



AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a

Piazza dei Facchini n. 16 - 56125 Pisa

C.F e P.I 01699440507

Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato

Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

70260632 – Via de André 16-18, Pisa, loc. Calambrone

**Progetto per la dismissione della centrale termica, per la contestuale
realizzazione di impianti termosanitari ed elettrici autonomi e per la modifica
dell'impianto idrico centralizzato per realizzare allacci singoli**

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

Pag.1

Sommario

ART. 1. PREMESSA	4
ART. 2. DEFINIZIONI	4
ART. 3. RIFERIMENTI NORMATIVI	4
ART. 4. NATURA DELL'APPALTO	4
ART. 5. AMMONTARE DELL'APPALTO - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO - CLASSIFICAZIONE DEI LAVORI - REQUISITI TECNICO ORGANIZZATIVI	5
ART. 5.1 AMMONTARE DELL'APPALTO	5
ART. 5.2 MODALITÀ DI AFFIDAMENTO	6
ART. 5.3 CLASSIFICAZIONE DEI LAVORI	6
ART. 5.4 REQUISITI DI ORDINE GENERALE E ALTRI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE ALLA GARA	6
ART. 6. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE DA ESEGUIRE E DEGLI ADEMPIMENTI	6
ART. 7. MODALITÀ E FORMA DELL'APPALTO - SPESE CONTRATTUALI - DICHIARAZIONE DELLA DITTA ATTESTANTE LA CONGRUITÀ DEL PREZZO - INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO E DEL CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO	7
ART. 7.1 MODALITÀ E FORMA DELL'APPALTO	7
ART. 7.2 DICHIARAZIONE DELLA DITTA ATTESTANTE LA CONGRUITÀ DEL PREZZO	8
ART. 7.3 INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO E DEL CAPITOLATO SPECIALE	8
ART. 8. DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO - RICHIAMO A LEGGI E DISPOSIZIONI	8
ART. 8.1 DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DELL'APPALTO:	8
ART. 8.2 RICHIAMO A LEGGI E DISPOSIZIONI	10
ART. 9. MODIFICHE AL CONTRATTO IN CORSO DI ESECUZIONE	10
ART. 10. CAUZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA	10
ART. 10.1 CAUZIONE PROVVISORIA	10
ART. 10.2 CAUZIONE DEFINITIVA	10
ART. 11. RIDUZIONE DELLE GARANZIE	10
ART. 12. GARANZIE DEFINITIVE	11
ART. 13. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA	11
ART. 14. CONSEGNA DEI LAVORI	12
ART. 15. PROROGHE – SOSPENSIONI	12
ART. 16. PAGAMENTI IN ACCONTO	13
ART. 17. ANTICIPAZIONE CONTRATTUALE	13
ART. 18. CONTO FINALE	14
ART. 19. ULTIMAZIONE DEI LAVORI – PENALI	14
ART. 20. CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI	14
ART. 21. DIREZIONE DEI LAVORI	14

ART. 22.	SUBAPPALTO	14
ART. 23.	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	15
ART. 24.	ONERI E OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DELL'APPALTATORE - RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE	16
ART. 25.	CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI	18
ART. 26.	CLAUSOLE DI RECESSO E RISOLUZIONE DEI CONTRATTI	18
ART. 26.1	ALTRE IPOTESI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	18
ART. 27.	OSSERVANZA DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI AMBIENTE	19
ART. 27.1	ADEMPIMENTI DELL'APPALTATORE IN MATERIA DI TUTELA AMBIENTALE	19
ART. 27.2	ADEMPIMENTI IN MATERIA DI INQUINAMENTO DEI SITI	20
ART. 27.3	ADEMPIMENTI IN MATERIA DI GESTIONE DEI RIFIUTI	20
ART. 27.4	ADEMPIMENTI IN MATERIA DI ALTRI ASPETTI AMBIENTALI	22
ART. 28.	CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE	22
ART. 29.	OSSERVANZA CAPITOLATO GENERALE DI APPALTO, REGOLAMENTI E LEGGI SUI LAVORI PUBBLICI	23
ART. 30.	CRITERI AMBIENTALI MINIMI	23
ART. 31.	DOMICILIO LEGALE DELLE PARTI	23
ART. 32.	REVISIONE PREZZI	24
ART. 32.1	INDIVIDUAZIONE DELL'INDICE SINTETICO (I_s) DA UTILIZZARE PER LA REVISIONE PREZZI	24
art. 32.1.1	Elenco delle TOL per l'appalto in oggetto	24
art. 32.1.2	Definizione dei pesi percentuali (p_i) per le singole TOL	24
art. 32.1.3	Indicazione degli indici di riferimento (I_{TOL}) per le TOL dell'appalto in oggetto	25
art. 32.1.4	Calcolo dell'indice sintetico di progetto (I_s)	25
ART. 32.2	ATTIVAZIONE DELLA CLAUSOLA DI REVISIONE PREZZI	25
ART. 32.3	MODALITÀ E TERMINI DI PAGAMENTO DELLA REVISIONE PREZZI	26
ART. 32.4	COPERTURA ECONOMICA PER IL RICONOSCIMENTO DELLA REVISIONE PREZZI	27
ART. 32.5	MODIFICHE ALLA REVISIONE PREZZI IN CASO DI VARIANTI	27
ART. 33.	RISERVE	27
ART. 34.	CONTROVERSIE	28
ART. 35.	NORME FINALI	28

art. 1. PREMESSA

Il presente capitolato speciale di appalto (di seguito CSA) disciplina le condizioni che si applicheranno per l'intervento relativo alla dismissione della centrale termica, alla contestuale realizzazione di impianti termosanitari ed elettrici autonomi e alla modifica dell'impianto idrico centralizzato per realizzare allacci singoli nel fabbricato di ERP ubicato in Via de André 16-18, Pisa, loc. Calambrone

Il contratto di cui al presente appalto verrà sottoscritto tra l'Impresa e l'Amministratore unico di APES SCpA.

art. 2. DEFINIZIONI

Ai fini del presente Appalto si definiscono i seguenti termini:

Appalto: Contratto con cui l'Operatore Economico (Appaltatore) si impegna, dietro pagamento, a gestire un servizio o a compiere un'opera assumendosene i rischi.

Committente: APES SCpA. Sono da considerarsi sinonimi i seguenti termini: Stazione Appaltante, Committente, Azienda.

Appaltatore: Impresa aggiudicataria dell'Appalto. Sono da considerarsi sinonimi i seguenti termini: Operatore Economico, OE, Ditta esecutrice, Impresa aggiudicataria, Esecutore, Ditta aggiudicataria, Esecutore dell'Appalto, Ditta manutentrice, Manutentore, Affidatario.

art. 3. RIFERIMENTI NORMATIVI

- D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'art. 1 della legge 21 giugno 2022 n. 78, recante delega al governo in materia di contratti pubblici"
- D.lgs. 209/2024, " Disposizioni integrative e correttive al codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36"
- DPR 207/2010 per le parti in vigore, "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE»".
- D.M. 49/18 "Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione"
- D.lgs. 81/08 "Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"

Oltre alle leggi, ai decreti e ai 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 relativi impianti.

art. 4. NATURA DELL'APPALTO

Formano oggetto del presente Appalto le opere, le somministrazioni e le prestazioni occorrenti per **realizzare a perfetta regola d'arte** gli interventi relativi alla dismissione della centrale termica, alla contestuale realizzazione di impianti termosanitari ed elettrici autonomi e alla modifica dell'impianto idrico centralizzato per realizzare allacci singoli nel fabbricato di ERP ubicato in Via de André 16-18, Pisa, loc. Calambrone.

L'elenco dei lavori da eseguire è brevemente esplicito nell'elaborato "Relazione descrittiva", per la trattazione generale si rimanda al "Capitolato tecnico prestazionale", agli elaborati grafici elencati all'art. 8.1 e al computo metrico estimativo, allegati al presente documento.

L'esecuzione dei lavori dovrà essere effettuata secondo le regole dell'arte e secondo le indicazioni impartite dall'ufficio Direzione dei Lavori in ottemperanza alle disposizioni degli allegati al D.lgs. 36/23 e ss.mm.ii. L'Appaltatore dovrà utilizzare, nell'adempimento degli obblighi discendenti dal presente contratto, la diligenza richiesta con riguardo alla natura dell'attività da svolgere.

art. 5. AMMONTARE DELL'APPALTO - MODALITÀ DI AFFIDAMENTO - CLASSIFICAZIONE DEI LAVORI - REQUISITI TECNICO ORGANIZZATIVI

art. 5.1 Ammontare dell'Appalto

L'importo dei lavori a base d'asta è pari ad € 274.544,30 di cui € 23.497,19 per gli oneri di sicurezza. L'importo complessivo dei lavori che, come sopra riportato, è già comprensivo delle opere e prestazioni da eseguire e degli oneri della sicurezza, comprende anche l'utile dell'Impresa e le spese generali.

L'importo contrattuale corrisponde all'importo dei lavori come risultante dal ribasso offerto dall'aggiudicatario in sede di gara sull'importo di cui al presente articolo, compresi gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

La Ditta aggiudicataria dell'appalto, legalmente e formalmente si obbliga ad eseguire i lavori che, sulla base dei documenti di gara e del presente capitolato, verranno successivamente circostanziati e perfezionati in contraddittorio con l'ufficio direzione dei lavori.

L'incidenza della mano d'opera è pari al 30,49% dell'importo opere pari quindi ad € 76.542,86. Per il calcolo della stessa si rimanda all'elaborato "Calcolo incidenza manodopera". Il suddetto importo è ricompreso nell'importo complessivo. Ai sensi dell'art. 41 c. 14 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. i costi della manodopera e della sicurezza sono scorporati dall'importo assoggettato al ribasso. Resta ferma la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale. Ai sensi dell'art. 108 c. 9 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. nell'offerta economica l'Operatore Economico deve indicare comunque i propri costi della manodopera e la Stazione Appaltante prima dell'aggiudicazione procede a verificare il rispetto di quanto previsto all'art. 110 commi 4 e 5 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. Il costo del personale dichiarato dall'Operatore Economico non costituirà modifica della quota individuata dalla Stazione Appaltante ai fini contrattuali e non soggetta a ribasso.

Il contratto collettivo applicato è: CCNL settore metalmeccanico. L'aggiudicatario è tenuto a garantire l'applicazione del CCNL di cui sopra oppure di un altro contratto che garantisca le stesse tutele economiche e normative per i propri lavoratori e per quelli in subappalto, anche ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. Per maggior completezza si riporta il quadro economico complessivo di progetto.

QTE 0/1 di progetto		
A	Importo lavori	251.047,11 €
B	Importo sicurezza	23.497,19 €
C = A+B	Importo lavori + sicurezza	274.544,30 €
D = 13% di C	Spese tecniche	35.690,75 €
E = 10% di C	Imprevisti	27.454,43 €
F = 10% di C	IVA	27.454,43 €
G = C+D+E+F	COSTO TOTALE DELL'INTERVENTO	365.143,91 €

art. 5.2 Modalità di affidamento

Ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c), del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., l'affidamento dei lavori avverrà mediante procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno n. 5 operatori economici individuati nel rispetto del principio di rotazione di cui all'art. 49 del medesimo decreto. L'aggiudicazione dell'appalto sarà effettuata con il criterio del minor prezzo, ai sensi dell'art. 50, comma 4, e dell'art. 108 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., mediante ribasso percentuale sull'importo dei lavori posto a base di gara, al netto degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso. In presenza dei presupposti previsti dalla normativa vigente, si procederà all'esclusione automatica delle offerte anormalmente basse ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. 36/2023 e secondo le modalità di calcolo indicate nell'Allegato II.2 al medesimo decreto. **Il contratto verrà stipulato a misura.**

art. 5.3 Classificazione dei lavori

La categoria prevalente risulta la "OS28 impianti termici e di condizionamento". Di seguito è fornito l'elenco riassuntivo relativo alla composizione delle categorie di lavori per l'appalto in oggetto, per la trattazione dettagliata si rimanda all'elaborato "Elenco Prezzi".

Categoria		Importo lavori	Incidenza sull'appalto
OS28	Impianti termici e di condizionamento	200.757,05 €	73,12%
OS30	Impianti elettrici	41.149,67 €	14,99%
OG1	Manutenzione edifici civili e industriali	32.53,21 €	11,86%
OS24	Verde e arredo urbano)	84,36 €	0,03%
Importo totale (Lavori + Sicurezza)		274.544,30 €	100,00 %

art. 5.4 Requisiti di ordine generale e altri requisiti di partecipazione alla gara

Per partecipare alla gara i concorrenti non dovranno trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui agli artt.94 e 95 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

Ai sensi dell'art. 100 comma 4 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., per la partecipazione al presente appalto è necessario:

- il possesso dell'attestazione Soa nella categoria prevalente OS28 per una classifica pari all'importo totale dell'appalto con obbligo di subappaltare (c.d. subappalto qualificante) le lavorazioni delle categorie scorporabili per le quali l'OE è privo della relativa qualificazione oppure,
- il possesso dell'attestazione Soa nelle singole categorie oggetto dell'appalto per una classifica adeguata all'importo di ciascuna categoria. Fermo l'obbligo del possesso dell'attestazione Soa nella categoria prevalente, qualora l'importo delle singole categorie scorporabili sia inferiore a euro 150.000,00, l'OE potrà dimostrare il possesso dei requisiti tecnico professionali nelle dette categorie, presentando una dichiarazione ex art. 28 Allegato II.12 al D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.).

L'importo dei lavori posti a base di gara è calcolato in funzione dei CME per le opere e CME per gli oneri di Sicurezza allegati al presente CSA.

art. 6. DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE DA ESEGUIRE E DEGLI ADEMPIMENTI

Le prestazioni oggetto del presente appalto, così come meglio dettagliate negli elaborati allegati al presente CSA, possono essere riassunte brevemente in:

- **OPERE IMPIANTISTICHE**

dismissione delle apparecchiature termiche ed elettriche presenti in centrale termica, compreso loro smaltimento. Rimozione e smaltimento dei componenti delle distribuzioni centralizzate. Realizzazione di n. 20 impianti autonomi per climatizzazione invernale e produzione di ACS mediante l'installazione di caldaie autonome a condensazione sui balconi esterni e il collegamento alle tubazioni esistenti. Realizzazione di n.4 canne fumarie collettive esterne. Modifica della distribuzione dell'adduzione idrica per la realizzazione di n.20 allacci separati, comprese le opere accessorie. Modifica degli impianti elettrici per la separazione delle singole utenze dal contatore generale e realizzazione di un impianto fotovoltaico per le utenze condominiali, come meglio dettagliato nei relativi elaborati. Il tutto come meglio specificato nel CME allegato.

- **OPERE EDILI**

Tracce nelle murature esistenti per il passaggio delle tubazioni. Taglio parziale degli oscuranti esistenti per il passaggio dei canali da fumo. Realizzazione di cartongessi, velette e relative botole per il contenimento e l'ispezione degli impianti realizzati. Tinteggiature dei manufatti realizzati.

- **OPERE A VERDE**

Taglio della siepe esistente sul prospetto nord per la realizzazione della cantierizzazione dell'intervento.

art. 7. MODALITÀ E FORMA DELL'APPALTO - SPESE CONTRATTUALI - DICHIARAZIONE DELLA DITTA ATTESTANTE LA CONGRUITÀ DEL PREZZO - INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO E DEL CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

art. 7.1 Modalità e forma dell'Appalto

L'Appalto è stipulato a misura.

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.

L'Appalto sarà stipulato sotto forma di scrittura privata da registrare in caso d'uso, con spese a carico dell'aggiudicatario. Sono inoltre a totale carico dell'aggiudicatario le copie, le marche da bollo e l'imposta di registro. 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 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;

- f) versamento del deposito cautelare per eventuali danni ai marciapiedi o alle sedi stradali, eventualmente richiesto dalle Amministrazioni Comunali;
- g) oneri e spese per lo smaltimento dei rifiuti, di qualsiasi genere e natura, ivi compresi quelli speciali;
- h) tutte le spese ed oneri per opere, diritti, rimborsi, ecc. spettanti agli enti erogatori per allacciamenti di luce, forza motrice, telefono, acqua e gas relative al cantiere, nonché per eventuali danni che dovessero essere arrecati a tutte le condutture esistenti;
- i) eventuali oneri e spese derivanti dalla necessità di adottare dispositivi antifurto e di protezione collettiva nei confronti degli assegnatari di alloggio o per lo spostamento di mobili e masserizie necessario per l'esecuzione dei lavori;
- j) Spese per il consumo di energia elettrica e acqua per l'esecuzione dei lavori.

art. 7.2 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 sui luoghi e di avere preso visione dello stato degli edifici e di avere preso conoscenza delle condizioni degli alloggi, delle difficoltà oggettive connesse alla continua presenza dell'inquinato dei fabbricati e di avere quindi valutato i conseguenti oneri, sia per garantire l'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 all'approvvigionamento dei materiali e ai laboratori di certificazione (se necessario), 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 si renderanno necessarie ed afferma esplicitamente sin d'ora che nessuna riserva, di alcun genere, ha da formulare al riguardo.”

art. 7.3 Interpretazione del contratto e del Capitolato speciale

- 1) In caso di discordanza tra i vari elaborati di progetto vale la soluzione più aderente alle finalità per le quali il lavoro è stato progettato e comunque quella meglio rispondente ai criteri di ragionevolezza e di buona tecnica esecutiva.
- 2) In caso di norme del Capitolato Speciale tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili, trovano applicazione in primo luogo le norme riportate nel bando e nel disciplinare o quelle che fanno eccezione a regole generali, in secondo luogo quelle maggiormente conformi alle disposizioni Legislative o regolamentari ovvero all'ordinamento giuridico, in terzo luogo quelle di maggiore dettaglio e infine quelle di carattere ordinario.

art. 8. DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO - RICHIAMO A LEGGI E DISPOSIZIONI

art. 8.1 Documenti che fanno parte dell'Appalto:

Sono allegati e ne fanno parte integrante:

- Relazione descrittiva
- Capitolato speciale di appalto
- Capitolato tecnico prestazionale
- Relazione CAM di progetto
- Indicazioni generali relative alla sicurezza
- Cronoprogramma-GANTT
- Calcolo incidenza manodopera
- Computo Metrico Estimativo - lavori
- Computo Metrico Estimativo - sicurezza
- Elenco prezzi – lavori
- Elenco prezzi - sicurezza
- Analisi Prezzi
- Relazione tecnica ex L.10
- Elaborati grafici:
 - tavola LC-01 Layout di cantiere – Fase i: Dismissione centrale termica
 - tavola LC-02 Layout di cantiere – Fase ii: Modifica tubazioni idriche
 - tavola LC-03 Layout di cantiere – Fase iii-iv-v: Rimozione distribuzione centralizzata, realizzazione impianti autonomi, realizzazione canne fumarie
 - tavola IM-00 Impianto termico – piano terra, particolari impianto gas
 - tavola IM-01 Impianto termico – piano primo, piano secondo
 - tavola IM-02 Impianto termico – piano terzo, piano quarto
 - tavola IM-03 Impianto termico – schema di principio
 - tavola IM-04 Impianto idrico – piano terra
 - tavola IM-05 Impianto idrico – piano primo, piano secondo
 - tavola IM-06 Impianto idrico – piano terzo, piano quarto
 - tavola IM-07 Impianto termico – canne fumarie collettive
 - tavola A-00 Velette e cartongessi – piano terra
 - tavola A-01 Velette e cartongessi – piano primo, piano secondo
 - tavola A-02 Velette e cartongessi – piano terzo, piano quarto
- Diagnosi energetica
- Elaborati di dettaglio relativi agli impianti elettrici:
 - Computo metrico estimativo
 - Computo metrico
 - Elenco prezzi unitari
 - Analisi dei prezzi
 - Stima incidenza Manodopera
 - Capitolato Tecnico Prestazionale
 - Tavola IE.00 – Inquadramento interventi
 - Tavola IE.01 – Particolari contatori utenze
 - Tavola IE.02 – Impianto fotovoltaico
 - Schemi unifilari quadri elettrici

Fanno parte integrante e sostanziale dell'appalto, ancorché non materialmente allegati:

- DPR 207/2010 per le parti in vigore;
- D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- L. 159/2011;
- L. 136/2010;
- D.M. n. 49 del 7/3/2018 (limitatamente alle parti non incompatibili con il D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., compresi i relativi allegati vigenti);
- D.M. del 24/11/2025;
- D.M. 37/08;
- UNI CIG 7129;
- UNI 9182;
- UNI 8065;
- CEI 64/08;
- tutte le norme tecniche di settore richiamate nei sopraccitati elaborati, decreti e leggi.

art. 8.2 Richiamo a Leggi e Disposizioni

Oltre a quanto elencato in premessa, 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”.

art. 9. MODIFICHE AL CONTRATTO IN CORSO DI ESECUZIONE

Data la natura dei lavori oggetto del presente appalto, è ammessa la possibilità di modifiche al contratto in corso di esecuzione secondo le modalità indicate dell'art. 120 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

Tutte le eventuali variazioni saranno comunque comunicate tempestivamente alla ditta affidataria dei lavori a mezzo PEC.

art. 10. CAUZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA

art. 10.1 Cauzione provvisoria

La cauzione provvisoria non è richiesta per questo appalto ai sensi dell'art. 53 comma 1 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

art. 10.2 Cauzione definitiva

Per la sottoscrizione del contratto l'Appaltatore deve presentare la garanzia definitiva di cui all'art. 117 c.1 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. La garanzia, ai sensi dell'art. 53 comma 4 è pari al 5% dell'importo del contratto ed è costituita secondo le modalità previste all'art. 106.

Sia la garanzia provvisoria, qualora prevista, che la cauzione definitiva devono essere conformi allo schema tipo di cui all'art. 117 comma 12, approvato con DM 16/9/2022 n. 193.

art. 11. RIDUZIONE DELLE GARANZIE

Ai sensi dell'art. 53 comma 4bis, alla garanzia provvisoria, se prevista, e alla garanzia definitiva, non si applicano le riduzioni previste all'art. 106 c. 8 e gli aumenti previsti all'art. 117 c.2.

art. 12. GARANZIE DEFINITIVE

Ai sensi dell'art. 117 comma 10, l'Esecutore dei lavori costituisce e consegna 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. La polizza assicura la Stazione Appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori il cui massimale è pari al 5 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 12 (dodici) mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Qualora sia previsto un periodo di garanzia, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza che tenga indenni le stazioni appaltanti da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento. L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'Esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti della Stazione Appaltante.

Si specificano di seguito gli importi da assicurare:

Partita 1 – Opere: importo dell'APPALTO

Partita 2 – Opere Preesistenti € 460.000,00

Partita 3 – Opere demolizione e sgombero € 50.000,00 Nella sezione RCT: minimo € 500.000,00

Il pagamento della rata di saldo è subordinato alla costituzione della garanzia fideiussoria di cui all'art. 117 comma 9 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

Le garanzie di cui al presente articolo devono essere conformi allo schema tipo di cui all'art. 117 comma 12, approvato con DM 16/9/2022 n. 193

art. 13. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

Ferme restando le indicazioni generali di cui all'elaborato "Indicazioni generali relative alla sicurezza", allegato alla presente, si richiama quanto segue:

- 1) Il presente Appalto comprende interventi da eseguire sugli impianti del fabbricato sito in Via de Andre' 16-18 a Pisa, loc. Calambrone, che per la loro entità e durata dei lavori sono di norma inferiore a 200 uomini/giorni. Quanto sopra, congiuntamente all'ipotesi circa la presenza di un'unica impresa in cantiere (come meglio giustificata nell'elaborato sopra richiamato), comporta la non obbligatorietà della redazione della Notifica Preliminare ai sensi del D. Lgs. 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 richiedano la nomina del Coordinatore della Sicurezza, l'Azienda provvederà a nominare il Coordinatore e a redigere il Piano di Sicurezza e Coordinamento. La Ditta è tenuta comunque alla predisposizione del Piano Operativo di Sicurezza e alla piena osservanza dei suddetti piani durante l'esecuzione dei lavori.
- 3) in assenza del Piano di Coordinamento e Sicurezza, la Ditta esecutrice provvederà alla stesura del Piano Operativo di Sicurezza completato da cronoprogramma dei lavori e da layout di cantiere.
- 4) La compilazione del Piano di Sicurezza (P.O.S.) per ogni ordine di lavoro non danno diritto a maggiori compensi.
- 5) I documenti suddetti formano parte integrante del contratto di appalto.

- 6) Qualora a seguito di violazioni sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, imputabili all'Appaltatore, conseguano danni economici all'Azienda o sanzioni pecuniarie 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. 14. CONSEGNA DEI LAVORI

La consegna dei lavori verrà effettuata entro 45 giorni dalla data di stipula del contratto. Gli atti di consegna e di ultimazione dei lavori, da compiliarsi in contraddittorio con l'Impresa aggiudicataria, dovranno risultare da appositi verbali sottoscritti dalle parti. **Se il ritardo nell'inizio dei lavori dovessero superare giorni 15 (quindici) a partire dalla consegna, l'ente appaltante potrà procedere alla risoluzione del contratto.**

Quanto sopra resta valido solo nel caso che le cause del ritardo siano imputabili alla Ditta e non esistano ostacoli di forza maggiore. Almeno 10 giorni prima della consegna dei lavori, l'Appaltatore dovrà consegnare le polizze assicurative di cui all'articolo 117 comma 10 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. L'Appaltatore è tenuto a trasmettere alla Stazione Appaltante, prima dell'effettivo inizio dei lavori e comunque entro cinque giorni dalla consegna degli stessi, la documentazione dell'avvenuta denuncia agli Enti previdenziali (inclusa la Cassa Edile) assicurativi ed infortunistici comprensiva della valutazione dell'Appaltatore circa il numero giornaliero minimo e massimo di personale che si prevede di impiegare nell'appalto. Lo stesso obbligo fa carico all'Appaltatore, per quanto concerne la trasmissione della documentazione di cui sopra da parte delle proprie imprese subappaltatrici, laddove presenti, cosa che dovrà avvenire prima dell'effettivo inizio dei lavori e comunque non oltre dieci giorni dalla data dell'autorizzazione, da parte della Stazione Appaltante, del subappalto o cottimo. I lavori saranno consegnati con specifico verbale di Consegna lavori. **La durata dell'appalto è stabilita in 168 giorni naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori.**

Dopo la verifica dei requisiti dell'aggiudicatario la Stazione Appaltante, ai sensi dell'art. 50 comma 6 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., può procedere all'esecuzione anticipata del contratto. Fermo quanto sopra, l'esecuzione del contratto può essere iniziata, anche prima della stipula, per motivate ragioni. In ogni caso l'esecuzione è sempre iniziata prima della stipula se sussistono le ragioni d'urgenza di cui al comma 9 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

art. 15. PROROGHE – SOSPENSIONI

In ottemperanza all'art. 121 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., fissato il termine per l'ultimazione dei lavori, non saranno concessi periodi di proroga che non siano giustificati da circostanze speciali non prevedibili al momento della stipula del contratto. Qualora circostanze speciali, normalmente ricorrenti nel corso dei lavori, impediscano, in via temporanea, che i lavori procedano utilmente a regola d'arte, il Direttore dei lavori, ai sensi del succitato articolo e di quanto stabilito dalle linee guida ANAC, d'ufficio o su segnalazione dell'Appaltatore può ordinare la sospensione dei lavori disponendone la ripresa quando siano cessate le ragioni che la determinarono.

In questo caso il periodo di sospensione costituisce corrispondente differimento del termine previsto per l'ultimazione dei lavori. I giorni nei quali verranno redatti i verbali di consegna e di sospensione dei lavori non saranno conteggiati fra quelli utili; i giorni nei quali verranno redatti i verbali di ripresa e ultimazione delle opere saranno conteggiati fra quelli utili, ai sensi dell'art. 2963 del Codice Civile. Nel caso di sospensione dei lavori l'Impresa non avrà diritto ad alcun corrispettivo supplementare, salvo casi motivatamente documentati dall'ufficio DL.

Di conseguenza, il termine di ultimazione contrattuale verrà procrastinato, nel caso, del tempo utile dato dalla somma delle sospensioni calcolate ai sensi dei commi precedenti. Nel caso di interruzione temporanea o di

ritardo dei lavori per fatti imputabili all'Impresa è tenuto fermo il tempo contrattualmente stabilito per l'ultimazione dei lavori.

Le contestazioni dell'Esecutore in merito alle sospensioni dei lavori sono iscritte a pena di decadenza nei verbali di sospensione e di ripresa dei lavori, salvo che per le sospensioni inizialmente legittime, per le quali è sufficiente l'iscrizione nel verbale di ripresa dei lavori.

art. 16. PAGAMENTI IN ACCONTO

Durante il corso dei lavori saranno emessi tre stati di avanzamento: al raggiungimento del 30% dei lavori verrà emesso un primo SAL; al raggiungimento del 60% dei lavori verrà emesso un secondo SAL; al completamento dei lavori verrà emesso l'ultimo SAL a saldo (al netto delle ritenute a garanzia). Ai sensi della legge Regionale Toscana n. 8 del 28/1/2000 - "Monitoraggio e misure per la sicurezza e la salute dei lavoratori nei cantieri edili", i suddetti pagamenti potranno avvenire dopo che sarà in atti apposita certificazione attestante la regolarità contributiva e previdenziale dell'Appaltatore, certificazione rilasciata, su richiesta della Stazione Appaltante, dallo Sportello Unico Previdenziale. Prima di procedere a qualsiasi pagamento APES SCpA, effettuerà altresì i dovuti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Riscossione qualora ne ricorrano le condizioni.

Detti pagamenti saranno accreditati all'Appaltatore in conformità di quanto stabilito dall'art. 125 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., dal DM 49/18 e dalle linee guida ANAC.

A lavori ultimati si rilascerà il certificato per l'ultima rata di acconto qualunque sia l'importo al netto come sopra. L'Impresa dovrà indicare la persona o le persone autorizzate in conformità alle norme vigenti, a riscuotere, ricevere e quietanzare le somme dovute in conto o a saldo. Gli atti da cui risulta tale designazione sono indicati nel contratto. La cessazione o la decadenza dell'incarico delle persone designate a riscuotere, ricevere e quietanzare, per qualsiasi causa avvenga e anche se ne sia fatta pubblicazione nei modi di Legge, deve essere tempestivamente notificata all'Amministrazione Appaltante, in difetto nessuna responsabilità può attribuirsi ad essa per pagamenti a persone non autorizzate a riscuotere. I pagamenti saranno effettuati da APES SCpA a mezzo di bonifico bancario nel termine di sessanta giorni dal ricevimento della fattura. Il pagamento della rata di saldo seguirà la procedura di cui all'art. 125 comma 7 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. è subordinato alla costituzione della cauzione di cui all'art. 117 comma 9.

Gli oneri di sicurezza verranno liquidati contestualmente ai lavori in quota percentuale pari ai lavori.

La fattura dovrà essere emessa 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. Le modalità di fatturazione verranno indicate dall'amministratore di condominio che sottoscriverà il contratto

art. 17. ANTICIPAZIONE CONTRATTUALE

Per la concessione dell'anticipazione pari al 20% del prezzo contrattuale, l'Operatore Economico dovrà presentare, ai sensi dell'art. 125 comma 1 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. e ss.mm.ii. una specifica garanzia fideiussoria rilasciata dai soggetti e con le modalità previste all'art. 106 comma 3. L'anticipazione potrà essere corrisposta nel termine di 15 giorni dall'effettivo inizio dei lavori a condizione che sia stata presentata la garanzia di cui sopra.

L'importo anticipato sarà recuperato mediante trattenuta sull'importo di ogni certificato di pagamento nella misura pari alla percentuale dell'anticipazione a titolo di graduale recupero della medesima; comunque, all'ultima rata di acconto sui lavori l'importo dell'anticipazione sarà recuperato integralmente.

L'Appaltatore decade dall'anticipazione, con l'obbligo di restituzione, se l'esecuzione dei lavori non procede secondo i tempi contrattuale per ritardi a lui imputabili. In tali casi, sulle somme restituite spettano alla Stazione Appaltante anche gli interessi legali con decorrenza dalla data di erogazione dell'anticipazione.

art. 18. CONTO FINALE

Si stabilisce che il conto finale verrà compilato entro 60 giorni dalla data di ultimazione complessiva dei lavori risultante dal verbale di rito.

art. 19. ULTIMAZIONE DEI LAVORI – PENALI

La durata complessiva dell'appalto è fissata in 168 giorni naturali e consecutivi come indicato art. 14 del presente CSA. Il tempo contrattuale decorre dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori, con contestuale consegna delle chiavi degli alloggi o, in mancanza di chiavi, con disposizione di sostituzione della serratura.

La penale, per ogni giorno di ritardo oltre il termine di ultimazione dei lavori desunto dal verbale di consegna sottoscritto dalle parti, è fissata nella misura dell'1 per mille dell'importo contrattuale così come indicato all'art. 126 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

art. 20. CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

Entro 10 giorni dalla sottoscrizione del contratto, l'Esecutore è tenuto alla presentazione del CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI che dovrà essere approvato dal Direttore dei Lavori. In caso di mancata presentazione del CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI da parte dell'Esecutore, si intenderà accettato interamente il cronoprogramma di progetto predisposto dalla Stazione Appaltante e allegato al presente CSA. Il cronoprogramma dei lavori dovrà essere rispettato per non incorrere in un grave inadempimento contrattuale. Nel caso di sospensione dei lavori, parziale o totale, per cause non attribuibili a responsabilità dell'Appaltatore, il programma dei lavori viene aggiornato in relazione all'eventuale incremento della scadenza contrattuale. Di contro se le cause su espresse fossero attribuibili a responsabilità della Ditta Appaltatrice, resta fermo lo sviluppo esecutivo risultante dal cronoprogramma. Eventuali aggiornamenti del programma, legati a motivate esigenze organizzative dell'Impresa e che non comportino modifica delle scadenze contrattuali, sono approvate dal D.L., subordinatamente alla verifica della loro effettiva necessità ed attendibilità per il pieno rispetto delle scadenze contrattuali.

art. 21. DIREZIONE DEI LAVORI

La direzione dei lavori e la liquidazione degli stessi, sono affidate ai tecnici dell'Ufficio Tecnico di APES SCpA, i quali potranno effettuare a loro discrezione i sopralluoghi che riterranno necessari. Sulle modalità di esecuzione dei lavori è prevista una vigilanza e verifica da parte della Stazione Appaltante, anche mediante organi esterni alla stessa e da essa incaricati.

La liquidazione della fattura non comporta l'accettazione dell'opera né l'attestazione della regolare esecuzione dei lavori eseguiti. Anche il certificato di pagamento non costituisce presunzione di accettazione dell'opera ai sensi dell'art. 1666 secondo comma c.c.

L'ente appaltante si riserva di sostituire durante il corso dei lavori il direttore dei medesimi, senza che l'Appaltatore possa opporre nulla al riguardo.

art. 22. SUBAPPALTO

È ammesso il subappalto secondo le disposizioni dell'articolo 119 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. Di seguito si indicano le categorie di tutte le lavorazioni previste in progetto con il relativo importo.

Categoria		Importo	Incidenza sull'appalto
OS28	Impianti termici e di condizionamento	200.757,05 €	73,12%
OS30	Impianti elettrici	41.149,67 €	14,99%
OG1	Manutenzione edifici civili e industriali	32.553,21 €	11,86%
OS24	Verde e arredo urbano)	84,36 €	0,03%
Sommano lavori al netto della sicurezza		274.544,30 €	100,00 %

La categoria prevalente è la OS28, mentre le restanti categorie risultano scorporabili. Ai sensi del comma 1 del soprarichiamato art. 119, l'OE ha l'obbligo di eseguire in proprio le opere e i lavori relativi alla categoria prevalente. Pertanto, l'eventuale subappalto non potrà superare il 50% della categoria prevalente.

I soggetti affidatari dei contratti di cui al codice possono affidare in subappalto le opere o i lavori, i servizi o le forniture compresi nel contratto, previa autorizzazione della Stazione Appaltante a condizione che:

- il Subappaltatore sia qualificato per le lavorazioni o le prestazioni da eseguire;
- non sussistano a carico del Subappaltatore le cause di esclusione di cui al Capo II del Titolo IV della Parte V del presente Libro;
- all'atto dell'offerta siano stati indicati i lavori o le parti di opere ovvero i servizi e le forniture o parti di servizi e forniture che si intende subappaltare.

L'Affidatario deposita il contratto di subappalto presso la Stazione Appaltante almeno venti giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative prestazioni. Al momento del deposito del contratto di subappalto l'Affidatario trasmette altresì la dichiarazione del Subappaltatore attestante l'assenza dei motivi di esclusione di cui di cui sopra. Il contratto di subappalto, corredato dalla documentazione tecnica, amministrativa e grafica direttamente derivata dagli atti del contratto affidato, deve indicare puntualmente l'ambito operativo del subappalto sia in termini prestazionali che economici.

L'Affidatario che si avvale del subappalto deve altresì presentare alla Stazione Appaltante una dichiarazione circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice civile con il titolare del subappalto.

Il Subappaltatore, per le prestazioni affidate in subappalto, deve garantire gli stessi standard qualitativi e prestazionali previsti nel contratto di appalto e riconoscere ai lavoratori un trattamento economico e normativo non inferiore a quello che avrebbe garantito il contraente principale, inclusa l'applicazione dei medesimi contratti collettivi nazionali di lavoro, qualora le attività oggetto di subappalto coincidano con quelle caratterizzanti l'oggetto dell'appalto ovvero riguardino le lavorazioni relative alle categorie prevalenti e siano incluse nell'oggetto sociale del contraente principale. Al momento della richiesta del subappalto deve essere presentata una dichiarazione del Subappaltatore contenente l'impegno al rispetto delle previsioni di cui sopra.

Per quanto non previsto nel presente articolo si rinvia all'art. 119 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

art. 23. 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

Per quanto concerne la qualità e la provenienza dei materiali, i modi di esecuzione e le norme di misurazione e la valutazione di ogni categoria di lavoro, si fa riferimento al Capo II° - parte 1° e parte 2°, ed al Capo III° art. 76 del Capitolato Speciale Tipo per Appalti di Lavori Edilizi del Ministero LL.PP ultima ristampa, facendo

salve le condizioni espresse nel presente Capitolato e dall'art. 167 del DPR 207/2010. 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.

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 suo insindacabile giudizio, senza che per questo aspetti all'Impresa compenso di alcun genere.

Relativamente alle caratteristiche tecniche dei materiali, impianti e componenti si rimanda all'elaborato "Capitolato tecnico prestazionale", allegato al presente CSA.

Relativamente alle indicazioni relative alla rispondenza ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) per i materiali si rimanda ai capitoli da 2.4.1 a 2.4.18 dell'elaborato "Relazione CAM di progetto" allegato al presente CSA. Per i mezzi di prova relativi alla sopraindicata rispondenza si rimanda al capitolo 2.1.2 del medesimo elaborato.

I prezzi unitari indicati al prezzo ufficiale allegato al presente CSA compenseranno:

- 1) 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;
- 2) operai e mezzi d'opera: ogni spesa per fornire i medesimi degli attrezzi ed utensili del mestiere, nonché 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;
- 3) noli: ogni spesa per dare a piè d'opera i macchinari e mezzi pronti al loro uso;
- 4) 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, opere provvisorie, 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 d'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 procederà alla determinazione di nuovi prezzi secondo quanto stabilito dall'art. 136 del DPR 554/99. I prezzi riportati per le opere compiute si intendono, salvo diversa indicazione, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessari. I prezzi in appalto sono comprensivi, comunque, di tutti gli oneri relativi alla esecuzione dei lavori in presenza degli assegnatari, con conseguente adozione di eventuali 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.

art. 24. ONERI E OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DELL'APPALTATORE - RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE

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

- a) nel caso l'Appaltatore non conduca i lavori personalmente deve farsi rappresentare per mandato da persona fornita dei requisiti di idoneità tecnica e morale, alla quale deve conferire le facoltà necessarie per la esecuzione dei lavori a norma di contratto. L'Appaltatore rimane responsabile dell'operato del suo rappresentante. Il mandato deve essere depositato presso l'APES SCpA, la quale giudica sulla regolarità dei documenti e sulla sua accettabilità. Il D.L. o il Responsabile dei lavori hanno il diritto di esigere il cambiamento immediato del suo rappresentante, senza bisogno di allegare motivazioni, e senza perciò debba accordare indennità di sorta dell'Appaltatore o al suo rappresentante.
- b) L'Appaltatore mantiene la disciplina nei cantieri ed ha l'obbligo di osservare e fare osservare dai suoi preposti e operai le Leggi e i Regolamenti.
- c) L'Appaltatore non può assumere per suoi preposti, capo-cantiere, se non persone capaci di coadiuvarlo o di sostituirlo, occorrendo nella conduzione e nella misurazione dei lavori.
- d) Il Direttore dei lavori ha il diritto di esigere il cambiamento o il licenziamento dei preposti, capocantiere e degli operai dell'Appaltatore per insubordinazione, incapacità o grave negligenza. L'Appaltatore è in tutti i casi responsabile dei danni causati da imperizia o dalla negligenza degli addetti, nonché della malafede, o della frode nella somministrazione o nell'impiego dei materiali.
- e) Per gli interventi da compensare a economia la squadra tipo della mano d'opera è composta da un operaio e un manovale, salvo i casi in cui è necessario soltanto l'impiego dell'operaio specializzato; si specifica che gli interventi in economia, se necessari, dovranno preventivamente essere comunicati alla DL con congruo anticipo e che prima della loro realizzazione dovranno essere autorizzati dalla Stazione Appaltante.
- f) 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; h) con i relativi allegati obbligatori. L'OE ha altresì l'obbligo di procedere alla registrazione degli impianti sul portale SIERT della Regione Toscana, pagando il relativo bollino RCEE. L'OE avrà inoltre l'obbligo di eseguire le prove di tenuta dell'impianto gas, rilasciando a fine prova gli allegati obbligatori di cui alla Delibera 40. Saranno infine a carico dell'OE la richiesta e il pagamento di tasse ed oneri per concessioni comunali, per occupazione temporanea di suolo pubblico, di passi carrabili, allacciamento idrico ed elettrico di cantiere o con generatore, 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 degli stessi 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 o dalla Stazione Appaltante. I danni che per cause dipendenti o per sua negligenza fossero apportati ai manufatti suddetti dovranno essere riparati a carico esclusivo dell'Appaltatore.
- j) Di consentire l'uso anticipato dei locali che venissero richiesti dalla D.L. senza che l'Appaltatore abbia perciò diritto a speciali compensi; esso potrà però richiedere che sia redatto apposito verbale circa lo stato delle opere per essere garantito dai possibili danni che potessero derivare da esse.
- k) Nell'alloggio, nel caso in cui vengono fatti pavimenti e rivestimenti nuovi, dovranno essere depositati a cura dell'Impresa materiali di scorta, per fronteggiare eventuali interventi di manutenzione nelle seguenti quantità: 2 mq per ogni tipo di piastrella utilizzata.

- l) La predisposizione del cartello del cantiere, uno al portoncino condominiale del condominio e l'altro al portoncino di ingresso dell'alloggio; dovranno essere delle dimensioni di circa 30 x 40 cm. secondo le istruzioni della Direzione dei Lavori e comunque sia ai sensi del D.lgs. 81/08.

art. 25. CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI

Ai sensi dell'art. 119 comma 1 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. i soggetti affidatari dei contratti eseguono in proprio le opere o i lavori, i servizi, e le forniture compresi nel contratto. Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 120, comma 1, lettera d), la cessione del contratto è nulla. È altresì nullo l'accordo con cui a terzi sia affidata l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni appaltate, nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente e dei contratti ad alta intensità di manodopera. È invece ammesso il subappalto nel rispetto di quanto previsto all'art. 119 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

Si applicano per le cessioni di crediti le disposizioni di cui alla legge 21 febbraio 1991, n. 52. L'allegato II.14 disciplina le condizioni per l'opponibilità alle stazioni appaltanti, ed in particolare:

- ai fini dell'opponibilità alle stazioni appaltanti, le cessioni di crediti devono essere stipulate mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e devono essere notificate alle amministrazioni debtrici.
- Fatto salvo il rispetto degli obblighi di tracciabilità, le cessioni di crediti da corrispettivo di appalto, concessione e concorso di progettazione sono efficaci e opponibili alle stazioni appaltanti che sono amministrazioni pubbliche qualora queste non le rifiutino con comunicazione da notificarsi al cedente e al cessionario entro quarantacinque giorni dalla notifica della cessione.
- Le amministrazioni pubbliche, nel contratto stipulato o in atto separato contestuale, possono preventivamente accettare la cessione da parte dell'Esecutore di tutti o di parte dei crediti che devono venire a maturazione. In ogni caso l'amministrazione cui è stata notificata la cessione può opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al contratto relativo a lavori, servizi, forniture, progettazione, con questo stipulato.

art. 26. 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 all'art. 113 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

La Stazione Appaltante è in diritto di risolvere il contratto in tutti i casi previsti dall' art. 122 del suddetto D.lgs. e con le modalità previste dal medesimo articolo e dalle linee guida ANAC.

art. 26.1 Altre ipotesi di risoluzione del contratto

- 1) Il contratto potrà essere risolto in tutti i casi di inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c., trasmessa mediante raccomandata A/R o pec. La risoluzione avverrà automaticamente se l'O.E. non avrà adempiuto entro un termine non superiore a 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.
- 2) Fermo restando quanto previsto dall'art. 122 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., APES SCpA potrà risolvere il contratto per una delle seguenti clausole risolutive espresse:
 - a) grave inadempimento successivo a tre diffide, comunicate ai sensi del comma 1, aventi ad oggetto prestazioni anche di diversa natura;
 - b) inadempimenti che abbiano comportato l'applicazione di penali per un importo complessivo superiore al 10% dell'importo contrattuale;
 - c) violazione delle norme relative al subappalto;

- d) non veridicità, anche parziale, delle dichiarazioni fornite ai fini della partecipazione alla gara e alla fase contrattuale;
- e) mancanza, anche sopravvenuta successivamente all'aggiudicazione dell'appalto, dei requisiti minimi di ammissibilità prescritti nella richiesta di offerta e nei relativi allegati;
- f) fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale che dovesse coinvolgere l'Affidatario;
- g) frode, grave negligenza o grave inadempienza nell'esecuzione degli obblighi e delle condizioni contrattuali ovvero il verificarsi di una delle circostanze previste dagli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.;
- h) mancato inizio lavori decorso il termine i quindici giorni successivi alla consegna indicato all'art. 14;
- i) **nelle ipotesi previste nel presente capitolato.**

In caso di risoluzione del contratto di appalto dichiarata da APES SCpA, l'Impresa in deroga a quanto previsto dall'art. 122 comma 8 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., rinuncia sin d'ora di intraprendere azioni giudiziarie cautelari, possessorie o d'urgenza che inibiscano o ritardino la consegna del cantiere e si impegna al ripiegamento dei cantieri già allestiti ed allo sgombero delle aree di lavoro e relative pertinenze nel termine assegnato dalla Stazione Appaltante.

art. 27. OSSERVANZA DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI AMBIENTE

art. 27.1 Adempimenti dell'Appaltatore in materia di tutela ambientale

1. Nello svolgimento delle proprie attività, l'Appaltatore è tenuto alla completa osservanza di quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale (con particolare riferimento al rispetto dei Criteri Ambientali minimi di cui al DM 24/11/2025), dal contratto, oltre che dalle ulteriori eventuali prescrizioni impartite dal Committente medesimo e/o dagli Enti di tutela in materia ambientale in corso d'opera, oltre che a prevedere, nell'eventuale contratto di subappalto o di fornitura in opera, l'obbligo da parte del/i Subappaltatore/i o del/i fornitore/i in opera di osservare dette prescrizioni, norme o disposizioni. In particolare, l'Appaltatore è tenuto a porre in essere tutte le precauzioni, gli adempimenti, le misure organizzativo-gestionali e le cautele previste dalla normativa in materia di tutela ambientale, in modo da evitare che dall'esecuzione dei lavori possano determinarsi situazioni di: violazione della normativa in materia di tutela ambientale, inquinamento, pericolo per la salute dell'uomo e pregiudizio o pericolo per l'ambiente.
2. È facoltà del Committente di effettuare, nel corso dei lavori, anche ai fini della verifica della regolare esecuzione degli stessi, accertamenti circa lo stato delle aree consegnate all'Appaltatore, onde verificare il corretto rispetto, da parte dell'Appaltatore, delle prescrizioni in materia ambientale.
3. Tra le prove e le verifiche che il Committente può svolgere ai fini di redigere il certificato di regolare esecuzione dei lavori, vi è anche la verifica che l'Appaltatore abbia correttamente adempiuto ai propri obblighi in materia di tutela ambientale (ad esempio: gestione dei rifiuti, inquinamento del sito, etc.).
4. In caso di riscontrate deficienze nell'adempimento degli obblighi in materia di tutela ambientale, il Committente ne darà comunicazione, con Ordine di Servizio o documento equivalente, all'Appaltatore, che dovrà adempiere a tutti gli obblighi connessi a sua cura ed onere, comunicando altresì, l'avvenuto adempimento di tutte le suddette prescrizioni, al solo verificarsi del quale potrà essere controfirmato dalle parti il verbale di restituzione delle aree di cui al precedente comma 3.

5. L'Appaltatore manleva completamente il Committente da ogni responsabilità, pretesa ed azione, anche di Terzi, comunque connessa agli aspetti e/o possibili criticità ambientali delle aree in questione o rapportabili alle aree in questione ed alle attività di utilizzo delle aree stesse da parte dell'Appaltatore.
6. Resta peraltro inteso che gli obblighi, gli oneri, e i costi, derivanti dalla necessità di adeguare la situazione in cui l'area viene restituita alle prescrizioni derivanti dalla normativa, imputabili all'Appaltatore a titolo di dolo o colpa, anche lieve, si intendono e restano interamente posti a cura, spese e responsabilità dell'Appaltatore, anche se accertati in data successiva all'avvenuta controfirma del verbale di restituzione delle aree.

art. 27.2 Adempimenti in materia di inquinamento dei siti

1. Salvo quanto disposto nei successivi commi 2 e 3, qualora nel corso dei lavori emergano o si determinino situazioni di inquinamento o di potenziale inquinamento, il Direttore Lavori disporrà la sospensione dei lavori, ove essa di renda opportuna, necessaria ovvero imposta dalla pubblica autorità, ai fini del tempestivo ottemperamento degli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di inquinamento e bonifica dei siti. A tal fine è fatto obbligo all'Appaltatore di dare tempestiva comunicazione al Committente delle circostanze di fatto relative al verificarsi dell'evento e di tutte le iniziative poste in essere (quali ad esempio: avvenuta effettuazione della comunicazione ai sensi dell'art. 242 o 245 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., adozione di misure di prevenzione, adozione di misure di messa in sicurezza di emergenza etc.). Il Committente si riserva la possibilità di procedere alla bonifica o alla messa in sicurezza dei siti (ove la stessa non sia stata causata di fatto dall'Appaltatore), ancorché tale iniziativa non sia obbligatoria, ma attivabile di iniziativa in qualità di "soggetto interessato" o di "proprietario incolpevole". In tutte le ipotesi di apertura di un procedimento ai sensi del Titolo V alla parte IV del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. nulla comporterà all'Appaltatore, salvo una proroga del termine utile contrattuale.
2. Al termine dei lavori l'Appaltatore dovrà garantire, anche attraverso la sottoscrizione di apposito verbale e l'esecuzione di specifiche analisi ambientali se richieste dal Committente, che sulle aree a lui temporaneamente cedute non si siano verificati fenomeni di potenziale inquinamento del suolo, del sottosuolo o delle acque superficiali o sotterranee o fenomeni di abbandono rifiuti.
3. In ogni caso, è data facoltà al Committente di effettuare verifiche circa lo stato delle aree, anche ai fini della verifica di regolare esecuzione dei lavori.
4. Restano in ogni caso ferme le responsabilità dell'Appaltatore e tutte le connesse conseguenze ove l'inquinamento, il pericolo di inquinamento ovvero l'aggravamento dei medesimi siano imputabili alla condotta dell'Appaltatore stesso.
5. Nell'ipotesi in cui nelle aree di cantiere vengano rinvenuti rifiuti abbandonati da soggetti diversi dall'Appaltatore, il Committente potrà attivarsi direttamente per la rimozione degli stessi, ovvero, in alternativa, affidare la gestione di tali rifiuti all'Appaltatore, previa comunicazione scritta del Direttore Lavori. Tali attività saranno compensate determinando apposito importo con specifico computo metrico e accordo fra le parti.

art. 27.3 Adempimenti in materia di gestione dei rifiuti

1. Salvo quanto eventualmente espressamente previsto dal progetto e salvo diversa specifica del Direttore Lavori, tutto il materiale derivante dalle lavorazioni in oggetto del presente Capitolato costituisce rifiuto. L'Appaltatore, nel pieno rispetto degli obblighi derivanti dalla normativa vigente (con particolare riferimento a quanto indicato al capitolo 2.5.1 della "Relazione CAM di progetto" allegata

alla presente), provvederà autonomamente alla gestione di tali rifiuti, assumendo la qualifica di “produttore” degli stessi. Il corretto adempimento degli obblighi previsti dal presente punto costituirà oggetto di accertamento da parte del Committente nel corso dei lavori, anche ai fini della verifica della regolare esecuzione degli stessi.

2. L'Appaltatore in qualità di produttore dei rifiuti si impegna a gestire gli stessi nel rispetto dei seguenti principi:
 - l'Appaltatore, ove intenda svolgere direttamente una operazione di trasporto, smaltimento o recupero e risulti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'effettuazione della/medesima/e, dovrà tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori, fornire alla Direzione Lavori copia degli atti autorizzatori/di iscrizione che lo autorizzano;
 - nel caso non risulti in possesso dei requisiti di cui alla precedente lettera a), l'Appaltatore si impegna a servirsi di soggetti autorizzati allo svolgimento delle relative attività, ed a fornire alla Direzione Lavori tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori, copia degli atti autorizzatori/di iscrizione posseduti dai soggetti ai quali intende affidare l'operazione di trasporto, smaltimento o recupero;
 - l'eventuale affidamento delle attività di trasporto, smaltimento o recupero da parte dell'Appaltatore deve essere preventivamente autorizzato dalla Direzione Lavori. L'autorizzazione sarà, in ogni caso, subordinata alla preventiva presentazione alla Direzione Lavori medesima di copia degli atti autorizzatori/di iscrizione posseduti dai soggetti ai quali l'operazione di trasporto, smaltimento o recupero viene subappaltata;
 - l'Appaltatore si impegna a curare il deposito dei rifiuti detenuti in attesa dell'avvio a trasporto, smaltimento o recupero, nel rispetto dei termini e delle condizioni previste dalla normativa vigente, oltre che delle prescrizioni impartite dalla Direzione Lavori.
 - l'Appaltatore si impegna a fornire alla Direzione Lavori, entro i termini di legge, una copia della documentazione prevista dalla normativa vigente atta a far cessare ogni responsabilità del produttore/detentore circa il corretto avvio a smaltimento o recupero dei rifiuti. Il Committente può ritenere le rate di pagamento in acconto nel caso l'Appaltatore risulti inadempiente all'obbligo di presentazione della suddetta documentazione ovvero nel caso la documentazione medesima risulti irregolare;
 - ove l'Appaltatore non provveda al puntuale adempimento degli obblighi circa l'avvio a trasporto, smaltimento o recupero, il Committente avrà facoltà di provvedere a propria cura, detraendo dal corrispettivo dell'appalto una somma pari alle spese sostenute e documentate, salva l'applicazione di ogni altra sanzione o applicazione di penale;
 - l'Appaltatore, nel pieno rispetto degli obblighi derivanti dalla normativa vigente, provvederà autonomamente, in quanto diretto produttore dei rifiuti, al conferimento a trasporto, smaltimento o recupero dei rifiuti costituiti dagli scarti dei materiali da lui utilizzati per l'esecuzione dei lavori. Il corretto adempimento degli obblighi previsti nel presente comma costituirà oggetto di accertamento da parte della Direzione Lavori nel corso dei lavori, anche ai fini della verifica della regolare esecuzione dei lavori.

art. 27.4 Adempimenti in materia di altri aspetti ambientali

1. Nella gestione degli aspetti ambientali diversi da quelli considerati ai punti precedenti l'Appaltatore è tenuto ad osservare tutte le prescrizioni, norme o disposizioni vigenti.
2. L'Appaltatore si impegna al pieno rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico e delle eventuali ulteriori prescrizioni delle autorità amministrative competenti. In particolare, l'Appaltatore, nel caso in cui ritenga che le proprie lavorazioni possano determinare il superamento dei valori limiti di emissione vigenti, provvede ad acquisire, prima dell'inizio lavori, l'autorizzazione comunale per lo svolgimento delle attività temporanee, in deroga ai valori limite di immissione. Tutto questo con particolare riferimento al capitolo 2.5.1 dell'elaborato "Relazione CAM di progetto".
3. L'Appaltatore si impegna ad utilizzare ed effettuare lo stoccaggio delle sostanze di lubrificazione, dei combustibili liquidi, dei carburanti e delle altre sostanze pericolose eventualmente necessarie all'effettuazione dei lavori, nel pieno rispetto della normativa vigente, delle procedure in uso e delle prescrizioni, contestuali o successive alla stipula del contratto, impartite dal Committente, con particolare riferimento al sopracitato capitolo dell'elaborato "Relazione CAM di progetto".
4. Lo scarico dei reflui domestici, industriali o di acque meteoriche dilavanti potenzialmente contaminate (in base alla normativa regionale applicabile), dovrà essere preventivamente autorizzato da parte dell'Appaltatore secondo le vigenti disposizioni di legge. L'avvio delle attività che generano scarichi idrici è subordinato al rilascio dell'autorizzazione ed al rispetto delle prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo ed è oggetto di verifica da parte della Direzione Lavori che ne potrà condizionare l'avvio. Rientra in questa casistica anche lo svuotamento degli impianti solari il cui fluido termovettore additivato con glicole è inquinante. Quanto sopra, con particolare riferimento al sopracitato capitolo dell'elaborato "Relazione CAM di progetto".
5. L'Appaltatore, ove, per lo svolgimento delle proprie attività abbia necessità di installare o utilizzare un impianto (inteso come macchinario o sistema o insieme di macchinari o sistemi costituiti da una struttura fissa e dotato di autonomia funzionale in quanto destinati a una specifica attività eventualmente parte di un più ampio ciclo industriale) che produce emissioni in atmosfera, ovvero emissioni elettromagnetiche, il quale in base alla normativa vigente, sia sottoposto ad atto autorizzativo ordinario o generale ovvero a preventiva comunicazione, ovvero debba rispettare valori limite di legge o particolari condizioni impiantistiche, dovrà assicurare il rispetto della normativa e fornire alla Direzione Lavori prove documentali del rispetto delle medesime, anche con riferimento ai valori limite di legge. L'installazione dei sistemi ovvero la realizzazione dei manufatti a tal fine necessari dovrà essere autorizzata dal Committente. Quanto sopra, con particolare riferimento al sopracitato capitolo dell'elaborato "Relazione CAM di progetto".
6. L'Appaltatore si impegna a prendere tutti gli accorgimenti necessari o utili a ridurre la produzione di polveri, e ad adeguare la propria attività alle prescrizioni eventualmente impartite in materia dalle autorità competenti. Quanto sopra, con particolare riferimento al sopracitato capitolo dell'elaborato "Relazione CAM di progetto".

art. 28. CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Ai sensi dell'art. 50 comma 7 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. per il presente appalto è rilasciato il Certificato di Regolare Esecuzione che è emesso dal Direttore dei lavori e sostituisce a tutti gli effetti il certificato di collaudo.

Il Certificato di Regolare esecuzione è unico ed è emesso non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dell'appalto.

art. 29. OSSERVANZA CAPITOLATO GENERALE DI APPALTO, REGOLAMENTI E LEGGI SUI LAVORI PUBBLICI

Per quanto non previsto e non diversamente disposto dalle clausole del contratto, del presente Capitolato Speciale d'Appalto e quanto indicato negli elaborati di cui all'art. 8.1, l'esecuzione delle opere in appalto è soggetta all'osservanza del Capitolato Generale di Appalto dei LL.PP. di cui al Decreto 19/4/2000 n. 145 per quanto applicabile (parti non abrogate), del Codice sui contratti pubblici di lavori servizi e forniture, delle linee guida ANAC e del DM 49/18 per la direzione - contabilità e collaudo dei lavori pubblici e dei Regolamenti Comunali edilizi e di igiene e del DPR 207/10 per le parti ancora in vigore. In ordine a quanto sopra si precisa come segue la corrispondenza degli organi e uffici indicati nella normativa suddetta e in quella di cui al Capitolato di Appalto per le opere di competenza del Ministero dei LL.PP, con organi e uffici dell'Azienda appaltante:

- Al "Ministero" deve intendersi corrispondere L'Amministratore Unico dell'APES SCpA;
- All'"Ingegnere Capo" deve intendersi corrispondere il Responsabile Unico Del Progetto.

L'Impresa dovrà osservare anche la Legge 20 Marzo 1865 n. 2248 allegato F escluso gli artt. abrogati dal DPR 207/2010 e dal Codice dei contratti di pubblici, il citato codice dei contratti pubblici di lavori servizi e forniture, il Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune interessato nell'appalto, ogni altra disposizione di legge concernente la realizzazione di edifici per abitazioni economiche e popolari e l'installazione dei necessari impianti.

Nell'esecuzione delle opere oggetto del presente appalto e nei riguardi delle stesse opere finite dovranno altresì essere rispettate tutte le prescrizioni di legge e regolamenti vigenti:

- in materia di strutture in calcestruzzo armato semplice o precompresso e di strutture in ferro, ecc.;
- in materia di prevenzione degli infortuni, nel senso più ampio;
- in materia di sicurezza degli stabili e di ogni loro componente contro gli incendi.

Per quanto non espressamente detto nel presente Capitolato valgono inoltre tutte le leggi e decreti attualmente vigenti e quelli che potranno essere emanate durante il corso dei lavori che abbiano comunque attinenza coi lavori stessi.

art. 30. CRITERI AMBIENTALI MINIMI

Ai sensi dell'art 57 comma 2 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. le opere dovranno rispettare i criteri ambientali minimi approvati con DM 24/11/2025: "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi". Come già indicato agli articoli precedenti, nell'esecuzione delle opere l'OE dovrà rispettare quanto indicato nell'elaborato "Relazione CAM di progetto" allegato alla presente.

art. 31. DOMICILIO LEGALE DELLE PARTI

Per tutti gli effetti dell'appalto le Parti eleggono rispettivamente il proprio domicilio come segue:

- il Committente, nella persona del suo legale rappresentante pro-tempore, presso la sede dell'APES SCpA o delegato;
- Agli effetti del presente contratto, l'Appaltatore elegge domicilio digitale presso l'indirizzo di posta elettronica certificata.

art. 32. REVISIONE PREZZI

Ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., al presente appalto si applica la revisione prezzi. La presente clausola, che non apporta modifiche che alterano la natura generale del contratto, si attiva al verificarsi delle condizioni di natura oggettiva così come indicate al comma 2a del soprarichiamato articolo. Ovvero: al verificarsi di una variazione del costo dell'opera, in aumento o in diminuzione, superiore al 3 per cento dell'importo complessivo. In tale evenienza, la revisione dei prezzi è riconosciuta nella misura del 90 per cento del valore eccedente la variazione del 3 per cento applicata alle prestazioni da eseguire dopo l'attivazione della clausola di revisione.

In ottemperanza al comma 3a del soprarichiamato articolo 60, ai fini della determinazione della variazione dei costi e dei prezzi si utilizzano gli indici sintetici di cui al comma 4-quater del medesimo articolo, ossia nelle modalità indicate all'allegato II.2-bis del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., tenendo conto della natura e del settore merceologico dell'appalto, e degli indici disponibili.

art. 32.1 Individuazione dell'indice sintetico (I_s) da utilizzare per la revisione prezzi

Ai sensi dell'articolo 4 della Sezione II dell'allegato II.2-bis al D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., di seguito è riportato il metodo per l'individuazione dell'indice sintetico (I_s) da utilizzare per la revisione prezzi. Tale indice sintetico è calcolato come media ponderata degli indici relativi alle Tipologie Omogenee di Lavorazioni (TOL) pertinenti per l'appalto in oggetto e così come adottati dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti con D.D. n. 743 del 30/03/2026. Per l'enunciazione di quali tra le TOL di cui alla Tabella A del soprarichiamato allegato, sono pertinenti per l'appalto in oggetto si rimanda all'art. 32.1.1. Si specifica che:

- Il valore di riferimento ($I_{TOL,RIF}$) per il calcolo dell'indice sintetico (I_s) è quello dell'indice revisionale relativo al mese del provvedimento di aggiudicazione.
- In caso di sospensione o proroga dei termini di aggiudicazione nelle ipotesi di cui all'articolo 1, commi 3, 4 e 5 dell'Allegato I.3. al D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., il valore di riferimento per il calcolo dell'indice sintetico è quello dell'indice revisionale relativo al mese di scadenza del termine massimo per l'aggiudicazione, come individuato dall'articolo 1, commi 1 e 2 del sopraindicato allegato.

art. 32.1.1 Elenco delle TOL per l'appalto in oggetto

Ai sensi dell'articolo 4 comma 3a del soprarichiamato allegato di seguito si elencano le TOL che si applicano all'appalto in oggetto. Si specifica che le TOL sottoelencate, sono state selezionate tra quelle di cui alla Tabella A.1 dell'Allegato II.2-bis del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., in funzione anche delle declaratorie di cui alla Tabella A.2 del medesimo allegato.

- TOL1: Opere edili su edifici e manufatti non soggetti a tutela dei beni culturali
- TOL 4: Lavori di movimento terra, demolizioni, opere di protezione ambientale, ingegneria naturalistica e opere a verde
- TOL14: impianti elettrici, tecnologici, radiotelefonici e antintrusione
- TOL 15: impianti meccanici, termici, di condizionamento, idrico sanitari e trasportatori

art. 32.1.2 Definizione dei pesi percentuali (p_i) per le singole TOL

Ai sensi dell'articolo 4 comma 3b del soprarichiamato allegato, di seguito viene indicato il peso percentuale per ciascuna TOL, calcolato come rapporto tra l'importo complessivo delle lavorazioni associate a ciascuna TOL e l'importo complessivo dei lavori oggetto dell'appalto.

TOL	Importo lavori	Peso percentuale (P_i)
-----	----------------	----------------------------

TOL1	28.009,29 €	11,16 %
TOL 4	77,14 €	0,03 %
TOL14	37.627,83 €	14,99 %
TOL 15	185.332,89 €	73,82 %
sommano	251.047,11 €	100,00 %

In considerazione dell'applicazione della metodologia di calcolo di cui alla Tabella B dell'allegato II.2-bis del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., tenuto conto di quanto all'articolo 4 comma 3, lettera b) del suddetto allegato, nel calcolo dell'indice sintetico (I_s) viene espunta la TOL 4 poiché il suo peso percentuale risulta inferiore al 4% dei lavori.

art. 32.1.3 *Indicazione degli indici di riferimento (I_{TOL}) per le TOL dell'appalto in oggetto*

Fermo restando quanto specificato all'art. 32.1 circa il valore di riferimento, alla data di validazione del progetto, l'ultimo dato ISTAT¹ fornito per gli indici di costo di lavorazione dati mensili è relativo a febbraio 2026. Per le TOL individuate all'art. 32.1.1 sono riportati di seguito.

TOL	Indici di costo di lavorazione dati mensili: 2026-02 (Dato ISTAT)
TOL1	101,9
TOL4	100,3
TOL14	104,1
TOL15	104,6

art. 32.1.4 *Calcolo dell'indice sintetico di progetto (I_s)*

Ai sensi dell'articolo 4 comma 3c del soprarichiamato allegato, di seguito si esplicita quindi il calcolo dell'indice sintetico del progetto (I_s) eseguito secondo la formula indicata e di seguito riportata:

$$I_s = \sum_{i=1}^{i=N} p_i \times I_{TOL,i} \quad (1)$$

Dove:

- I_s Indice sintetico di progetto;
- p_i Peso percentuale dell'i-esima TOL, così come definito all'art. 32.1.2;
- $I_{TOL,i}$ Indice periodicamente aggiornato dal MIT.

art. 32.2 *Attivazione della clausola di revisione prezzi*

Ai sensi dell'articolo 3 comma 1 e dell'articolo 5 comma 1 del soprarichiamato allegato, la stazione appaltante si impegna a monitorare l'andamento dei suddetti indici con frequenza mensile, ossia con la medesima frequenza con cui vengono aggiornati i sopraelencati indici revisionali.

¹ (fonte IstatData, sito web:

https://esploradati.istat.it/databrowser/#/it/dw/categories/IT1.Z0400PRI.1.0/DCSC_INDICITOL/IT1,145_362_DCSC_I_NDICITOL_1,1.0 consultato il 05/05/2026)

Qualora si verifichi quanto indicato all'art. 32, ovvero qualora durante il monitoraggio si rilevi una variazione del costo dell'opera, in aumento o in diminuzione, superiore al 3 per cento dell'importo complessivo. ai sensi dell'art. 5 c.2 del suddetto allegato, il DL provvede a darne comunicazione al RUP e all'OE.

Fermo restando quanto specificato all'art. 32.1 circa il valore di riferimento, la variazione degli indici è calcolata come differenza tra il valore dell'indice sintetico (IS) al momento della rilevazione e il corrispondente valore al mese di aggiudicazione della miglior offerta.

art. 32.3 Modalità e termini di pagamento della revisione prezzi

Ai sensi dell'articolo 5 comma 3 del soprarichiamato allegato, la determinazione delle somme, in aumento o in diminuzione, dovute a titolo di revisione dei prezzi avviene in corrispondenza della scadenza degli stati di avanzamento dei lavori. Ai sensi del comma 4 del sopraindicato articolo, il DL al momento del SAL trasmette anche un SAL revisionale, il cui importo è calcolato come descritto nella Tabella B del suddetto allegato, qui brevemente riportata.

$$SAL_{rpx} = \begin{cases} SAL_{cpx} \times 0.9 \times \left(\frac{IS_{px} - IS_{mo}}{IS_{mo}} - 0.03 \right) ; & se \frac{IS_{px} - IS_{mo}}{IS_{mo}} > 0.03 \\ SAL_{cpx} \times 0.9 \times \left(\frac{IS_{px} - IS_{mo}}{IS_{mo}} + 0.03 \right) ; & se \frac{IS_{px} - IS_{mo}}{IS_{mo}} \leq 0.03 \end{cases} \quad (2)$$

Dove:

SAL_{rpx}	è il SAL revisionale relativo al periodo X di maturazione del SAL;
SAL_{cpx}	è il SAL relativo all'importo maturato nel periodo X di maturazione del SAL, comprensivo degli oneri di sicurezza al lordo di eventuali recuperi e trattenute, calcolato ai prezzi contrattuali in sede di offerta;
IS_{px}	è il valore più aggiornato dell'indice revisionale sintetico rispetto al periodo X di maturazione del SAL;
IS_{mo}	è il valore dell'indice revisionale sintetico relativo al mese di aggiudicazione della miglior offerta fatto salvo quanto previsto all'articolo 4, comma 2, quarto periodo del suddetto allegato;
$\frac{IS_{px} - IS_{mo}}{IS_{mo}}$	coefficiente di revisione.

Ai sensi del punto 3 della Soprarichiamata Tabella B, ai fini dell'applicazione della formula (2), per ogni indice TOL deve essere assunto come valore base e posto uguale a 100, il valore dell'indice relativo al mese di aggiudicazione della miglior offerta (fatto salvo quanto previsto all'articolo 4, comma 2, quarto periodo del suddetto allegato).

Ai sensi del punto 4 della soprarichiamata Tabella B, il valore del coefficiente di revisione nella (2) è arrotondato alla quarta cifra decimale. L'arrotondamento viene operato per eccesso all'unità superiore qualora la quinta cifra decimale sia pari o superiore a 5.

Ai sensi del punto 6 lettera b della soprarichiamata Tabella B, gli stati di avanzamento revisionali sono determinati applicando il coefficiente di revisione calcolato sulla base della media del valore degli indici TOL più aggiornati rispetto al periodo di maturazione del SAL.

art. 32.4 Copertura economica per il riconoscimento della revisione prezzi

Ai sensi del comma 5 del già menzionato art. 60 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. e dell'art. 15 dell'allegato II.2-bis del suddetto D.lgs., per far fronte agli eventuali maggiori oneri derivanti dalla revisione prezzi saranno utilizzati:

- a) nel limite del 50 per cento, le risorse di cui alla voce Imprevisti del QTE;
- b) le somme derivanti dal ribasso d'asta.
- c) le eventuali somme a disposizione della Stazione Appaltante

art. 32.5 Modifiche alla revisione prezzi in caso di varianti

Ai sensi dell'articolo 7 nel caso di varianti in corso d'opera l'indice sintetico IS di cui all'art. 32.1.4 viene ridefinito nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) in caso di varianti di natura meramente quantitativa, ferme restando le TOL individuate all'art. 32.1.1, è rideterminato il peso percentuale di ogni TOL di cui all'art. 32.1.2.
- b) in caso di varianti di tipo qualitativo, la composizione dell'indice sintetico è modificata con l'integrazione nelle TOL di cui all'art. 32.1.1 delle TOL relative alle nuove tipologie di lavorazioni introdotte, con la conseguente rideterminazione dei pesi percentuali di cui all'art. 32.1.2.

Il nuovo indice sintetico di revisione prezzi, determinato in seguito alla variante, si applica, quindi agli stati di avanzamento dei lavori successivi all'approvazione della variante stessa.

art. 33. RISERVE

Ai sensi dell'art. 7 allegato II.14 al D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii., le riserve sono iscritte a pena di decadenza sul primo atto dell'appalto idoneo a riceverle, successivo all'insorgenza o alla cessazione del fatto che ha determinato il pregiudizio dell'Esecutore. In ogni caso, sempre a pena di decadenza, le riserve sono iscritte anche nel registro di contabilità all'atto della firma immediatamente successiva al verificarsi o al cessare del fatto pregiudizievole, nonché all'atto della sottoscrizione del certificato di collaudo mediante precisa esplicitazione delle contestazioni circa le relative operazioni. Le riserve non espressamente confermate sul conto finale si intendono rinunciate.

Le riserve devono essere formulate in modo specifico e indicare con precisione le ragioni sulle quali si fondano. In particolare, le riserve devono contenere a pena di inammissibilità:

- a) la precisa quantificazione delle somme che l'Esecutore ritiene gli siano dovute. La quantificazione della riserva è effettuata in via definitiva, senza possibilità di successive integrazioni o incrementi rispetto all'importo iscritto, salvo che la riserva stessa sia motivata con riferimento a fatti continuativi;
- b) l'indicazione degli ordini di servizi, emanati dal direttore dei lavori o dal direttore dell'esecuzione, che abbiano inciso sulle modalità di esecuzione dell'appalto;
- c) le contestazioni relative all'esattezza tecnica delle modalità costruttive previste dal capitolato speciale d'appalto o dal progetto esecutivo;
- d) le contestazioni relative alla difformità rispetto al contratto delle disposizioni e delle istruzioni relative agli aspetti tecnici ed economici della gestione dell'appalto;
- e) le contestazioni relative alle disposizioni e istruzioni del direttore dei lavori o del direttore dell'esecuzione che potrebbero comportare la responsabilità dell'Appaltatore o che potrebbero determinare vizi o difformità esecutive dell'appalto.

Non costituiscono riserve:

- a) le contestazioni e le pretese economiche che siano estranee all'oggetto dell'appalto o al contenuto del registro di contabilità;
- b) le richieste di rimborso delle imposte corrisposte in esecuzione del contratto di appalto;
- c) il pagamento degli interessi moratori per ritardo nei pagamenti;
- d) le contestazioni circa la validità del contratto;
- e) le domande di risarcimento motivate da comportamenti della Stazione Appaltante o da circostanza a quest'ultima riferibili;
- f) il ritardo nell'esecuzione del collaudo motivato da comportamento colposo della Stazione Appaltante.

art. 34. CONTROVERSIE

Il presente appalto non contiene la clausola compromissoria di cui all'art. 213 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. La definizione delle controversie è attribuita alla giurisdizione ordinaria. In tal caso per qualsiasi controversia sarà devoluta in via esclusiva alla competenza del Foro di Pisa, con espressa deroga a qualsiasi altro foro eventualmente previsto dalla legge.

art. 35. NORME FINALI

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