

GLOBAL SERVICE 2027-2030

**Lavori e servizi di manutenzione ordinaria,
pronto intervento e manutenzione straordinaria
non programmabile da eseguire negli edifici di
proprietà dei comuni del L.O.D.E. Pisano ed in
gestione ad A.P.E.S. s.c.p.a.**

Durata contrattuale 36 mesi (3 anni)
con opzione di rinnovo di ulteriori 12 mesi (1 anno)

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

CUP H52D26000060005

Pisa, settembre 2026

Il RUP
(Dott. Ing. Chiara Cristiani PhD)

PREMESSA	4
DEFINIZIONI.....	5
LINGUA UFFICIALE	6
LEGGI E NORME DA APPLICARSI	6
ART. 1. NATURA, OGGETTO E DURATA DELL'ACCORDO	7
ART. 2. AMMONTARE E MODALITÀ DELL'ACCORDO	11
ART. 2.1 AMMONTARE DELL'ACCORDO QUADRO.....	11
ART. 2.2 MODALITÀ DELL'APPALTO	13
ART. 2.3 SPESE CONTRATTUALI	13
ART. 2.4 DICHIARAZIONE DELLA IMPRESA ATTESTANTE LA CONGRUITÀ DEL PREZZO	14
ART. 2.5 INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO E DEL CAPITOLATO SPECIALE	14
ART. 2.6 CLASSIFICAZIONE DEI LAVORI.....	14
ART. 2.7 REQUISITI DELL'O.E. CHE INTENDONO PARTECIPARE ALLA GARA	17
ART. 3. DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE	17
ART. 3.1 LAVORI DI PRONTO INTERVENTO E MANUTENZIONE IMMOBILI.....	17
art. 3.1.1 Lavori a canone.....	20
art. 3.1.2 Lavori in extra canone.....	21
art. 3.1.3 Lavori in extra canone programmabili ma non procrastinabili.....	22
ART. 3.2 MANUTENZIONI DI IMPIANTI COMPENSATI A CANONE	22
art. 3.2.1 Manutenzione dei presidi antincendio	23
art. 3.2.2 Manutenzione di impianti autoclave, addolcitori, depuratori e pompe sommerse.	23
ART. 3.3 SERVIZI TECNICI DI SUPPORTO COMPENSATI A CANONE	24
art. 3.3.1 Servizio di Call Center con numero verde e di reperibilità continuativa	24
art. 3.3.2 Servizi tecnici di supporto ad A.P.E.S. s.c.p.a.	26
art. 3.3.3 Verbal di pre-rilascio alloggi.....	29
art. 3.3.4 Servizio di gestione chiavi alloggi.....	30
ART. 3.4 TEMPISTICHE DEI LAVORI E SERVIZI COMPENSATI A CANONE.....	30
ART. 3.5 TEMPISTICHE DEI LAVORI EXTRA CANONE.....	31
ART. 4. DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'APPALTO	32
ART. 4.1 FUNZIONI E REFERENTI	32
ART. 4.2 ORGANIZZAZIONE E DOTAZIONI.....	32
ART. 4.3 GESTIONE DOCUMENTALE E AGGIORNAMENTO SISTEMA C.R.M.	35
art. 4.3.1 Lavori extra canone di sostituzione generatore di calore	37
art. 4.3.2 Casi rilevati da inserire in programmazione.....	37
art. 4.3.3 Interventi in addebito agli assegnatari e proprietari.....	38
art. 4.3.4 Gestione casi ricollegabili a sinistri	38
ART. 5. VARIAZIONI DELLE OPERE PROGETTATE - NUOVI PREZZI	40
ART. 6. REVISIONE PREZZI	40
ART. 7. SUBAPPALTO.....	40
ART. 8. CAUZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA	42

ART. 8.1	CAUZIONE PROVVISORIA.....	42
ART. 8.2	CAUZIONE DEFINITIVA	43
ART. 9.	COPERTURE ASSICURATIVE (POLIZZA CAR)	44
ART. 10.	OSSERVANZA DELLA NORMATIVA RELATIVA ALLA SICUREZZA	44
ART. 11.	PENALI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	45
ART. 11.1	PENALI PER RITARDO NELL'ESECUZIONE DELL'APPALTO.....	45
ART. 11.2	CASI DI RISOLUZIONE CONTRATTUALE	45
ART. 12.	DIREZIONE DEI LAVORI	46
ART. 13.	UNITÀ OPERATIVA DELL'APPALTATORE	46
ART. 14.	QUALITÀ E PROVENIENZA DEI MATERIALI - NORME PER LA MISURAZIONE.....	47
ART. 15.	CRITERI AMBIENTALI MINIMI	47
ART. 16.	ONERI E OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DELL'APPALTATORE, RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE	48
ART. 17.	DOMICILIO LEGALE DELLE PARTI.....	48
ART. 18.	MODALITÀ DI PAGAMENTO	49
ART. 19.	CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI	50
ART. 20.	RISERVE.....	51
ART. 21.	ANTICIPAZIONE CONTRATTUALE.....	52
ART. 22.	OSSERVANZA DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI AMBIENTE.....	52
ART. 22.1	ADEMPIMENTI DELL'APPALTATORE IN MATERIA DI TUTELA AMBIENTALE	52
ART. 22.2	ADEMPIMENTI IN MATERIA DI INQUINAMENTO DEI SITI	53
ART. 22.3	ADEMPIMENTI IN MATERIA DI GESTIONE DEI RIFIUTI	54
ART. 22.4	ADEMPIMENTI IN MATERIA DI ALTRI ASPETTI AMBIENTALI	55
ART. 23.	CONTROVERSIE.....	56
ART. 24.	NORME FINALI.....	56
ART. 25.	DOCUMENTAZIONI CHE FANNO PARTE DELL'ACCORDO QUADRO	56

PREMESSA

L'obiettivo del presente appalto è di mantenere gli immobili e le relative dotazioni tecniche, di cui al documento "Consistenza patrimoniale", affidati in gestione o di proprietà dell'Azienda Pisana Edilizia Sociale s.c.p.a., in sigla d'ora in poi A.P.E.S., in adeguato stato di uso e manutenzione che ne permetta una corretta fruizione da parte degli assegnatari.

Per l'ottenimento di tali risultati A.P.E.S. appalta la manutenzione ad un soggetto terzo attraverso un contratto riferito ad una pluralità di servizi e lavori di manutenzione con piena responsabilità sui risultati da parte dell'Appaltatore e secondo le prescrizioni del presente Capitolato e della restante documentazione tecnica.

Gli interventi di manutenzione riguardano le opere di riparazione, ripristino, sostituzione e rinnovamento delle finiture degli edifici e quelle necessarie a mantenere in efficienza o ad integrare gli impianti tecnologici esistenti; riguardano inoltre gli interventi, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Gli interventi potranno essere disposti da A.P.E.S. anche secondo criteri di programmazione relativamente a lavori non procrastinabili aventi ad oggetto la manutenzione ordinaria o straordinaria. Per dette opere sarà redatto un progetto specifico con relativo computo metrico estimativo da sottoporre a verifica e validazione. Questa tipologia di lavori sarà calendarizzata concordando le tempistiche con l'appaltatore e per questi potrà essere chiesto da A.P.E.S. un ulteriore ribasso da assommare a quello offerto in fase di gara.

Relativamente alle modalità di espletamento dei servizi e dei lavori, le manutenzioni saranno distinte in manutenzioni a canone e manutenzioni extra canone. Queste ultime saranno a loro volta, suddivise in lavori extra canone non programmabili e lavori extra canone programmabili ma non procrastinabili. Per questi ultimi potrà essere richiesto dalla stazione appaltante, un ulteriore ribasso in ragione della natura e della gestione del contratto specifico.

Relativamente ai lavori extra canone, gli stessi saranno liquidati e quindi saldati, solo ed esclusivamente se preventivamente autorizzati dall'Ufficio Manutenzione e P.I. di A.P.E.S. mediante apposito contratto applicativo ovvero mediante ordine di servizio regolarmente emesso.

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.

Autorizzazione Emissione Fattura (A.E.F.): autorizzazione emessa dalla Stazione Appaltante a seguito della attestazione eseguita dalla direzione lavori circa la regolare esecuzione di lavori extra-canone ordinati all'impresa attraverso un ordine di lavoro.

Aggiudicatario: l'operatore economico al quale la stazione appaltante ha disposto l'aggiudicazione dell'appalto, all'esito della procedura di affidamento, in quanto risultato primo classificato secondo i criteri di selezione e valutazione previsti dalla *lex specialis* di gara. Si intendono sinonimi del presente termine: Operatore Economico, Impresa appaltatrice, Impresa esecutrice, Appaltatore

Committente: Sono da considerarsi sinonimi i seguenti termini: Stazione appaltante, azienda, A.P.E.S. s.c.p.a.

Contratto applicativo (C.A.): 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. È da considerarsi sinonimo di ordine di lavoro.

Corrispettivo a canone: corrispettivo per lavori e servizi in un certo arco temporale e relativo alle prestazioni pattuite per tutte le richieste pervenute. La quantità delle prestazioni da fornire è quindi per definizione non misurabile, ma stimata statisticamente nell'arco di tempo dell'intera durata contrattuale; conseguentemente il costo è riferito alla totalità della prestazione completa in ogni sua parte: il frazionamento del pagamento del corrispettivo a rate periodiche non ha quindi alcuna correlazione con la quantità fornita e con l'impegno profuso dall'Appaltatore nel periodo considerato.

Corrispettivo extra canone: corrispettivo per lavori valutato a misura per interventi non ricompresi nel canone.

C.R.M.: sistema gestionale in uso ad A.P.E.S. per la gestione degli interventi, sia a canone che extra canone, il cui uso da parte dell'operatore economico è obbligatorio ai fini della gestione di ogni commessa del presente contratto.

Ente Gestore: A.P.E.S. s.c.p.a.

Global Service: contratto avente ad oggetto l'affidamento integrato di una pluralità di servizi tra loro coordinati, finalizzati alla gestione e manutenzione di beni o patrimoni, con responsabilità unitaria dell'appaltatore in ordine all'organizzazione delle attività e al conseguimento dei livelli di servizio contrattualmente previsti.

Lavori di manutenzione (LM): Lavori di manutenzione a carico di A.P.E.S. (LM):

Lavori Proprietari (LP): Lavori di manutenzione eseguiti da A.P.E.S. per i quali viene richiesto il rimborso ai proprietari privati presente negli immobili

Lavori a rimborso (LR): lavori, di cui al *Regolamento di Utenza* (delibera n. 94 del 2/08/2021 dalla Conferenza Permanente dei Comuni del L.O.D.E. PISANO ai sensi dell'art. 15 della L.R.T n. 2/2019), eseguiti dall'aggiudicatario, il cui corrispettivo è pagato all'Impresa dalla Stazione Appaltante, la quale successivamente provvederà a richiederne il rimborso agli assegnatari e/o proprietari.

Manutenzione programmabile non procrastinabile: interventi omogenei per natura tecnica ordinati dalla Stazione Appaltante che vengono accorpatisi in singoli contratti applicativi e realizzati durante il periodo di efficacia dell'Accordo Quadro.

Pronto intervento: manutenzione con carattere di urgenza.

Stazione Appaltante: A.P.E.S. s.c.p.a.

LINGUA UFFICIALE

La lingua ufficiale è l'italiano. Tutti i documenti, i rapporti, le comunicazioni, la corrispondenza, le relazioni tecniche ed amministrative, le specifiche tecniche di prodotti, macchinari, impianti ed attrezzature di qualsiasi genere, i capitolati, le didascalie dei disegni, file e quant'altro prodotto dall'Appaltatore nell'ambito del Contratto dovranno essere in lingua italiana.

LEGGI E NORME DA APPLICARSI

D.lgs. 36/2023, "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"

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.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".

L'Appaltatore è tenuto alla esatta osservanza di tutte le Leggi, regolamenti e norme vigenti in materia, comprese quelle che venissero emanate durante il corso di vigenza del contratto.

La sottoscrizione del Contratto e del presente Capitolato da parte dell'Appaltatore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle suddette norme e della incondizionata accettazione delle stesse.

art. 1. NATURA, OGGETTO E DURATA DELL'ACCORDO

1. Il presente accordo quadro ha natura mista di lavori e servizi con prevalenza lavori.
2. I lavori e servizi di cui al presente Capitolato vengono appaltati con le modalità previste dall'art. 71 del D.L. 36/2023, ovvero mediante procedura aperta e secondo il criterio di cui all'art. 108 del D.lgs. 36/2023 ovvero secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, in relazione agli elementi di seguito indicati e meglio specificati nel disciplinare di gara: Offerta tecnica punti 70; Offerta economica sotto forma di ribasso percentuale punti 30.
La valutazione delle offerte sarà effettuata da parte di una commissione giudicatrice appositamente nominata, con atto dell'Amministratore Unico di A.P.E.S. s.c.p.a. ai sensi dell'art. 93 del D.lgs. 36/2023.
3. Con l'aggiudicatario dell'appalto verrà sottoscritto un accordo quadro, ai sensi dell'art. 59 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.
4. Formano oggetto del presente Capitolato le opere, le somministrazioni e le prestazioni occorrenti per realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria, periodica, manutenzione straordinaria non programmabile e programmabile ma non procrastinabile sul patrimonio E.R.P. gestito da A.P.E.S., la cui consistenza è descritta negli allegati 11 "Consistenza patrimoniale".
Il contenuto delle prestazioni oggetto del presente appalto è descritto nel presente Capitolato Speciale e nel *Regolamento ripartizioni Oneri*. L'offerta tecnica presentata in sede di gara dal concorrente Appaltatore farà parte integrante del contenuto delle prestazioni.
5. Una volta sottoscritto l'Accordo Quadro, il R.U.P. provvederà a emettere il Primo Contratto Applicativo relativo alle attività di manutenzione a canone (lavori e servizi) per la prima annualità e richiedere il relativo CIG derivato, oltre al CIG derivato per l'extra canone stimato per la durata complessiva dell'Accordo Quadro (compresa di eventuale opzione di proroga). Contestualmente all'emissione del Primo Contratto Applicativo verrà sottoscritto il verbale di consegna dal quale decorreranno i termini temporali di validità dell'Accordo Quadro.
Si specifica che è sempre autorizzata l'esecuzione in via d'urgenza ai sensi dell'articolo 17, comma 9, del decreto legislativo n. 36 del 2023 e ss.mm.ii.
6. La durata del presente appalto è stabilita in tre anni (36 mesi). A.P.E.S. s.c.p.a. si riserva il diritto di prorogare il contratto di un ulteriore anno (12 mesi). Le motivazioni per le quali si ipotizza l'opzione di proroga risiedono nel fatto che la Stazione Appaltante gestisce, per conto dei 37 Comuni della provincia di Pisa (Comuni del L.O.D.E. Pisano), un patrimonio di edilizia residenziale pubblica diffuso sul territorio, caratterizzato da elevata frammentazione, eterogeneità tipologica e necessità di interventi manutentivi sia programmabili sia non programmabili ma non procrastinabili, nonché da attività di pronto intervento con elevati requisiti di tempestività che richiedono continuità di esecuzione nel tempo.
7. I contratti collettivi applicati sono quelli del settore edile industria e artigianato.
8. L'affidamento oggetto del presente capitolato è strutturato secondo il modello del Global Service manutentivo, che richiede all'operatore economico l'organizzazione di una struttura stabile e dedicata, comprensiva, tra l'altro, di:
 - sistemi informativi per la gestione delle segnalazioni e degli interventi;

- presidio operativo per il pronto intervento h 24;
- organizzazione logistica e magazzini di prossimità;
- attività preliminari di ricognizione e conoscenza del patrimonio immobiliare.

Tali elementi comportano una fase iniziale di avviamento e messa a regime del servizio, con investimenti organizzativi e gestionali significativi da parte dell'operatore economico, nonché tempi tecnici necessari per il pieno conseguimento dei livelli prestazionali attesi.

In tale contesto, la previsione di una durata iniziale dell'Accordo Quadro pari a 36 mesi, con facoltà di proroga per ulteriori 12 mesi, è giustificata dall'esigenza di:

- garantire la continuità e la stabilità del servizio su un patrimonio diffuso e socialmente rilevante quale quello dell'edilizia residenziale pubblica;
- evitare discontinuità operative che potrebbero compromettere la tempestività degli interventi manutentivi e di pronto intervento, con possibili ricadute sulle condizioni abitative degli assegnatari composti, prevalentemente, da soggetti fragili;
- consentire l'ammortamento degli investimenti iniziali sostenuti dall'operatore economico e favorire una maggiore efficienza complessiva del servizio nonché una compressione dei costi per la stazione appaltante, favorendo, con la dilazione dei termini contrattuali, un maggior ribasso offerto dall'Operatore Economico in fase di gara;
- ridurre il ricorso a frequenti procedure di gara, con conseguente contenimento dei costi amministrativi e dei tempi di affidamento.

L'opzione di rinnovo non costituisce diritto dell'affidatario, ma mera facoltà della Stazione Appaltante, esercitabile previa verifica:

- del corretto e soddisfacente svolgimento del servizio. A tal fine, alla conclusione dei tre anni di contratto, il R.U.P. depositerà all'Amministrazione di A.P.E.S. una relazione dettagliata attraverso cui definire la sussistenza delle condizioni per il rinnovo del contratto.
- della permanenza della convenienza economica e dell'interesse pubblico all'affidamento alle medesime condizioni contrattuali.

La previsione del rinnovo è stata altresì considerata ai fini della determinazione del valore complessivo dell'appalto, nel rispetto dei principi di trasparenza e concorrenza.

L'importo a base di gara è stato calcolato considerando i prezzi di riferimento del prezzario della Regione Toscana - Provincia di Pisa – annualità 2026.

GLOBAL SERVICE: CONTRATTO PER LAVORI E SERVIZI MANUTENTIVI

suddivisione in LAVORI e SERVIZI		Importo Totale	di cui oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso d'asta
TOTALE APPALTO LAVORI	90,63 %	€ 7.417.645,60	€ 371.716,68	€ 7.045.928,92
TOTALE APPALTO SERVIZI	9,37 %	€ 766.800,00	€ 0,00	€ 766.800,00
TOTALE COMPLESSIVO APPALTO	100,00%	€ 8.184.445,60	€ 371.716,68	€ 7.812.728,92

L'Appalto si sviluppa attraverso l'esecuzione di servizi compensati a canone e di interventi di manutenzione compensati in parte a canone ed in parte in extra canone, le cui attività ed i rispettivi importi sono meglio identificati all'art. 2.

9. L'importo a base di gara comprende i costi della manodopera che la stazione appaltante ha stimato pari ad **€ 2.750.289,97** calcolati sulla base delle indicazioni riportate nelle analisi dei prezzi dal prezzario di riferimento e riferiti ai lavori di manutenzione immobili e impianti, canone ed extra canone esclusi i servizi tecnici per i quali trattasi in via esclusiva di costo del personale e per cui il calcolo dell'importo complessivo è stato effettuato su servizi analoghi. I costi della manodopera non sono soggetti al ribasso.

AMMONTARE COMPLESSIVO APPALTO CALCOLO COSTO MANODOPERA	Importo Totale
<i>Manodopera per esecuzione appalto LAVORI</i>	€ 2.213.529,97
<i>Manodopera per esecuzione appalto SERVIZI</i>	€ 536.760,00
TOTALE COMPLESSIVO COSTO MANODOPERA	€ 2.750.289,97

10. L'appalto è finanziato con i fondi di bilancio della Stazione Appaltante ma potrà essere finanziato anche con ulteriori fonti di finanziamento.
11. Eventuali maggiori risorse finanziarie che si dovessero reperire per l'esecuzione dei lavori di cui all'Accordo Quadro, saranno oggetto di specifici contratti applicativi sottoscritti ai sensi dell'art. 120 c. 1 lettera a) fino alla concorrenza massima di **€ 400.000,00** per l'intera durata dell'appalto. I contratti applicativi sottoscritti ai sensi del sopra citato art. 120 c. 1 lettera a), potranno avere ad oggetto esclusivamente le seguenti lavorazioni: 1) sostituzione caldaie; 2) abbattimenti barriere architettoniche non procrastinabili; 3) ripristino fognature o adduzioni idriche in genere; 4) sistemazione resedi esterni con dissesti gravi; 5) recupero corticale calcestruzzi in fase di distacco; 5) risoluzione infiltrazione dalla copertura o da terrazzi non più procrastinabili con eventuale sostituzione di porzioni di orditura; 6) sostituzione di infissi e sistemi oscuranti.
- Prima della sottoscrizione degli specifici contratti applicativi, sarà redatto il progetto esecutivo corredato di verifica e validazione che sarà allegato allo schema di atto diottomissione che l'impresa dovrà sottoscrivere per accettazione. Pertanto, con l'approvazione del presente capitolato, si intendono automaticamente approvate tutte le modifiche redatte nell'ambito di quanto disposto dal presente punto.
12. 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.
13. A favore dell'impresa aggiudicataria non è previsto il diritto di esclusiva, rimanendo nella discrezionalità di A.P.E.S., 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.

14. In caso di appalti in favore di terzi, A.P.E.S. comunicherà tempestivamente all'Appaltatore le modalità esecutive di tali interventi e i relativi coordinamenti a carattere operativo necessari con altre imprese, qualora tali interventi comportino interferenze con le attività dell'appaltatore. L'Appaltatore dovrà ad ogni modo coordinarsi con le imprese affidatarie di altri lavori e servizi al fine di condurre i lavori nel modo migliore e ridurre le interferenze e le sovrapposizioni delle attività lavorative.
15. Il presente accordo ha la durata di 36 mesi (3 anni) decorrenti dal verbale di consegna dell'appalto o dall'emissione del primo contratto applicativo con opzione di proroga di ulteriori 12 mesi (1 anno) attivabile dalla Stazione Appaltante. Decorsi tutti i termini, l'operatore economico avrà l'onere di continuare in regime di "proroga tecnica" l'attività oggetto dell'accordo ai medesimi prezzi patti e condizioni, per il tempo necessario all'espletamento delle procedure di scelta del nuovo contraente. Fermo restando quanto sopra, ove non venga dato corso all'opzione di proroga, l'accordo si intende cessato allo scadere del triennio anche se non è stato raggiunto l'importo presunto, oppure prima dello scadere del tempo contrattualmente previsto, qualora venga raggiunto il detto importo.
16. I contratti applicativi alla Impresa appaltatrice potranno essere consegnati fino al giorno della scadenza del contratto; pertanto, l'ultimazione degli stessi dovrà avvenire entro i successivi 30 giorni.
17. Poiché l'A.P.E.S. ha in corso la cessione del patrimonio, durante il periodo di vigenza del contratto il numero degli alloggi, di autoclavi e di impianti 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 o di cessazioni di autogestioni o di acquisizione al patrimonio di immobili esistenti. Poiché sono in corso nuove costruzioni e acquisizioni del patrimonio, durante il periodo di vigenza del contratto il numero degli alloggi su cui potranno essere eseguiti i lavori potrà variare, anche, in aumento. Le variazioni verranno di volta in volta comunicate all'appaltatore da A.P.E.S., aggiornando man mano gli allegati di Consistenza Patrimoniale.
18. I fabbricati nativi BIM dovranno essere mantenuti con sistema BIM. Alla data di redazione del presente capitolato è in costruzione un fabbricato progettato con metodologia BIM che entrerà in manutenzione presumibilmente durante la vigenza del presente contratto.

art. 2. AMMONTARE E MODALITÀ DELL'ACCORDO

art. 2.1 **Ammontare dell'Accordo Quadro**

L'importo posto a base di gara per la durata dell'accordo è definito all'art. 1. Tale importo rappresenta il valore massimo del presente accordo, fermo restando:

1. 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;
2. la possibilità di applicare o meno l'opzione di proroga;
3. la possibilità o meno di sottoscrivere specifici contratti applicativi per la manutenzione programmabile non procrastinabile.

Per la parte del corrispettivo compensato a canone per servizi tecnici di supporto, la S.A. erogherà il compenso dietro presentazione di fattura da parte dell'Appaltatore con cadenza trimestrale posticipata. Mentre per il corrispettivo compensato a canone dei lavori di pronto intervento e manutenzione la relativa fattura sarà emessa con cadenza mensile posticipata.

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 dei Comuni del L.O.D.E. Pisano, concessi in gestione ad A.P.E.S. s.c.p.a. ed elencati nei documenti di "Consistenza patrimoniale" di cui agli allegati 11. Pertanto, 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 al lordo del ribasso d'asta offerto. Detto importo è stato moltiplicato per 48 mesi di cui 36 mesi relativi al tempo contrattuale e 12 mesi relativi all'eventuale proroga. A detto importo, si sono poi sommati gli importi relativi alle eventuali modifiche che verranno disposte ai sensi dell'art. 120 c. 1 lettera a) di cui all'art. 1 punto 8 del presente capitolato. Pertanto, l'importo complessivo dell'appalto, nel caso in cui venisse attivata sia l'opzione di proroga che quella relativa ai lavori di manutenzione straordinaria programmabili e non procrastinabili di cui all'art. 3.1.3, diviene il seguente:

GLOBAL SERVICE: CONTRATTO PER LAVORI E SERVIZI MANUTENTIVI

AMMONTARE COMPLESSIVO CONTRATTO <i>(compresa opzione di proroga e lavori di M.S. non programmabili di cui all'art. 3.1.3)</i>	Importo Totale	di cui per oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso
CANONE – Manutenzione immobili	€ 2.257.113,60	€ 225.711,36	€ 2.031.402,24
CANONE – Manutenzione impianti	€ 440.532,00	€ 4.405,32	€ 436.126,68
CANONE – Servizi tecnici	€ 766.800,00	€ 0,00	€ 766.800,00
EXTRA CANONE – Lavori compensati a misura	€ 4.320.000,00	€ 129.600,00	€ 4.190.400,00
TOTALE COMPLESSIVO APPALTO (3+1)	€ 7.784.445,60	€ 359.716,68	€ 7.424.728,92
EXTRA CANONE – Lavori M.S. di cui all'art. 3.1.3	€ 400.000,00	€ 12.000,00	€ 388.000,00
TOTALE COMPLESSIVO APPALTO	€ 8.184.445,60	€ 371.716,68	€ 7.812.728,92

GLOBAL SERVICE: CONTRATTO PER LAVORI E SERVIZI MANUTENTIVI

APPALTO TRIENNIO 2027-2030 (durata 36 mesi)	Importo Totale	di cui per oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso
CANONE – Manutenzione immobili	€ 1.692.835,20	€ 169.283,52	€ 1.523.551,68
CANONE – Manutenzione impianti	€ 330.399,00	€ 3.303,99	€ 327.095,01
CANONE – Servizi tecnici	€ 575.100,00	€ 0,00	€ 575.100,00
EXTRA CANONE – Lavori compensati a misura	€ 3.240.000,00	€ 97.200,00	€ 3.142.800,00
TOTALE APPALTO TRIENNIO	€ 5.838.334,20	€ 269.787,51	€ 5.568.546,69

OPZIONE DI PROROGA (durata 12 mesi)	Importo Totale	di cui per oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso
CANONE – Manutenzione immobili	€ 564.278,40	€ 56.427,84	€ 507.850,56
CANONE – Manutenzione impianti	€ 110.133,00	€ 1.101,33	€ 109.031,67
CANONE – Servizi tecnici	€ 191.700,00	€ 0,00	€ 191.700,00
EXTRA CANONE – Lavori compensati a misura	€ 1.080.000,00	€ 32.400,00	€ 1.047.600,00
TOTALE OPZIONE PROROGA	€ 1.946.111,40	€ 89.929,17	€ 1.856.182,23

OPZIONE LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMABILI E NON PROCRASTINABILI	Importo Totale	di cui per oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso
EXTRA CANONE – Lavori M.S. di cui all'art. 3.1.3	€ 400.000,00	€ 12.000,00	€ 388.000,00
TOTALE OPZIONE LAVORI M.S.	€ 400.000,00	€ 12.000,00	€ 388.000,00

La Impresa 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 da A.P.E.S. nella persona di un suo procuratore e da quel momento sarà vincolante per le parti, in attesa dell'apposizione della firma dell'Impresa che dovrà avvenire **entro 2 giorni e in ogni caso prima dell'inizio dei lavori**. L'eventuale ritardo nella trasmissione della documentazione sopra richiamata e della relativa contabilità comporterà l'applicazione delle penali previste dall'art. 11 del presente Capitolato.

L'impresa aggiudicataria dell'accordo, legalmente e formalmente si obbliga a presentare, su specifici contratti applicativi che avranno ad oggetto interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria programmabili ma non differibili, un ulteriore ribasso da assommare al ribasso offerto in fase di gara.

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

art. 2.2 Modalità dell'appalto

L'Accordo è stipulato in parte a corpo e in parte a misura.

Il ribasso percentuale offerto dall'aggiudicatario in sede di gara si intende offerto e applicato a tutti i prezzi unitari di cui all'allegato prezziario A.P.E.S., i quali, così ribassati, costituiscono i prezzi contrattuali da applicare alle singole quantità eseguite. Il ribasso si intende applicato anche ai prezzi unitari che dovessero essere reperiti su altri prezziari ufficiali come, ad esempio, il Prezziario Regione Toscana e/o ai prezzi determinati da nuove e regolari analisi prezzo.

L'Accordo sarà stipulato sotto forma di scrittura privata firmata digitalmente dalle parti, con spese a carico dell'aggiudicatario.

art. 2.3 Spese contrattuali

Sono a totale carico dell'aggiudicatario, senza diritto di rivalsa e sono comprese nei relativi prezzi di elenco, le copie, le marche da bollo e l'imposta di registro per la registrazione in caso d'uso e più genericamente tutte le altre spese ed imposte relative al Contratto e all'esercizio dei vari cantieri nonché all'applicazione delle norme A titolo esemplificativo e non esaustivo, 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 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, 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. 2.4 Dichiarazione della Impresa 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 conoscere ed essere edotta 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, della mobilia 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 dei lavori che di volta in volta verranno ordinati, 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 influire sulla determinazione dei prezzi e delle condizioni contrattuali. I prezzi derivanti dall'offerta effettuata vengono dichiarati nel loro complesso remuneratori. L'appaltatore, dopo approfondito esame tecnico-finanziario, ritiene incondizionatamente eseguibili tutti i lavori e servizi che verranno di volta in volta ordinati ed afferma esplicitamente sin d'ora che nessuna riserva, di alcun genere, ha da formulare al riguardo."

art. 2.5 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. 2.6 Classificazione dei lavori

Il contratto in oggetto è di tipo misto e comprende servizi e lavori con prevalenza lavori.

La categoria prevalente dei lavori da appaltare è la categoria **OG1 - Edifici civili e industriali** che si stima nel **53,26 %** del totale dei lavori.

Le ulteriori categorie dell'appalto sono:

- **OG 2 - Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela** che si stima nel **3,18 %** dei lavori
- **OS 3 - Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie** che si stima nel **22,98 %** dei lavori
- **OS 28 - Impianti termici e di condizionamento**, che si stima nel **15,88 %** del totale dei lavori
- **OS 30 - Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi**, che si stima nel **4,70 %** del totale dei lavori.

Trattandosi di lavori misti i Certificati di esecuzione dei lavori (C.E.L.) saranno rilasciati esclusivamente per le categorie e le percentuali sopra riportate.

Di seguito si riporta la tabella della suddivisione delle categorie in appalto, così come desumibile dalla somma degli importi di cui all'art. 2.2 del presente Capitolato:

AMMONTARE COMPLESSIVO CONTRATTO PER LAVORI E SERVIZI MANUTENTIVI

(compresa opzione di proroga e lavori di M.S. non programmabili di cui all'art. 3.1.3)

Categoria	LAVORI	Importo Totale	di cui oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso d'asta
OG 1	Edifici civili e industriali	€ 3.950.268,16	€ 213.306,82	€ 3.736.961,34
OG 2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	€ 236.000,00	€ 7.080,00	€ 228.920,00
OS 3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 1.704.412,45	€ 70.761,36	€ 1.633.651,08
OS 28	Impianti termici e di condizionamento	€ 1.178.109,31	€ 62.202,93	€ 1.115.906,38
OS 30	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	€ 348.855,68	€ 18.365,57	€ 330.490,11
TOTALE COMPLESSIVO LAVORI		90,63 %	€ 7.417.645,60	€ 371.716,68
Rif. art.	SERVIZI	Importo Totale	di cui oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso d'asta
3.3	Servizi tecnici di supporto	€ 766.800,00	€ 0,00	€ 766.800,00
TOTALE COMPLESSIVO SERVIZI		9,37 %	€ 766.800,00	€ 0,00
TOTALE COMPLESSIVO APPALTO		100,00 %	€ 8.184.445,60	€ 371.716,68

CONTRATTO PER LAVORI E SERVIZI MANUTENTIVI TRIENNIO 2027-2030 - (36 mesi)

Categoria	LAVORI	Importo Totale	di cui oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso d'asta
OG 1	Edifici civili e industriali	€ 2.797.701,12	€ 155.030,11	€ 2.642.671,01
OG 2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	€ 162.000,00	€ 4.860,00	€ 157.140,00
OS 3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 1.218.309,34	€ 51.271,02	€ 1.167.038,31
OS 28	Impianti termici e di condizionamento	€ 838.581,98	€ 45.302,20	€ 793.279,79
OS 30	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	€ 246.641,76	€ 13.324,18	€ 233.317,58
TOTALE LAVORI TRIENNIO		90,15 %	€ 5.263.234,20	€ 269.787,51
Rif. art.	SERVIZI	Importo Totale	di cui oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso d'asta
3.3	Servizi tecnici di supporto	€ 575.100,00	€ 0,00	€ 575.100,00
TOTALE SERVIZI TRIENNIO		9,85 %	€ 575.100,00	€ 0,00
TOTALE APPALTO TRIENNIO		100,00 %	€ 5.838.334,20	€ 269.787,51

OPZIONE DI PROROGA - (12 mesi)

Categoria	LAVORI	Importo Totale	di cui oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso d'asta
OG 1	Edifici civili e industriali	€ 932.567,04	€ 51.676,70	€ 880.890,34
OG 2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	€ 54.000,00	€ 1.620,00	€ 52.380,00
OS 3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 406.103,11	€ 17.090,34	€ 389.012,77
OS 28	Impianti termici e di condizionamento	€ 279.527,33	€ 15.100,73	€ 264.426,60
OS 30	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	€ 82.213,92	€ 4.441,39	€ 77.772,53
TOTALE LAVORI PROROGA		90,15%	€ 1.754.411,40	€ 89.929,17
€ 1.664.482,23				
Rif. art.	SERVIZI	Importo Totale	di cui oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso d'asta
3.3	Servizi tecnici di supporto	€ 191.700,00	€ 0,00	€ 191.700,00
TOTALE SERVIZI PROROGA		9,85%	€ 191.700,00	€ 0,00
€ 191.700,00				
TOTALE APPALTO PROROGA		100,00%	€ 1.946.111,40	€ 89.929,17
€ 1.856.182,23				

OPZIONE LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMABILI E NON PROCRASTINABILI - (art. 3.1.3.)

Categoria	LAVORI	Importo Totale	di cui oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso d'asta
OG 1	Edifici civili e industriali	€ 220.000,00	€ 6.600,00	€ 213.400,00
OG 2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	€ 20.000,00	€ 600,00	€ 19.400,00
OS 3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 80.000,00	€ 2.400,00	€ 77.600,00
OS 28	Impianti termici e di condizionamento	€ 60.000,00	€ 1.800,00	€ 58.200,00
OS 30	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	€ 20.000,00	€ 600,00	€ 19.400,00
TOTALE LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMABILI E NON PROCRASTINABILI		100,00 %	€ 400.000,00	€ 12.000,00
€ 388.000,00				
Rif. art.	SERVIZI	Importo Totale	di cui oneri della sicurezza	importo soggetto a ribasso d'asta
3.3	Servizi tecnici di supporto	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
TOTALE SERVIZI PROGRAMMABILI E NON PROCRASTINABILI		0,00 %	€ 0,00	€ 0,00
€ 0,00				
TOTALE APPALTO MANUTENZIONE STRAORDINARIA PROGRAMMABILE E NON PROCRASTINABILE		100,00%	€ 400.000,00	€ 12.000,00
€ 388.000,00				

art. 2.7 Requisiti dell'O.E. che intendono partecipare alla gara

Per partecipare alla gara i concorrenti non dovranno trovarsi in alcuna causa di esclusione di cui all'art. 94 e 95 del Codice degli Appalti e dovranno possedere i requisiti previsti agli artt. 5 e 6 del disciplinare di gara.

art. 3. DESCRIZIONE DELLE OPERE DA ESEGUIRE

L'oggetto dell'accordo è l'insieme di tutte le prestazioni, lavori e servizi atti ad assicurare la conservazione degli edifici e degli impianti, così come meglio dettagliati negli elenchi elaborati tecnici allegati, sugli immobili di proprietà dei comuni del L.O.D.E. Pisano ed in gestione ad A.P.E.S. s.c.p.a., nel miglior stato di efficienza possibile e garantirne la massima disponibilità d'uso.

Le attività sopra elencate si intendono riferite e prestate per tutta la consistenza patrimoniale relativamente alle parti comuni degli edifici, alle singole unità immobiliari e relativi servizi e pertinenze; nonché alle autorimesse, ai presidi, agli impianti, alle dotazioni e alle attrezzature fisse.

All'atto di aggiudicazione, l'Appaltatore assumerà l'impegno e l'obbligo contrattuale di svolgere tutte le prestazioni atte ad assicurare la conservazione degli immobili oggetto del contratto di cui alla consistenza patrimoniale, nel miglior stato di efficienza possibile e garantire la massima disponibilità d'uso, attraverso una attività autonoma basata sia sulle condizioni presenti nei documenti di gara che nell'offerta tecnica; il tutto all'interno delle condizioni economiche previste dall'appalto per fornire un servizio completo con responsabilità totale, anche ai sensi di legge, al fine dell'ottenimento del risultato contrattuale previsto.

Tutti i lavori e servizi dovranno sempre essere eseguiti a regola d'arte e secondo le specifiche di Capitolato.

art. 3.1 Lavori di pronto intervento e manutenzione immobili

I lavori in oggetto costituiscono l'insieme coordinato di interventi relativi alla manutenzione ordinaria, pronto intervento e manutenzione straordinaria non programmabile, nonché alla connessa attività tecnica, che si considerano estesi a tutti gli edifici in gestione ad A.P.E.S., anche di proprietà mista, indipendentemente dal tipo di gestione.

Tipo di gestione	Tipo di alloggi	Localizzazione intervento
1. Edifici E.R.P. (c.d. fabbricati a locazione semplice)	solì assegnatari E.R.P. (L5)	in tutto l'edificio e negli spazi esterni di pertinenza
2. Edifici E.R.P. (c.d. fabbricati a locazione semplice con autogestione)	solì assegnatari E.R.P. (L5)	in tutto l'edificio e negli spazi esterni di pertinenza (ad eccezione di impianti autoclave ed ascensore)
3. Edifici E.R.P. (c.d. fabbricati a gestione mista)	assegnatari E.R.P. (L5) e proprietari privati (R1)	negli alloggi E.R.P. e negli spazi a comune sia interni che esterni
4. Edifici E.R.P. con amministrazione esterna (c.d. Condomini)	assegnatari E.R.P. (L5) e proprietari privati (R1) con condominio formalmente costituito con Amministratore esterno	negli alloggi E.R.P. l'appaltatore ha l'obbligo di avvisare l'Amministratore esterno se riscontrata necessità di lavori alle parti comuni

5. Alloggi singoli in Agenzia Casa	locatari. di alloggi di proprietà comunale o privata locati ai sensi della L. 431/1998 (AC)	negli alloggi locati, meglio specificati nell'allegato 11_D. Non si applica il <u>Regolamento di Utenza</u> , ma vale quanto stabilito dal <u>Codice civile</u> .
6. Edifici interi e alloggi singoli in Edilizia Convenzionata	locatari di alloggi di edilizia agevolata a canone sostenibile (LX)	- negli interi edifici in Edilizia Convenzionata si interviene in tutto l'edificio e negli spazi esterni di pertinenza qualora non sia nominato un amministratore esterno - negli alloggi locati Non si applica il <u>Regolamento di Utenza</u> , ma vale quanto stabilito dal <u>Codice civile</u> .

Finalità del Pronto Intervento e della manutenzione è l'eliminazione immediata delle situazioni di pericolo attraverso interventi compensati a canone o extra canone, anche in caso di calamità naturali o di grave anomalia dei componenti edilizi o di grave malfunzionamento delle dotazioni impiantistiche e dei presidi di sicurezza che possono costituire:

- pericolo per la pubblica e privata incolumità;
- pericolo per la circolazione stradale e per l'erogazione dei servizi pubblici essenziali;
- forte disagio per l'utenza;
- pericolo di danneggiamento a cose e immobili, o aggravio del loro stato di conservazione.

L'Appaltatore è obbligato ad eseguire con la massima urgenza, sia nelle ore diurne che notturne (in regime di reperibilità), relativamente a qualunque giorno dell'anno, e comunque entro le 2 ore dalla segnalazione dell'evento, tutte le attività di pronto intervento e di messa in sicurezza, provvedendo, qualora necessario, anche alle relative opere provvisorie, transennature, puntellature, delimitazioni, inibizioni di accesso, relative segnaletiche di sicurezza e informazioni agli utenti, adare tempestiva comunicazione ad A.P.E.S. (e ad eventuali altri soggetti direttamente coinvolti) di quanto avvenuto e riscontrato, e ad attivare immediatamente i servizi pubblici d'emergenza occorrenti (112 numero unico di emergenza).

Al fine di non compromettere la sicurezza di persone e cose è necessario che l'appaltatore intervenga in maniera tempestiva e ciò costituisce motivo di deroga ad ogni autorizzazione preventiva da parte di A.P.E.S. Si precisa che le inibizioni di accesso non possono avvenire con delimitazioni costituite da generiche nastrature, ma, per lo meno, con reti plastiche da cantiere e laddove deve essere garantito il passaggio degli addetti ai lavori, da fasce resistenti di rete plastica segnaletica (tipo Tenax Traffic).

Qualsiasi disfunzione di questo servizio, finalizzato a garantire la pubblica incolumità, comporterà responsabilità civili e penali che l'Appaltatore si assume integralmente, sollevando A.P.E.S. da qualsiasi conseguenza diretta o indiretta.

L'Appaltatore dovrà porre la massima cura affinché gli assegnatari risentano del minor disagio possibile fino alla risoluzione del problema e affinché siano sempre tempestivamente ed opportunamente informati dei rischi esistenti e dei corretti comportamenti da tenere, anche con affissione di avvisi negli spazi comuni.

Anche tutti i lavori urgenti dovranno essere inseriti nel sistema informativo CRM, nelle tempistiche indicate nei paragrafi che seguono affinché A.P.E.S. ne riceva comunicazione.

Si configurano come lavori di pronto intervento, a titolo esemplificativo e non esaustivo, indipendentemente se con onere a carico di A.P.E.S. o a carico degli assegnatari, e indipendentemente dal fatto che siano compensati forfettariamente e compresi nel canone oppure da compensare a misura in extra canone, quegli interventi effettuati a seguito di segnalazioni quali:

- possibili fughe di gas o fumi, dispersione di sostanze infiammabili o esplosive o tossiche in qualsiasi ambiente chiuso di abitazione o di servizio;
- gravi allagamenti di qualsiasi natura, diretti o indiretti, gravanti sugli alloggi;
- infiltrazioni copiose dalle coperture o dagli elementi di involucro;
- incendio, anche lieve;
- occlusione/riempimento di condotte di scarico (quali fosse, tombini, vasche, filtri, sifoni, colonne);
- danni agli impianti elettrici, sia singoli che comuni del fabbricato, con possibile pericolo per la pubblica incolumità;
- dissesto statico di qualsiasi natura, con pericolo di crollo o caduta di elementi edilizi;
- attività di potatura e manutenzione del verde, pulizie, sgomberi, disinfestazioni e sanificazioni;
- rischio di caduta di elementi e oggetti non necessariamente riconducibili a dissesto statico, ma comunque pericolosi (porzioni di intonaco e manti di copertura, rivestimenti, comignoli, antenne, fioriere, parapetti, lattonerie, infissi vari ecc.);
- impossibilità di accesso o di uscita dall'immobile da parte degli assegnatari o dei Servizi di assistenza (sanitaria, sociale, ...) o delle Forze dell'Ordine; qualsiasi altro caso segnalato che pregiudichi l'immediata sicurezza e salute degli assegnatari, oppure la pubblica o privata incolumità, oppure che pregiudichi l'erogazione dei pubblici servizi, oppure che comporti con il trascorrere del tempo l'aggravarsi del danno all'immobile.

Nella casistica generale sopraesposta, sono da ritenersi compresi anche quegli interventi finalizzati al mantenimento della salubrità degli alloggi, del loro decoro e all'eliminazione di potenziali rischi per la salute degli occupanti non rientranti nella categoria del pericolo imminente e del grave disagio trattato al paragrafo del Pronto Intervento, e comprese le sostituzioni degli elementi e di componenti tecnologici non più riparabili o che non diano garanzia di sicurezza e durata.

Qualora un intervento sia costituito in parte da lavori remunerati a canone ed in parte da lavori da remunerarsi in extra canone, sarà onere dell'appaltatore rendicontare l'intervento distinguendo la parte a canone da quella extra canone.

È onere a carico dell'Appaltatore di informare correttamente e tempestivamente i proprietari privati, nei fabbricati a gestione mista, sulla necessità di esecuzione di interventi e l'acquisizione di preventiva autorizzazione agli stessi.

L'Appaltatore dovrà eseguire anche eventuali interventi che, ai sensi del *Regolamento di utenza* risultano "a carico degli assegnatari" (LR), previa l'autorizzazione da parte di A.P.E.S. da valutare caso per caso.

Pertanto, a seguito delle segnalazioni degli assegnatari, l'operatore del call center dovrà valutare se l'intervento richiesto competa o meno al medesimo, così come previsto dal *Regolamento di utenza*; qualora trattasi di intervento a carico dell'assegnatario, l'operatore dovrà comunicargli di provvedere a propria cura e spese. Laddove l'utente dichiara di non voler procedere in tal senso, l'impresa dovrà comunicarlo tempestivamente ad A.P.E.S. tramite verbale sottoscritto possibilmente anche dall'utente stesso, al fine di consentire all'Ente gestore la trasmissione della diffida ovvero di indirizzare all'Appaltatore il nulla osta all'esecuzione dei lavori stessi. E' fatto obbligo all'operatore economico di verificare, nell'ambito dei servizi compensati a canone, che gli assegnatari abbiano eseguito i lavori per i quali sono stati diffidati da A.P.E.S. e comunicarlo all'ente mediante sistema CRM, riportando la data della richiesta, la data dell'eventuale sopralluogo e la motivazione del rifiuto.

Qualora dalla segnalazione telefonica non fosse possibile evincere con chiarezza la natura e la competenza tra A.P.E.S. e utente dell'intervento, l'Appaltatore dovrà comunque effettuare il sopralluogo; tale servizio è compreso nel canone.

art. 3.1.1 Lavori a canone

Il servizio di Pronto intervento e manutenzione compensato a canone dovrà essere attivo **24 ore su 24, 365 giorni l'anno** pertanto presuppone che la struttura organizzativa dell'Appaltatore assicuri adeguata reperibilità di tecnici, imprese esecutrici, mezzi ed attrezzature.

Eventuali perizie, consulenze specialistiche o progettazioni che si rendessero necessarie per l'attuazione delle attività e la realizzazione degli interventi a canone, dovranno essere espletate dall'Appaltatore senza che vengano corrisposte somme aggiuntive oltre al canone.

I lavori manutentivi a canone, in quanto compensati con prezzo a corpo complessivo e omnicomprendivo (*canone mensile lavori*), si riferiscono genericamente a:

- a) Lavori di manutenzione e pronto intervento a canone di immobili E.R.P. per l'elenco dei quali si rimanda allo specifico *Regolamento di Ripartizione Oneri* (All. 5).
- b) Lavori di manutenzione a canone di impianti a servizio di immobili E.R.P. quali: presidi antincendio, impianti autoclave, addolcitori, depuratori, stazioni di sollevamento, per l'elenco dei quali si rimanda *Regolamento di Ripartizione Oneri* (All. 5).

I lavori di Pronto Intervento e manutenzione a canone che l'Appaltatore dovrà eseguire riguardano quindi, sia alloggi E.R.P. che eventuali parti comuni di pertinenza degli immobili stessi.

Sono compresi nella presente categoria di lavori, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

1. manutenzioni a carico dell'Ente gestore dell'immobile, del singolo alloggio, del resede;
2. riparazioni, ripristini, recuperi, revisioni, modifiche, integrazioni, sostituzioni, atte al mantenimento in efficienza, al ripristino della funzionalità ed al miglioramento dello stato di conservazione;
3. interventi a carico dell'Ente Gestore a termini di *Regolamento di Ripartizione Oneri* (All.5);
4. interventi richiesti da A.P.E.S. anche quando da *Regolamento di utenza* (All.4) siano previsti a carico degli assegnatari.

Per tutte le indicazioni di dettaglio si rimanda pertanto allo specifico *Regolamento di Ripartizione Oneri* (All. 5) nonché agli specifici capitolati tecnici (Allegati 8).

Si precisa che, per tutti gli interventi effettuati sugli impianti, sia singoli che condominiali, dovrà essere trasmessa ad A.P.E.S. la certificazione di conformità (Di.Co.) oppure la certificazione di rispondenza (Di.Ri.) in tutti i casi previsti dalla vigente normativa; copia digitale delle suddette certificazioni dovrà essere sempre inserita nel CRM sul rispettivo caso aperto per l'esecuzione dell'intervento.

art. 3.1.2 Lavori in extra canone

I lavori non compresi nel canone, così come precedentemente descritti e meglio specificati nel *Regolamento Ripartizioni Oneri Lavori (All. 5)* sono compensati a misura, secondo il Prezzario A.P.E.S. allegato al presente Capitolato (All. 3), con applicazione del ribasso offerto in sede di gara.

È altresì onere dell'Appaltatore la prestazione dei servizi manutentivi e tecnici di supporto (già compensati nel canone) anche per tutti gli interventi in extra canone.

L'Appaltatore si assume infatti l'obbligo contrattuale di svolgere, dietro espressa autorizzazione di A.P.E.S. (emissione di Contratto Applicativo specifico – così detto C.A.), le prestazioni extra canone che saranno compensate "a misura" con contabilità "a consuntivo" redatta in base al Prezzario A.P.E.S., al netto del ribasso offerto e nei tempi sottoindicati.

Si specifica che, qualora in fase di redazione delle contabilità, venisse riscontrata la mancanza di specifica voce nel Prezzario A.P.E.S., l'Appaltatore dovrà redigere nuova regolare analisi del prezzo utilizzando, nel seguente ordine di priorità, i seguenti listini:

- prezzario LLPP Regione Toscana Prov. Pisa anno 2026 o semestre attuale, depurato del ribasso d'asta offerto dall'Appaltatore;
- prezzario DEI 2026 o semestre attuale;
- prezzari di regioni limitrofe;
- nuove e regolari analisi del prezzo.

È onere dell'appaltatore redigere il calcolo di eventuali revisioni prezzi dell'importo dovuto, come da clausola di cui all'art. 6 del presente capitolato.

È fatto obbligo all'Appaltatore di presentare le contabilità entro e **non oltre 30 giorni naturali e consecutivi dalla fine lavori indicata nel Contratto Applicativo specifico**. Si precisa inoltre che, è fatto obbligo all'Appaltatore di ultimare i lavori entro e non oltre la data di fine lavori indicata in ciascun Contratto Applicativo specifico. Qualora non si verificasse la fattispecie di cui sopra, sarà applicata una penale come meglio specificato all'0.

Infine, si ricorda che, nei casi di onere misto tra Ente Gestore e proprietari privati, l'Appaltatore assume l'obbligo dell'esecuzione dell'intervento subordinato a:

1. preventivazione dello stesso (sempre con esplicitazione della quota a carico dei proprietari privati calcolata su base millesimale);
2. accettazione per iscritto del preventivo da parte dei proprietari privati;
3. autorizzazione da parte di A.P.E.S. all'esecuzione dei lavori (ovvero emissione di C.A.)

LAVORI EXTRA CANONE IN ALLOGGI AGENZIA CASA ED EDILIZIA CONVENZIONATA

A.P.E.S., nell'ambito della propria attività istituzionale e in attuazione del Contratto di Servizio, provvede alla gestione non solo del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), ma anche di un patrimonio di Edilizia Convenzionata, costituito da immobili in parte di proprietà di A.P.E.S. e in parte di proprietà dei Comuni. Inoltre, ai sensi dell'art. 18 del medesimo Contratto di Servizio, A.P.E.S. svolge per il Comune di Pisa anche le attività di gestione del patrimonio destinato ad Agenzia Casa.

La consistenza dei patrimoni di Edilizia Convenzionata e di Agenzia Casa è riportata negli Allegati 11, lettere d) ed e). Tali patrimoni sono disciplinati dalla Legge n. 431/1998 e, per quanto dalla stessa non espressamente previsto, dalle disposizioni del Codice Civile. Conseguentemente, agli alloggi appartenenti a tali patrimoni non si applica il Regolamento d'Utenza degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, trovando invece applicazione la disciplina civilistica.

Con riferimento agli alloggi di Edilizia Convenzionata e di Agenzia Casa di cui ai già menzionati allegati, sono qualificati come interventi extra-canone tutti i lavori eseguiti previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico di A.P.E.S., ad eccezione delle prestazioni ricomprese nel canone dei servizi di cui all'art. 3.3. Rientrano tra queste ultime, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i sopralluoghi, le misurazioni, i rilievi, la restituzione grafica degli elaborati in formato CAD, la redazione di computi metrici estimativi e le analisi dei prezzi.

art. 3.1.3 *Lavori in extra canone programmabili ma non procrastinabili*

Si tratta di lavori di manutenzione straordinaria che potranno essere eseguiti nell'ambito del contratto di Global Service per i quali verrà redatta apposita progettazione soggetta a verifica e validazione e per i quali verranno concordate le modalità operative, ivi compreso il cronoprogramma dei lavori con l'Appaltatore. Per detti lavori, A.P.E.S. si riserva, in funzione della specifica natura, di chiedere un ulteriore ribasso rispetto a quello offerto in fase di gara. L'importo massimo presunto per i lavori in commento è pari a complessivi € 400.000,00 oltre IVA.

art. 3.2 Manutenzioni di impianti compensati a canone

Per manutenzione a canone di impianti si intendono quegli interventi di manutenzione ordinaria necessari al corretto mantenimento della funzionalità degli impianti quali: presidi antincendio, impianti autoclave, impianti di addolcimento, impianti di depurazione e pompe sommerse, i cui costi sono ripartiti da A.P.E.S. agli assegnatari (siano essi assegnatari e/o proprietari) ai sensi del Regolamento d'utenza vigente.

I lavori di manutenzione di cui ai successivi punti art. 3.2.1 e art. 3.2.2 sono soggetti a variabilità in quanto dipendenti dalla consistenza patrimoniale in gestione ad A.P.E.S. e compresa in appalto.

All'atto dell'aggiudicazione, l'Appaltatore assumerà l'impegno e l'obbligo contrattuale di:

- accettare gli importi unitari riportati nella consistenza patrimoniale;
- svolgere tutte le prestazioni previste, indipendentemente dal numero di impianti e presidi affidati senza che ciò determini variazioni del prezzo unitario da applicarsi, con relativa compensazione a misura.

Durante il periodo di vigenza del contratto il numero degli impianti e dei presidi su cui potranno essere eseguiti gli interventi in argomento potrà variare, in meno a seguito della costituzione di condomini o di autogestioni e in più nel caso di realizzazione di nuovi edifici o nel caso di scioglimento di condomini e autogestioni. Le variazioni verranno di volta in volta comunicate all'appaltatore dal Direttore dei Lavori e l'importo del canone sarà conseguentemente variato, fermo il prezzo unitario.

In considerazione del fatto che i lavori di che trattasi vengono addebitati agli assegnatari, uno degli obiettivi perseguiti da A.P.E.S. col presente appalto è l'ottenimento di servizi completi a condizioni economiche favorevoli per gli assegnatari medesimi. Per tale motivo si precisa che i prezzi unitari indicati negli elenchi consistenza per la manutenzione e conduzione dei presidi antincendio, degli impianti autoclave, degli impianti di addolcimento, degli impianti di depurazione, delle pompe sommerse e per l'esecuzione delle analisi e delle pulizie dei cassoni delle autoclavi, compensano l'insieme delle prestazioni e degli interventi specialistici quali: reperibilità, sopralluogo, verifiche, relazioni tecniche, rilievo e restituzione grafica, ricezione segnalazioni, informazione e rapporti con gli utenti. I detti servizi sono da considerarsi compresi nell'ambito dei "servizi tecnici di supporto" e, quindi, sempre compensati a canone.

È onere dell'Appaltatore documentare ed esplicitare dettagliatamente le attività svolte, relativamente a ciascun edificio interessato, con caricamento sul CRM della documentazione riguardante le verifiche e le pulizie periodiche nonché gli eventuali interventi extra canone.

L'Appaltatore è tenuto alle eventuali riparazioni e/o manutenzionicontrattualmente previste a Canone anche qualora tali adempimenti richiedessero l'intervento di professionalità/Imprese diverse da quelle dell'Appaltatore stesso senza che ciò determini un maggior costo per A.P.E.S.

art. 3.2.1 *Manutenzione dei presidi antincendio*

La manutenzione in oggetto riguarda la verifica, sorveglianza, controllo periodico, revisione, collaudo e manutenzione dei presidi antincendio quali gli estintori e i maniglioni antipánico.

Le attività comprese e le relative periodicità sono quelle previste dalle norme tecniche vigenti e meglio specificate all'allegato 5 *Regolamento Ripartizione Oneri*, e per le quali sono indicati i relativi prezzi unitari di applicazione nell'elaborato "*Consistenza patrimoniale antincendio*".

Il ribasso offerto in sede di gara verrà applicato all'importo dei canoni: l'importo così offerto si intende comprensivo della manodopera per l'esecuzione delle prescrizioni di legge.

art. 3.2.2 *Manutenzione di impianti autoclave, addolcitori, depuratori e pompe sommerse.*

La manutenzione in oggetto riguarda la manutenzione, conduzione e pulizia periodica degli impianti autoclave, degli impianti di addolcimento, degli impianti di depurazione e delle pompe sommerse. Si precisa che la conduzione dei suddetti impianti consiste nell'effettuazione di una metodica vigilanza sugli stessi e nell'esecuzione di attività manutentive necessarie ad assicurare il corretto funzionamento di tali impianti.

L'Appaltatore dovrà assicurare con continuità la conduzione degli impianti, con le modalità, i termini e le condizioni stabilite dal presente Capitolato e dallo specifico "*Regolamento Ripartizione Oneri*" di cui all'allegato 5.

Il ribasso offerto in sede di gara verrà applicato all'importo dei canoni: l'importo così offerto si intende comprensivo della manodopera per l'esecuzione delle prescrizioni di legge previste e quanto necessario per riparazioni, sostituzione di parti idrauliche, elettriche e qualsiasi altra parte dell'impianto deteriorata dall'uso, nonché dell'assistenza al personale degli Organi preposti alla verifica e controllo degli impianti, compresa la pulizia locali, e qualsiasi altra riparazione, sia essa di natura ordinaria o straordinaria necessaria per il corretto funzionamento degli impianti.

art. 3.3 Servizi tecnici di supporto compensati a canone

I servizi tecnici di supporto contemplano l'insieme di funzioni e prestazioni di natura prevalentemente tecnica ed organizzativa in supporto alla gestione delle attività di Pronto Intervento e Manutenzione.

Si precisa che le modalità di esecuzione dei servizi non comportano pericoli aggiuntivi ai sensi del D.lgs. 81/08 rispetto a quelli specifici dell'attività appaltata; pertanto, gli oneri della sicurezza sono unicamente quelli afferenti all'esercizio dell'attività dell'Appaltatore (quindi ricompresi nelle spese generali).

Nei servizi tecnici di supporto sono incluse tutte le prestazioni necessarie per l'organizzazione delle attività manutentive, siano esse a canone che extra canone, e si suddividono in:

- a) servizio di Call Center con numero verde e di reperibilità continuativa di cui al paragrafo art. 3.3.1;
- b) servizi tecnici di supporto progettuale ivi compreso il supporto alla redazione di perizie per interventi di manutenzione straordinaria da inserire in programmazione e supporto alle operazioni di ricalcolo degli addebiti errati agli assegnatari (LR, LP) di cui al paragrafo art. 3.3.2
- c) verbali di pre-rilascio alloggi sfitti di cui al paragrafo art. 3.3.3
- d) gestione chiavi alloggi sfitti di cui al paragrafo art. 3.3.4

Per ciascuno dei punti sopra indicati, di seguito dettagliatamente esplicitati, trovano applicazione le prestazioni minime da garantire e le relative penali previste all'art. 11 del presente Capitolato.

art. 3.3.1 Servizio di Call Center con numero verde e di reperibilità continuativa

A.P.E.S. affida all'Appaltatore per tutta la durata del contratto, a fronte del corrispettivo previsto a canone, la gestione delle richieste di intervento pervenute telefonicamente al **numero verde gratuito 800760303** del servizio di segnalazione guastie richieste di intervento già istituito, oltre che agli esistenti numeri dedicati:

- 050.505768 per la zona *Pisa Nord-Est*
- 050.505769 per la zona *Pisa Sud-Ovest*
- 050.505767 per la zona *Cuoio-Lungomonte*
- 050.505770 per la zona *Valdera*
- 050.505723 per la zona *Val di Cecina*

Il servizio comprende l'attività di ricezione delle richieste telefoniche e la loro registrazione, sia mediante inserimento nel sistema informatico sia attraverso la memorizzazione digitale delle conversazioni. Deve essere garantita la **reperibilità telefonica continuativa 24 ore su 24, 365 giorni all'anno** per assegnatari e personale di A.P.E.S., compreso l'onere di organizzare una rete di tecnici e un sistema automatico di

trasferimento di chiamata su cellulari “a cascata”, al fine di garantire la risposta telefonica e l’eventuale conseguente attivazione ed invio di Impresa esecutrice per qualunque categoria di intervento compresa nel presente appalto. Si precisa, infine, che, in qualunque orario, i soggetti reperibili devono essere attrezzati per poter consultare il sistema informatico in tempo reale e per fornire informazioni agli assegnatari richiedenti.

L’Appaltatore, a tal fine, dovrà costituire una centrale operativa con servizi di centralino/segreteria accessibili attraverso i citati numeri telefonici dedicati e dotarsi di procedure organizzative al fine di garantire:

- a) ricezione, registrazione e caricamento nel sistema informativo (C.R.M.) di tutte le segnalazioni e le richieste di intervento che riguardano le attività e la consistenza patrimoniale in appalto, qualunque sia la fonte della segnalazione; le segnalazioni dovranno essere registrate qualunque sia la parte di immobile interessata dalla segnalazione, indipendentemente dal tipo di amministrazione dello stesso;
- b) ricezione e caricamento nel sistema informativo (C.R.M.) di segnalazioni, comunicazioni, disposizioni (anche pervenute in forma cartacea ad A.P.E.S. e da questa trasmesse all’Appaltatore) e risposta alle richieste di informazioni da parte del personale di A.P.E.S.;
- c) garantire che il servizio di Call Center sia coordinato o affiancato e supportato da un professionista tecnico (a titolo esemplificativo geometra, perito, ingegnere, architetto etc.) in collaborazione con gli operatori del centralino, almeno durante la fascia oraria di garanzia (lun-ven ore 9-13, 14-17) al fine di valutare la priorità o gravità della segnalazione da gestire, nonché di fornire telefonicamente eventuali chiarimenti richiesti dal segnalante su adempimenti ed attività tecniche da intraprendere;
- d) valutare in tempo reale, secondo gli elementi ricevuti, le segnalazioni e le richieste pervenute in relazione agli adempimenti e alle attività tecniche comprese nel presente appalto;
- e) attivare tempestivamente la propria organizzazione, sia di personale tecnico che di squadre di intervento, per l’espletamento delle attività necessarie e per la più celere soluzione delle esigenze manifestate;
- f) garantire forme alternative di ricezione delle segnalazioni o di registrazione (anche temporanea) delle stesse in caso di malfunzionamento o impossibilità di corretto funzionamento del numero verde o del sistema informativo (anche per cause non dipendenti dalle parti), con successivo caricamento a software C.R.M. dell’attività espletata non appena ripristinate e disponibili le normali funzionalità;
- g) informare e attivare tempestivamente tutti gli eventuali attori esterni coinvolti, sia per competenza diretta di questi, sia per opportunità, correttezza e completezza di informazione. La gestione delle comunicazioni è finalizzata a migliorarne utilità ed efficacia, limitandone la diffusione ai soggetti direttamente coinvolti per la fase specifica. Le comunicazioni non riguardano esclusivamente l’Appaltatore e l’ufficio tecnico di A.P.E.S., ma tutti gli attori coinvolti, eventualmente anche esterni (Amministratori condominiali, Enti competenti, Comuni, assegnatari, proprietari privati, ...) e dovranno essere fatte nella forma più opportuna o necessaria (a mezzo e-mail/PEC, fax, telefonata, lettera, raccomandata, etc.). La gestione avanzata di cui alla presente lettera deve essere adeguatamente documentata tramite inserimento nel sistema C.R.M.;

- h) fornire qualunque informazione venga richiesta dai tecnici dell'Ufficio tecnico di A.P.E.S. o da altro personale autorizzato, o referente dell'Amministrazione, in merito allo svolgimento delle attività inerenti all'appalto; comunicare all'Ufficio tecnico di A.P.E.S. i programmi delle attività, le modalità di intervento, le tempistiche, con evidenziazione di ogni fattore che possa comportare limitazioni, riduzioni o compromissioni della sicurezza;
- i) relazionarsi correttamente, con professionalità, gentilezza e disponibilità con gli assegnatari e i soggetti che fanno le segnalazioni, fornendo loro tutte le informazioni e le forme di supporto (anche di natura tecnica o di verifica sul posto) previste nel presente appalto;
- j) informare, avvisare e aggiornare gli assegnatari sullo stato della loro richiesta, sulle modalità e tempistiche di espletamento, e, in generale, su tutto quello che possa essere utile e pertinente alla soluzione delle esigenze manifestate;
- k) servizio di gestione chiamata su fabbricati e relativi impianti la cui manutenzione è affidata ad altro soggetto. Il servizio comprende, oltre al ricevimento della chiamata, il re-inoltro della segnalazione ad A.P.E.S. o ad altro soggetto da A.P.E.S. indicato per la presa in carico della suddetta segnalazione;
- l) garantire la disponibilità di un tecnico dell'impresa per fornire telefonicamente all'U.R.P. di A.P.E.S. durante gli orari di apertura al pubblico tutti i chiarimenti richiesti;
- m) garantire la disponibilità a ricevere gli utenti, su appuntamento, presso la sede dell'U.R.P. di A.P.E.S.: tale impegno è stimabile in due ore a settimana, qualora necessario. A.P.E.S. metterà a disposizione unicamente lo spazio dedicato mentre l'attrezzatura informatica, il dispositivo di connessione internet mobile e il telefono cellulare saranno a cura e carico dell'Appaltatore.

La corretta esecuzione del servizio di Call Center verrà verificata con controlli a campione effettuati direttamente da A.P.E.S., sia in termini di simulazione di situazioni di fabbisogno, per valutare le capacità dell'Appaltatore di interpretazione ed espletamento degli adempimenti del presente appalto, compresa la valutazione sulla modalità relazionale e sulla correttezza delle informazioni fornite, sia in termini di verifica di risposta negli orari di reperibilità (diversi dall'orario lavorativo), sia in termini di misura del tempo trascorso tra l'acquisizione di segnale libero e la risposta di un operatore: l'Appaltatore dovrà organizzare il proprio servizio per garantire che tale intervallo di tempo non sia superiore ai 45 secondi.

Eventuali anomalie verranno segnalate immediatamente all'Appaltatore da A.P.E.S. con applicazione delle penali previste.

art. 3.3.2 Servizi tecnici di supporto ad A.P.E.S. s.c.p.a.

I servizi tecnici di supporto si riferiscono alla gestione delle attività inerenti al presente appalto e finalizzate, in primis, al supporto agli Uffici di A.P.E.S. nella progettazione degli interventi di manutenzione straordinaria di immobili E.R.P. da inserire in programmazione.

Si tratta, altresì, del supporto ad A.P.E.S. ogni qualvolta venga richiesto dagli Uffici, al fine di determinare eventuali ricalcoli nel caso di contestazione degli importi in addebito ad assegnatari e proprietari, cosiddetti LR / LP. Detto supporto consiste di fatto nell'effettuare sopralluoghi, verifiche e conseguenti report su fattispecie eventualmente richieste dai tecnici di A.P.E.S.

La prestazione di questi servizi tecnici di supporto avverrà secondo le disposizioni e sotto la direzione tecnica degli uffici di A.P.E.S., che mantiene la gestione dei progetti e dei procedimenti edilizi: è onere dell'Appaltatore garantire la correttezza tecnica e formale delle prestazioni fornite nonché firmare le pratiche edilizie eventualmente necessarie per lo svolgimento dei lavori di cui al presente appalto.

Di seguito si riportano, a titolo esemplificativo e non esaustivo, alcuni servizi ricompresi nel canone:

- a) Redazione della contabilità di dettaglio dei lavori eseguiti in extra canone. La contabilità dovrà essere redatta come meglio specificata all'art. 3.1.2.
- b) Servizi di sopralluogo, misura, rilievo, restituzione grafica CAD, redazione di computi metrici estimativi e analisi dei prezzi, ogni qual volta sia richiesto da A.P.E.S., su interventi ricompresi nell'appalto, siano essi a canone che extra canone, anche finalizzati alla redazione di perizie per inserimento di lavori di manutenzione straordinaria in programmazione. Eventuali computi metrici estimativi dovranno essere redatti utilizzando in primis il prezzo A.P.E.S. come meglio specificato all'art. 3.1.2.

Nel presente servizio sono altresì compresi: la verifica e il rilievo della consistenza patrimoniale, il confronto con le risultanze catastali e patrimoniali fornite da A.P.E.S., la restituzione grafica CAD dello stato di fatto, questo se richiesto da A.P.E.S., la redazione di una breve relazione sullo stato dei luoghi con foto dell'alloggio e delle utenze (contatori luce, acqua, gas).

L'esecuzione del presente servizio riguarda un minimo di 12 progetti di manutenzione straordinaria su immobili all'anno.

Si specifica che i servizi di cui al presente punto sono a canone anche per gli alloggi in Agenzia Casa e in Edilizia Convenzionata di cui agli Allegati 11 d) ed e) *Consistenza patrimoniale*;

- c) Servizi di supporto e assistenza ad assegnatari e proprietari privati, comprendenti: preventivazione e quantificazione quote in addebito; acquisizione sottoscrizione di consenso agli interventi a parziale o totale loro carico e conseguente accettazione della relativa quota in addebito, su modello e secondo le specifiche indicate da A.P.E.S.

È compreso inoltre il servizio di individuazione, contatto e supporto ad A.P.E.S. nella gestione dei rapporti con i proprietari privati confinanti / condomini per problematiche manutentive che li riguardano (es. recinzioni, piante su confine, regimazione acque meteoriche, scarichi superficiali, ecc.).

- d) Redazione di perizie agronomiche ed eventuali pratiche edilizie per abbattimento piante.
- e) Servizio di assistenza per la gestione delle garanzie di legge o assicurative, di individuazione e segnalazione dei casi/danni riconducibili alle stesse, di quantificazione del danno, preventivazione della mera rimessa in pristino, del rinnovo/riqualificazione/rifacimento integrale, e di supporto completo al buon esito delle richieste di risarcimento.
- f) Servizi di supporto e assistenza alle procedure di allaccio e attivazione/riattivazione delle utenze, compreso l'onere di redazione di appositi informative e/o allegati eventualmente richiesti.
- g) Servizio di sopralluogo per letture contatori (fiscali e non) e registrazione consumi utenze; in esito a tali verifiche e letture, l'Appaltatore dovrà produrre apposita relazione tecnica che illustri quanto rilevato e contenga la documentazione fotografica dei contatori e delle letture.

h) Servizio di gestione delle perdite idriche occulte, per le quali l'Appaltatore è tenuto ad ottemperare a quanto sotto specificato:

- recarsi allo sportello della Società di gestione del servizio idrico di zona, con il numero del contatore o con il nominativo di uno degli assegnatari intestatario del contatore;
- eseguire le fotografie della perdita idrica sia prima che dopo la riparazione (la documentazione fotografica dovrà essere chiara, esaustiva e di qualità tale da rendere chiaramente identificabile il numero del contatore, la lettura, il danno e la riparazione);
- redigere specifica relazione d'intervento della perdita riscontrata e della riparazione eseguita;
- trasmettere l'eventuale fattura dei lavori eseguiti alla Società erogatrice del servizio idrico di zona, nei casi di eccedenza contabile della quota lavori già compresa nel canone.

Si precisa infine che suddetta procedura è da intendersi indicativa ed è fatto obbligo all'Appaltatore di attenersi alle istruzioni impartite dalla Società erogatrice del servizio idrico di zona.

- i) Servizio di sopralluogo per verifica e ispezione tetti lignei finalizzata alla verifica dello stato di conservazione delle strutture. In esito a tali verifiche l'Appaltatore dovrà produrre apposita relazione tecnica che illustri quanto rilevato e contenga la documentazione fotografica delle strutture ispezionate. È compresa anche la lettura di eventuali strumenti di monitoraggio installati per il controllo di dissesti/lesioni (ad es. vetrini per lesioni di murature, piezometri, ecc.).
- j) Servizio di segnalazione relativo a casi di mancato adempimento delle norme in materia di sicurezza con contestuale proposta degli adeguamenti occorrenti. Dette segnalazioni di criticità/carenze dovranno essere obbligatoriamente segnalate ove rilevate negli immobili in gestione ad A.P.E.S. anche qualora riscontrati in occasione di lavori di altra natura.
- k) Servizio di ricognizione dei dispositivi di ancoraggio, di cui al D.P.G.R. 75 del 18/12/2013, presenti sulla copertura: l'Appaltatore dovrà verificare la presenza di dispositivi di ancoraggio in copertura e comunicare, in un'unica relazione tecnica annuale corredata di foto, i fabbricati sui quali sono installati tali dispositivi di sicurezza.
- l) Servizio di apposizione targhetta dell'amministratore condominiale sensi della L. 220/2012: entro 60 giorni dalla consegna dei lavori di cui al presente appalto, l'Appaltatore dovrà eseguire una ricognizione puntuale dei fabbricati in gestione A.P.E.S., comunicando per scritto alla Stazione Appaltante in quali e quanti di essi risulta mancante e/o illeggibile la targhetta dell'amministratore di condominio (A.P.E.S.). In tutti i fabbricati nei quali verrà rilevata la mancanza o l'illeggibilità della suddetta targhetta, l'Appaltatore dovrà immediatamente provvedere all'applicazione di targhetta provvisoria indicante i recapiti telefonici del Pronto Intervento. In seguito, A.P.E.S. provvederà a fornire la targhetta definitiva che l'Appaltatore dovrà installare, entro 30 giorni dal ricevimento, a proprie cure e spese senza ulteriori oneri a carico di A.P.E.S.
- m) Servizio di supporto alle operazioni di ricalcolo degli addebiti errati a seguito di contestazione da parte di assegnatari e proprietari (LR e LP): i lavori che, ai sensi del *Regolamento di Utenza*, sono da addebitare ai suddetti, vengono periodicamente caricati nelle bollette mensili degli utenti. In alcuni casi si verificano degli errori di addebito che devono essere corretti mediante ricalcolo e

successiva ripartizione tra gli assegnatari interessati. A.P.E.S. si avvarrà dell'operatore economico per eseguire le operazioni propedeutiche all'effettuazione dei ricalcoli che redigerà direttamente A.P.E.S. A titolo esemplificativo e non esaustivo, l'O.E. dovrà recarsi sul posto, effettuare foto, relazioni e quant'altro richiesto dalla S.A. per comprendere il caso ed effettuare il successivo ricalcolo qualora errato. Le operazioni di verifica propedeutica al ricalcolo dovranno essere effettuate al massimo entro 15 giorni dalla richiesta di A.P.E.S.

- n) Servizio di apposizione avvisi, comunicazioni, informative e cartellonistica varia forniti dall'Ente Gestore presso gli immobili E.R.P.
- o) Redazione di pratiche edilizie quali ad esempio S.C.I.A., C.I.L.A. e altre comunicazioni ai Comuni ove previsto.
- p) Redazione e presentazione di A.P.E. sul portale S.I.E.R.T. Toscana nei casi richiesti da A.P.E.S. (massimo 24 all'anno).
- q) Assistenza documentale per redazione di A.P.E., redatte e presentate direttamente da A.P.E.S., da eseguirsi in occasione di ogni intervento di sostituzione caldaia, come meglio specificato all'art. 4.3.1 del presente Capitolato.
- r) Attività riguardanti i materiali contenenti amianto (MCA) presenti nel patrimonio in gestione ad A.P.E.S. e oggetto del presente appalto, con particolare riferimento agli adempimenti a carico dell'Appaltatore di rilievo e controllo comprendente:
 - censimento, rilievo di consistenza, controllo dello stato di conservazione, valutazione della criticità e degli elementi di pericolosità;
 - redazione di relazione sullo stato manutentivo dei materiali contenenti amianto compresa la valutazione delle tempistiche per l'eventuale bonifica e la periodicità del monitoraggio;
 - adempimenti esterni e relative tempistiche/scadenze;
 - esecuzione delle attività di bonifica e rimozione, di confinamento, di riparazione e restauro, di sostituzione.

Si precisa che sono considerati compresi nella compensazione a canone gli oneri di redazione e presentazione agli organi competenti dei "piani di lavoro" obbligatori previsti a carico dell'Impresa esecutrice e della committenza, secondo la normativa vigente. L'Appaltatore dovrà dimostrare direttamente o tramite Impresa consorziata o subappaltatrice, di possedere abilitazione a trattare materiali contenenti amianto compatto e friabile (iscrizione all'Albo Nazionale dei Gestori Ambientali del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare: per le Imprese, sezione bonifica dei beni contenenti amianto, cat. 10A amianto compatto, e cat. 10B amianto friabile; per le Ditte di trasporto, cat. 5, raccolta e trasporto di rifiuti speciali e pericolosi).

art. 3.3.3 *Verbal di pre-rilascio alloggi*

Il servizio tecnico riguarda la redazione dei verbali di pre-rilascio su apposita modulistica predisposta da A.P.E.S., per ogni alloggio che si renderà disponibile, e finalizzati alla redazione da parte dei tecnici di A.P.E.S. del successivo C.M.E. relativo ai lavori di recupero funzionale degli alloggi sfitti.

Il verbale dovrà quindi contenere adeguata documentazione fotografica e quant'altro necessario per mettere in condizione i tecnici di A.P.E.S. di determinare lo stato di conservazione dell'alloggio al momento del rilascio da parte degli assegnatari e le eventuali conseguenti lavorazioni necessarie alla successiva riassegnazione.

Si precisa che la redazione del verbale di pre-rilascio alloggio è eseguita alla presenza dell'assegnatario prima che quest'ultimo riconsegna le chiavi ad A.P.E.S. per cessazione affitto.

Tale sopralluogo è quindi finalizzato a constatare, in contraddittorio con l'assegnatario, le condizioni dell'alloggio e l'individuazione di eventuali interventi/manutenzioni a carico dell'assegnatario (ovvero in addebito allo stesso se non eseguite entro la data di riconsegna delle chiavi ad A.P.E.S.) nonché tutte le informazioni relative alle utenze (contatori luce, acqua e gas) necessarie per i successi riallacci.

È fatto obbligo all'appaltatore di segnalare tempestivamente ad A.P.E.S. la presenza di mobili, suppellettili, generi alimentari, animali o altro che debbano essere tempestivamente rimossi a spese dell'assegnatario o di eventuali eredi. La mancanza di detta comunicazione, se ripetuta, comporterà grave inadempimento contrattuale.

art. 3.3.4 Servizio di gestione chiavi alloggi

Il servizio comprende la verifica, l'individuazione, l'etichettatura e la duplicazione delle chiavi degli alloggi sfitti e delle relative pertinenze, con l'onere di consegnare ad A.P.E.S. una copia di tutte le chiavi, mentre un'ulteriore copia rimarrà all'Appaltatore per eventuali emergenze che si dovessero verificare all'interno dell'alloggio sfitto.

I due mazzi di chiavi (quello da riconsegnare ad A.P.E.S. e quello che l'Appaltatore dovrà tenere) dovranno comprendere non solo le chiavi dell'alloggio ma anche le chiavi di cancelli pedonali e carrabili, portoni condominiali, portoncini d'ingresso, cantine o altre pertinenze dell'alloggio, eventuali vani tecnici o armadi di alloggiamento contatori, contatori di sblocco, cassette postali, etc.; è compreso l'onere di reperimento degli originali mancanti da altri assegnatari.

È altresì compreso nel canone la sostituzione di cilindri, serrature, componenti e ferramenta di porte blindate e portoncini d'ingresso all'alloggio e alle pertinenze o similari qualora esplicitamente richiesto da A.P.E.S. per motivi di sicurezza e in caso di pericolo di occupazione abusiva dell'alloggio e/o delle sue pertinenze.

È onere dell'aggiudicatario compilare e aggiornare un apposito "Registro chiavi" in ogni occasione di ricezione/consegna/trasmisione delle stesse, compresa la fornitura delle etichette e delle fascette portachiavi. Tale registro, aggiornato dall'aggiudicatario, dovrà essere condiviso costantemente con gli uffici di A.P.E.S. con modalità da concordare con gli stessi.

La cattiva tenuta delle chiavi e del registro, la non tempestiva reperibilità delle stesse e la mancata compilazione del registro, si configureranno come grave inadempimento contrattuale.

Al termine del contratto l'Appaltatore riconsegnerà ad A.P.E.S. tutte le copie delle chiavi degli alloggi sfitti in suo possesso debitamente catalogate.

art. 3.4 Tempistiche dei lavori e servizi compensati a canone

Per le eventuali penali da applicarsi, si fa riferimento all'O del presente Capitolato.

Si precisa che tutti i tempi prescritti sono da intendersi espressi in giorni naturali e consecutivi, salvo le eccezioni specificate in seguito:

1. **Sopralluogo e verifica** (servizio e tempistiche vincolanti anche per gli interventi Extra canone): dalla ricezione della richiesta di intervento, l'Appaltatore è obbligato ad eseguire il sopralluogo e le verifiche necessarie entro:
 - a. 2 h per segnalazioni di emergenza;
 - b. 24 h per segnalazioni urgenti;
 - c. 12 giorni lavorativi, per segnalazioni non urgenti.
2. **Inizio interventi lavori a canone**: dalla data di espletamento del sopralluogo e verifica (come da verbale sottoscritto e datato che dovrà essere allegato al caso CRM), l'Appaltatore è obbligato a dare inizio agli interventi entro:
 - a. 2 h per segnalazioni di emergenza;
 - b. 24 h per segnalazioni urgenti;
 - c. 5 giorni lavorativi, per segnalazioni non urgenti.
3. **Durata dei lavori a canone**: dalla data di inizio dei lavori, l'Appaltatore è tenuto a concludere gli interventi entro:
 - a. 5 giorni lavorativi per segnalazioni urgenti;
 - b. 30 giorni lavorativi, per segnalazioni non urgenti.Durate maggiori saranno ammesse, previo preventivo concordamento con A.P.E.S., per gli interventi particolarmente complessi.
4. Relativamente alle tempistiche di **manutenzione sugli impianti** si rimanda allo specifico documento tecnico
5. **Esecuzione di stime/perizie per lavori di manutenzione straordinaria in programmazione**: è fatto obbligo all'O.E. di consegnare le stime dei lavori di manutenzione straordinaria in programmazione di cui all'art. 3.1.3 entro 15 giorni dalla data di richiesta della documentazione.
6. **Esecuzione sopralluoghi e report a supporto dei ricalcoli**: l'appaltatore trasmetterà dalla data di richiesta di A.P.E.S., la documentazione entro e non oltre 15 giorni, al fine di permettere agli Uffici di A.P.E.S. di chiudere il procedimento entro 30 giorni come da normativa vigente in materia di Procedimento Amministrativo.

art. 3.5 Tempistiche dei lavori extra canone

Relativamente ai lavori extra canone, le tempistiche saranno specificate in ciascun contratto applicativo tramite indicazione di data di fine lavori presunta stabilita da A.P.E.S.

Per le eventuali penali da applicarsi, si fa riferimento all'O del presente Capitolato.

art. 4. DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'APPALTO

Le procedure organizzativo-gestionali di seguito elencate rappresentano un obbligo minimo inderogabile per l'Appaltatore.

art. 4.1 Funzioni e referenti

L'Appaltatore dovrà comunicare tempestivamente alla Stazione Appaltate il nominativo di minimo due Referenti delle Attività che dovranno essere in possesso di adeguata e documentata esperienza nella gestione di attività di servizi e lavori di manutenzione e pronto intervento. Tale esperienza sarà valutata sulla base del curriculum vitae che verrà fornito ad A.P.E.S. dopo l'aggiudicazione nell'ambito dell'organizzazione generale della commessa.

Tale figura avrà il compito di interfacciarsi con la struttura operativa di A.P.E.S. e si occuperà in particolare di:

- interfaccia con il committente e con gli uffici tecnici delle Amministrazioni Comunali coinvolte;
- controllo della contabilità periodica dei lavori a misura e in economia, accompagnata da tutti gli allegati prescritti;
- ogni altra attività amministrativa, di coordinamento e relazionale ritenuta necessaria per il buon andamento del presente appalto.
- controllare e verificare le attività di progettazione e di supporto tecnico affidata;
- ogni altra attività tecnica ritenuta necessaria per il buon andamento del servizio manutentivo.

Il Referente Tecnico riveste ruoli fondamentali per il corretto svolgimento dell'appalto. Per quanto sopra, A.P.E.S. si riserva il diritto di esigere dall'Appaltatore la sostituzione dello stesso in caso di mancato gradimento.

Tale comunicazione sarà inviata per iscritto da A.P.E.S. all'Appaltatore che dovrà adempiere nel più breve tempo possibile sostituendo tale personale con altro di pari livello di esperienza.

Le due figure sopra dette possono coincidere.

art. 4.2 Organizzazione e dotazioni

Con la sottoscrizione del contratto, l'O.E. si impegna a fornire e a dotarsi, nell'ambito delle compensazioni a canone, di tutte le attrezzature necessarie all'esecuzione dello specifico lavoro o servizio. Per quanto sopra, niente avrà da pretendere per noli, consulenze e quant'altro egli ritenga necessario per effettuare le opere a perfetta regola d'arte.

L'esecuzione degli interventi dovrà avvenire a perfetta regola d'arte in conformità alle prescrizioni del Capitolato e del *Regolamento di ripartizione degli Oneri*.

Gli oneri relativi alle dotazioni ed all'organizzazione per l'esecuzione degli interventi e la tenuta dei rapporti con A.P.E.S. e con gli assegnatari e/o eventuali proprietari privati sono a completo carico dell'Appaltatore.

Sedi operative e magazzini

L'Appaltatore per tutta la durata dell'appalto dovrà disporre alla data di inizio dei lavori di almeno una sede operativa in Provincia di Pisa, comprendente locali per il ricovero delle attrezzature, veicoli, materiali e per le attività lavorative, così da poter effettuare in qualunque ora del giorno e della notte immediati interventi sugli edifici e sugli impianti a richiesta di A.P.E.S. o di altri autorizzati, nonché almeno un ufficio provvisto delle dotazioni necessarie all'espletamento del servizio di programmazione e coordinamento dell'attività (la dotazione minima richiesta è la seguente: centralino telefonico con funzione di registrazione e deviazione delle telefonate, segreteria telefonica automatica, fax, dotazione informatica con connessione internet, stampante-scanner-fotocopiatrice A3 a colori, dispositivi mobili avanzati, foto/video camera digitale dotata di flash/illuminatore ausiliario, ...).

In detti uffici gli incaricati dell'Appaltatore debbono essere sempre reperibili in orario di lavoro per ogni necessità.

Fuori dall'orario di lavoro opera il servizio di pronto intervento e di reperibilità continuativa per le urgenze, che deve disporre delle attrezzature di comunicazione ed operative che permettano gli interventi nei tempi richiesti.

Al momento della sottoscrizione del contratto, l'Appaltatore dovrà dimostrare di avere la piena disponibilità della sede operativa, delle attrezzature e del personale previste nel presente capitolato. Tale disponibilità potrà essere verificata direttamente da parte di A.P.E.S.

La mancanza anche di uno solo dei già menzionati requisiti non permetterà di stipulare il contratto e sarà causa di revoca dell'aggiudicazione ed incameramento della cauzione definitiva.

Attrezzatura minima

L'Appaltatore dovrà garantire su tutto il territorio provinciale e per tutta la durata dell'appalto, la disponibilità minima delle sottoelencate attrezzature nel numero necessario a garantire il servizio:

- N° 1 piattaforma elevatrice, montata su autocarro, con altezza di almeno 20m;
- N° 1 autocarro da 50 q, e N° 1 da 100 q, di cui almeno 1 con ribaltabile;
- N° 2 automezzi attrezzati, di cui almeno 1 ribaltabile, diversificati per tipo di lavoro, dotati di tutto quanto necessario per le prevedibili operazioni di Pronto Intervento e manutenzione, compreso la dotazione di un piccolo magazzino attrezzato secondo le specialità professionali;
- N° 1 autobotte-canal jet per espurgo fogne e raccolta fanghi;
- N° 2 autovetture;
- Attrezzatura da officina per le usuali lavorazioni da elettricista, idraulico, serramentista, fabbro, falegname;
- Smartphones/dispositivi mobili avanzati in numero sufficiente per il costante collegamento fra il personale tecnico dell'Appaltatore, gli esecutori impiegati per la manutenzione, e A.P.E.S., con copertura su tutto il territorio provinciale in cui sono siti gli immobili oggetto dell'appalto;
- Strumenti di misurazione di precisione:
 - N° 4 distanziometri laser;

- N° 1 livella/squadro laser autolivellante con relativo treppiede;
- N° 1 video-endoscopio portatile per murature e tubazioni, con visore LCD a colori e possibilità di registrazione video su SD card, sonda impermeabile con illuminazione led da almeno 5m;
- N° 3 misuratori di temperatura e umidità relativa dell'aria con display LCD, con memorizzazione letture e indicatore punto di rugiada;
- N° 10 data-logger registratori portatili a batteria di temperatura e umidità dell'aria (da installare all'interno degli alloggi per il monitoraggio continuo di temperatura e umidità, su richiesta di A.P.E.S., con oneri di installazione, smontaggio e ripristino a carico dell'Appaltatore);
- N° 1 termocamera ad infrarossi con risoluzione minima IR da 320x240, sensibilità termica <0,03°C, messa a fuoco continua con autofocus laser, LCD touch-screen orientabile da 640x480, zoom digitale 1-4x continuo, fotocamera integrata da 5MP, funzioni picture-in-picture e allarmi automatici condensa.
- N° 1 geofono per ricerca perdite idriche occulte

L'attrezzatura dovrà essere regolarmente funzionante e quotizzata/revisionata secondo la normativa vigente: il materiale dovrà essere mantenuto in perfetta efficienza e in ottime condizioni.

Gli strumenti di misurazione di precisione dovranno essere resi disponibili ai tecnici di A.P.E.S. per sopralluoghi, verifiche, rilievi da eseguirsi congiuntamente al personale dell'Appaltatore formati per l'utilizzo di tali strumenti.

Per tutta l'attrezzatura sono richiesti alternativamente il titolo di proprietà o di possesso o di noleggio o di locazione finanziaria (leasing) o in alternativa la dichiarazione di piena disponibilità rilasciata all'Appaltatore dal possessore della stessa.

I costi relativi alla disponibilità dell'attrezzatura minima sono ricompresi nel canone.

La mancata disponibilità di materiali, attrezzature e personale non verrà riconosciuta quale motivazione per ritardare gli interventi oltre i tempi indicati nel presente Capitolato.

Struttura tecnica e operativa minima

Per le prestazioni previste in Capitolato, l'Appaltatore dovrà disporre per tutto il territorio provinciale e per tutta la durata dell'appalto, di una **struttura tecnica (tecnici)** dedicata esclusivamente all'appalto composta come minimo da:

- n° 1 tecnico con il ruolo di responsabile delle attività con qualifica tecnica.
- n° 1 tecnico con il ruolo di coordinatore delle attività con qualifica tecnica.

Le sopracitate figure tecniche potranno essere rappresentate da un'unica persona.

L'appaltatore dovrà inoltre disporre di almeno 4 operatori (aggiuntivi) con competenze prevalentemente tecniche, ma anche amministrative ed informatiche per la gestione del Call Center, l'imputazione dei dati, la gestione delle informazioni, la tenuta della contabilità, l'effettuazione dei sopralluoghi.

In sintesi numero minimo di tecnici uguale a 5/6.

Per quanto riguarda la consistenza del **personale operativo (operai)**, l'Appaltatore dovrà avere alle dipendenze proprie (o delle Ditte esecutrici in caso di Consorzio o come soci lavoratori od in una delle altre

forme ammesse dall'ordinamento, purché in regime di regolarità contributiva ed assicurativa), per tutto il territorio provinciale e per tutta la durata dell'appalto, il personale necessario a coprire ogni intervento manutentivo o tecnico ordinato, con un minimo di 12 operatori, con caratteristiche professionali tali da poter gestire i principali interventi relativi a:

- Opere edili;
- Opere da idraulico (almeno 4 operatori);
- Opere da elettricista;
- Opere di recupero, di risanamento conservativo e di restauro;
- Opere di impermeabilizzazione e da lattoniere;
- Opere di rivestimenti, di pavimentazioni e di finitura;
- Opere da serramentista e da falegname;
- Opere da imbianchino-verniciatore e in cartongesso;
- Opere da fabbro.

Dei già menzionati operatori, almeno uno dovrà essere in possesso dell'abilitazione all'uso del cestello.

art. 4.3 Gestione documentale e aggiornamento sistema C.R.M.

L'appaltatore avrà l'onere della gestione delle attività attraverso apposito sistema informatico gestionale (C.R.M.) già in uso presso A.P.E.S., per tutti gli interventi di manutenzione a canone ed extra canone e per la registrazione di tutti i servizi a lui appaltati. L'Ente Gestore, pertanto, fornirà le credenziali necessarie all'accesso e il relativo manuale alla consegna dei lavori dell'A.Q.

L'Appaltatore dovrà aprire un singolo caso C.R.M. per ogni richiesta ricevuta collegato correttamente al codice immobile e al codice utente che ha eseguito la segnalazione, sia che da essa sia derivata la necessità di un intervento a canone e/o extra canone, sia che da essa non sia derivato nessun tipo di intervento ma esclusivamente il sopralluogo di verifica. L'Appaltatore avrà altresì l'onere di acquisizione, redazione e caricamento, nel suddetto caso C.R.M. precedentemente aperto, della documentazione comprovante lo stato di fatto dei luoghi prima dell'intervento, tutta l'attività espletata e lo stato dei luoghi a seguito dell'intervento (fotografie, verbali debitamente datati e firmati nonché leggibili ecc.).

Le presenti attività devono essere svolte nel rispetto delle tempistiche di espletamento delle varie fasi di intervento e secondo le specifiche riportate nel presente capitolato, compreso l'onere della loro diffusione a soggetti terzi quando necessario o richiesto da A.P.E.S. È altresì compreso l'onere di rilascio di copia dei documenti sottoscritti ai firmatari.

Ogni qual volta l'Appaltatore venga chiamato presso un immobile/alloggio dovrà redigere apposito verbale. La redazione del Verbale di Intervento riveste valenza di fondamentale importanza per A.P.E.S. ed è espresso onere dell'Appaltatore redigere il suddetto verbale, da far firmare da parte dell'utente richiedente o di chi abbia presenziato all'espletamento del sopralluogo. Il verbale dovrà risultare chiaramente leggibile ed essere corredato di eventuale documentazione fotografica.

L'Appaltatore deve infatti garantire:

- l'unicità e l'autenticità del documento;

- la perfetta leggibilità e completezza in tutte le sue parti;
- l'assoluta trasparenza e la chiara spiegazione delle informazioni contenute nel verbale prima della sottoscrizione da parte degli assegnatari;
- l'eshaustività della verifica o la necessità di procedere con ulteriori verifiche o con esecuzione di intervento (in tal caso sarà onere dell'Appaltatore proseguire le verifiche necessarie o ricercare soluzioni alternative);
- l'eshaustività dell'intervento effettuato o la necessità di ulteriore intervento; in questo ultimo caso l'intervento non può in alcun modo ritenersi concluso e sarà onere dell'Appaltatore proseguire gli interventi necessari o ricercare soluzioni alternative;
- l'assunzione di responsabilità con timbro e firma del tecnico/Impresa esecutrice dell'Appaltatore che ha redatto il documento.

Tale attività, in tutte le sue articolazioni, è interamente ed esclusivamente compensata con il canone.

Entro 24 ore dal ricevimento della richiesta di intervento, l'Appaltatore provvederà ad aprire il caso mediante registrazione sul sistema C.R.M.: successivamente all'apertura del caso sul C.R.M. l'O.E. dovrà inserire gli esiti del sopralluogo di verifica effettuato a seguito della richiesta di cui sopra.

Entro e non oltre 10 giorni dalla fine dei lavori, l'Impresa dovrà inserire tutta la seguente documentazione nel gestionale CRM, all'interno del relativo caso:

- fotografie a colori prima dell'intervento;
- fotografie a colori durante e dopo l'intervento;
- corrispondenza con A.P.E.S.;
- relazione tecnica timbrata e firmata dall'impresa nei casi specifici richiamati nel presente capitolato;
- eventuali certificati di conformità degli impianti ai sensi della normativa vigente;
- per smaltimenti a pubblica discarica, copia del formulario dei rifiuti con indicati i mc/kg;
- per tutti gli interventi l'impresa 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.

Per i **lavori extra-canone**, oltre alla suddetta documentazione, l'Impresa dovrà altresì inserire nel caso C.R.M.:

- contratto applicativo debitamente firmato e timbrato dall'appaltatore con indicata la data di ultimazione dei lavori: il C.A. a firma del R.U.P., sarà disponibile all'interno dello specifico caso C.R.M.;
- contabilità dettagliata dei lavori redatta attraverso l'uso del prezzario A.P.E.S., ovvero dei prezzari di cui all'art. 5;
- contabilità;
- calcolo di eventuali revisioni di prezzi;
- eventuali contabilità revisionate dal D.L.;
- A.E.F. firmata dal RUP e dal D.L.;
- Fattura dei lavori.

A.P.E.S. provvederà, a seguito di verifica della documentazione di cui sopra, ad autorizzare, per i lavori extra-canone, l'emissione della fattura e l'Impresa, entro e non oltre 15 giorni da tale autorizzazione, dovrà trasmettere la fattura in formato elettronico allegando, come file pdf, l'autorizzazione ad emissione fattura rilasciata da A.P.E.S. ed inserire la fattura e l'autorizzazione ad emissione fattura nel caso CRM provvedendo alla chiusura del caso stesso.

art. 4.3.1 *Lavori extra canone di sostituzione generatore di calore*

Per quanto riguarda le richieste di sostituzione caldaia per riscaldamento autonomo, l'Appaltatore dovrà eseguire, quando richiesto da A.P.E.S. o dall'assegnatario, il sopralluogo al fine di verificare lo stato di manutenzione della caldaia, accertare se la documentazione in possesso dell'assegnatario è in regola (libretto correttamente compilato con la manutenzione biennale obbligatoria, prova dei fumi, R.C.E.E., etc.).

A.P.E.S. fornisce un modello (allegato 13_A), da compilare a cura dell'O.E. in fase di sopralluogo di verifica caldaia. Tale modello verrà debitamente compilato e trasmesso dall'O.E. ad A.P.E.S. con la documentazione fotografica della caldaia, dei lavori correlati e dello scarico.

Il modello del verbale di verifica, congiuntamente a quello per la redazione dell'A.P.E. (attestato di prestazione energetica), dovrà essere debitamente compilato in ogni sua parte in maniera chiara e ben leggibile, dovrà inoltre essere trasmesso ad A.P.E.S. indicando anche eventuali componenti da sostituire che causano il non funzionamento e la spesa presunta per la riparazione, nonché le foto a colori della caldaia, dello scarico dei fumi e dell'etichetta dove è indicato il numero di matricola ed il modello di generatore.

L'autorizzazione alla sostituzione della caldaia è normata da specifico regolamento (All. 6), pertanto, A.P.E.S. si riserva di emettere il contratto applicativo per la sostituzione del generatore previa verifica di quanto stabilito dal suddetto regolamento.

Nel caso in cui l'Operatore Economico sia costretto a installare un generatore di calore di tipo B a tiraggio naturale, dovrà predisporre apposita dichiarazione nella quale siano puntualmente indicate le motivazioni tecniche che rendono impossibile l'installazione di un generatore di tipo C a condensazione, nel rispetto di quanto previsto dalla norma UNI 7129.

Qualora, in fase di sopralluogo di verifica caldaia, l'Impresa riscontri la necessità di diffidare l'assegnatario all'uso dell'impianto per ragioni di sicurezza, dovrà compilare apposito verbale d'intervento controfirmato dall'assegnatario oltre ad impedire l'uso dell'impianto, mediante blocco o distacco dell'alimentazione; il tutto dovrà essere trasmesso ad A.P.E.S. ed inserito nel relativo caso aperto nel C.R.M.

art. 4.3.2 *Casi rilevati da inserire in programmazione*

Qualora a seguito di sopralluogo si evidenziassero della criticità nel fabbricato tali da richiedere un intervento di manutenzione straordinaria, sarà compito dell'Appaltatore intervenire per la messa in sicurezza e successivamente redigere una relazione sintetica corredata di documentazione fotografica 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 rientra nei servizi di progettazione a canone.

art. 4.3.3 Interventi in addebito agli assegnatari e proprietari

Per tutti i lavori a rimborso di cui al *Regolamento di Utenza* vigente, riguardanti la sola manutenzione ordinaria delle parti comuni dei fabbricati, su richiesta di A.P.E.S., 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, A.P.E.S. potrà emettere il relativo contratto applicativo.

Rientrano nella suddetta categoria di lavori, a titolo esemplificativo, tutti quelli finalizzati a prevenire rischio igienico-sanitario e pubblica sicurezza seppur rientranti nei lavori a rimborso, da eseguirsi solo a seguito di emissione del relativo contratto applicativo.

Nei casi in cui si debba operare in urgenza per fuoriuscita di liquami e rischio igienico-sanitario, ovvero nel caso in cui fossero necessari interventi di espurgo quali vuotatura di fosse biologiche e degrassatori, interventi di lavaggio fognatura e disostruzione, l'Appaltatore, prima di eseguire l'intervento, dovrà acquisire il consenso di tutti gli interessati mediante la raccolta delle loro firme o comunque, raccogliere il maggior numero di firme disponibili al momento dell'intervento o inderogabilmente il nominativo esatto e la firma del segnalante e unire al verbale di intervento la documentazione fotografica dello stato dei luoghi ante e post intervento, corredata del formulario dei rifiuti con indicati i mc prelevati e le ore di lavaggio effettive, oltre che allegare propria relazione tecnica timbrata e firmata dove si attesti l'urgenza dell'intervento per rischio igienico-sanitario.

art. 4.3.4 Gestione casi ricollegabili a sinistri

A.P.E.S. 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), etc.

Nel caso di lavori di cui all'elenco di seguito riportato, l'Impresa dovrà inserire nel CRM tutta la documentazione di cui al presente paragrafo compresa una relazione tecnica descrittiva relativa all'intervento eseguito, con particolare riferimento alle cause che hanno determinato il danno ed un preventivo di ripristino allo stato di fatto dell'oggetto del danno. Ciò entro e non oltre 30 giorni dall'ultimazione dei lavori. Tale termine è valido ai fini delle penalità di cui al presente capitolato.

Gli interventi interessati dalla polizza e per cui valgono le suddette indicazioni sono:

- 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
- D5 ostruzione doccionata bagni
- D6 ostruzione scarichi interni bagno
- D7 ostruzione doccionata cucina
- D8 ostruzione scarichi interni cucina
- D9 ostruzione scarico pilozzo terrazzo
- DC perdita tubazione idrica
- DK ostruzione tubazioni idriche
- 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
- T9 antenna t.v.
- TT pluviali o docce – eventi atmosferici
- TZ danni al tetto causa eventi atmosferici
- VC impianto citofonico campanelli apriporta (riparazione)
- VD impianto citofonico campanelli apriporta (nuovo impianto)
- VZ impianto elettrico (incendio)
- VX impianto elettrico scale (riparazione)
- V8 furto infissi

La predisposizione e l'inserimento della documentazione relativa ai sinistri rientra nei servizi a canone e pertanto non comporta alcun compenso aggiuntivo a favore dell'appaltatore.

art. 5. VARIAZIONI DELLE OPERE PROGETTATE - NUOVI PREZZI

Alla Stazione Appaltante è riservata la facoltà di apportare al progetto varianti, con l'osservanza delle prescrizioni ed entro i limiti stabiliti dalla normativa di cui all'art. 120 del D.lgs. 36/2023.

Non sono considerate varianti gli interventi disposti dal D.L. per risolvere aspetti di dettaglio e che siano contenuti entro l'importo dell'appalto.

Laddove fosse necessaria la determinazione di un nuovo prezzo per lavorazioni non presenti in contratto, questo sarà ricavato utilizzando i prezzi nel seguente ordine di priorità:

- prezzo A.P.E.S. allegato al presente capitolato depurato del ribasso d'asta offerto dall'Appaltatore;
- prezzo LLPP Regione Toscana Prov. Pisa anno 2026 o semestre attuale, depurato del ribasso d'asta offerto dall'Appaltatore;
- prezzi regioni limitrofe;
- prezzo DEI 2026 o semestre attuale;
- nuove e regolari analisi del prezzo.

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

art. 6. REVISIONE PREZZI

Per la revisione dei prezzi trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 60 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., con esclusione dei corrispettivi dell'appalto remunerati a canone, sia per i lavori sia per i servizi, per cui non è prevista la redazione delle singole contabilità.

art. 7. SUBAPPALTO

È ammesso il subappalto secondo le disposizioni di cui all'articolo 119 del D.lgs. 36/2023 al quale si rinvia per ciò che non è espressamente previsto dal presente articolo, solo per i lavori.

A tal fine si indicano di seguito le categorie delle opere in appalto ed il relativo importo indicato nei documenti di progetto:

CONTRATTO PER LAVORI E SERVIZI MANUTENTIVI A CANONE ED EXTRA CANONE**suddivisione ai fini del subappalto**

Categoria	Declaratoria della categoria delle opere	Importo Totale (36+12 mesi)	Incidenza percentuale	Tipologia
OG 1	Edifici civili e industriali	3.950.268,16 €	53,26%	PREVALENTE
OG 2	Restauro e manutenzione dei beni immobili sottoposti a tutela	236.000,00 €	3,18%	SCORPORABILE
OS 3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	1.704.412,45 €	22,98%	SCORPORABILE
OS 28	Impianti termici e di condizionamento	1.178.109,31 €	15,88%	SCORPORABILE

Pag.40

OS 30	<i>Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi</i>	348.855,68 €	4,70%	SCORPORABILE
TOTALE LAVORI AI FINI DEL SUBAPPALTO		€ 7.417.645,60	100,00 %	

Ai sensi dell'art. 119, comma 1, del D.Lgs. 36/2023, è vietata la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente; pertanto, la quota di quest'ultima affidata in subappalto non può eccedere il 49,99% del relativo importo. Le categorie scorporabili risultano invece interamente subappaltabili.

I servizi di cui al presente appalto NON sono subappaltabili.

Non può essere affidata in subappalto l'integrale esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto, nonché 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'Appaltatore deposita il contratto di subappalto presso la stazione appaltante almeno venti giorni prima (20gg) la 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'Appaltatore 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.

L'Appaltatore e il subappaltatore sono responsabili in solido nei confronti della Stazione Appaltante dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto di subappalto.

Ai sensi del menzionato articolo, questa Stazione Appaltante, tenuto conto della natura delle lavorazioni da effettuare, degli adempimenti di controllo delle attività previste e, più in generale, al fine di garantire una più

intensa tutela delle condizioni di lavoro, riporta di seguito le prestazioni o lavorazioni da eseguire direttamente dall'operatore economico aggiudicatario in ragione delle specifiche caratteristiche dell'opera.

Ai sensi del combinato disposto dell'art. 119, comma 2 del D.Lgs. 36/2023 e dei principi di proporzionalità e buon andamento, il subappalto non è consentito per la quota ai Servizi. Tale limitazione è specificamente motivata dalla natura intrinseca di tali prestazioni, le quali costituiscono una fase propedeutica, essenziale e non scindibile rispetto alla successiva esecuzione delle attività di manutenzione straordinaria urgente, manutenzione ordinaria e pronto intervento edile/impiantistico. Nello specifico:

1. il servizio di Call Center Tecnico rappresenta il canale unico ed esclusivo di ricezione, tracciamento e smistamento delle segnalazioni di guasto provenienti dall'utenza degli alloggi ERP. La gestione diretta da parte del contraente principale è indispensabile per garantire il rispetto tassativo dei tempi di attivazione del pronto intervento, azzerando i tempi morti di passaggio delle informazioni a sub-filieri e presidiando la responsabilità civile e contrattuale legata a situazioni di pericolo imminente per l'incolumità pubblica e privata;
2. Il Servizio Tecnico di Supporto (Rilievi, Custodia e Reperibilità Chiavi Alloggi Sfitti) relativo alla custodia, alla catalogazione e alla pronta consegna delle chiavi degli alloggi sfitti, costituisce un'attività a rischio di asincronia gestionale. L'affidamento a terzi di tale segmento determinerebbe una frammentazione della catena di custodia, compromettendo la tempestività dell'accesso agli immobili da parte delle maestranze edili e l'efficacia dei successivi contratti applicativi di ripristino. Pertanto, la Stazione Appaltante individua nei servizi di Call Center e di supporto tecnico-logistico delle prestazioni chiave da eseguire obbligatoriamente a cura dell'aggiudicatario, la cui esecuzione diretta è posta a presidio della sicurezza del patrimonio immobiliare e della continuità indifferibile

Le attività di supporto tecnico e istruttorio sono meramente ausiliarie e non comportano il trasferimento all'Appaltatore di funzioni decisionali, valutative, approvative, contabili o certificative della Stazione Appaltante; ogni elemento istruttorio predisposto dall'Appaltatore sarà sottoposto a verifica e approvazione della Stazione Appaltante, assicurando separazione dei ruoli, tracciabilità e prevenzione dei conflitti di interesse del servizio pubblico di edilizia residenziale sociale.

art. 8. CAUZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA

art. 8.1 Cauzione provvisoria

Ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs. n. 36/2023, l'offerta deve essere corredata da una garanzia fideiussoria, denominata "garanzia provvisoria", pari al 2% (due per cento) dell'importo massimo posto a base di gara al netto dell'I.V.A. La garanzia può essere costituita sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente. La mancata presentazione della garanzia provvisoria in sede di offerta non costituisce causa di esclusione immediata, ma è sanabile mediante la procedura di soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 101 del D.Lgs. n. 36/2023, purché la garanzia sia stata già costituita in data anteriore o pari al termine di scadenza

per la presentazione delle offerte. Si applicano le riduzioni dell'importo della garanzia previste dall'art. 106, comma 8, del D.Lgs. n. 36/2023 in presenza delle relative certificazioni possedute dall'operatore economico.

art. 8.2 Cauzione definitiva

1. Ai sensi dell'art. 117, comma 1, del D.Lgs. n. 36/2023, all'atto della sottoscrizione dell'Accordo Quadro l'aggiudicatario deve presentare una garanzia definitiva nella misura del 2% (due per cento) dell'importo complessivo massimo dell'Accordo Quadro stesso, fatte salve le riduzioni applicabili ai sensi dell'art. 106, comma 8 del medesimo decreto.
2. In via ordinaria e di norma, la Stazione Appaltante esonera l'operatore economico dalla costituzione della garanzia definitiva per i singoli contratti applicativi che verranno emessi in esecuzione dell'Accordo Quadro. La garanzia del 2% prestata in sede di sottoscrizione dell'Accordo Quadro principale è considerata congrua e assorbente a tutela del corretto adempimento delle obbligazioni generali.
3. In via ordinaria e di norma, la Stazione Appaltante esonera l'operatore economico dalla costituzione della garanzia definitiva per i singoli contratti applicativi che verranno emessi in esecuzione dell'Accordo Quadro. La garanzia del 2% prestata in sede di sottoscrizione dell'Accordo Quadro principale è considerata congrua e assorbente a tutela del corretto adempimento delle obbligazioni generali.
4. In deroga a quanto previsto al comma precedente, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di richiedere la costituzione di una specifica garanzia definitiva all'atto dell'emissione di singoli contratti applicativi riferiti all'eventuale opzione dei lavori programmabili ma non procrastinabili previsti nel capitolato speciale di appalto.
5. Nei casi di cui sopra, la Stazione Appaltante comunicherà la richiesta di garanzia contestualmente contratto applicativo. Tale garanzia specifica dovrà essere costituita nella misura del 5% dell'importo del contratto applicativo. Tale percentuale è da considerarsi fissa, con espressa esclusione sia delle riduzioni previste per il possesso di certificazioni, sia delle maggiorazioni derivanti dall'entità del ribasso d'asta. La mancata presentazione della garanzia per il singolo applicativo richiesto costituirà grave inadempimento contrattuale.

La Stazione Appaltante ha il diritto di valersi della cauzione, nei limiti dell'importo massimo garantito, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento delle attività nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore, nonché 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 addetti all'esecuzione dell'appalto.

La mancata costituzione della garanzia definitiva determina la decadenza dell'affidamento, l'escussione della garanzia provvisoria e il conseguente scorrimento della graduatoria in favore del concorrente che segue.

La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% (ottanta per cento) dell'iniziale importo garantito. Il residuo 20% (venti per cento) sarà svincolato solo a seguito dell'emissione del certificato di verifica di conformità o collaudo.

Le garanzie fideiussorie devono essere conformi agli schemi tipo di cui all'art. 117 c. 12 del D.Lgs. 36/2023.

art. 9. COPERTURE ASSICURATIVE (POLIZZA CAR)

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 € 500.000,00.
- Partita 3 – opere demolizione e sgombero € 50.000,00
- Nella sezione RCT: € 500.000,00

art. 10. OSSERVANZA DELLA NORMATIVA RELATIVA ALLA SICUREZZA

Le prestazioni di cui al presente appalto devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e la tutela della salute nei luoghi di lavoro pubblici e privati, di cui al Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

L'Appaltatore dovrà fornire prima dell'inizio dei lavori la seguente documentazione:

1. Iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto (in corso di validità);
2. Documento di Valutazione dei Rischi di cui all'articolo 17, comma 1, lettera a) o autocertificazione di cui all'articolo 29, comma 5 del D.Lgs. 81/2008;
3. specifica documentazione attestante la conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. 81/2008, di macchine, attrezzature e opere provvisoria;
4. elenco presunto dei lavoratori e tecnico di cantiere incaricati alle operazioni della presente manutenzione;
5. elenco dei dispositivi di protezione individuali forniti ai lavoratori;

6. nomina del responsabile del servizio di prevenzione e protezione, degli incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta antincendio, di evacuazione, di primo soccorso e gestione dell'emergenza, del medico competente quando necessario;
7. nominativo del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza;
8. attestati inerenti alla formazione delle suddette figure e dei lavoratori prevista dal D.Lgs. 81/2008;
9. idoneità sanitaria prevista dal D.Lgs. 81/2008;
10. documento unico di regolarità contributiva (in corso di validità);
11. dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del D.Lgs. 81/2008;
12. Piano Operativo di Sicurezza (P.O.S.) o, ove previsto dalla normativa vigente, il Piano Sostitutivo di Sicurezza (P.S.S.).

Durante l'esecuzione dei lavori, qualora in relazione alla tipologia dell'intervento, A.P.E.S. disponga la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento (P.S.C.) e provveda alla nomina del Coordinatore della Sicurezza in fase di Esecuzione (C.S.E.), l'appaltatore dovrà garantirne la piena osservanza.

L'eventuale Piano di Sicurezza e Coordinamento (P.S.C.) costituirà parte integrante e sostanziale del contratto di appalto.

art. 11. PENALI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

art. 11.1 Penali per ritardo nell'esecuzione dell'appalto

Le penali relative al presente appalto saranno applicate in base a quanto disposto dall'art. 126 del D.lgs. 36/2023.

Lavori e servizi a canone. Sarà applicata una penale pari allo 0.1% dell'importo mensile per lavori e dell'importo trimestrale dei servizi per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi indicati all'art. 3.4.

Lavori extra canone. Sarà applicata una penale pari allo 0.1% dell'importo del contratto applicativo per ogni giorno di ritardo rispetto alla data di fine lavori indicata nello stesso. Ove, durante l'esecuzione dei lavori oggetto di contratto l'appaltatore o il direttore dei lavori dovessero riscontrare la necessità di operare una modifica, a seguito della formalizzazione della stessa saranno conguagliati i tempi di esecuzione dei lavori.

art. 11.2 Casi di risoluzione contrattuale

Relativamente ai casi di risoluzione contrattuale si rimanda all'art. 122 del d.lgs. 36/2023.

Altre ipotesi di risoluzione del contratto sono:

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 a adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c., mediante raccomandata A/R o pec, entro un termine non superiore di 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.
2. Fermo restando quanto previsto dall'art. 122 del D.lgs. 36/2023, A.P.E.S. S.c.p.a. 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;
- h. nelle ipotesi previste all'art. 16 del presente capitolato.

In caso di risoluzione del contratto di appalto dichiarata da A.P.E.S. s.c.p.a. l'impresa in deroga a quanto previsto dall'art. 122 comma 8 del D.lgs. 36/2023, 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. 12. DIREZIONE DEI LAVORI

La direzione dei lavori e la liquidazione degli stessi, è affidata ai tecnici dell'Area Manutenzione e Pronto Intervento di A.P.E.S. 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. 13. UNITÀ OPERATIVA DELL'APPALTATORE

L'appaltatore è tenuto a mantenere per tutta la durata dell'appalto una unità operativa locale, nel capoluogo o in uno dei Comuni della Provincia di Pisa o nelle province limitrofe e comunque nel raggio massimo di Km 50 da uno dei comuni della zona di aggiudicazione, con magazzino, materiali, mezzi d'opera e personale tali da garantire il pronto intervento.

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 nei Comuni della provincia di Pisa: la Impresa aggiudicataria del contratto di cui al presente Capitolato dovrà

avere effettivamente impiantato una struttura operativa efficiente ed efficace (magazzino, mezzi d'opera, maestranze) direttamente insediata nel territorio d'intervento.

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 del contratto di cui al presente Capitolato Speciale di Appalto.

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

art. 14. QUALITÀ E PROVENIENZA DEI MATERIALI - NORME PER LA MISURAZIONE

Fermo quanto stabilito dalle parti, si applica quanto 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 D. Lgs. 106/2017 "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 la quantificazione delle lavorazioni si fa riferimento all'allegato "Guida delle lavorazioni e norme di misurazione – anno 2026" del Prezzario Lavori 2026b della Regione Toscana, pubblicato con Delibera regionale n. 1676 del 15/12/2025.

art. 15. CRITERI AMBIENTALI MINIMI

Ai sensi dell'art. 57 del D.lgs. 36/2023 le opere dovranno rispettare i criteri minimi ambientali adottati con Decreto del Ministero della Transizione Ecologica del D.M. 24/11/2025 recante "Criteri ambientali minimi per l'adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edili".

L'appaltatore formalmente si impegna a rispettare i criteri ambientali minimi così come meglio specificati nei documenti di gara e in particolare nella *Relazione C.A.M.* (allegato 9).

art. 16. 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 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) 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) per modesti interventi di demolizione che comportano l'onere del trasporto dei materiali di risulta alle discariche, se non già specificato nell'articolo del Prezzario A.P.E.S., il relativo costo è conglobato comunque nel prezzo della mano d'opera o nel costo forfetario dei materiali;
- c) per gli interventi da compensare a misura la squadra tipo della mano d'opera è composta da un operaio specializzato e un operaio comune, salvo i casi in cui è necessario soltanto l'impiego dell'operaio specializzato
- d) nel caso si proceda a interventi parziali per riparazione di tubazioni idriche, scarichi ecc. e durante il corso dei lavori la D.L. ritenga necessario un intervento complessivo, i relativi costi saranno contabilizzati con i prezzi delle opere compiute di cui al Prezzario A.P.E.S.;
- e) per tutti gli impianti, elettrici, idrici, caldaie, riscaldamento, autoclave, ecc. la Impresa 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 ed elettrico di cantiere o con generatore, etc.;
- 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 Impresa appaltatrice;
- i) il 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.

art. 17. 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'A.P.E.S.;
- l'Appaltatore, nella persona del suo legale rappresentante, elegge domicilio digitale presso la propria casella di Posta Elettronica certificata.

Tutte le comunicazioni saranno notificate al domicilio digitale dell'Appaltatore.

art. 18. MODALITÀ DI PAGAMENTO

Per i lavori a canone, di cui all'art. 3.1.1, l'Impresa provvederà all'emissione di una fattura mensile posticipata, preventivamente autorizzata da A.P.E.S.

Per il canone relativo alla manutenzione degli impianti, l'Impresa provvederà all'emissione di due fatture semestrali posticipate, preventivamente autorizzate da A.P.E.S.: una fattura relativa ai canoni per la manutenzione dei presidi antincendio e una fattura relativa ai canoni per manutenzione degli impianti autoclave.

Per ogni lavoro extra canone, di cui all'art. 3.1.2 e art. 3.1.3, eseguito l'appaltatore dovrà trasmettere, entro e non oltre quindici giorni dall'ultimazione dello stesso, il contratto applicativo debitamente datato e firmato e la documentazione di cui all'art. 4.3. A seguito della verifica della documentazione trasmessa, A.P.E.S. provvederà ad autorizzare l'emissione della fattura.

Per i servizi a canone, di cui all'art. 3.1.1 l'Impresa provvederà all'emissione di una fattura trimestrale posticipata, preventivamente autorizzata da A.P.E.S.

La fattura dovrà essere emessa, **entro 15 giorni dall'autorizzazione di cui sopra** (A.E.F.), 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:

fatturericevuteapes@apespisa.it

Le fatture dovranno essere intestate a:

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

Piazza dei Facchini n. 16 - 56125 Pisa

C.F. e P.IVA 01699440507

Codice destinatario: 00000000

Unitamente alla fattura elettronica in formato XML, dovrà essere trasmessa l'autorizzazione ad emissione fattura (A.E.F.) firmata dal RUP e dal D.L.; la medesima documentazione dovrà essere altresì inserita nel sistema CRM.

Successivamente l'Impresa/Appaltatore 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 (AEF in LM – AEF in LP).

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%.

Apes corrisponderà gli importi all'Appaltatore entro 60 giorni dalla ricezione della fattura emessa secondo le modalità sopra descritte.

art. 19. CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI

Ai sensi dell'art. 119 comma 1 del D.lgs. 36/2023 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.

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. 20. RISERVE

Ai sensi dell'art. 7 allegato II.14 al Dlgs. 36/2023, 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 nel documento di autorizzazione all'emissione della fattura del singolo intervento extra-canone contestato dall'appaltatore ovvero nel documento di autorizzazione all'emissione della fattura antecedente all'emissione della fattura dei lavori e servizi mensili a canone; la volontà di apposizione delle riserve dovrà essere tempestivamente comunicata ad A.P.E.S. mezzo PEC, pena la decadenza delle riserve stesse, contestualmente al manifestarsi della causa che indurrebbe riserva. 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 riserva:

- 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.

Non saranno considerate accoglibili le riserve che pervengano su fatti accaduti oltre i 15 giorni antecedenti la comunicazione ad A.P.E.S.

art. 21. ANTICIPAZIONE CONTRATTUALE

L'anticipazione contrattuale potrà essere erogata solo sulla quota a canone di lavori e servizi che verrà liquidata annualmente previa sottoscrizione di apposito contratto applicativo. Ne consegue che l'appaltatore potrà, annualmente, chiedere l'anticipazione sul singolo contratto applicativo stipulato per lavori e servizi a canone. L'importo dell'anticipazione verrà recuperato trattenendo dall'importo delle liquidazioni dei lavori e servizi a canone emesse mensilmente e trimestralmente.

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 una specifica garanzia fideiussoria rilasciata dai soggetti e con le modalità previste all'art. 106 comma 3.

L'appaltatore decade dall'anticipazione, con l'obbligo di restituzione se l'esecuzione dei lavori non procede secondo i tempi contrattuali 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. 22. OSSERVANZA DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI AMBIENTE

art. 22.1 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, 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 ad attuare 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 per altro 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. 22.2 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 determini 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 medesimo siano imputabili alla condotta dell'Appaltatore stesso. Al verificarsi delle suddette fattispecie A.P.E.S. potrà ordinare all'O.E. di effettuare le dovute attività di bonifica, con riserva di affidare le suddette attività ad altra impresa rivalendosi poi dei costi sostenuti sull'O.E.
5. Nell'ipotesi in cui nell'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. 22.3 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, 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:
 - a. 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/e medesima/e, dovrà tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori, fornire alla Direzione Lavori copia degli atti autorizzatori/di iscrizione che lo autorizzano;
 - b. 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;
 - c. 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;
 - d. 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.
 - e. 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;

- f. 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;
- g. 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. 22.4 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 sue 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.
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
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 e 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.
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.

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.

art. 23. CONTROVERSIE

Il presente appalto non contiene la clausola compromissoria di cui all'art. 213 del Dlgs. 36/2023. La definizione delle controversie è attribuita alla giurisdizione ordinaria. In tal caso il foro competente sarà quello di PISA.

art. 24. NORME FINALI

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

art. 25. DOCUMENTAZIONI CHE FANNO PARTE DELL'ACCORDO QUADRO

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

- A. offerta economica dell'O.E.;
- B. offerta tecnica dell'O.E.;
- C. gli elaborati di cui all'elenco elaborati allegato ai documenti di gara