è calcolato in funzione degli interventi di manutenzione che si presume si renderanno necessari nell'arco di vigenza dell'Accordo,

negli edifici di proprietà oggetto del presente appalto, concessi in gestione all'Apes scpa, e situati nelle località di cui all'art. 1.

Gli interventi di cui al presente capitolato non possono essere predeterminati nella quantità e nell'importo, in quanto, generalmente, conseguenti al verificarsi di guasti ed eventi imprevisti.

L'importo a base d'asta è stato calcolato sulla base degli interventi eseguiti negli anni precedenti, tenendo conto dell'importo mensile dei contratti applicativi contabilizzati per ciascuna zona al lordo del ribasso d'asta offerto. Detto importo è stato moltiplicato per 4 mesi, ovvero per la durata del presente appalto.

La ditta aggiudicataria dell'accordo, legalmente e formalmente si obbliga ad eseguire le prestazioni di lavori che di volta in volta gli verranno richieste con appositi contratti applicativi, ovvero moduli d'ordine, da intendersi vincolanti dal momento del ricevimento da parte dell'affidatario e con i quali viene data effettiva esecuzione al presente accordo. Il contratto applicativo di cui sopra, firmato dal R.U.P. e dall'impresa, costituirà il singolo contratto di appalto all'interno del presente accordo. Ogni contratto applicativo sarà inserito nel sistema C.R.M. firmato dal RUP e/o DL e da quel momento sarà vincolante per le parti, in attesa dell'apposizione della firma dell'Impresa che dovrà avvenire **entro 30 giorni** dall'ultimazione dei lavori relativi allo specifico contratto applicativo. Il ritardo nella consegna dei documenti di cui sopra e della relativa contabilità costituirà una non conformità ai fini del successivo art. 14.

L'importo dell'Accordo corrisponde all'importo dei lavori come risultante dal ribasso offerto dall'aggiudicatario, cui si sommano gli oneri per la sicurezza.

## **2.2 Modo di Appalto**

I lavori di cui al presente Capitolato vengono appaltati con le modalità previste dall'art. 36 comma 2 lettera c-bis del D.L. 50/2016 e ss.mm.i.

L'aggiudicazione avverrà ai sensi dell'art. 36 comma 9 bis del D.Lgs 50/2016, con il criterio del minor prezzo inferiore a quello posto a base di gara, da determinarsi mediante ribasso percentuale.

Il ribasso offerto dall'operatore economico si intende applicato anche al prezzo stabilito per gli impianti di autoclave (vedi apposito capitolato speciale allegato).

## **2.3 Classificazione dei lavori - Categoria prevalente, categorie speciali, categorie scorporabili e subappaltabili -**

La categoria prevalente da appaltare è la categoria "OG1 - Manutenzione edifici civili e industriali" che si stima nel 60% del totale dei lavori.

Le ulteriori categorie dell'appalto sono:

- Categoria "OS3 Manutenzione e/o ristrutturazione di impianti idro-sanitari, del gas etc." che si stima nel 20% dei lavori o corrispondente abilitazione di cui al DM 37/2008.

- Categoria " OS28 Impianti termici e di condizionamento" che si stima nel 16% del totale dei lavori o corrispondente abilitazione di cui al DM 37/2008.

- Categoria OS30 impianti elettrici, che si stima nel 4% del totale dei lavori o corrispondente abilitazione di cui al DM 37/2008.

I requisiti di qualificazione si raggiungono:

-per le opere edili, con il possesso dell’attestazione SOA nella cat. OG 1 I oppure, trattandosi di appalto di importo inferiore a € 150.000,00, costituisce requisito minimo di ammissione, in alternativa alla SOA in OG1 I, l'aver realizzato lavori edili analoghi eseguiti nell’ultimo quinquennio ex art. 90 del DPR 207/2010;

-per le opere impiantistiche, con il possesso dell’attestazione SOA cat. OS3+OS28+OS30; o in alternativa OG11; o in alternativa le abilitazioni impiantistiche di cui al D.M. 37/2008 lett a), c), d) e), per quanto attiene alla realizzazione degli impianti idro-sanitari, termici ed elettrici, inoltre trattandosi di appalto di importo inferiore a € 150.000,00, costituisce requisito minimo di ammissione, in alternativa alla SOA l'aver realizzato opere impiantistiche analoghe eseguite nell’ultimo quinquennio ex art. 90 del DPR 207/2010;

**Trattandosi di lavori misti i Certificati di esecuzione dei lavori saranno rilasciati esclusivamente per le categorie e le percentuali sopra riportate.**

#### **2.4 Requisiti tecnico organizzativi delle ditte che intendono partecipare alle gare di appalto**

Per partecipare alla gara i concorrenti dovranno essere in possesso dei requisiti di ordine generale riportati nel disciplinare di gara, previsti all’art. 80 del D.Lgs 50/2016 nonché dei requisiti di cui all'art. 83 del DLgs 50/16, come di seguito indicato:

| ZONA                  | IMPORTO A BASE DI GARA | OG1 (60%)   | OS 3 (20%)  | OS 28 (16%) | OS 30 (4%) | categorie  |
|-----------------------|------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|--|
| Zona Pisa sud - ovest | € 130 000,00           | € 78 000,00 | € 26 000,00 | € 20 800,00 | € 5 200,00 | OG1 I, DM37/2008 lett. a,c,d,e oppure OG1 I, OG11 I oppure opere sottosoglia vedi specifiche paragrafo 2.3 |

### **art. 3 Descrizione sommaria delle opere da eseguire - Lavori esclusi dall’appalto**

#### **3.1 Lavori e servizi compresi nell’appalto**

Si indicano di seguito alcuni lavori e servizi a titolo esemplificativo e non esaustivo, compresi nel presente Accordo Quadro:

a) Ricevimento della chiamata e gestione della pratica amministrativa: l’operatore economico aggiudicatario dell’accordo, dovrà raccogliere le telefonate degli assegnatari e gestirle come indicato al successivo art. 11;

b) Lavori edili

Comprendono tutti i lavori di edilizia che riguardano la riparazione, distruzione e rifacimento della fognatura, lavori ai prospetti dell’edificio, intonaco esterno e interno, risanamento parti di calcestruzzo, pavimenti e rivestimenti, marmi in genere, ringhiere, marciapiedi e pavimentazioni esterne in genere, manto del tetto, lucernari, botole di accesso, canne fumarie, bocchette di aerazione per vuoto sanitario e aerazione gas, muratura di infissi in genere, impermeabilizzazione di canale di gronda, risanamento di solai in laterizio, insonorizzazione di locali autoclave, recinzioni.

**Si specifica che, relativamente ai lavori da eseguirsi sulle coperture, l'Impresa è tenuta, prima di intervenire, a verificare la praticabilità delle stesse e dei sottotetti ed a prendere tutti gli opportuni accorgimenti finalizzati alla salvaguardia del personale addetto e di terzi.**

c) Lavori edili particolari

Comprendono:

- 1) interventi per la sostituzione di parti della struttura lignea di coperture e solai, compreso la eventuale ispezione periodica della struttura;
- 2) Isolamento termico a cappotto per soffitti, porticati e pareti esterne di edifici;
- 3) Allacciamento alla fognatura dinamica a quella Comunale o realizzazione di nuove fognature;
- 4) Opere stradali.

d) Lavori idraulici

Sono compresi tutti i lavori di idraulico e in particolare sostituzione di: radiatori, contatori acqua, sanitari in genere, impianto di acqua calda e fredda, cassoni di deposito autoclave, pompe e tubazioni impianti autoclavi. E' compresa inoltre la riparazione o sostituzione delle tubazioni gas, caldaia singola, canne fumarie, parti di impianti di autoclave, impianti di riscaldamento, pompe a immersione, ostruzione di tubazioni in genere.

La presente categoria di lavori comprende anche la **gestione delle perdite occulte di acqua**, rispetto alle quali l'impresa è tenuta ad ottemperare a quanto sotto specificato:

1. Recarsi allo sportello della Società di gestione del servizio idrico, con il numero del contatore o con il nominativo di uno degli inquilini intestatario del contatore;
2. Eseguire le fotografie della perdita prima e dopo la riparazione (le foto dovranno essere significative, a colori e di qualità tale da rendere chiaramente identificabile il danno e la riparazione);
3. Redigere una Relazione della perdita e della riparazione avvenuta;
4. Trasmettere la fattura del lavoro eseguito alla Società erogatrice del servizio.

Si precisa che la procedura di cui sopra è indicativa ed è fatto obbligo all'impresa di attenersi alle istruzioni impartite dalla Società erogatrice del servizio idrico.

e) Lavori misti edili e idraulici

Comprendono il rifacimento completo del bagno, cucina, riparazione o sostituzioni di doccia e scarichi in genere, tubazioni idriche, riscaldamento, protezione contatori gas.

f) Lavori di tinteggiatura in genere

Comprendono lavori di imbiancatura in genere, parziale o totale, sia all'interno che all'esterno dei fabbricati.

g) Potatura piante, giardinaggio, disinfezione in genere

Sono compresi interventi di potatura piante, taglio erba, taglio piante pericolanti e disinfezioni in genere.

h) Lavori di lattoniere

Riparazione o sostituzione di canale di gronda, pluviali o scossaline.

i) Lavori di falegnameria

Comprendono tutti i lavori di falegnameria, sia di riparazione che sostituzione, all'interno e all'esterno degli alloggi e nelle parti condominiali.

- l) Infissi in ferro in genere  
Comprendono tutti i lavori di riparazione e sostituzione di infissi in ferro, alluminio anodizzato, serrande ecc.
- m) Vuotatura fosse settiche e disostruzioni tubazioni fognatura
- n) Lavori particolari da eseguire con piattaforma aerea  
Sono compresi tutti gli interventi indicati ai punti precedenti che per la loro particolare natura necessitano di esecuzione tramite l'ausilio di una piattaforma aerea (a solo titolo di esempio lavori per l'eliminazione del pericolo di caduta di parti di intonaco, calcestruzzo,...)
- o) Manutenzione e conduzione di impianti di sollevamento acque, pompe sommerse, gruppi di continuità, impianti di depurazione come da specifico capitolato speciale di appalto.
- p) Controllo e revisione dei tetti in legno (revisione biennale): la Ditta, a seguito di controllo puntuale dell'orditura primaria e secondaria della copertura, dovrà redigere un apposito verbale sullo stato di manutenzione delle travi e dei travicelli lignei (**Relazione tecnica timbrata e firmata**) allegando allo stesso una pianta dell'orditura con evidenziate le eventuali criticità. Per i tetti a padiglione la verifica dovrà essere estesa anche agli angoli della copertura con particolare riferimento ai puntoni lignei. Nel caso in cui il solaio orizzontale sottotetto non sia praticabile, la Ditta dovrà provvedere a porre in essere tutti gli accorgimenti necessari a garantire l'incolumità degli operatori a norma del DLgs 81/08 (a titolo esemplificativo e non esaustivo, realizzare un piano di lavoro con tavoloni in legno appoggiati alle strutture portanti in modo da rendere il sottotetto calpestabile). Tale attività sarà remunerata come da specifica voce sull'Elenco Prezzi.
- q) Dispositivi di ancoraggio, di cui al D.P.G.R. 75 del 18/12/2013, presenti sulla copertura: la Ditta aggiudicataria dovrà verificare la presenza dei dispositivi di ancoraggio sulla copertura e comunicare, in un'unica relazione tecnica corredata di foto, i fabbricati sui quali sono presenti tali dispositivi di sicurezza. Tale attività sarà remunerata come da specifica voce sull'Elenco Prezzi.
- r) Gestione chiamate per fabbricati e relativi impianti la cui manutenzione è affidata ad altro soggetto  
L'impresa è tenuta a ricevere e gestire le chiamate inerenti impianti e/o fabbricati gestiti da altro soggetto secondo la seguente procedura:  
- ricevimento della chiamata;  
- inoltro della segnalazione al soggetto gestore fino all'avvenuta conferma della ricezione della segnalazione;  
- Gestione delle informazione agli utenti, relative all'intervento.  
Apes si impegna a fornire, via pec, l'elenco aggiornato degli impianti e dei fabbricati su cui è richiesta la presente prestazione, compreso il nominativo e recapito telefonico dell'impresa interessata.
- s) Apposizione targhetta dell'amministratore condominiale sensi della L. 220/2012: entro 30 giorni dalla consegna dei lavori di cui al presente Accordo Quadro, l'Impresa dovrà eseguire una ricognizione puntuale dei fabbricati a gestione APES in appalto, comunicando per scritto alla Stazione Appaltante in quali e quanti di essi risulta mancante e/o illeggibile la targhetta dell'amministratore di condominio (APES). In tutti i fabbricati nei quali verrà rilevata la mancanza o l'illeggibilità della suddetta targhetta, l'Impresa dovrà immediatamente provvedere all'applicazione di targhetta provvisoria indicante i recapiti telefonici del Pronto Intervento. In



seguito Apes provvederà a fornire la targhetta definitiva che l'Impresa dovrà installare, entro 15 giorni dal ricevimento, a proprie cure e spese senza ulteriori oneri a carico di Apes.

Fanno parte del presente accordo quadro i lavori di manutenzione ordinaria e di pronto intervento, come sopra indicati, nonché i **lavori di manutenzione straordinaria urgenti che dovessero rendersi necessari e che il D.L. ritenga indifferibili: tali lavori potranno essere eseguiti dalla ditta aggiudicataria solo dietro emissione di specifico contratto applicativo emesso dalla Stazione Appaltante.**

### **3.2 Lavori esclusi dall'appalto**

Rimangono esclusi dall'appalto i seguenti lavori:

- a) Lavori di recupero alloggi per nuove assegnazioni (salvo casi particolari autorizzati espressamente da Apes);
- b) Gestione e manutenzione impianti in genere, in particolare:
  1. impianti di ascensore
  2. impianti di riscaldamento centralizzati
  3. zone a verde
- c) Lavori di manutenzione di impianti o lavori di manutenzione straordinaria  
Sono esclusi dal presente contratto i lavori di manutenzione e/o realizzazione di impianti, interventi di manutenzione straordinaria di qualsiasi natura ed entità, interventi di manutenzione straordinaria programmabile a breve o a lungo termine.
- d) Realizzazione di nuovi edifici
- e) Esecuzione di opere affidate direttamente da amministrazioni condominiali, autogestioni o direttamente dagli assegnatari o proprietari.

**A favore dell'impresa aggiudicataria non è previsto il diritto di esclusiva, rimanendo nella discrezionalità di Apes, ove questa ne rilevi l'opportunità tecnica ed economica, in relazione al carico di lavoro ovvero alla complessità degli interventi da eseguire, la scelta di affidare i lavori ad altri soggetti, nel rispetto delle vigenti disposizioni.**

## **art. 4 Modalità e forma dell'accordo - Spese contrattuali - Dichiarazione della ditta attestante la congruità del prezzo - Interpretazione del contratto e del Capitolato Speciale di Appalto**

### **4.1 Modalità e forma dell'Accordo e spese contrattuali**

1. L'Accordo è stipulato a misura ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera e) del DLgs 50/16.
2. Il ribasso percentuale offerto dall'aggiudicatario in sede di gara si intende offerto e applicato a tutti i prezzi unitari in elenco i quali, così ribassati, costituiscono i prezzi contrattuali da applicare alle singole quantità eseguite.
3. L'Accordo sarà stipulato sotto forma di scrittura privata, con spese a carico dell'aggiudicatario.  
Sono inoltre a totale carico dell'aggiudicatario le copie, le marche da bollo e l'imposta di registro, in caso di registrazione.

4. Tutte le altre spese ed imposte relative al Contratto e all'esercizio dei vari cantieri nonché all'applicazione delle norme, sono a carico dell'Appaltatore, senza diritto di rivalsa e sono comprese nei relativi prezzi di elenco.

In particolare sono a carico dell'Appaltatore:

- a) spese per il conseguimento di tutte le autorizzazioni relative agli eventuali impianti ed all'esercizio dei cantieri;
- b) spese per il rilascio di certificazioni da parte delle autorità tecniche, amministrative e sanitarie conseguenti ai lavori;
- c) eventuali atti di sottomissione od altri atti che durante l'esecuzione dei lavori si rendessero necessari;
- d) versamento delle eventuali quote dovute alla Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Ingegneri ed Architetti relativamente agli atti tecnici di competenza dell'Impresa, nelle forme e nei modi di cui alle norme vigenti;
- e) spese per l'esecuzione di prove di laboratorio ovvero di prove e verifiche in corso d'opera, ordinate dal Direttore dei Lavori compreso l'onorario dei tecnici specialisti eventualmente consultati;
- f) spese per eventuali collaudi di impianti elettrici e di riscaldamento, collaudi in corso d'opera, ispezioni ed accertamenti relativi al rispetto delle norme di igiene e sicurezza;
- g) versamento del deposito cautelare per eventuali danni ai marciapiedi o alle sedi stradali, eventualmente richiesto dalle Amministrazioni Comunali;
- h) oneri e spese per lo smaltimento dei rifiuti, di qualsiasi genere e natura, ivi compresi quelli speciali;
- i) tutte le spese ed oneri per opere, diritti, rimborsi, ecc. spettanti agli enti erogatori per allacciamenti di luce, forza motrice, telefono, acqua e gas, nonché per eventuali danni che dovessero essere arrecati a tutte le condutture esistenti;
- j) eventuali oneri e spese derivanti dalla necessità di adottare dispositivi antifurto ed di protezione collettiva nei confronti degli assegnatari di alloggio o per lo spostamento di mobili e masserizie necessario per l'esecuzione dei lavori;
- k) Spese per il consumo di energia elettrica e acqua per l'esecuzione dei lavori.

#### **4.2 Dichiarazione della ditta attestante la congruità del prezzo**

Resta convenuto che è implicita nell'accettazione dell'appalto da parte dell'impresa aggiudicataria, così da fare parte integrante del contratto, la seguente dichiarazione:

“L'impresa dichiara di essersi recata su i luoghi e di avere preso visione dello stato degli edifici situati nelle località indicate all'art. 1, dove nel corso di vigenza del contratto potrebbe verificarsi la necessità degli interventi indicati all'art. 3, di avere preso conoscenza delle condizioni locali, delle difficoltà oggettive connesse alla continua presenza dell'inquinato, dei mobili all'interno degli alloggi, di avere quindi valutato i conseguenti oneri, sia per garantire la incolumità delle persone, delle cose, per la sicurezza fisica degli operai e addetti tutti, e sia per eventuali maggiori tempi, nell'esecuzione delle opere che di volta in volta verranno ordinate, causati da ritardi imputabili agli inquilini, all'approvvigionamento dei materiali e ai laboratori di certificazione, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono avere influito sulla determinazione dei prezzi e delle condizioni contrattuali e che possono influire sulla determinazione dei prezzi medesimi nel loro complesso remuneratori e tali da consentire l'offerta che sarà per fare, e previo approfondito esame tecnico-finanziario, ritiene incondizionatamente eseguibili tutti i lavori o pratiche che verranno di volta in volta ordinati ed afferma esplicitamente sin d'ora che nessuna riserva, di alcun genere, ha da formulare al riguardo.

### **4.3 Interpretazione del contratto e del Capitolato speciale**

- 1) In caso di discordanza tra il contratto applicativo ed il capitolato speciale di appalto, vale quanto previsto nel contratto applicativo.
- 2) In caso di discordanza tra previsioni/disposizioni di capitolato, vale la soluzione più aderente alle finalità per le quali il lavoro è stato commissionato e comunque quella meglio rispondente ai criteri di ragionevolezza e di buona tecnica esecutiva.

## **art. 5 Documenti che fanno parte del contratto - Richiamo a leggi e disposizioni**

### **5.1 Documenti che fanno parte dell'Accordo:**

Fanno parte integrante dell'accordo, anche se non materialmente allegati i seguenti documenti:

- A) offerta della Ditta aggiudicataria;
- B) il presente Capitolato Speciale con allegato l'elenco prezzi;
- C) D.Lgs. 50/16 e ss.mm.i.
- D) il DPR 207/2010 per le parti ancora in vigore;
- E) Decreto Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 49/2018
- F) le procedure di qualità recanti i flussi per la M.O. e i reclami;
- G) il manuale d'uso del software C.R.M.;
- H) Regolamento di Utenza Delibera G.R.T. 608/98.

### **5.2 Richiamo a Leggi e Disposizioni**

I lavori da eseguire a norma del presente Capitolato, godono delle agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente. L'impresa è tenuta alla piena ed esatta osservanza delle norme e disposizioni in materia di appalti di lavori pubblici.

In particolare si richiama il testo della legge 159 del 6/9/2011 recante “ Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia a norma degli art. 1 e 2 della L. 13/8/2010 n. 136”. Oltre le Leggi Decreti e Regolamenti citati nel testo del presente Capitolato, l'impresa dovrà osservare anche il Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune interessato ai lavori e ogni altra disposizione di legge concernente la realizzazione di edifici per abitazioni economiche e popolari e l'installazione dei necessari impianti.

## **art. 6 Cauzione provvisoria e definitiva**

### **6.1 Cauzione provvisoria**

Ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs n. 50/2016, l'offerta da presentare per l'affidamento dell'esecuzione dei lavori è corredata da una garanzia pari al 2% dell'importo dei lavori a base d'asta, da prestare anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa con contestuale impegno del fideiussore a rilasciare fideiussione per la cauzione definitiva, in caso di aggiudicazione. L'impegno del fideiussore non è obbligatorio per le micro, piccole e medie imprese

Ai sensi dell'art. 93 comma 6, la cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto dopo l'aggiudicazione dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n.159; la garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. Ai sensi del comma 9 del sopra citato artico, la stazione appaltante, nell'atto con cui comunica l'aggiudicazione ai non aggiudicatari, provvede contestualmente, nei loro confronti, allo svincolo della garanzia provvisoria,

tempestivamente e comunque entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione, anche quando non sia ancora scaduto il termine di efficacia della garanzia.

Ai sensi dell'art. 93 comma 8 bis la garanzia fidejussoria deve essere conforme allo schema tipo di cui all'art. 103 comma 9.

## **6.2 Cauzione definitiva**

Ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs 50/2016, al momento della stipulazione del contratto l'appaltatore deve prestare garanzia fideiussoria degli obblighi assunti pari al 10% dell'importo contrattuale. Nel caso di ribasso superiore al 10% la garanzia fideiussoria dovrà essere aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10%, in caso di ribasso superiore al 20%, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%. La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'Ente appaltante. In tal caso l'appalto viene aggiudicato al concorrente che segue in graduatoria.

La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento e cessa di avere effetto dopo 90 giorni dalla liquidazione dell'ultimo ordine di lavoro.

Ai sensi dell'art. 93 comma 8 bis la garanzia fidejussoria devono essere conforme allo schema tipo di cui all'art. 103 comma 9, ed è presentata in originale alla Stazione Appaltante prima della formale sottoscrizione del contratto.

Le stazioni appaltanti hanno il diritto di valersi della cauzione, nei limiti dell'importo massimo garantito, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, servizi o forniture nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore e hanno il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in cantiere o nei luoghi dove viene prestato il servizio nei casi di appalti di servizi. Le stazioni appaltanti possono incamerare la garanzia per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal soggetto aggiudicatario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione dell'appalto.

Per tutto quanto non espressamente riportato nei presenti articoli, si rinvia alle disposizioni degli articoli 93 e 103 del DLgs 50/16.

Le cauzioni dovranno essere rilasciate in conformità agli schemi tipo di cui al DM 19/01/2018 n. 31

## **art. 7 Riduzione delle garanzie**

L'importo delle garanzie provvisorie e definitive potrà essere ridotto come previsto all'art. 93 comma 7 del DLgs 50/2016.

## **art. 8 Coperture assicurative**

L'esecutore dei lavori è obbligato a costituire e consegnare alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori anche una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalle stazioni appaltanti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. L'importo da assicurare corrisponde all'importo del contratto. La polizza deve assicurare la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori il cui massimale è pari al cinque per cento della somma assicurata per le opere con un minimo di 500.000 euro ed un massimo di 5.000.000 di euro. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del

certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

Riassumendo, la polizza dovrà essere così composta:

Partita 1 – Opere : importo dell'Accordo;

Partita 2 – Opere Preesistenti € 460.000,00.

Partita 3 – opere demolizione e sgombero € 50.000,00

Nella sezione RCT: € 500.000,00

### **art. 9 Piani di sicurezza (P.S.C. e P.O.S.)**

1) Il presente Accordo comprende numerosi interventi da eseguire nelle località e negli edifici indicati all'art.1 che per la loro entità e durata dei lavori sono di norma inferiore a 200 uomini/giorni e pertanto non è prevista la nomina del Coordinatore della Sicurezza, come previsto dall'art. 99 comma 1 lettera c del DLgs. n° 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.

2) Qualora durante l'arco di vigenza del contratto, si rendesse necessaria l'esecuzione di lavori, che per la loro natura, durata o consistenza e comunque in tutti i casi previsti dalla norma, richiedano la nomina del Coordinatore della Sicurezza, APES provvederà a nominare il Coordinatore e a redigere il Piano di Sicurezza e Coordinamento ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.i..

La ditta è inoltre tenuta alla predisposizione del piano Operativo di Sicurezza e alla piena osservanza dei suddetti piani durante l'esecuzione dei lavori.

3) nei casi in cui non sia necessario predisporre il Piano di Coordinamento e Sicurezza, la ditta esecutrice provvederà alla stesura del Piano di Sicurezza Sostitutivo.

**La Ditta aggiudicataria per ogni ordine di lavoro dovrà predisporre specifico P.S.S. o P.O.S. che dovranno essere inseriti nel sistema gestionale CRM, preventivamente all'intervento e relativamente ad ogni "caso".**

4) La compilazione dei singoli P.S.S. e P.O.S. per ogni ordine di lavoro non danno diritto a maggiori compensi.

5) La ditta appaltatrice, dopo l'aggiudicazione, dovrà provvedere a compilare e trasmettere all'Azienda un piano operativo di sicurezza generale, fermo restando quanto previsto al punto 3 del presente articolo, per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione dei vari interventi e nell'esecuzione dei lavori previsti al precedente art. 3.

6) I documenti suddetti formano parte integrante del contratto di appalto.

7) Qualora a seguito di violazioni sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, imputabili all'appaltatore, conseguano danni economici all'azienda comminate ai soggetti incaricati dall'Azienda stessa, si procederà, previa contestazione dell'addebito, alla detrazione della spesa sostenuta dai crediti o dalle cauzioni della ditta.

### **art. 10 Consegna dei lavori generale e durata dell'accordo**

La durata dell'accordo è di 4 mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'accordo o da altra data indicata nell'Accordo stesso. La sottoscrizione dell'accordo costituisce consegna dei lavori.

I contratti applicativi alla ditta appaltatrice potranno essere consegnati fino al giorno della scadenza del contratto: pertanto l'ultimazione degli stessi dovrà avvenire entro e non oltre la fine del mese successivo alla scadenza contrattuale.

Poiché l'APES ha in corso la cessione del patrimonio, durante il periodo di vigenza del contratto il numero degli alloggi su cui potranno essere eseguiti i lavori potrà variare, in meno a seguito della cessione di alloggi o della costituzione di condomini e in più nel caso di realizzazione di nuovi edifici. Le variazioni verranno di volta in volta comunicate all'appaltatore dal Direttore dei Lavori. E' facoltà della Stazione appaltante procedere in via d'urgenza alla consegna dei lavori, anche nelle more della stipulazione formale del contratto di appalto.

### **art. 11 Modalità di esecuzione dei lavori: consegna dei singoli lavori**

La Ditta aggiudicataria dovrà mettere a disposizione un numero telefonico attivo e raggiungibile dalle ore 8:00 alle ore 18:00, dal lunedì al venerdì, per ricevere telefonicamente, dagli assegnatari che risiedono nella zona oggetto dell'appalto, le richieste degli interventi.

La Ditta dovrà garantire anche nel periodo di chiusura per ferie e nel fine settimana, la disponibilità ad intervenire nel caso in cui riceva richieste per interventi urgenti e non procrastinabili, pertanto anche in tale periodo dovrà rimanere attivo il numero telefonico fornito con orario 8:00-18:00. Si precisa in ogni modo che il servizio telefonico dovrà rimanere sempre attivo al fine di individuare e stabilire eventuali segnalazioni urgenti (che sono disciplinate al punto B del presente articolo).

A fronte delle richieste telefoniche di cui sopra, la Ditta dovrà provvedere:

**A)** entro massimo **quattro ore** dal ricevimento della richiesta di intervento da parte degli utenti, dell'Azienda o degli Organi preposti (VVF,...), **ad aprire il caso mediante registrazione sul sistema C.R.M.**, accessibile con apposite credenziali attraverso l'URL comunicato da Apes alla ditta aggiudicataria. Successivamente all'apertura del caso sul CRM la ditta dovrà inserire gli esiti del sopralluogo di verifica effettuato a seguito della richiesta di cui sopra. L'impresa dovrà essere dotata di almeno un P.C. collegato a internet a banda larga e di una casella di posta elettronica;

**B)** verificare se trattasi di lavoro urgente (infiltrazioni di acqua causata da rottura o ostruzione di tubazioni in genere, riattivazione impianti, caduta di parti di calcestruzzo o di intonaco, perdite di gas e tutti quei casi di pericoli per la pubblica incolumità);

- Se trattasi di lavoro **URGENTE**, l'impresa dovrà effettuare il sopralluogo entro **quattro ore** dal ricevimento della chiamata (**sopralluogo immediato** nel caso di crolli e perdite idriche e comunque in tutti quei casi in cui si potessero verificare pericoli per la pubblica incolumità), eliminare il pericolo e se possibile, effettuare subito la riparazione purché la stessa sia di importo inferiore ad € 500,00. Il limite di € 500,00 può essere superato senza autorizzazione di A.P.E.S. solo nei giorni festivi e prefestivi dietro indicazione dei VV.FF. o della Protezione Civile, per gli interventi strettamente necessari alla messa in sicurezza.

Nei casi urgenti l'Impresa dovrà intervenire secondo le seguenti modalità:

1. perdita idrica: riparazione immediata della perdita tramite realizzazione di intervento completo, se l'importo dell'intero lavoro è inferiore a € 500,00, oppure mediante intervento localizzato (messa in opera di fascetta atta a bloccare la perdita) nel caso in cui il lavoro di riparazione complessivo superi il suddetto importo;
2. caduta di calcestruzzi e/o porzioni di intonaco: messa in opera di adeguate opere provvisorie per la messa in sicurezza (transenne per delimitazione dell'area interessata dalla caduta di materiale);
3. pericolo di crollo e/o cedimento di solai: messa in opera di adeguate opere provvisorie di sostegno (puntelli);

a seguito dell'esecuzione degli interventi di cui ai precedenti punti 1), 2) e 3), l'impresa trasmetterà, mediante inserimento nel sistema CRM, una relazione tecnica (scritta a macchina direttamente sulle note del CRM o su carta intestata e lì allegata), completa di foto, e un preventivo di spesa per i lavori necessari alla risoluzione della problematica. A fronte di tale relazione Apes potrà programmare la realizzazione dei lavori da affidare all'operatore economico aggiudicatario del presente accordo quadro o ad altro operatore economico.

Qualora la Ditta non potesse eseguire l'intervento per la riparazione il giorno stesso della richiesta, dovrà comunque effettuare il sopralluogo, eliminare il pericolo entro le prime quattro ore dalla chiamata adottando tutte le cautele ed accorgimenti necessari per limitare ulteriori danni, ed il giorno successivo intervenire per la riparazione, se trattasi di importi inferiori ad € 500,00.

- Se trattasi di lavoro **NON URGENTE** la Ditta dovrà effettuare il sopralluogo entro **24 ore** dal ricevimento della richiesta ed inviare ad APES, attraverso il C.R.M., entro tre giorni dall'effettuazione del sopralluogo, una relazione relativa all'intervento da eseguire completa di foto e preventivo di spesa in modo da poter programmare l'esecuzione dei lavori.

**C)** Una volta ricevuta la richiesta di intervento, l'impresa dovrà sempre verificare, mediante C.R.M. l'eventuale **morosità del richiedente** che, se accertata, comporterà per la Ditta l'obbligo della sola eliminazione del pericolo, ove esistente, in attesa di ulteriori istruzioni da parte di APES.

**D)** i lavori che non rivestono carattere di urgenza ovvero i lavori che rivestono carattere di urgenza ma il cui importo superi i 500,00 €, dovranno essere eseguiti solo dietro emissione di contratto applicativo da parte di Apes, avere inizio entro e non oltre **tre giorni** dall'autorizzazione all'esecuzione emessa dal D.L. e dovranno essere ultimati entro **30 giorni dalla data del contratto applicativo**, salvo casi particolari concordati con la D.L..

Qualora la data di ultimazione dei lavori venga protratta oltre il termine sopra detto, senza giustificato motivo, verranno applicate le **penali** indicate al successivo art.14 e al successivo art. 21.

Entro e non oltre **30 giorni dalla fine dei lavori**, l'Impresa dovrà inserire tutta la seguente documentazione nel relativo caso CRM:

- contratto applicativo debitamente firmato e timbrato dall'appaltatore con indicata la data di ultimazione dei lavori: il contratto applicativo, a firma del RUP, sarà disponibile all'interno dello specifico caso CRM;
- fotografie a colori prima dell'intervento;
- fotografie a colori durante e dopo l'intervento;
- contabilità dettagliata dei lavori;
- relazione tecnica timbrata e firmata dall'impresa nei casi specifici richiamati nel presente capitolato;
- eventuali certificati di conformità degli impianti;
- per i lavori di auto spurgo, copia del formulario dei rifiuti con indicati i mc di vuotatura e le ore impiegate per la disostruzione;
- per tutti gli interventi la ditta dovrà compilare un apposito buono di lavoro con indicata la descrizione dell'intervento eseguito, la data di esecuzione, il nominativo dell'assegnatario, l'ubicazione del fabbricato e la firma dell'assegnatario stesso.

E) Apes provvederà, a seguito di verifica della documentazione di cui alla precedente lettera D), ad autorizzare l'emissione della fattura e l'Impresa, entro e non oltre 30 giorni da tale autorizzazione, dovrà, come meglio specificato al successivo art. 19:

- trasmettere la fattura in formato elettronico allegando, come file pdf, l'autorizzazione ad emissione fattura rilasciata da Apes;
- inserire quanto sopra nel caso CRM provvedendo alla chiusura del caso stesso.

**Si specifica che il servizio telefonico e la digitalizzazione CRM è remunerata attraverso la voce n. 273 “GESTIONE CHIAMATA” (non presente nell'elenco prezzi) pari ad € 10,00 che sarà anch'essa oggetto di ribasso.**

Alla Ditta sarà consegnato un elenco dei fabbricati siti nei Comuni oggetto del presente appalto, nel quale sono indicati sia i fabbricati costituiti in condominio sia i fabbricati misti, ovvero quelli in cui vi sono uno o più alloggi di proprietà privata. Sarà inoltre consegnato il Regolamento di Utenza (delibera GRT n. 608 del 15/06/1998) dal quale desumere i lavori a carico degli utenti sia per i singoli alloggi che per le parti comuni.

**Nel caso di fabbricati costituiti in condominio**, i lavori sulle parti condominiali competono all'Amministratore del condominio stesso, mentre i lavori all'interno degli alloggi gestiti da APES competono alla Ditta.

Per i lavori che riguardano docce di scarico dei bagni e cucine o comunque per i lavori su **parti condominiali che interessano anche i proprietari di alloggi**, la Ditta dovrà intervenire al fine di eliminare qualsiasi pericolo, trasmettere il preventivo di spesa debitamente controfirmato per accettazione da parte dei proprietari.

#### **Mancata esecuzione dei lavori**

Nel caso in cui l'impresa aggiudicataria non rispetti i tempi di esecuzione o non sia in grado di sopperire al carico di lavoro, dovrà comunicare per scritto ad Apes la propria impossibilità ad eseguire i lavori nei tempi stabiliti in modo che la Stazione Appaltante possa procedere all'affidamento dei lavori ad altra ditta nel rispetto di quanto previsto al D.Lgs. 50/16.

La mancata esecuzione di due ordini di lavoro, nel caso di espressa rinuncia scritta da parte della ditta, comporterà l'applicazione di una non conformità mentre la mancata esecuzione di un ordine di lavoro senza che la Ditta abbia provveduto a rinunciare espressamente ai lavori, comporterà l'applicazione di una non conformità.

#### **Resoconto della contabilità dei lavori**

La Ditta aggiudicataria si impegna a consegnare ad Apes, trimestralmente, un resoconto dell'importo fatturato dall'inizio del contratto e dell'importo presunto dei lavori eseguiti ma non ancora fatturati distinto per numero di contratto applicativo.

#### **Ultimazione dei lavori**

Poiché gli ordini di lavoro alla ditta appaltatrice potranno essere consegnati fino al giorno della scadenza del contratto, l'ultimazione degli stessi dovrà avvenire entro e non oltre 30 giorni dalla data dell'ultimo contratto applicativo.

### **art. 12 Specifiche tecniche per l'esecuzione di particolari tipologie di lavori**

#### **Caldaie impianti singoli**



Per quanto riguarda le richieste di sostituzione di caldaie per riscaldamento singolo, la ditta dovrà eseguire il sopralluogo, verificare lo stato della caldaia, accertare se la documentazione è in regola (manutenzione annuale, prova dei fumi etc.) e trasmettere ad APES la relazione di quanto rilevato indicando eventuali componenti da sostituire, la spesa presunta (come da stampato che sarà fornito da APES all'atto della stipula del contratto) e la foto a colori della caldaia e dello scarico.

Se la documentazione relativa alla caldaia risulta in regola e la spesa per la riparazione è inferiore al 30% del valore della caldaia stessa, calcolato sulla base dell'Elenco prezzi allegato al presente Capitolato, l'assegnatario dovrà provvedere direttamente alla riparazione, salvo i casi in cui i componenti necessari per la riparazione non siano reperibili in commercio (ad es. caldaie installate da oltre 15 anni).

**Nel caso in cui la caldaia necessiti di sostituzione, Apes si riserva di emettere il contratto applicativo per la sostituzione a favore dell'impresa aggiudicataria oppure di affidare i lavori ad altra impresa.**

**Nel caso in cui l'assegnatario sia moroso e la caldaia debba essere sostituita, la Ditta, per motivi di sicurezza dovrà impedirne l'uso, mediante blocco o distacco dell'alimentazione, compilare un verbale dell'intervento possibilmente controfirmato dall'assegnatario e trasmetterlo ad APES mediante l'inserimento nel relativo caso aperto nel C.R.M.**

#### **Vuotatura fosse biologiche e degrassatori, lavaggio fognatura**

Per quanto riguarda la vuotatura delle fosse biologiche e dei degrassatori oltre che per il lavaggio della fognatura, l'impresa, prima di eseguire il lavoro, dovrà acquisire il consenso di tutti gli interessati mediante la raccolta delle loro firme e qualora si debba operare in urgenza per fuoriuscita di liquami, dovrà raccogliere comunque il maggior numero di firme disponibili al momento dell'intervento e unire al consenso una propria relazione tecnica timbrata e firmata dove si attesti l'urgenza dell'intervento corredando la documentazione con foto e allegando il formulario dei rifiuti con indicati i mc prelevati e le ore di lavaggio.

#### **Letture per contabilizzazione consumi impianti centralizzati**

Apes potrà affidare alla ditta esecutrice la lettura dei contatori condominiali ed individuali dei fabbricati e degli alloggi in propria gestione. Tale attività sarà remunerata come da specifica voce sull'Elenco Prezzi.

#### **Lavori di manutenzione straordinaria da inserire nei casi in programmazione**

Qualora a seguito di sopralluogo si evidenziassero della criticità nel fabbricato tali da richiedere un intervento di manutenzione straordinaria, sarà compito dell'Impresa intervenire per la messa in sicurezza e successivamente redigere una relazione, completa di foto e di perizia dei lavori di manutenzione straordinaria necessari, da inserire in un nuovo caso all'interno dei casi in programmazione sul CRM entro il termine di 30 giorni dall'effettuazione del sopralluogo o dall'esecuzione dei lavori di messa in sicurezza.

Il compenso per la relazione e la perizia di cui sopra è corrisposto secondo la relativa voce di cui all'elenco prezzi fermo restando che, qualora i lavori oggetto di perizia siano affidati da Apes all'Impresa, l'importo della medesima non verrà conteggiata.

#### **Interventi in addebito agli assegnatari e proprietari**

Per i lavori a rimborso di cui al Regolamento di Utenza, riguardanti la sola manutenzione ordinaria delle parti comuni dei fabbricati, su richiesta di Apes, l'Impresa dovrà predisporre idoneo preventivo per la risoluzione della problematica e dovrà sottoporre tale preventivo alla firma per accettazione degli assegnatari e dei proprietari interessati. Solo a seguito dell'inserimento sul caso CRM del preventivo firmato dagli assegnatari e proprietari, Apes potrà emettere il relativo contratto applicativo.

### **art. 13 Gestione casi ricollegabili a sinistri**

Apes ha stipulato una polizza Globale Fabbricati sugli alloggi da essa gestiti che copre, a titolo esemplificativo, la responsabilità civile, i danni da incendi, gli eventi atmosferici, i danni da fenomeni elettrici, i danni da acqua, gli atti vandalici, la responsabilità civile verso terzi (RCT), ecc.

Nel caso di lavori di cui all'elenco di seguito riportato, l'Impresa dovrà inserire nel CRM tutta la documentazione di cui alla precedente lettera D) compresa una relazione tecnica descrittiva relativa all'intervento eseguito, con particolare riferimento alle cause che hanno determinato il danno. Ciò entro e non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori. Tale termine è valido ai fini delle penalità di cui all'art. 14 e all'art. 21.

|    |   |
|----|---|
| AQ | impianto elettrico – danni causa scariche   |
| AT | infissi danneggiati dal vento               |
| AV | danneggiamento infissi – conseguenza furto  |
| AX | danni all'immobile causa fulmine            |
| AZ | danni causa incendio alloggio               |
| D0 | umidità soffitto bagno                      |
| D1 | umidità soffitto cucina                     |
| D2 | riparazione scarichi interni bagno-cucina   |
| D3 | umidità pavimento cantina                   |
| D4 | sostituzione completa scarichi              |
| DC | perdita tubazione idrica                    |
| EZ | danni conseguenti caduta piante             |
| IZ | danni agli impianti causa incendio          |
| PX | caduta piante causa eventi atmosferici      |
| PY | atti vandalici agli edifici o parti di essi |
| PZ | danni causa caduta parti cls o intonaco     |
| TT | pluviali o docce – eventi atmosferici       |
| TZ | danni al tetto causa eventi atmosferici     |
| V8 | furto infissi                               |
| VZ | impianto elettrico (incendio)               |

La predisposizione e l'inserimento della documentazione relativa ai sinistri, non comporta alcun compenso aggiuntivo a carico dell'appaltatore se non la remunerazione del sopralluogo come dalla relativa voce dell'elenco prezzi.

Il mancato inserimento della relazione tecnica di cui al presente articolo potrà comportare l'applicazione di **una non conformità**.

### **art. 14 Non conformità e penali**

#### **Non conformità**

La Stazione Appaltante potrà applicare una non conformità al verificarsi dei seguenti eventi:

- ritardo nell'apertura e nell'inserimento degli esiti del sopralluogo di verifica di cui all'art.11 lettere A) e B);
- mancato inserimento nel sistema CRM, entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori della documentazione di cui all'art.11 lettera D);

- mancata trasmissione in formato elettronico della fattura e/o mancato inserimento della fattura medesima e dell'autorizzazione ad emissione fattura nel CRM;
- mancato inserimento nei casi in programmazione sul CRM della relazione tecnica corredata di foto e perizia dei lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art.12;
- mancato inserimento della relazione tecnica per la gestione dei casi collegati a sinistri, di cui all'art. 13;
- esecuzione di un intervento effettuato in maniera diversa da quanto ordinato dalla D.L. e/o la non regolare esecuzione di una lavoro;
- ritardo, rinuncia o mancata esecuzione dei lavori così come specificato nell'art. 11.
- danni causati dall'Impresa per sua negligenza o imperizia durante l'esecuzione dei lavori. Resta inteso che tali danni dovranno essere riparati dall'impresa stessa ad esclusivo suo carico.

**Il raggiungimento di tre non conformità comporta la risoluzione del contratto come meglio specificato all'art. 21.**

### **Penali**

Qualora gli interventi rivestano carattere di urgenza in relazione al pericolo per l'incolumità delle persone, o grave stato di anti igienicità, se l'appaltatore non provvede tempestivamente all'esecuzione degli stessi, Apes potrà procedere tramite altra Impresa disponibile all'esecuzione, addebitando all'aggiudicataria la spesa per eventuali maggiori danni causati dal ritardato inizio dei lavori, oltre a una penale pari al 90% dell'importo dell'intervento in oggetto. Le somme dovute dalla ditta a titolo di penale saranno detratte dai crediti della stessa o dalle cauzioni.

Nel caso avvenga su un singolo intervento una o più non conformità indicata al punto "non conformità" del paragrafo precedente, Apes può procedere ad applicare una penale pari al 50% dell'importo dell'intervento in oggetto. Le somme dovute dalla ditta a titolo di penale saranno detratte dai crediti della stessa o dalle cauzioni.

### **art. 15 Direzione dei lavori**

La direzione dei lavori e la liquidazione degli stessi, è affidata ai tecnici dell'Ufficio manutenzione di APES i quali potranno effettuare a loro discrezione i sopralluoghi che riterranno necessari.

Qualora, successivamente alla liquidazione della fattura relativa ad un contratto applicativo, la DDLL accertasse problematiche relative all'esecuzione degli stessi, l'impresa sarà chiamata ad intervenire per eliminare la problematica a propria cura e spese.

### **art. 16 Unità operativa dell'appaltatore**

L'appaltatore è tenuto a mantenere per tutta la durata dell'appalto una unità operativa locale, in zona baricentrica alla zona oggetto del presente appalto e comunque nel **raggio massimo di Km 80**, con magazzino, materiali, mezzi d'opera e personale tali da garantire il pronto intervento nei limiti di tempo stabiliti all'art.11.

La finalità della disposizione sopra riportata è quella di assicurare la corretta gestione del contratto per la manutenzione, il pronto intervento e la manutenzione straordinaria non programmabile da eseguirsi nella zona.

A tal proposito la Stazione Appaltante si riserva di svolgere controlli diretti nella sede operativa al fine di accertare l'effettività di quanto dichiarato dall'Impresa aggiudicataria.

L'aggiudicatario è tenuto a garantire l'organizzazione operativa sopra riportata per l'intera durata dell'Accordo quadro.

Dovrà inoltre essere sempre reperibile un responsabile tecnico dell'impresa, il cui nominativo dovrà essere comunicato ad Apes all'atto della sottoscrizione del contratto, per tutte le informazioni e le disposizioni necessarie.

### **art. 17 Qualità e provenienza dei materiali - modo di esecuzione di ogni categoria di lavoro - ordine da tenersi nell'andamento dei lavori - norme per la misurazione e valutazione dei lavori**

Fermo quanto stabilito dalle parti ancora in vigore del Decreto del Ministero dei lavori pubblici - 19 aprile 2000, n. 145, per quanto concerne la tipologia di materiali impiegati, essi dovranno essere conformi a quanto stabilito dal DECRETO LEGISLATIVO 16 giugno 2017, n. 106. "Adeguamento della normativa nazionale alle disposizioni del regolamento (UE) n. 305/2011, che fissa condizioni armonizzate per la commercializzazione dei prodotti da costruzione e che abroga la direttiva 89/106/CEE". Tutti i materiali impiegati dovranno essere di prima scelta, rispondenti alle normative vigenti ed alle Norme UNI ove esistenti, dovranno comunque essere campionati e accettati dalla Direzione Lavori che si riserva, in caso contrario, il diritto di farli rimuovere e sostituire a proprio insindacabile giudizio, senza che per questo spetti all'impresa compenso di alcun genere.

Per tutti gli interventi eseguiti le quantità di lavori saranno determinate secondo le norme di cui al Capo III, art.76, del Capitolato Speciale Tipo per appalti di lavori edili, edito dal Ministero dei Lavori Pubblici, salvo diversa indicazione espressamente specificata nelle singole voci dell'elenco prezzi.

**Per quanto riguarda la fornitura delle mattonelle dei pavimenti e rivestimenti da impiegare negli alloggi o nel rifacimento dei bagni, all'inizio dell'anno l'Appaltatore dovrà consegnare almeno tre tipi di mattonelle con tonalità di colore diverso. La D.L. entro 20 giorni comunicherà il tipo di mattonelle che dovranno essere impiegate nella esecuzione dei lavori.**

**Tale campionature dovrà essere eseguita anche per le caldaie, apparecchi igienico sanitari e rubinetteria e comunque per qualsiasi materiale da impiegare nella esecuzione dei lavori deve essere preventivamente approvato dalla D.L..**

**Resta comunque a carico dell'impresa medesima la garanzia sui materiali forniti e messi in opera.**

I prezzi unitari indicati all'Allegato I in base ai quali saranno pagati i lavori appaltati si intendono fissi ed invariabili per tutta la durata del Contratto e non sono soggetti a revisione prezzi e compenseranno:

- materiali : ogni spesa per fornitura, trasporti, dazi, cali, perdite, sprechi, ecc. nessuna eccettuata, che venga sostenuta per darli pronti all'impiego, a piede di qualunque opera;
- operai e mezzi d'opera : ogni spesa per fornire i medesimi di attrezzi ed utensili del mestiere, nonchè per premi di assicurazione sociali, ed ogni spesa per illuminazione del cantiere in caso di lavoro notturno e di allacciamento elettrico e idrico di cantiere necessari per qualsiasi opera da eseguire;
- noli: ogni spesa per dare a piè d'opera i macchinari e mezzi pronti al loro uso;
- lavori : tutte le spese per forniture, lavorazioni e mezzi d'opera, assicurazioni di ogni specie, indennità di passaggi e di deposito, di cantiere, di occupazione temporanea e di altra specie, pezzi d'opera provvisori, carichi trasporti e scarichi in ascesa , spese per rilievi, tracciati , verifiche ecc. e quanto altro occorrente per darli compiuti a perfetta regola d'arte, intendendosi

nei prezzi stessi compreso ogni compenso per gli oneri tutti che l'Appaltatore dovrà sostenere a tale scopo, spese generali e utile impresa, **idoneo allontanamento dei materiali e smaltimento o recupero degli stessi come da certificazione allegata all'intervento** e quant'altro anche se non esplicitamente detto o richiamato nei vari articoli.

Per eventuali materiali e opere compiute non compresi nei successivi articoli si farà riferimento al Prezziario delle Opere pubbliche della Regione Toscana, provincia di Pisa, anno 2021 in alternativa (qualora anche lì non fossero presenti) Prezziario DEI, oppure, se si rendesse necessario, si procederà alla determinazione di nuovi prezzi secondo quanto stabilito dall'art. 163 del DLgs 50/16.

I prezzi riportati per le opere compiute si intendono, salvo diversa indicazione, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, pronto intervento all'interno degli alloggi o su parti comuni, interne ed esterne, degli edifici. Sono comprensivi comunque di tutti gli oneri relativi alla esecuzione dei lavori in presenza degli assegnatari, con conseguente adozione di particolari dispositivi antinfortunistici ed antifurto anche nei confronti degli assegnatari medesimi. Si intendono inoltre compresi, anche se non specificatamente riportati, tutti gli oneri relativi al completo ripristino della funzionalità tecnica ed estetica delle parti oggetto dell'intervento; lavorazioni particolari con mano d'opera specializzata; opere di salvaguardia delle altre parti dell'edificio, assistenza continua e direzione del cantiere.

Si specifica infine che il metodo di contabilizzazione è indicato nelle singole voci di cui all'allegato I; se ciò non fosse indicato si prende come riferimento il regolamento di contabilizzazione attuato per le opere pubbliche per la regione Toscana, consultabile on-line.

### **art. 18 Oneri e obblighi diversi a carico dell'appaltatore, responsabilità dell'appaltatore**

Oltre agli oneri nel presente Capitolato, saranno a carico dell'Appaltatore gli oneri e gli obblighi seguenti e già compresi nelle opere compiute e/o in quelle da eseguire in economia e/o in quelli da compensare forfetariamente, nonché dei costi dei materiali a piè d'opera e nei noli.

#### **ULTERIORI OBBLIGHI DELL'APPALTATORE:**

- a) L'appaltatore mantiene la disciplina nei cantieri ed ha l'obbligo di osservare e fare osservare dai preposti e dagli operai le Leggi e i Regolamenti.
- b) anche per modesti interventi di demolizione che comportano l'onere del trasporto dei materiali di risulta alle discariche, il relativo costo è conglobato comunque nel prezzo della mano d'opera o nel costo forfetario dei materiali;
- c) In caso di necessità di esecuzione di interventi da compensare a economia, la squadra tipo della mano d'opera sarà composta in funzione del tipo dell'operazione effettuata; **SI SPECIFICA CHE IN QUESTO CASO L'APPALTATORE DOVRA' CONTATTARE IMMEDIATAMENTE IL TECNICO DI ZONA E COMUNICARE TALE NECESSITA'**. Si specifica infine che per le economie il ribasso è previsto esclusivamente sugli addendi degli utili di impresa e spese generali.
- e) Per tutti gli impianti, elettrici, idrici, caldaie, riscaldamento, autoclave, ecc. la ditta ad ultimazione dei lavori è tenuta a rilasciare la dichiarazione di conformità prevista dall'art.7 del D.M. 22/01/2008 N°37;
- f) Il pagamento dell'allacciamento idrico e elettrico di cantiere o con generatore silenziato, ecc;

- g) L'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alle assicurazioni varie degli operai contro gli infortuni sul lavoro, la disoccupazione involontaria, l'invalidità e vecchiaia, cassa edile e delle altre disposizioni in vigore o che potranno intervenire in corso di appalto.
- h) La pulizia finale, compreso l'eventuale sgombero di materiali di rifiuto giacenti negli alloggi o all'esterno di questo o nelle parti condominiali, a seguito della esecuzione dei lavori da parte della ditta appaltatrice;
- i) Di provvedere a sua cura e spese e sotto la sua completa responsabilità, al ricevimento in cantiere, alla buona conservazione ed alla perfetta custodia dei materiali e manufatti, che potrebbero venire forniti dall'inquilinato.
- l) L'appaltatore ad inizio mese dovrà presentare alla DL un file digitale con indicato tutti gli interventi realizzati del mese precedente, con indicato il n. di C.A. il nominativo, l'indirizzo, il numero di caso CRM, l'importo opere da ribassare e soggetto a ribasso, la data di fine lavori indicata anche sul C.A. ed il totale generale relativo al presente mese. Si specifica infine che la contabilità inserita su CRM deve essere in file xls. Potranno essere effettuate dalla DL altre richieste similari.
- m) L'appaltatore in caso di sostituzione di caldaie, dovrà eseguire a sue spese la redazione del libretto dell'impianto ed il RCEE escluso il pagamento dell'imposta regionale (che sarà a carico dell'utente). I documenti dovranno essere inseriti su CRM assieme alla DiCo completata di necessari allegati integrativi. Le copie di tali documenti dovranno essere consegnate alla DL in cartaceo nel mese successivo al mese di installazione del generatore di calore. La mansione se non effettuata è paragonata ad un punto di non conformità di cui all'Art. 14.

#### **art. 19 Modalità di pagamento**

Per ogni lavoro eseguito la Ditta dovrà trasmettere, entro e non oltre trenta giorni dall'ultimazione dello stesso, il contratto applicativo debitamente datato e firmato e la documentazione di cui all'art.11 lettera D). A seguito della verifica della documentazione trasmessa, Apes provvederà ad autorizzare l'emissione della fattura.

La fattura dovrà essere emessa, entro 30 giorni dall'autorizzazione di cui sopra, in formato elettronico ovvero in formato XML e dovrà obbligatoriamente transitare tramite il Sistema di Interscambio (SDI).

Le fatture emesse con modalità diverse si intendono come non emesse, con le conseguenti responsabilità sia in capo al fornitore che al cliente.

L'indirizzo PEC per la ricezione delle fatture elettroniche è il seguente:

**fatturicevuteapes@apespisa.it**

Le fatture dovranno essere intestate a:

**AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE – s.c.p.a. (A.P.E.S. s.c.p.a.)**

**Via Enrico Fermi 4**

**56126 – PISA**

**C.F. e P.IVA 01699440507**

**Codice destinatario: 0000000**

Unitamente alla fattura elettronica in formato xml dovrà essere trasmessa l'autorizzazione ad emissione fattura firmata dal RUP. La medesima documentazione dovrà essere altresì inserita nel sistema CRM.

Successivamente l'Impresa dovrà provvedere alla chiusura del caso CRM.

Nel caso in cui il lavoro riguardi anche alloggi di proprietà privata, saranno emesse per lo stesso intervento due fatture secondo le indicazioni e ripartizioni indicate nelle Autorizzazioni ad emissione fattura.

Per quanto riguarda i lavori effettuati su parti comuni in edifici misti, nelle relative fatture dovrà essere applicata la ritenuta di acconto pari al 4%.

#### **art. 20 Cessione del contratto e cessione dei crediti**

1. E' vietata la cessione del contratto sotto qualsiasi forma; ogni atto contrario è nullo di diritto.
2. La cessione dei crediti è regolata dall'art. 106 comma 13 del DLgs 50/16.

#### **art. 21 Clausole di recesso e risoluzione dei contratti**

La Stazione Appaltante ha la facoltà di recedere dal contratto di appalto nei modi e nei tempi previsti dall'art. 109 del D. Lgs. 50/2016;

E' altresì piena facoltà della Stazione Appaltante di risolvere il contratto per colpa ed inadempimento dell'Appaltatore nei tempi e nei modi previsti dall'art. 108 del D. Lgs. 50/2016.

Quando siano riscontrate, mediante controlli effettuati dalla D.L. anche a campione, tre o più non conformità il contratto verrà risolto.

Eventuali contestazioni della Ditta, relative alle "non conformità" comunicate dalla D.L. dovranno pervenire entro e non oltre 10 giorni dal ricevimento della comunicazione.

All'impresa verrà comunicato l'esito della valutazione ai fini della risoluzione del contratto.

In tutti i suddetti casi si darà luogo al semplice pagamento dei lavori eseguiti in base ai prezzi e alle condizioni contrattuali, detratte le eventuali penali.

Resta inteso che Apes potrà incamerare la cauzione definitiva qualora ne ricorrano le condizioni. Tale indennizzo non esclude in ogni caso il risarcimento del danno.

#### **art. 22 Controversie**

Per tutto quanto si riferisce alla definizione delle controversie insorte tra le parti, si applicherà la parte VI titolo I del D. Lgs. 50/2016. Nei casi in cui la controversia sia devoluta all'Autorità Giudiziaria Ordinaria, sarà competente esclusivamente il Foro di Pisa.

#### **art. 23 Norme finali**

Le condizioni previste nel presente Capitolato restano ferme fatte salve le eventuali sopravvenute disposizioni Legislative Nazionali e/o Regionali di riforma istituzionale.