AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a.
Piazza dei Facchini n. 16 - 56125 Pisa
C.F e P.I 01699440507
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

ACCORDO QUADRO

Manutenzione straordinaria finalizzata al recupero di alloggi sfitti nei Comuni della Provincia di Pisa.
Lavori di ripristino alloggi consistenti in: opere di natura edile, idraulica, gas, elettrica ed infissi.

Durata contrattuale 24 mesi (2 anni)

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Il Responsabile Unico del Progetto
Arch. Mila Splendiani

OTTOBRE 2026

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a.
Piazza dei Facchini n. 16 - 56125 Pisa
C.F e P.I 01699440507
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

Indice

PREMESSA **4**

DEFINIZIONI **4**

RIFERIMENTI NORMATIVI **4**

ART. 1. DURATA DELL'ACCORDO QUADRO **6**

ART. 2. OGGETTO ED IMPORTO DELL'APPALTO **6**

ART. 2.1 SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI 9
ART. 2.2 MODALITA' DI ESECUZIONE DELL'APPALTO 9
ART. 2.3 CLASSIFICAZIONE DEI LAVORI 11

ART. 3. FONTI DI FINANZIAMENTO E ATTIVAZIONE DEI CONTRATTI APPLICATIVI **12**

ART. 4. REVISIONE PREZZI **12**

ART. 5. SCELTA DELL'OPERATORE ECONOMICO **12**

ART. 6. SUBAPPALTO **16**

ART. 7. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL LAVORO **17**

ART. 7.1 MODIFICHE E VARIANTI 18

ART. 8. CONTABILIZZAZIONE DEI LAVORI IN APPALTO **19**

ART. 9. DICHIARAZIONE DELL'IMPRESA ATTESTANTE LA CONGRUITÀ DEL PREZZO **20**

ART. 10. INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO E DEL CAPITOLATO SPECIALE **21**

ART. 11. AFFIDAMENTO E ACCETTAZIONE DEI LAVORI **21**

ART. 11.1 TEMPISTICHE ESECUZIONE LAVORI, SOPRALLUOGHI E VERIFICHE 22
ART. 11.2 SOSPENSIONE E PROROGHE DEI LAVORI 24

ART. 12. NON CONFORMITA', PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI **25**

ART. 12.1 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE NON CONFORMITA' 25
ART. 12.2 PENALI PER RITARDATO ADEMPIMENTO 26
ART. 12.3 CONTESTAZIONE DELLE NON CONFORMITA' E APPLICAZIONE DELLE PENALI 27
ART. 12.4 CONSEGUENZE DELLE NON CONFORMITA' E MISURE CORRETTIVE 27

ART. 13. DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DELL'ACCORDO QUADRO **28**

ART. 14. OSSERVANZA DELLA NORMATIVA RELATIVA ALLA SICUREZZA **29**

ART. 15. RENDICONTAZIONE DEI LAVORI ESEGUITI (RAPPORTO DI LAVORO) **30**

ART. 16. MODALITA' DI PAGAMENTO **31**

ART. 17. SPESE ED ONERI A CARICO DELL'IMPRESA INCARICATA DEL LAVORO **32**

ART. 18. OBBLIGHI A CARICO DELL'IMPRESA INCARICATA DEL LAVORO **32**

ART. 19. CAUZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA **34**

ART. 20. GARANZIE DEFINITIVE **34**

ART. 21. ANTICIPAZIONE CONTRATTUALE **35**

ART. 22. PAGAMENTI IN ACCONTO **36**

ART. 23. PAGAMENTI A SALDO **37**

ART. 24. QUALITA' E PROVENIENZA DEI MATERIALI 38

ART. 25. NORME PER LA MISURAZIONE E VALUTZIONE DEI LAVORI 38

ART. 26. ONERI E OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DELL'APPALTATORE - RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE 39

ART. 27. CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI 40

ART. 28. CLAUSOLE DI RECESSO E RISOLUZIONE DEI CONTRATTI 41

ART. 29. OSSERVANZA DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI AMBIENTE 42

ART. 29.1 ADEMPIMENTI DELL'APPALTATORE IN MATERIA DI TUTELA AMBIENTALE 42
ART. 29.2 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI INQUINAMENTO DEI SITI 43
ART. 29.3 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI GESTIONE DEI RIFIUTI 44
ART. 29.4 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI GESTIONE ALTRI ASPETTI AMBIENTALI 45
ART. 29.5 ADEMPIMENTI IN MATERIA C.A.M. 46

ART. 30. ULTIMAZIONE DEI LAVORI E GRATUITA MANUTENZIONE 46

ART. 31. CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE 47

ART. 32. OSSERVANZA CAPITOLATO DI APPALTO, REGOLAMENTI E LEGGI SUI LAVORI PUBBLICI 47

ART. 33. RISERVE 48

ART. 34. CONTROVERSIE 49

ART. 35. NORME FINALI 49

ART. 36. DOMICILIO LEGALE DELLE PARTI 49

ART. 37. DISPOSIZIONI FINALI 49

PREMESSA

Il presente Capitolato Speciale d'Appalto disciplina i rapporti tra A.P.E.S. s.c.p.a., quale gestore degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Pisa e gli operatori economici aggiudicatari dell'Accordo Quadro per lo svolgimento delle attività di manutenzione straordinaria di alloggi sfitti gestiti dalla Società e ubicati nei comuni della Provincia di Pisa.

Il presente capitolato disciplina le condizioni che si applicheranno alla manutenzione straordinaria degli alloggi come descritta al successivo articolo 2.

Questo documento, unitamente ai suoi allegati, è conosciuto, approvato e sottoscritto dall'operatore aggiudicatario, il quale ne dichiara la completa ed esatta conoscenza.

DEFINIZIONI

Ai fini del presente Appalto si definiscono i seguenti termini:

APPALTO: contratto con cui l'operatore economico (appaltatore) si impegna, dietro pagamento, a gestire un servizio o a compiere un'opera assumendosene i rischi.

COMMITTENTE: APES scpa - sono da considerarsi sinonimi i seguenti termini: Stazione appaltante, committente, azienda.

APPALTATORE: impresa aggiudicataria dell'Appalto - sono da considerarsi sinonimi i seguenti termini: operatore economico, ditta esecutrice, impresa aggiudicataria, esecutore, ditta aggiudicataria, esecutore dell'Appalto, ditta manutentrice, manutentore, affidatario.

DVR: Documento di valutazione dei rischi.

DUVRI: Documento unico dei rischi di interferenza.

ACCORDO QUADRO: accordo concluso tra una o più amministrazioni aggiudicatrici e uno o più operatori economici allo scopo di definire le clausole relative agli appalti da aggiudicare durante un dato periodo, mediante successivi contratti applicativi.

CONTRATTO APPLICATIVO/ORDINATIVO DI LAVORO: contratto sottoscritto tra la stazione appaltante e gli operatori economici aggiudicatari dell'Accordo Quadro, con il quale viene data esecuzione all'Accordo Quadro.

RIFERIMENTI NORMATIVI

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"

D.lgs. 209/2024, "Diposizioni integrative e correttive al codice dei contrati pubblici, di cui al decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36"

D.lgs. 36/2023 e s.m.i., con particolare riferimento all'Allegato II.14 per la disciplina della fase esecutiva, della direzione dei lavori e della contabilità dei lavori

D.lgs. 159/2011 e s.m.i. "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia"

Legge 136/2010 e s.m.i. "Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia"

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 e s.m.i. "Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"

D.M. 37/08 e s.m.i. "Regolamento concernente il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici"

Oltre le Leggi, Decreti e Regolamenti citati nel testo del presente Capitolato, l'Appaltatore è tenuto alla esatta osservanza di tutte le norme vigenti in materia, comprese quelle che venissero emanate durante il corso di vigenza del contratto oltre ad osservare il Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune interessato dai lavori e ogni altra disposizione di legge concernente la realizzazione di edifici per abitazioni economiche e popolari e l'installazione dei relativi impianti:

- **UNI CIG 7129/15** "Testo Unico di riferimento in Italia per la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti a gas di portata termica nominale non superiore a 35 kW per uso domestico e similare";
- **CEI 64/08** "Testo Unico di riferimento in Italia per la progettazione, la realizzazione e la verifica degli impianti elettrici utilizzatori in bassa tensione (fino a 1000V in corrente alternata e 1500V in corrente continua).

Infine, si richiama il testo della legge 159 del 6/9/2011 recante *"Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia a norma degli art. 1 e 2 della L. 13/8/2010 n. 136"*.

Qualora nell'esecuzione di lavori oggetto del presente appalto vi fossero lavorazioni che richiedono l'iscrizione alla white – list, l'appaltatore non iscritto si impegna a far eseguire le dette lavorazioni ad impresa regolarmente iscritta.

art. 1. DURATA DELL'ACCORDO QUADRO

L'accordo quadro ha la durata di due anni (24 mesi) decorrenti dalla data di sottoscrizione dello stesso; in ogni caso l'accordo quadro si intenderà cessato al raggiungimento dell'importo massimo dell'Accordo medesimo.

Qualora alla scadenza biennale dell'accordo, l'importo massimo del medesimo non fosse raggiunto, l'accordo si intende comunque cessato.

art. 2. OGGETTO ED IMPORTO DELL'APPALTO

Formano oggetto del presente accordo quadro le opere, le somministrazioni e le prestazioni occorrenti per realizzare a perfetta regola d'arte gli interventi di manutenzione straordinaria di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, resisi liberi a seguito di decessi, mobilità, disdette degli assegnatari ed altri eventi non prevedibili, ubicati nel territorio della provincia di Pisa.

Il patrimonio immobiliare in gestione ad APES scpa ricade all'interno del territorio della Provincia di Pisa ovvero della Conferenza Permanente dei Comuni del L.O.D.E. Pisano (Livello Ottimale d'Esercizio d'ambito ERP) costituito dai 37 comuni sottoelencati:

1	BIENTINA
2	BUTI
3	CALCI
4	CALCINAIA
5	CAPANNOLI
6	CASALE MARITTIMO
7	CASCIANA TERME - LARI
8	CASCINA
9	CASTELFRANCO DI SOTTO
10	CASTELLINA MARITTIMA
11	CASTELNUOVO DI VAL DI CECINA
12	CHIANNI
13	CRESPINA - LORENZANA

14	FAUGLIA
15	GUARDISTALLO
16	LAJATICO
17	MONTECATINI VAL DI CECINA
18	MONTESCUDAIO
19	MONTEVERDI MARITTIMO
20	MONTOPOLI IN VAL D'ARNO
21	ORCIANO PISANO
22	PALAIA
23	PECCIOLI
24	PISA
25	POMARANCE
26	PONSACCO
27	PONTEDERA
28	RIPARBELLA
29	SAN GIULIANO TERME
30	SAN MINIATO
31	SANTA CROCE SULL'ARNO
32	SANTA LUCE
33	SANTA MARIA A MONTE
34	TERRICCIOLA
35	VECCHIANO
36	VICOPISANO
37	VOLTERRA

Le opere da eseguire riguarderanno, a titolo esemplificativo e non esaustivo: rifacimento impianto termico, sostituzione caldaie, rifacimento impianto elettrico, revisione e/o rifacimento intonaci, tinteggiature interne e parzialmente esterne (in corrispondenza dei terrazzi), rifacimento dei bagni compresa la distribuzione, revisione e/o sostituzione infissi, abbattimento barriere architettoniche.

Sono compresi nell'Appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare i lavori completamente compiuti secondo le condizioni stabilite dal presente capitolato speciale e le descrizioni prestazionali riportate nei CME allegati ai contratti applicativi che verranno sottoscritti con le imprese.

In caso di assenza delle chiavi degli alloggi si intende compresa nell'appalto, ove necessario e dietro autorizzazione di APES, l'apertura delle porte di ingresso dei medesimi, siano esse dotate di serratura ordinaria o blindata. La mancanza della chiave degli alloggi oggetto di manutenzione non inciderà in alcun modo sul termine ultimo di esecuzione dei lavori.

L'esecuzione dei lavori dovrà essere effettuata secondo le regole dell'arte e secondo le indicazioni impartite dall'ufficio Direzione dei Lavori in ottemperanza alle disposizioni del D.lgs. 36/2023. L'appaltatore dovrà utilizzare, nell'adempimento degli obblighi discendenti dall'accordo, la diligenza richiesta con riguardo alla natura dell'attività da svolgere.

I contratti applicativi, avranno, dunque, per oggetto l'esecuzione di opere di natura edile, idraulica e gas, elettrica volte al ripristino della funzionalità completa degli alloggi ed i suoi accessori, con adeguamento e certificazione degli impianti tecnologici esistenti o in progetto.

Tali attività saranno svolte sul patrimonio in gestione ad APES, dislocato sull'intero territorio della Provincia di Pisa. Gli interventi di cui sopra (qualunque essi siano per consistenza e/o difficoltà) dovranno svolgersi nel pieno rispetto di quanto indicato nel presente Capitolato Speciale d'Appalto.

L'importo dei lavori posti a base di gara, al netto di IVA, è definito come segue:

A	IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA	€ 4.900 000,00
B	ONERI PER LA SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	€ 100.000,00
A+B	**TOTALE LAVORI IN APPALTO**	**€ 5.000.000,00**

40%	INICIDENZA MANODOPERA	€ 2.000.000,00

Si specifica che ai sensi dell'art. 41 comma 14, D.lgs. 36/2023, i costi della manodopera e della sicurezza sono scorporati dall'importo assoggettato a ribasso. Resta ferma la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale.

L'importo complessivo dell'Accordo Quadro rappresenta il limite economico massimo delle prestazioni attivabili e non corrisponde al quadro economico di un singolo intervento ma è stato calcolato sulla base della stima dei costi medi sostenuti da A.P.E.S. nel corso delle precedenti procedure relative alla manutenzione straordinaria degli alloggi sfitti.

L'Accordo Quadro individua i prezzi unitari e le condizioni economiche da applicare alle lavorazioni, mentre quantità, categorie e consistenza delle opere saranno determinate in relazione agli alloggi oggetto di ciascun contratto applicativo; pertanto, i computi metrici estimativi riferiti al singolo contratto applicativo saranno successivamente redatti nell'ambito dei relativi progetti esecutivi e costituirà la quantificazione economica delle specifiche lavorazioni da affidare.

Il quadro economico riferito allo specifico intervento sarà predisposto nell'ambito di ciascun progetto esecutivo, sulla base dell'importo delle lavorazioni effettivamente previste, dei relativi costi della sicurezza e delle somme a disposizione pertinenti.

art. 2.1 SUDDIVISIONE IN LOTTI FUNZIONALI

Ai sensi dell'art. 58 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., si precisa che il presente appalto non è suddiviso in lotti, in considerazione dell'omogeneità delle lavorazioni e della particolare natura degli interventi, che interessano alloggi ERP sfitti distribuiti sull'intero territorio provinciale, la cui individuazione, ubicazione e consistenza economica saranno definite progressivamente in funzione delle esigenze manutentive e delle risorse disponibili. La suddivisione in lotti territoriali, funzionali o quantitativi risulterebbe pertanto poco coerente con le esigenze di flessibilità operativa e tempestività nell'esecuzione degli interventi. Al fine di favorire comunque la partecipazione e il coinvolgimento di una pluralità di imprese, anche di piccole e medie dimensioni, l'accordo quadro è strutturato per l'individuazione di cinque operatori economici, con i quali saranno sottoscritti i relativi accordi secondo le modalità e gli importi determinati mediante la formula indicata all'art. 5 del Capitolato Speciale d'Appalto.

art. 2.2 MODALITA' DI ESECUZIONE DELL'APPALTO

I lavori di cui al presente Capitolato vengono appaltati mediante procedura negoziata di cui all'art. 50 comma 1 lett. d). I singoli contratti applicativi saranno stipulati a misura, secondo le modalità di determinazione del corrispettivo e di contabilizzazione delle lavorazioni previste dal presente Capitolato.

Si precisa che l'importo posto a base di gara è puramente indicativo ed è stimato in base all'ammontare dei finanziamenti che in media annualmente vengono assegnati ad APES. La stipula dell'Accordo Quadro non comporta per APES alcun obbligo di affidamento di un quantitativo minimo di lavori, né attribuisce agli operatori economici aggiudicatari alcun diritto all'attivazione di contratti applicativi per importi predeterminati. I singoli affidamenti saranno disposti in funzione delle effettive esigenze della Stazione Appaltante, della disponibilità delle risorse finanziarie e delle condizioni dei relativi programmi di finanziamento.

L'Accordo Quadro sarà concluso con cinque operatori economici. Si precisa che il valore complessivo dell'Accordo Quadro non costituisce, per il singolo operatore, garanzia di affidamento di una quota minima o predeterminata di lavori. I contratti applicativi saranno affidati secondo criteri oggettivi e modalità stabilite dal presente Capitolato e dagli atti di gara, nel rispetto dell'art. 59 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. Inoltre, ai sensi e per gli effetti dell'art. 59 c. 1 del Codice si specifica che l'importo di adesione di ciascun aggiudicatario è calcolato con le modalità di cui al successivo punto 5 e non coincide con la base d'asta decurtata del ribasso offerto dall'operatore economico aggiudicatario.

Considerata la possibilità di attivare contemporaneamente un numero significativo di interventi, ciascun operatore economico firmatario dell'Accordo Quadro dovrà garantire una struttura organizzativa, un numero di maestranze, mezzi e attrezzature adeguati a svolgere lavorazioni contemporanee su più alloggi e, ove necessario, su più Comuni della Provincia di Pisa. La disponibilità di personale insufficiente o l'assunzione di altri impegni contrattuali non costituiscono motivo di proroga dei termini assegnati.

Gli interventi saranno affidati mediante la sottoscrizione di uno o più contratti applicativi. Ciascun contratto applicativo potrà comprendere uno o più alloggi e sarà dimensionato in funzione della consistenza degli interventi, della fonte di finanziamento, delle relative scadenze e delle esigenze organizzative della Stazione Appaltante. Di norma, l'importo di ciascun contratto applicativo sarà compreso tra € 150.000,00 ed € 1.000.000,00, fatta salva la possibilità di individuare importi differenti quando ciò sia motivato dalla consistenza degli interventi, dalla disponibilità finanziaria o dalle scadenze del programma di finanziamento.

Le eventuali modifiche e varianti in corso d'opera relative ai singoli contratti applicativi sono ammesse esclusivamente nei casi e nei limiti previsti dall'art. 120 del D.lgs. 36/2023 e s.m.i., nel rispetto delle condizioni dell'Accordo Quadro, dei relativi massimali e delle risorse finanziarie disponibili. Le modalità di predisposizione, verifica, approvazione ed esecuzione delle modifiche e varianti, comprese le competenze del RUP e dell'Amministratrice Unica, sono disciplinate dal successivo art. 7.1 del presente Capitolato.

Forma altresì oggetto dell'appalto la predisposizione della documentazione tecnica necessaria all'autorizzazione e alla regolare esecuzione dei lavori (a titolo esemplificativo: CILA, pratiche presso la Soprintendenza, pratiche con Enti gestori e documentazione impiantistica), da sottoporre, ove necessario, alla firma del Committente e/o del Direttore dei Lavori**. L'Appaltatore dovrà inoltre provvedere, mediante tecnico abilitato, alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ante e post operam, nonché di tutta la documentazione energetica richiesta dai programmi di finanziamento.**

Prima dell'inizio effettivo dei lavori di manutenzione straordinaria di ciascun alloggio, l'impresa esecutrice dovrà provvedere a quanto di seguito riportato:

1) a predisporre la documentazione tecnica di cui al punto precedente, se necessario, tempestivamente e comunque, prima della data di effettivo inizio lavori.

2) a verificare la presenza del contatore del Gas o del tagliando di chiusura con scritto il numero del punto di riconsegna. In caso di mancanza di entrambi, oppure nel caso di presenza di contatore gas piombato all'interno dell'alloggio, l'impresa dovrà immediatamente richiedere il sopralluogo per modifica o realizzazione di nuovo impianto. La pratica dovrà essere intestata ad APES ed ogni eventuale onere si intenderà a suo carico.

3) a controllare immediatamente al momento della consegna dei lavori il posizionamento del contatore dell'acqua. Se il contatore risulta essere interno all'alloggio, l'impresa dovrà chiedere il sopralluogo ad Acque spa o ASA, per concordare la nuova posizione e dovrà effettuare i lavori necessari per il nuovo alloggiamento come dà indicazioni del tecnico di Acque o Asa. La pratica dovrà essere intestata ad APES ed ogni eventuale onere si intenderà a suo carico. La spese eventualmente sostenute per lavori da eseguirsi a valle della nuova ubicazione del contatore indicata da Acque o ASA per il contatore saranno rimborsate con la fattura dei lavori.

Dal momento della consegna delle chiavi degli alloggi da ripristinare, l'impresa rimane responsabile della custodia degli stessi.

art. 2.3 CLASSIFICAZIONE DEI LAVORI

Le lavorazioni comprese nel presente appalto sono riconducibili alle seguenti categorie:

- **OG1** edifici civili e industriali – lavorazioni prevalente (55%)
- **OS3** Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie – lavorazioni scorporabili (13%)
- **OS28** Impianti termici e di condizionamento – lavorazioni scorporabili (20%)
- **OS30** Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi - lavorazioni scorporabili (12%)

Per quanto attiene ai lavori impiantistici si specifica che l'operatore economico dovrà garantire al termine di tali lavori il rilascio delle dichiarazioni di conformità di cui al DM 37/2008 lett. a,c,d,e.

Tali opere dovranno essere eseguite direttamente dall'impresa aggiudicataria ovvero potranno essere subappaltate, nel rispetto di quanto previsto al successivo art.8, ad imprese in possesso delle relative qualificazioni.

L'incidenza della mano d'opera riferita ai lavori in appalto, non essendo questi definibili secondo un progetto esecutivo, è stata stimata sulla base delle analisi prezzi desunte dal *"Prezzario Lavori Pubblici - Regione Toscana – Provincia di Pisa",* in relazione a lavori analoghi svolti in precedenza.

Ai sensi dell'art. 11 del Codice Appalti, si dichiara che il contratto collettivo applicato è quello del **SETTORE EDILE INDUSTRIA O ARTIGIANATO.** Ai sensi dell'art. 3 c. 2 allegato I.01 al D.lgs. 36/2023, per gli appalti relativi al settore dell'edilizia si considerano equivalenti, nei limiti previsti al comma 1 del citato articolo, i CCNL classificati mediante codice unico alfanumerico CNEL/INPES F012, F015, F018.

Ai sensi di quanto previsto dal comma 3 del citato art. 11 gli operatori economici potranno indicare nella propria offerta il differente C.C.N.L. da essi applicato, purché garantisca ai dipendenti le stesse tutele di quello di cui sopra. In sede di offerta l'operatore è tenuto a presentare la dichiarazione con la quale l'operatore economico s'impegna ad applicare il C.C.N.L. territoriale indicato nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto per tutta la sua durata ovvero la dichiarazione di equivalenza delle tutele, dichiarazione quest'ultima da verificare anche con le modalità di cui all'art 110 del citato D. Lgs.36/2023.

art. 3. FONTI DI FINANZIAMENTO E ATTIVAZIONE DEI CONTRATTI APPLICATIVI

Il valore massimo complessivo dell'Accordo Quadro è pari a euro 5.000.000,00, oltre IVA. La sua conclusione non garantisce quantitativi minimi di lavori. Gli interventi potranno essere finanziati mediante risorse regionali, comunali, statali, europee o proprie della Stazione Appaltante, nel rispetto delle condizioni applicabili (a titolo esemplificativo e non esaustivo programma strategico "Piano Casa" di cui Legge 2 luglio 2026, n. 11).
L'applicabilità dell'Accordo Quadro dovrà essere compatibile alle condizioni previste dai programmi di finanziamento sovra citati nonché dal Piano Casa.
I contratti applicativi sono attivati previa disponibilità delle risorse, approvazione degli elaborati necessari e completamento degli adempimenti amministrativi e contabili di competenza.
Le variazioni dei contratti applicativi, compreso l'eventuale quinto d'obbligo, utilizzeranno il plafond residuo nei limiti dell'importo massimo dell'Accordo Quadro affidato all'operatore economico. Restano comunque fermi i massimali individuali e i presupposti dell'art. 120 del D.Lgs. 36/2023.

art. 4. REVISIONE PREZZI

La presente clausola di revisione prezzi non apporta modifiche che alterino la natura generale dell'accordo quadro e si attiva al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva che determinano una variazione dei costi dell'opera in aumento o in diminuzione superiore al 3% dell'importo complessivo e opera nella misura del 90% del valore eccedente la variazione del 3% applicata alla prestazione da eseguire.
Per quanto non previsto nel presente articolo si rinvia all'art. 60 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i. e all'allegato II.2bis: "Modalità di applicazione delle clausole di revisione prezzi".
Ai sensi dell'art. 6 c. 1 del citato allegato l'indice sintetico revisionale è individuato al momento della stipula del contratto applicativo in funzione delle lavorazioni dal medesimo previste, dei relativi importi e degli indici TOL associati.

art. 5. SCELTA DELL'OPERATORE ECONOMICO

Gli appalti basati sull'accordo quadro saranno aggiudicati in applicazione delle condizioni stabilite nell'accordo quadro medesimo, con esclusione di qualsiasi ulteriore livello di confronto concorrenziale tra gli operatori.

L'accordo quadro sarà aggiudicato con il criterio del minore prezzo con esclusione automatica delle offerte anomale qualora le offerte ammesse siano pari o superiore a cinque. Il metodo di calcolo della soglia di anomalia è il metodo A di cui all'allegato II.2 al codice.

Gli operatori economici per poter partecipare alla gara devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

- attestazione Soa nella categoria OG1 (classifica III o superiore) e OS28 e/o OG11 classifica I o superiore;
- per le categorie scorporabili OS3 e OS30, in mancanza di specifica attestazione SOA, la qualificazione può essere dimostrata mediante tutti i requisiti dell'art. 28 dell'Allegato II.12 al D.Lgs. 36/2023 in quanto lavorazioni di importo inferiore a € 150.000,00. Gli importi sono riferiti alle prestazioni massime affidabili al singolo operatore per ciascuna categoria. In alternativa è ammesso il subappalto qualificante nei limiti e alle condizioni di legge, previa dichiarazione in sede di gara.
- poiché i contratti applicativi prevedano il rifacimento degli impianti, gli operatori economici aggiudicatari dovranno altresì, in fase di esecuzione, garantire il rilascio delle certificazioni di cui al DM. 37/2008 lett. a,c,d,e.

Si precisa che la scelta di richiedere il possesso della Classifica III per la categoria prevalente OG1 (e Classifica I per la OS28 e/o OG11), in luogo di classifiche superiori parametrate al valore teorico complessivo dell'Accordo Quadro (€ 5.000.000,00), risponde a una precisa scelta metodologica di questa Stazione Appaltante, mossa dal pieno rispetto dei principi di proporzionalità, ragionevolezza e massima partecipazione di cui all'art. 3 del D.Lgs. 36/2023.
L'importo massimo di adesione per ciascun operatore è determinato dalla formula prevista al presente articolo, fermo restando il limite della classifica SOA posseduta da ciascun operatore secondo quanto previsto dal medesimo articolo.
La qualificazione richiesta è proporzionata alle prestazioni massime concretamente affidabili al singolo operatore, secondo i massimali stabiliti negli atti di gara. La classifica III abilita infatti all'esecuzione di lavori fino a € 1.033.000,00, elevabili a € 1.239.600,00 con l'incremento del quinto alle condizioni dell'art. 2, comma 2, dell'Allegato II.12 al D.Lgs. 36/2023; restano necessari i requisiti per le categorie scorporabili.
All'esito della procedura di gara, verranno individuati i primi cinque operatori economici che hanno offerto il miglior ribasso, di cui all'art. 50, comma 4, del D.Lgs. 36/2023, con esclusione automatica delle offerte anomale in presenza di almeno cinque offerte ammesse e degli ulteriori presupposti dell'art. 54, mediante il metodo A dell'Allegato II.2, come previsto nel Capitolato.
Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 59 comma 1 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., gli operatori risultati migliori offerenti verranno ordinati dal primo al quinto in funzione del ribasso offerto e ciascuno di essi sottoscriverà l'accordo quadro pari all'importo come di seguito calcolato:
verrà diviso l'Importo dei lavori posto a base di gara tra le imprese aggiudicatarie, ovvero le prime cinque classificate e successivamente verrà sommato a tale cifra il prodotto fra l'Importo dei lavori posto a

base di gara e la percentuale di scostamento del ribasso offerto da ciascuna Impresa rispetto alla media aritmetica dei ribassi:

$$L_i = L_{ba}/N_I + L_{ba} * (R_{op\text{-}i} - R_{med}) \qquad (1)$$

dove

L_i = Importo Quota Lavori assegnato alla singola Impresa

L_{ba} = Importo Lavori a base d'asta

N_I = Numero Imprese selezionate

$R_{oe\text{-}i}$ = Ribasso operatore economico i-esimo

R_{med} = media dei ribassi pervenuti.

L'importo della quota sicurezza dell'accordo quadro affidato alle singole Imprese selezionate avverrà con lo stesso criterio e quindi:

$$O_{Sic} = S_{ba}/NI + S_{ba} * (R_{op\text{-}i} - R_{med}) \qquad (2)$$

dove

O_{sic} = Importo Quota Sicurezza assegnato alla singola Impresa

S_{ba} = Importo Sicurezza a Base di Gara

N_I = Numero Imprese selezionate

$R_{op\text{-}i}$ = Ribasso operatore economico i-esimo

R_{med} = media dei ribassi pervenuti

Alla Quota Lavori L_i determinato come da formula (1), verrà applicato il ribasso offerto dall'Impresa, determinando, così, l'importo della Quota lavori netto che formerà, unitamente agli oneri della sicurezza, l'importo del contratto del singolo operatore economico:

$$L_{i\text{-}netti} = L_i - (L_i * R_{op\text{-}i})$$

dove

$L_{i\text{-}netti}$ = Importo Quota lavori al netto del ribasso assegnato alla singola Impresa

L_i = Importo Quota Lavori assegnato alla singola Impresa

$R_{op\text{-}i}$ = Ribasso Impresa i-esima

L'Importo contrattuale assegnato ($I_{cont\text{-}i}$) alla singola Impresa verrà determinato sommando all'Importo della Quota Lavori al netto del ribasso d'asta $L_{i\text{-}netti}$, l'importo della Quota Sicurezza O_{sic} calcolata come da formula (2):

$$I_{cont\text{-}i} = L_{i\text{-}netti} + O_{Sic}$$

dove

$I_{cont\text{-}i}$ = Importo Contrattuale assegnato alla singola Impresa

$L_{i\text{-}netti}$ = Importo Quota lavori al netto del ribasso d'asta assegnato alla singola Impresa

O_{Sic} = Importo Quota Sicurezza assegnato alla singola Impresa

All'esito della procedura di gara, pertanto, l'importo complessivo dell'Accordo Quadro sarà determinato dalla somma degli importi di adesione all'A.Q. degli eventuali operatori economici aggiudicatari, determinati secondo la formula sopra indicata

Si precisa che, qualora l'importo di adesione all'Accordo Quadro risultasse superiore all'importo previsto dalla classifica SOA posseduta dall'operatore economico aggiudicatario con riferimento alla categoria prevalente (OG1), allora l'importo di adesione sarà fissato al valore della suddetta classifica SOA, riferita alla categoria prevalente, aumentato del 20%, fermo restando che l'importo residuo non sarà riassegnato e pertanto non concorrerà a formare l'importo complessivo dell'Accordo Quadro.

A ciascun operatore economico verranno affidati gli interventi di manutenzione straordinaria degli alloggi fino alla concorrenza dell'importo contrattuale massimo come sopra calcolato, mediante la stipula di singoli contratti applicativi.

I contratti applicativi saranno affidati senza riapertura del confronto competitivo, secondo le condizioni dell'Accordo Quadro. In via ordinaria APES procede seguendo l'ordine di graduatoria e il turno di rotazione tra gli operatori, nel rispetto dei massimali individuali.

Gli scostamenti dal turno ordinario di scorrimento della graduatoria saranno motivati negli atti di affidamento successivamente stipulati sulla base di elementi documentabili relativi a carico di lavoro residuo, avanzamento degli interventi, risorse effettivamente disponibili, qualificazioni ed esigenze specialistiche, localizzazione e scadenze. La temporanea mancata attribuzione di nuovi contratti applicativi e il rientro nel turno ordinario saranno stabiliti in funzione delle disposizioni del presente Capitolato nonché di eventuali non conformità di cui al successivo art. 12 del presente Capitolato.

A ciascun O.E. potranno essere affidati uno o più contratti applicativi, anche contemporaneamente, nei limiti dell'importo massimo complessivo dell'Accordo Quadro e nel rispetto della qualificazione posseduta per le categorie e gli importi delle lavorazioni affidate.

Di norma, l'importo di ciascun contratto applicativo sarà compreso tra € 150.000,00 ed € 1.000.000,00 fatta salva la possibilità di individuare importi differenti quando ciò sia motivato dalla consistenza degli interventi, dalla disponibilità finanziaria o dalle scadenze del programma di finanziamento. Il contratto potrà comprendere uno o più alloggi e potrà richiedere l'esecuzione contemporanea delle lavorazioni su più unità immobiliari.

Qualora un operatore non sia in grado di garantire l'avvio o l'ultimazione delle prestazioni nei termini richiesti, APES potrà procedere all'affidamento al successivo operatore secondo il criterio di rotazione, fermo restando quanto previsto dal presente Capitolato in materia di non conformità, penali e responsabilità dell'Appaltatore.

Con la stipula del presente accordo quadro l'operatore economico aggiudicatario non acquisisce il diritto di esclusività nell'esecuzione delle opere di manutenzione degli alloggi, poiché l'ente appaltante, oltre alle modalità di affidamento sopra descritte, si riserva la facoltà di affidare i lavori di manutenzione ad ulteriori operatori, nel rispetto del principio di trasparenza, economicità e parità di trattamento, presenti nell'elenco dell'azienda per far fronte a particolari problematiche di natura specialistica, di emergenza o di marginale interesse economico.

L'Accordo Quadro non attribuisce un diritto di esclusiva. Eventuali affidamenti per la manutenzione degli alloggi sfitti potranno essere disposti mediante autonoma istruttoria e decisione, nel rispetto dei presupposti e dei limiti della procedura utilizzata.

art. 6. 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 paragrafo.

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

OG1	OPERE EDILI	55,00%	categoria prevalente
OS30	IMPIANTI ELETTRICI	12,00%	categoria scorporabile super specialistica
0S28	IMPIANTI TERMICI	20,00%	categoria scorporabile
OS3	IMPIANTI IDRICI	13,00%	categoria scorporabile
	TOTALE APPALTO	**100,00%**	

Resta inteso che le percentuali delle categorie sopra elencate si riferiscono alla totalità dell'appalto. Per ciascun contratto applicativo che verrà sottoscritto, potrà variare la percentuale di incidenza delle singole categorie.

Le lavorazioni appartenenti alle categorie scorporabili OS30, OS3 e OS28 potranno essere subappaltate nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 119 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. Per la categoria prevalente OG1 resta fermo l'obbligo dell'Appaltatore di eseguire direttamente la parte prevalente delle lavorazioni appartenenti alla categoria prevalente, secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Le lavorazioni oggetto di subappalto non potranno a loro volta formare oggetto di ulteriore subappalto.

I subappaltatori sono obbligati al rispetto integrale delle tempistiche, degli obblighi e delle penali previste per l'appaltatore principale.

I soggetti affidatari dei singoli contratti applicativi possono affidare in subappalto le opere comprese nel contratto, previa autorizzazione della Stazione Appaltante a condizione che:

1. il subappaltatore sia qualificato per le lavorazioni o le prestazioni da eseguire;
2. non sussistano a carico del subappaltatore le cause di esclusione di cui all'art. 94 e seguenti del D.lgs. 36/2023;
3. all'atto dell'offerta siano stati indicati i lavori o le parti di opere ovvero i servizi e le forniture o parti di servizi e forniture che si intende subappaltare.

L'affidatario deposita il contratto di subappalto presso la stazione appaltante almeno venti giorni prima la data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative prestazioni. Al momento del deposito del contratto di subappalto l'affidatario trasmette altresì la dichiarazione (DGUE) del subappaltatore attestante l'assenza dei motivi di esclusione 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.
Il ritardo nella trasmissione dei contratti di subappalto necessari comporta l'applicazione delle penali relative alla mancata consegna della documentazione.
L'affidatario che si avvale del subappalto deve altresì presentare alla stazione appaltante una dichiarazione circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice civile con il titolare del subappalto.
I contratti di subappalto sono stipulati in misura non inferiore al 20% delle prestazioni subappaltabili con piccole e medie imprese, fatta salva la diversa soglia, indicata in sede di offerta, delle prestazioni che si intendono subappaltare alle piccole e medie imprese per ragioni legate all'oggetto o alle caratteristiche delle prestazioni e al mercato.
Nei contratti di subappalto o nei subcontratti comunicati alla stazione appaltante ai sensi del comma 2 è obbligatorio l'inserimento di clausole di revisione prezzi riferite alle prestazioni o lavorazioni oggetto del subappalto o del subcontratto e determinate in coerenza con quanto previsto dagli articoli 8 e 14 dell'allegato II.2-bis, che si attivano al verificarsi delle particolari condizioni di natura oggettiva di cui all'articolo 60, comma 2.
Nei casi di cui all'articolo 11, comma 2-bis, del D.lgs. 36/2023 il subappaltatore, per le prestazioni affidate in subappalto, è tenuto ad applicare il contratto collettivo di lavoro individuato ai sensi del medesimo articolo 11, comma 2-bis, ovvero un differente contratto collettivo, purché garantisca ai dipendenti le stesse tutele economiche e normative del contratto individuato ai sensi del predetto comma 2-bis.
Per quanto non previsto nel presente articolo si rinvia all'art. 119 del d.lgs. 36/2023 e s.m.i.

art. 7. MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL LAVORO

In considerazione della natura degli interventi oggetto dell'Accordo Quadro, prevalentemente finalizzati al recupero funzionale e alla tempestiva rimessa in disponibilità di alloggi di edilizia residenziale pubblica sfitti, il rispetto dei tempi di attivazione, avvio, esecuzione e consegna costituisce obbligazione contrattuale di particolare rilevanza, in considerazione delle esigenze abitative e delle scadenze associate ai finanziamenti.
L'Appaltatore dovrà garantire una struttura organizzativa, tecnica e operativa adeguata alla consistenza degli interventi affidati, assicurando la disponibilità di personale, mezzi, attrezzature e squadre operative autonome sufficienti a consentire, ove richiesto, l'esecuzione contemporanea delle lavorazioni su più alloggi, anche ubicati in fabbricati o Comuni differenti.

L'Appaltatore è pertanto tenuto a programmare preventivamente l'impiego delle proprie risorse, l'approvvigionamento dei materiali e l'organizzazione degli eventuali subappaltatori, in modo da garantire il rispetto delle scadenze contrattuali.

La contemporanea assunzione di ulteriori impegni contrattuali, la carenza di personale o l'insufficiente disponibilità di mezzi e attrezzature non costituiscono, di per sé, motivazioni idonee a giustificare il mancato rispetto delle tempistiche assegnate e degli obblighi verso APES.

Le comunicazioni tra l'Appaltatore e la Stazione Appaltante avverranno mediante posta elettronica o altri strumenti informatici idonei ad assicurarne la tracciabilità, secondo quanto previsto dal presente Capitolato. Nei casi di particolare urgenza saranno ammesse comunicazioni per le vie brevi, da formalizzare per iscritto entro il giorno lavorativo successivo.

art. 7.1 MODIFICHE E VARIANTI

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di introdurre modifiche e varianti in corso d'opera relative ai singoli contratti applicativi, esclusivamente nei casi e nei limiti previsti dall'art. 120 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., nel rispetto delle condizioni dell'Accordo Quadro e delle disposizioni del presente Capitolato.
Al fine di garantire la tempestività degli interventi e la continuità delle lavorazioni, anche in considerazione delle esigenze operative connesse al recupero funzionale degli alloggi, le modifiche e varianti saranno proposte dal Direttore dei Lavori mediante predisposizione di apposita perizia, sottoscritta dal medesimo e sottoposta alla verifica del RUP, corredata dagli elaborati tecnici ed economici necessari e, ove previsto, dallo schema di atto di sottomissione, da sottoscrivere dal Direttore dei Lavori, dall'Appaltatore e dal RUP per quanto di rispettiva competenza.
La sottoscrizione dello schema di atto di sottomissione da parte dell'Appaltatore costituisce accettazione delle lavorazioni e delle relative condizioni tecniche, economiche e contrattuali, subordinatamente alla formale approvazione della modifica o variante da parte della Stazione Appaltante.
Il RUP verifica l'ammissibilità della modifica o variante, la relativa copertura economica, la compatibilità con le condizioni del finanziamento, il rispetto dei limiti normativi e contrattuali e la disponibilità del plafond residuo dell'Accordo Quadro.
Le modifiche e varianti sono formalmente approvate dal RUP nei limiti delle competenze e dei poteri specificamente attribuitigli, anche mediante idonea procura, ovvero dall'Amministratrice Unica nei casi riservati alla sua competenza. Gli eventuali atti integrativi e di sottomissione sono sottoscritti, per APES, dal soggetto munito dei necessari poteri di rappresentanza.
Le modifiche e varianti non potranno alterare la natura generale dell'Accordo Quadro e dovranno rispettare i relativi massimali, le condizioni dei contratti applicativi e la disponibilità delle risorse finanziarie. La spesa complessiva dovrà trovare copertura nel quadro economico approvato, mediante risorse effettivamente disponibili e utilizzabili, previo riscontro del competente ufficio contabile.
Ai fini dell'eventuale limite economico interno attribuito al RUP per l'approvazione delle varianti, si considerano cumulativamente gli importi delle modifiche in aumento o in diminuzione riferite al

medesimo contratto applicativo, senza frazionamenti finalizzati a eludere i limiti di competenza. Restano distinti e applicabili i limiti previsti dall'art. 120 del D.Lgs. 36/2023.
La facoltà prevista dall'art. 120, comma 9, del D.Lgs. 36/2023 è esercitabile sui singoli contratti applicativi, nei limiti e alle condizioni di legge, della copertura finanziaria e dei massimali applicabili. Le varianti eccedenti i poteri attribuiti al RUP, sono sottoposte all'Amministratrice Unica o al Direttore nei limiti delle competenze ad esso attribuite.
Per quanto non espressamente previsto si applicano le disposizioni dell'art. 120 del D.Lgs. 36/2023 e della normativa vigente.

art. 8. CONTABILIZZAZIONE DEI LAVORI IN APPALTO

L'Appalto è stipulato a misura. Il ribasso percentuale offerto dall'aggiudicatario in sede di gara si intende applicato a tutti i prezzi unitari dell'Elenco Prezzi posto a base dell'Accordo Quadro, i quali, così ribassati, costituiscono i prezzi contrattuali da applicare alle quantità di lavorazioni effettivamente eseguite.
L'importo dei singoli contratti applicativi sarà determinato sulla base delle lavorazioni e delle quantità previste nei relativi elaborati progettuali e computi metrici estimativi, mediante applicazione dei prezzi unitari contrattuali.
Trattandosi di appalto a misura, il corrispettivo delle lavorazioni sarà determinato in sede di contabilizzazione sulla base delle quantità effettivamente eseguite, accertate e misurate dalla Direzione dei Lavori, applicando i prezzi unitari contrattuali, nel rispetto delle prescrizioni progettuali e contrattuali.
Le quantità indicate nei computi metrici estimativi hanno pertanto carattere previsionale e non costituiscono garanzia delle quantità effettivamente eseguibili o contabilizzabili.
Eventuali modifiche delle lavorazioni rispetto a quelle contrattualmente previste dovranno essere preventivamente autorizzate e, ove necessario, approvate secondo le disposizioni dell'art. 120 del D.Lgs. 36/2023 e del presente Capitolato. La contabilizzazione a misura non costituisce autorizzazione all'esecuzione di lavorazioni ulteriori o modificative non regolarmente disposte.
In mancanza di specifiche voci nel Prezzario in uso presso APES, si farà riferimento al Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana vigente al momento dell'approvazione del relativo progetto e, in ulteriore subordine, ad altri prezzari ufficiali individuati dalla Stazione Appaltante, quali, a titolo esemplificativo, i prezzari DEI, secondo le disposizioni contrattuali applicabili.
L'Accordo Quadro e i relativi contratti applicativi saranno stipulati nelle forme previste dalla normativa vigente e dagli atti di gara, con spese a carico dell'aggiudicatario. Sono inoltre a totale carico dell'aggiudicatario le copie, le marche da bollo e l'imposta di registro. Tutte le altre spese ed imposte relative al Contratto e all'esercizio dei vari cantieri nonché all'applicazione delle norme, sono a carico dell'Appaltatore, senza diritto di rivalsa e sono comprese nei relativi prezzi di elenco.
In particolare, sono a carico dell'Appaltatore:

a) spese per il conseguimento di tutte le autorizzazioni relative agli eventuali impianti ed all'esercizio dei cantieri;

b) spese per il rilascio di certificazioni da parte delle autorità tecniche, amministrative e sanitarie conseguenti ai lavori;

c) eventuali atti di sottomissione od altri atti che durante l'esecuzione dei lavori si rendessero necessari;

d) versamento delle eventuali quote dovute alla Cassa Nazionale di Previdenza e Assistenza Ingegneri ed Architetti relativamente agli atti tecnici di competenza dell'Impresa, nelle forme e nei modi di cui alle norme vigenti;

e) spese per eventuali collaudi di impianti elettrici e di riscaldamento, collaudi in corso d'opera, ispezioni ed accertamenti relativi al rispetto delle norme di igiene e sicurezza;

f) oneri e spese per lo smaltimento dei rifiuti, di qualsiasi genere e natura, ivi compresi quelli speciali;

g) 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;

h) 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;

i) spese per il consumo di energia elettrica e acqua per l'esecuzione dei lavori.

art. 9. DICHIARAZIONE DELL'IMPRESA ATTESTANTE LA CONGRUITÀ DEL PREZZO

L'Impresa, con la presentazione dell'offerta e la sottoscrizione dell'Accordo Quadro, dichiara di essere pienamente consapevole della particolare natura degli interventi, finalizzati al rapido recupero e alla rimessa in disponibilità degli alloggi ERP, e delle conseguenti esigenze di tempestività nell'attivazione, nell'avvio e nell'esecuzione dei lavori.
Dichiara altresì di avere valutato la necessità di disporre di una struttura organizzativa adeguata all'esecuzione contemporanea di più interventi, anche mediante l'impiego di squadre operative autonome su alloggi differenti, tenendo conto dei relativi oneri organizzativi, dell'approvvigionamento dei materiali e del coordinamento di più cantieri.
L'Impresa dichiara inoltre di essere consapevole delle condizioni manutentive degli immobili e delle possibili difficoltà operative connesse alla presenza di inquilini nei fabbricati, avendo valutato gli oneri ordinariamente prevedibili per garantire la sicurezza delle persone, la protezione dei beni e la regolare esecuzione delle lavorazioni.
L'Impresa dichiara pertanto di aver tenuto conto, nella formulazione della propria offerta, di tutti gli oneri ordinariamente prevedibili connessi alle modalità organizzative ed esecutive previste dal presente Capitolato, ritenendo i prezzi unitari contrattuali, al netto del ribasso offerto, complessivamente congrui e remunerativi.

Resta fermo che il corrispettivo delle lavorazioni sarà determinato a misura, sulla base delle quantità effettivamente eseguite e contabilizzate, secondo le disposizioni del presente Capitolato, fatti salvi i diritti e gli istituti inderogabilmente riconosciuti dalla normativa vigente.
Alla luce di quanto sopra, l'Impresa dichiara di ritenere i prezzi nel loro complesso remunerativi e tali da consentire l'esecuzione degli interventi nel rispetto delle modalità organizzative e delle tempistiche previste dal presente Capitolato e dai singoli contratti applicativi.

art. 10. INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO E DEL CAPITOLATO SPECIALE

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

art. 11. AFFIDAMENTO E ACCETTAZIONE DEI LAVORI

I singoli interventi saranno affidati da APES mediante contratti applicativi, secondo le modalità e i criteri stabiliti dall'Accordo Quadro.
Ogni contratto applicativo può contenere uno o più alloggi, a seconda delle necessità; pertanto, APES trasmetterà all'operatore economico la richiesta di attivazione, mediante PEC o altro strumento informatico idoneo a documentarne la ricezione, indicando gli alloggi interessati, la descrizione degli interventi, gli importi, i termini di esecuzione e la documentazione progettuale disponibile.
Entro 24 ore dalla ricezione della richiesta, l'Appaltatore dovrà confermare la propria disponibilità all'esecuzione degli interventi alle condizioni indicate, segnalando eventuali impedimenti oggettivi, specifici e documentati.
Il riscontro alla richiesta non costituisce facoltà discrezionale di rifiutare prestazioni comprese nell'Accordo Quadro e conformi alle relative condizioni contrattuali.
Entro 48 ore dalla ricezione del contratto applicativo e della documentazione necessaria, l'Appaltatore dovrà trasmettere:

1. il contratto applicativo sottoscritto dal legale rappresentante o da altro soggetto munito dei necessari poteri;
2. il cronoprogramma dei lavori, articolato per singolo alloggio e coerente con l'eventuale esecuzione contemporanea degli interventi;
3. l'indicazione del Direttore tecnico di cantiere o del referente tecnico incaricato del coordinamento complessivo delle attività, nonché dei responsabili delle singole squadre operative e delle risorse destinate agli interventi.

I termini espressi in ore sono da intendersi consecutivi e decorrono dalla ricezione della relativa comunicazione.

Eventuali richieste di modifica dei termini dovranno essere formulate tempestivamente, con indicazione delle circostanze oggettive poste a fondamento della richiesta. La loro presentazione non comporta automaticamente l'autorizzazione al differimento delle attività.
A seguito della sottoscrizione del contratto applicativo e del perfezionamento degli adempimenti necessari, il Direttore dei Lavori procederà alla consegna dei lavori.
L'avvio delle lavorazioni presuppone il perfezionamento degli adempimenti amministrativi, delle autorizzazioni e delle condizioni di sicurezza necessari all'esecuzione degli interventi. Eventuali carenze o impedimenti imputabili alla Stazione Appaltante saranno considerati ai fini della decorrenza dei termini contrattuali, mentre quelli imputabili all'Appaltatore non costituiranno giustificazione del ritardo.
Resta ferma la facoltà della Stazione Appaltante di procedere alla consegna anticipata dei lavori esclusivamente nei casi e secondo le modalità consentiti dalla normativa vigente.
L'Appaltatore dovrà garantire l'effettivo avvio delle lavorazioni entro 48 ore dalla consegna, salvo diverso termine espressamente stabilito dalla Stazione Appaltante.
Per avvio effettivo si intende l'inizio concreto delle lavorazioni programmate, mediante l'impiego di personale, mezzi e attrezzature coerenti con il cronoprogramma e adeguati alla consistenza degli interventi affidati. La sola apertura del cantiere, il deposito di materiali o la presenza occasionale di personale non costituiscono avvio effettivo delle lavorazioni.
Il mancato rispetto dei termini previsti per il riscontro alla richiesta di attivazione, la sottoscrizione del contratto applicativo e la trasmissione della documentazione preliminare costituisce inadempimento degli obblighi assunti con l'Accordo Quadro e potrà determinare la contestazione e registrazione di una non conformità ai sensi dell'art. 12 del presente Capitolato, senza applicazione di penali pecuniarie per tali adempimenti preliminari.
A decorrere dalla consegna dei lavori, il mancato rispetto dei termini e degli obblighi relativi all'avvio e all'esecuzione delle lavorazioni sarà soggetto alla disciplina delle non conformità e, nei casi espressamente previsti, delle penali di cui al medesimo art. 12.

art. 11.1 TEMPISTICHE ESECUZIONE LAVORI, SOPRALLUOGHI E VERIFICHE

Il termine contrattuale per l'esecuzione dei lavori sarà stabilito in relazione al numero degli alloggi, alla consistenza e complessità degli interventi e alle eventuali scadenze connesse alla fonte di finanziamento.
Il tempo utile per l'esecuzione dei lavori relativi a un singolo alloggio non potrà, di norma, superare 30 giorni naturali e consecutivi, salvo diverso termine motivatamente stabilito in relazione alla natura e alla consistenza delle lavorazioni.
Qualora il contratto applicativo comprenda più alloggi, i relativi tempi di esecuzione non dovranno intendersi automaticamente cumulativi. La Stazione Appaltante potrà richiedere l'esecuzione contemporanea di più interventi, individuando un termine complessivo o scadenze differenziate per singoli alloggi o gruppi di alloggi.

L'Appaltatore dovrà organizzare le proprie risorse in modo da garantire il rispetto delle tempistiche assegnate, anche mediante l'impiego contemporaneo di più squadre operative autonome, adeguatamente composte e dotate delle necessarie attrezzature.
Non è ammessa un'organizzazione esclusivamente sequenziale delle lavorazioni qualora risulti incompatibile con il cronoprogramma e con le scadenze contrattuali.
Il cronoprogramma dovrà indicare, per ciascun alloggio, le date previste di avvio e ultimazione, le principali fasi esecutive, le relative durate e le squadre operative impiegate, rendendo chiaramente verificabile l'eventuale contemporaneità degli interventi richiesta dalla Stazione Appaltante.
Per ciascun contratto applicativo l'Appaltatore dovrà individuare un Direttore tecnico di cantiere, o altro soggetto tecnicamente qualificato e formalmente incaricato, responsabile del coordinamento complessivo delle attività e referente unico nei confronti della Direzione dei Lavori di APES.
Qualora il contratto applicativo comprenda interventi su più alloggi, anche ubicati in fabbricati o Comuni differenti, l'Appaltatore dovrà inoltre individuare i responsabili delle singole squadre operative, garantendo un adeguato coordinamento tra i diversi cantieri.

Il Direttore tecnico di cantiere o referente incaricato dovrà assicurare:

a) il coordinamento operativo delle squadre e delle lavorazioni contemporaneamente in corso;
b) la verifica quotidiana dell'avanzamento delle attività rispetto al cronoprogramma;
c) la tempestiva individuazione e comunicazione di eventuali criticità;
d) l'adozione delle misure organizzative necessarie a garantire il rispetto delle scadenze;
e) il costante raccordo con la Direzione dei Lavori di APES.

Il Direttore tecnico di cantiere o referente incaricato dovrà garantire la propria reperibilità dalle ore 8:00 alle ore 18:00 nei giorni feriali e, per gli interventi urgenti preventivamente concordati con la Stazione Appaltante, anche nei giorni festivi, secondo le modalità e gli orari stabiliti per i singoli interventi.
L'Appaltatore dovrà comunicare tempestivamente alla Direzione dei Lavori qualsiasi variazione dei nominativi dei referenti individuati, assicurando la continuità del coordinamento tecnico e operativo delle attività.
La presenza di più squadre operative non esonera l'Appaltatore dall'obbligo di garantire un coordinamento unitario delle lavorazioni e il rispetto delle prescrizioni contrattuali, tecniche e di sicurezza.
L'Appaltatore dovrà trasmettere al Direttore dei Lavori aggiornamenti almeno settimanali sull'avanzamento dei singoli alloggi, corredati, ove richiesto, da documentazione fotografica, indicazione delle lavorazioni eseguite, delle criticità riscontrate e delle misure adottate.
Il Direttore dei Lavori procederà alle verifiche e ai sopralluoghi ritenuti necessari per accertare l'andamento delle lavorazioni, la conformità delle opere e il rispetto delle tempistiche contrattuali.
Qualora siano rilevati ritardi imputabili all'Appaltatore, il Direttore dei Lavori potrà richiedere la predisposizione, entro 48 ore, di un piano di recupero contenente le misure organizzative e operative necessarie al rispetto delle scadenze.

L'Appaltatore sarà tenuto ad attuare le misure di recupero, anche mediante il potenziamento delle squadre e delle attrezzature, senza riconoscimento di maggiori compensi per il recupero di ritardi allo stesso imputabili.
Il piano di recupero non comporta modifica dei termini contrattuali, rinuncia alle penali eventualmente applicabili o esclusione delle ulteriori conseguenze previste dal presente Capitolato.
L'Appaltatore dovrà comunicare tempestivamente al Direttore dei Lavori qualsiasi circostanza suscettibile di incidere sul cronoprogramma, fornendo le necessarie giustificazioni e aggiornando la programmazione delle attività.
Prima dell'approvvigionamento dei principali materiali, componenti e finiture destinati a rimanere in opera, l'Appaltatore dovrà trasmettere le relative schede tecniche, campionature o altra documentazione necessaria alla preventiva verifica da parte della Direzione dei Lavori.
La verifica preventiva non costituisce accettazione definitiva dei materiali e non esonera l'Appaltatore dalle responsabilità relative alla qualità, alla conformità e alla corretta posa in opera.

L'ultimazione delle lavorazioni dovrà essere tempestivamente comunicata dall'Appaltatore al Direttore dei Lavori, ai fini delle verifiche e degli adempimenti previsti dalla normativa vigente.

art. 11.2 SOSPENSIONE E PROROGHE DEI LAVORI

Le sospensioni e le proroghe dei lavori sono disciplinate dalla normativa vigente e possono essere disposte o riconosciute esclusivamente in presenza dei relativi presupposti.
L'Appaltatore dovrà comunicare tempestivamente, e comunque entro 24 ore dalla conoscenza, le circostanze suscettibili di impedire o rallentare la regolare esecuzione delle lavorazioni, documentandone le cause, la durata presumibile e gli effetti sul cronoprogramma.
Non costituiscono, di per sé, cause idonee a giustificare sospensioni o proroghe le difficoltà derivanti dall'insufficiente organizzazione dell'Appaltatore, dalla carenza di personale, mezzi e attrezzature, dalla contemporanea esecuzione di altri contratti o da ritardi ordinari nell'approvvigionamento dei materiali evitabili mediante una tempestiva programmazione.
L'Appaltatore dovrà adottare tutte le misure ragionevolmente esigibili per limitare gli effetti degli impedimenti e garantire, ove tecnicamente possibile, la prosecuzione delle lavorazioni non interessate.
L'eventuale impedimento riguardante un singolo alloggio non determina automaticamente la sospensione delle attività sugli ulteriori alloggi compresi nel medesimo contratto applicativo.
Le sospensioni e le proroghe saranno formalizzate dai soggetti competenti nei casi e secondo le modalità previste dalla normativa vigente.
La semplice richiesta di proroga non comporta la sospensione dei termini contrattuali, che rimangono vincolanti fino all'eventuale adozione del relativo provvedimento.

art. 12. NON CONFORMITA', PENALI E CONSEGUENZE DEGLI INADEMPIMENTI

art. 12.1 INDIVIDUAZIONE E CLASSIFICAZIONE DELLE NON CONFORMITA'

Il mancato rispetto degli obblighi previsti dal presente Capitolato, dall'Accordo Quadro e dai singoli contratti applicativi costituisce inadempimento contrattuale e può determinare la registrazione di una non conformità, ferma restando l'applicazione delle eventuali penali previste nei successivi paragrafi.
Le non conformità possono riguardare sia gli obblighi derivanti dall'Accordo Quadro nella fase di attivazione e formalizzazione dei singoli contratti applicativi, sia gli obblighi relativi alla successiva esecuzione delle lavorazioni. Gli inadempimenti relativi alla fase preliminare, compresi il mancato riscontro alla richiesta di attivazione, il rifiuto ingiustificato dell'affidamento e la mancata o ritardata restituzione del contratto applicativo sottoscritto, non comportano l'applicazione di penali pecuniarie, ferma restando la loro valutazione ai fini dell'affidabilità dell'operatore economico e degli ulteriori rimedi contrattuali applicabili.
Costituiscono, in particolare, fattispecie suscettibili di registrazione come non conformità:

a) mancato riscontro, nei termini assegnati, alla richiesta di attivazione di un contratto applicativo;

b) rifiuto ingiustificato di eseguire interventi rientranti nell'oggetto e nelle condizioni dell'Accordo Quadro;

c) mancata o ritardata restituzione del contratto applicativo sottoscritto;

d) mancata o ritardata trasmissione del cronoprogramma e della documentazione contrattualmente richiesta;

e) mancato avvio delle lavorazioni entro i termini assegnati;

f) mancato rispetto dell'organizzazione delle squadre e della contemporaneità degli interventi richiesta dalla Stazione Appaltante;

g) mancato rispetto delle scadenze intermedie espressamente individuate nel contratto applicativo;

h) ritardo nell'ultimazione delle lavorazioni;

i) mancata attuazione delle misure correttive o del piano di recupero richiesto dalla D.D.L.L.;

j) mancata o ritardata trasmissione della documentazione tecnica e amministrativa necessaria alla verifica e alla regolare conclusione degli interventi;

k) inosservanza delle prescrizioni tecniche, organizzative e di sicurezza previste dal contratto, ferma restando l'applicazione della specifica normativa di settore;

l) ogni ulteriore inadempimento contrattuale che comprometta il regolare andamento dei lavori o la corretta esecuzione delle prestazioni.

Le non conformità sono valutate in relazione alla natura dell'inadempimento, alla sua durata, alle conseguenze prodotte e all'eventuale reiterazione.

Possono essere classificate come gravi le non conformità che comportino un significativo pregiudizio per il rispetto delle scadenze contrattuali, la sicurezza, la regolare esecuzione delle lavorazioni o la funzionalità degli alloggi.
In particolare, un ritardo nell'ultimazione pari o superiore al 25% del termine contrattuale assegnato costituisce elemento di particolare rilevanza ai fini della valutazione della gravità dell'inadempimento.

art. 12.2 PENALI PER RITARDATO ADEMPIMENTO

Ferme restando le non conformità eventualmente rilevate, per i ritardi imputabili all'Appaltatore nell'esecuzione delle prestazioni, si applicano le seguenti penali, calcolate sull'importo netto del contratto applicativo o delle prestazioni interessate:

a) 1,5 per mille giornaliero dell'importo netto del contratto applicativo per il ritardo nell'effettivo avvio delle lavorazioni rispetto al termine assegnato a decorrere dalla consegna dei lavori;

b) 1,5 per mille giornaliero dell'importo netto del contratto applicativo per il ritardo nell'ultimazione complessiva delle lavorazioni rispetto al termine contrattuale;

c) 1,5 per mille giornaliero dell'importo netto delle prestazioni interessate per il ritardo nel rispetto delle scadenze autonome relative a singoli alloggi o gruppi di alloggi, purché espressamente individuate nel contratto applicativo;

d) 1,5 per mille giornaliero dell'importo netto delle prestazioni interessate per il ritardo nella consegna della documentazione indispensabile alla verifica delle condizioni di sicurezza e utilizzabilità degli alloggi, comprese le dichiarazioni di conformità degli impianti ove dovute, qualora tale mancanza impedisca il perfezionamento dell'obbligo contrattuale di ultimazione e consegna;

e) 0,5 per mille giornaliero dell'importo netto del contratto applicativo per il ritardo nella trasmissione del piano di recupero richiesto dalla Direzione dei Lavori durante l'esecuzione;

f) 0,5 per mille giornaliero dell'importo netto delle prestazioni interessate per il ritardo nella trasmissione della restante documentazione finale contrattualmente prevista, da consegnare entro cinque giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di ultimazione, salvo diverso termine preventivamente stabilito nel contratto applicativo.

Le penali decorrono dalla scadenza dei termini contrattualmente assegnati e sono calcolate per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo imputabile all'Appaltatore. Per i termini espressi in ore, il ritardo è computato in proporzione alla durata effettiva, considerando ciascun periodo di 24 ore come un giorno, comprese le relative frazioni.
L'importo complessivo delle penali per ritardo non potrà superare il 10% dell'importo del contratto applicativo, fermi restando gli ulteriori limiti inderogabili previsti dalla normativa vigente.
L'applicazione delle penali non esonera l'Appaltatore dall'obbligo di completare le prestazioni, di adempiere alle prescrizioni impartite dalla Direzione dei Lavori e di adottare le misure correttive richieste, né preclude l'attivazione degli ulteriori rimedi contrattuali e di legge.

art. 12.3 CONTESTAZIONE DELLE NON CONFORMITA' E APPLICAZIONE DELLE PENALI

Le non conformità sono rilevate dal Direttore dei Lavori, che provvede a documentare l'inadempimento, le circostanze che lo hanno determinato e le eventuali conseguenze sull'esecuzione delle lavorazioni, trasmettendo le risultanze al RUP.
Il RUP procede alla contestazione scritta dell'inadempimento, indicando la non conformità rilevata, le eventuali penali applicabili e le misure correttive richieste, assegnando all'Appaltatore un termine di cinque giorni naturali e consecutivi dalla ricezione per la presentazione delle proprie controdeduzioni, fatti salvi gli specifici termini previsti dalla legge per differenti procedimenti.
Acquisite e valutate le controdeduzioni, il RUP determina motivatamente la conferma o l'archiviazione della non conformità e l'eventuale applicazione della penale, nel rispetto delle competenze attribuitegli.
Le penali vengono applicate con decurtazione del relativo importo sul primo documento contabile utile.
La contestazione della non conformità e l'eventuale applicazione della penale non sospendono gli obblighi contrattuali dell'Appaltatore né i termini di esecuzione.

art. 12.4 CONSEGUENZE DELLE NON CONFORMITA' E MISURE CORRETTIVE

Le non conformità accertate e registrate costituiscono elementi di valutazione dell'affidabilità dell'Appaltatore nell'esecuzione delle prestazioni oggetto dell'Accordo Quadro, ferma restando l'applicazione delle eventuali penali previste dal presente Capitolato e degli ulteriori rimedi contrattuali e di legge.
In presenza di ritardi, carenze organizzative o altri inadempimenti che compromettano la capacità dell'Appaltatore di garantire la regolare esecuzione degli interventi già affidati, APES potrà disporre, con provvedimento motivato e nel rispetto dei criteri di affidamento previsti dall'Accordo Quadro, la temporanea sospensione dell'assegnazione di nuovi contratti applicativi all'operatore interessato.
Tale misura dovrà essere proporzionata alla natura e alla gravità degli inadempimenti riscontrati, tenuto conto dello stato di avanzamento dei lavori, del carico contrattuale residuo e dell'effettiva disponibilità delle risorse organizzative e operative dell'Appaltatore. Il ripristino dell'assegnazione di nuovi contratti applicativi sarà subordinato alla verifica, da parte del RUP, dell'avvenuto superamento delle criticità, sulla base delle risultanze della Direzione dei Lavori, senza che ciò comporti il recupero automatico degli affidamenti eventualmente non assegnati nel periodo di sospensione.
Il mancato avvio delle lavorazioni nei termini contrattualmente previsti, l'ingiustificata interruzione delle attività, la mancata attuazione delle misure correttive o del piano di recupero richiesto dalla Direzione dei Lavori, nonché i ritardi gravi o reiterati, saranno valutati dalla Stazione Appaltante ai fini dell'eventuale avvio del procedimento di risoluzione del singolo contratto applicativo, ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 36/2023, nel rispetto dei presupposti e delle garanzie procedimentali previste dalla normativa vigente.
Qualora i medesimi inadempimenti, per natura, gravità o reiterazione, risultino tali da compromettere l'affidabilità dell'operatore economico anche rispetto all'esecuzione delle ulteriori prestazioni oggetto

dell'Accordo Quadro, APES potrà valutare l'avvio del procedimento di risoluzione dell'Accordo Quadro nei confronti dell'operatore interessato, nel rispetto delle disposizioni normative e contrattuali applicabili.
Un ritardo nell'ultimazione delle lavorazioni pari o superiore al 25% del termine contrattuale assegnato costituisce elemento di particolare rilevanza ai fini della valutazione della gravità dell'inadempimento e dell'eventuale attivazione delle procedure di risoluzione. Resta tuttavia ferma la facoltà della Stazione Appaltante di attivare i rimedi contrattuali e di legge anche prima del raggiungimento di tale soglia, qualora la natura e la gravità dell'inadempimento ne integrino i relativi presupposti.
Il raggiungimento di due non conformità, anche non consecutive e di diversa natura, potrà costituire elemento per la valutazione dell'avvio del procedimento di risoluzione del singolo contratto applicativo o dell'Accordo Quadro, in relazione alla natura e alla rilevanza degli inadempimenti riscontrati. Tale circostanza non determina in ogni caso la risoluzione automatica del rapporto contrattuale, che resta subordinata alla verifica della gravità degli inadempimenti e al rispetto delle procedure previste dalla normativa vigente.
Nei casi di interventi urgenti, qualora l'Appaltatore risulti inadempiente e ricorrano i presupposti di legge, APES potrà adottare le misure necessarie a garantire l'esecuzione delle lavorazioni, anche mediante ricorso ad altro operatore economico, previa attivazione delle procedure previste dalla normativa vigente e con eventuale addebito dei maggiori oneri nei casi consentiti.
Le non conformità accertate rimangono registrate e tracciabili per tutta la durata dell'Accordo Quadro. L'esecuzione regolare di successivi interventi, il rispetto delle scadenze contrattuali e l'effettivo superamento delle criticità precedentemente rilevate potranno essere considerati dal RUP nella valutazione complessiva dell'affidabilità dell'operatore economico, senza comportare la cancellazione automatica delle non conformità pregresse.

art. 13. DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DELL'ACCORDO QUADRO

Elenco dei documenti che fanno parte integrante dell'Accordo Quadro:

1) Capitolato speciale di appalto;
2) Prezziario A.P.E.S.;
3) Relazione Generale;
4) Disciplinari Tecnici Opere e Impianti:
   4_all.A Disciplinare Tecnico Impianto Elettrico;
   4_ all.B Disciplinare Tecnico Impianto Idrico Sanitario;
   4_all.C Disciplinare Tecnico Impianto Termico;
   4_all.D Disciplinare Tecnico Impianto Scarico Interno;
   4_all.E Disciplinare Tecnico Infissi e Sistemi oscuranti;
   4_all.F Disciplinare Tecnico Opere edili;
5) Prescrizioni tecniche criteri ambientali minimi (CAM);
6) Schema di Accordo Quadro.

art. 14. OSSERVANZA DELLA NORMATIVA RELATIVA ALLA SICUREZZA

L'esecuzione degli interventi oggetto dell'Accordo Quadro dovrà avvenire nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riferimento al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., tenuto conto della natura delle lavorazioni e delle specifiche condizioni dei singoli cantieri.
Prima dell'avvio dei lavori dovranno essere individuati e perfezionati tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente, considerando anche l'eventuale presenza, non contemporanea, di più imprese esecutrici nel medesimo cantiere. La successione temporale delle lavorazioni non esclude infatti gli obblighi di coordinamento previsti dalla legge.
Il Committente o il Responsabile dei Lavori provvederà agli adempimenti di propria competenza, comprese, ove previste, la nomina dei Coordinatori per la Sicurezza, la predisposizione del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) e la trasmissione della notifica preliminare agli enti competenti. L'Appaltatore dovrà comunicare tempestivamente alla Stazione Appaltante e alla Direzione dei Lavori l'eventuale presenza di ulteriori imprese esecutrici, anche mediante subappalto, e ogni variazione rilevante ai fini della sicurezza.
Prima dell'inizio delle lavorazioni, l'Appaltatore e le eventuali ulteriori imprese esecutrici dovranno trasmettere la documentazione necessaria alla verifica dell'idoneità tecnico-professionale, ai sensi dell'Allegato XVII del D.Lgs. 81/2008, nonché i rispettivi Piani Operativi di Sicurezza (POS), nei casi previsti dalla normativa vigente. I POS dovranno essere riferiti alle specifiche lavorazioni da eseguire e, ove previsto, coerenti con le prescrizioni del PSC. Analoghi obblighi documentali sono posti a carico delle singole imprese esecutrici appartenenti a raggruppamenti temporanei, consorzi o altre forme aggregative.
Per lavorazioni caratterizzate da rischi particolari, quali lavori in quota, demolizioni o altre attività a rischio elevato, l'Appaltatore dovrà predisporre le necessarie valutazioni e procedure operative, integrando, ove necessario, il POS con l'indicazione delle misure di prevenzione e protezione, degli apprestamenti e dei dispositivi di protezione individuale e collettiva da adottare.
L'Appaltatore è tenuto a pianificare e organizzare le lavorazioni in condizioni di sicurezza, assicurando il rispetto delle prescrizioni da parte dei propri dipendenti e delle eventuali imprese subappaltatrici, ciascuna nell'ambito delle rispettive responsabilità. Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi eseguiti in fabbricati abitati, adottando le misure necessarie a prevenire rischi e interferenze con gli assegnatari e gli altri soggetti presenti.
Le tempistiche stringenti previste dall'Accordo Quadro e l'eventuale esecuzione contemporanea di interventi su più alloggi non potranno in alcun caso giustificare deroghe agli obblighi di sicurezza. L'Appaltatore dovrà inoltre adeguare le proprie procedure operative e la documentazione di sicurezza alle eventuali disposizioni straordinarie applicabili in situazioni emergenziali.
I costi della sicurezza saranno individuati e quantificati in relazione alle specifiche lavorazioni previste nei singoli contratti applicativi e contabilizzati secondo gli elaborati progettuali e la normativa vigente, senza applicazione del ribasso contrattuale nei casi previsti. Eventuali ulteriori apprestamenti o misure

di sicurezza resisi necessari durante l'esecuzione saranno valutati e, ove dovuti, riconosciuti secondo le procedure previste dalla normativa vigente, previa necessaria autorizzazione.
Il mancato rispetto delle prescrizioni di sicurezza potrà comportare la contestazione di una non conformità ai sensi del punto 12 del presente Capitolato, ferme restando le ulteriori conseguenze previste dalla normativa vigente e le responsabilità proprie di tutti i soggetti coinvolti.

art. 15. RENDICONTAZIONE DEI LAVORI ESEGUITI (RAPPORTO DI LAVORO)

L'Appaltatore dovrà comunicare tempestivamente per iscritto al Direttore dei Lavori l'avvenuta ultimazione delle lavorazioni relative a ciascun alloggio, ai fini dei necessari accertamenti in contraddittorio e della redazione della documentazione di ultimazione, secondo le modalità previste dal D.Lgs. 36/2023 e dall'Allegato II.14.
Entro il termine contrattuale previsto per la consegna di ciascun alloggio dovranno risultare completate tutte le lavorazioni, le verifiche necessarie, la pulizia finale e la trasmissione della documentazione indispensabile ad accertarne le condizioni di sicurezza e utilizzabilità, comprese, ove previste, le dichiarazioni di conformità degli impianti interessati.
Ai fini del rispetto del termine contrattuale di ultimazione e consegna dell'alloggio, i lavori saranno considerati ultimati soltanto a seguito dell'effettivo completamento delle opere e dell'acquisizione di tutta la documentazione indispensabile a verificarne la sicurezza e l'utilizzabilità. Pertanto, la mancata consegna di tale documentazione, per causa imputabile all'Appaltatore, comprese le dichiarazioni di conformità degli impianti ove dovute, comporterà il mancato perfezionamento dell'obbligo contrattuale di ultimazione e consegna dell'alloggio, con conseguente applicazione delle disposizioni in materia di ritardi, non conformità e penali previste dal presente Capitolato.
La restante documentazione finale, non indispensabile alla verifica della sicurezza e dell'utilizzabilità dell'alloggio, dovrà essere trasmessa entro cinque giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, alla casella di posta elettronica indicata dal Direttore dei Lavori, salvo termini inferiori espressamente stabiliti nel contratto applicativo in relazione a specifiche scadenze del finanziamento.
Tale documentazione comprenderà, in relazione alla natura delle lavorazioni eseguite e alle prescrizioni applicabili, documentazione fotografica, manuali d'uso e manutenzione, garanzie, documentazione relativa ai CAM, formulari e documenti di gestione dei rifiuti, elaborati aggiornati e documentazione energetica, ove prevista, fermo restando che eventuali documenti appartenenti a tali categorie, qualora necessari ad attestare la sicurezza o l'utilizzabilità dell'alloggio, dovranno essere consegnati entro il termine contrattuale di ultimazione.
Il Direttore dei Lavori verificherà la completezza e la correttezza della documentazione ricevuta, distinguendo le carenze che impediscono la consegna dell'alloggio dalle irregolarità documentali che non ne compromettono la sicurezza o l'utilizzabilità. In caso di documentazione incompleta o non conforme, richiederà le necessarie integrazioni, individuando le relative scadenze. La trasmissione di

documentazione incompleta o errata non interrompe né sospende i termini contrattualmente previsti per gli adempimenti ancora non soddisfatti, salvo cause non imputabili all'Appaltatore.
Gli accertamenti e la certificazione dell'ultimazione dei lavori saranno effettuati secondo le disposizioni normative vigenti, dando separata evidenza delle eventuali prestazioni o obbligazioni ancora da adempiere. Il Direttore dei Lavori provvederà inoltre alla registrazione della documentazione finale nella procedura informatica di APES.
Per il mancato rispetto dei termini di ultimazione e consegna degli alloggi, nonché dei termini previsti per la trasmissione della documentazione finale, si applicano le disposizioni del presente Capitolato in materia di ritardi, non conformità e penali, con le relative conseguenze sugli affidamenti successivi.

art. 16. MODALITA' DI PAGAMENTO

I lavori affidati mediante i singoli contratti applicativi sono contabilizzati a misura. Il corrispettivo dovuto all'Appaltatore è determinato sulla base delle quantità di lavorazioni effettivamente eseguite, accertate e misurate dalla Direzione dei Lavori, mediante applicazione dei prezzi unitari contrattuali, al netto del ribasso offerto in sede di gara, oltre agli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, secondo le modalità previste dal presente Capitolato e dai relativi contratti applicativi.
Ai fini della determinazione dell'importo dei singoli contratti applicativi, le lavorazioni sono valorizzate mediante il Prezzario in uso presso APES e, per le voci ivi non presenti, mediante il Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana vigente al momento dell'approvazione del relativo progetto. In mancanza di prezzi di riferimento, si procederà mediante altri prezzari ufficiali o mediante la determinazione di nuovi prezzi secondo la normativa vigente, quali ad esempio il prezzario DEI.
I prezzi sono da considerarsi escluso I.V.A e comprensivi**:** di ogni spesa per fornire gli operai di attrezzi e di utensili vari; delle spese relative alle assicurazioni sociali e previdenziali; degli oneri relativi alla prevenzione infortuni ed all'assistenza, in ottemperanza a quanto previsto dalle normative vigenti; indennità di trasferta per lavori fuori zona; indennità per lavori speciali e/o disagiati, nonché di ogni altro onere connesso alla tutela ed alla sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro.
Tutti i materiali impiegati dovranno essere di prima scelta, rispondenti alle normative vigenti ed alle norme UNI ove esistenti. Dovranno comunque essere accettati dal D.L. che si riserva, in caso contrario, il diritto di farli sostituire a suo insindacabile giudizio, senza che per questo spetti all'Impresa compenso di alcun genere.
I prezzi dell'Elenco Prezzi relativi ai "Materiali a piè d'opera" sono riferiti a materiali forniti sul luogo di esecuzione dei lavori e si intendono comprensivi di tutti gli oneri relativi a carico, trasporto, scarico, accantonamento, spese generali ed utili di impresa.
L'Amministrazione appaltante provvederà al pagamento del predetto importo entro i successivi 60 giorni, decorrenti dalla data di trasmissione della fattura elettronica.
Ai sensi e per gli effetti dell'art. 4, comma 2 e 4, del D.Lgs. 231/2002, le parti concordano espressamente che tale termine è giustificato dalla particolare natura del contratto e dalla complessità delle procedure di verifica e rendicontazione imposte dall'Ente Finanziatore, le quali

richiedono controlli analitici di conformità tecnica e amministrativa non espletabili entro il termine ordinario di 30 giorni Resta inteso che, qualora le procedure di verifica di cui sopra si concludessero anticipatamente, la Stazione Appaltante procederà al pagamento senza attendere la scadenza del termine massimo sopra indicato.
La Stazione Appaltante provvederà inoltre ai pagamenti solo a seguito di apposita verifica della permanenza della regolarità contributiva dell'appaltatore ed eventuali subappaltatori mediante acquisizione del documento unico di regolarità contributiva (DURC).

art. 17. SPESE ED ONERI A CARICO DELL'IMPRESA INCARICATA DEL LAVORO

Sono a carico dell'impresa incaricata del lavoro, e ricompresi nei prezzi di cui all'Elenco Prezzi, gli oneri connessi all'esecuzione dei lavori ed in particolare:

a) spese per il conseguimento di eventuali autorizzazioni necessarie per l'espletamento dell'incarico;

b) spese per eventuali collaudi di impianti elettrici e di riscaldamento, collaudi in corso d'opera, in genere richiesti dal D.L., ispezioni ed accertamenti relativi al rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene;

c) oneri e spese per conferimento di inerti a discarica e per lo smaltimento di rifiuti, ivi compresi quelli speciali di qualsiasi genere e natura;

d) tutte le spese ed oneri per opere, diritti, rimborsi, ecc. spettanti agli enti erogatori per allacciamenti di cantiere per luce, forza motrice, telefono, acqua e gas, nonché per eventuali danni che dovessero essere arrecati a tutte le condutture esistenti;

e) eventuali oneri e spese derivanti dalla necessità di adottare dispositivi antifurto ed antinfortunistici nei confronti degli occupanti il fabbricato.

art. 18. OBBLIGHI A CARICO DELL'IMPRESA INCARICATA DEL LAVORO

L'impresa garantisce l'esecuzione dei lavori a perfetta regola d'arte, ed è, a norma dell'art. 1667 del C.C., in persona del suo legale rappresentante pro tempore**,** la sola responsabile delle difformità dell'opera compiuta, nonché, a norma dell'art. 1669 del C.C., dei difetti e della sua eventuale rovina ed inoltre, fermi restando gli obblighi di cui alla vigente normativa, si obbliga in particolare ad adempiere a quanto di seguito indicato:

1) a presentare, le documentazioni relative alla denuncia agli Enti previdenziali ed assistenziali, inclusa la Cassa Edile nonché attestare la regolarità contributiva e previdenziale (DURC di CONGRUITA').

2) ad osservare le norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi all'assunzione degli operai ed alle assicurazioni varie degli operai stessi contro gli infortuni sul lavoro, la disoccupazione involontaria, invalidità e vecchiaia, contro la tubercolosi, e di tutte le altre disposizioni in

vigore o che potranno intervenire durante l'esecuzione dei lavori.

3) ad osservare tutte le norme contenute nel CCNL e negli accordi locali integrativi. A tal fine l'impresa si obbliga, altresì, ad applicare il contratto e gli accordi medesimi, anche dopo la scadenza, fino alla loro sostituzione e se Cooperative, anche nei rapporti con i Soci. I suddetti obblighi vincolano l'impresa anche se non sia aderente alle Associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla natura industriale o artigiana, dalla struttura e dimensione dell'Impresa stessa e da ogni altra qualificazione giuridica, economica o sindacale. In caso di inottemperanza degli obblighi sopra indicati APES si rivarrà, in caso di danno, sugli importi a credito dell'Impresa.

4) alla custodia del luogo di esecuzione dei lavori e di tutti i materiali in esso esistenti.

5) alla fornitura e manutenzione di cartelli di avviso e di fanali di segnalazione notturna, necessari ai fini della sicurezza.

6) Al mantenimento della continuità degli scoli delle acque e del transito sulle scale, ascensori e disimpegni nonché su vie o sentieri pubblici o privati interessati alle opere da eseguire.

7) all'adozione, nell'esecuzione di tutti i lavori, dei procedimenti e delle cautele necessarie per garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati, osservando le disposizioni contenute nel D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni. Adozione delle necessarie misure a tutela dei residenti nel fabbricato oggetto di lavori e dei loro beni. Qualora tali disposizioni non siano rispettate a discrezione della Direzione Lavori o del RUP potranno essere impartite delle non conformità.

8) alla completa pulizia di tutti i locali, pertinenze ed accessori, all'ultimazione dei lavori.

9) all'esecuzione, con immediatezza e senza alcun compenso, di tutte le riparazioni, ripristini e sostituzioni per difetti di realizzazione dei singoli interventi.

10) l'impresa designa il referente operativo previsto dalle disposizioni sulle modalità di svolgimento del lavoro, ne assicura la reperibilità e comunica tempestivamente ogni sostituzione. L'omessa comunicazione o la reiterata mancata reperibilità costituiscono non conformità.

11) agli oneri e adempimenti conseguenti al D.M. 37/2008 recante disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici e s.m.i.

12) all'effettuazione, ove richiesto da APES, di sopralluoghi e verifiche a norma del regolamento di Utenza.

13) alla comunicazione tempestiva a APES di ogni informazione relativa a situazioni di pericolosità o comunque a lavori necessari, dei quali l'impresa incaricata sia venuta a conoscenza nel corso dell'esecuzione dei lavori ordinati.

14) a collaborare, anche con rilascio di attestazioni e dichiarazioni, alle eventuali pratiche per risarcimento danni promosse da APES nei confronti della propria compagnia assicuratrice in dipendenza dei guasti e malfunzionamenti sui quali l'impresa è intervenuta.

15) l'Appaltatore integra e aggiorna il POS e la documentazione di sicurezza quando richiesto dalla natura delle lavorazioni e dalla normativa, secondo le disposizioni del presente Capitolato sulla sicurezza.

16) a garantire, per ciascun contratto applicativo, un'organizzazione di cantiere adeguata al rispetto delle tempistiche assegnate e, quando richiesto, la contemporanea presenza di più squadre operative su più alloggi, con maestranze, mezzi e attrezzature in numero sufficiente rispetto alla consistenza e alla durata delle prestazioni affidate.

17) qualora richiesto dalla fonte di finanziamento, a provvedere tramite tecnico abilitato alla redazione e consegna dell'APE ante operam prima dell'avvio delle lavorazioni interessate e dell'APE post operam al termine delle opere, unitamente all'eventuale documentazione necessaria a dimostrare il miglioramento energetico richiesto. La mancata o tardiva consegna della documentazione energetica è equiparata, ai fini contrattuali, alla mancata consegna della documentazione di fine lavori.

18) a rispettare gli eventuali obblighi di tracciabilità, rendicontazione, pubblicità, monitoraggio e produzione documentale connessi alla specifica fonte di finanziamento del contratto applicativo, secondo le indicazioni della Stazione Appaltante.

art. 19. CAUZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA

- **CAUZIONE PROVVISORIA**

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

- **CAUZIONE DEFINITIVA**

Per la sottoscrizione del contratto l'operatore economico deve presentare la garanzia definitiva di cui all'art. 117 del D.lgs. 36/2023. La garanzia, ai sensi dell'art. 53 comma 4 è pari al 5% dell'importo del contratto ed è costituita secondo le modalità previste all'art. 106. Sia la garanzia provvisoria, qualora prevista, che la cauzione definitiva devono essere conformi allo schema tipo di cui all'art. 117 comma 12, approvato con DM 16/9/2022 n. 193. Ai sensi dell'art 53 comma 4 bis del D.lgs. 36/2023 e s.m.i. non si applicano le riduzioni e gli aumenti previsti al sopra citato art. 117 comma 2.

art. 20. GARANZIE DEFINITIVE

Ai sensi dell'art. 117, comma 10, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., l'esecutore dei lavori costituisce e consegna alla Stazione Appaltante, almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori, una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalla Stazione Appaltante a causa del danneggiamento o della

distruzione totale o parziale di impianti e opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori.
La polizza assicura altresì la Stazione Appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori, il cui massimale è pari al 5 per cento della somma assicurata per le opere, con un minimo di € 500.000,00 e un massimo di € 5.000.000,00, ai sensi dell'art. 117, comma 10, del D.Lgs. 36/2023.
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, ovvero, comunque, decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato, con riferimento alle lavorazioni eseguite nell'ambito dei contratti applicativi dell'Accordo Quadro.
Qualora sia previsto un periodo di garanzia, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza che tenga indenne la Stazione Appaltante da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento.
L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti della Stazione Appaltante.

Si specificano di seguito gli importi da assicurare:

- Partita 1 – Opere: importo complessivo APPALTO;
- Partita 2 – Opere preesistenti: € 500.000,00;
- Partita 3 – Demolizione e sgombero: € 50.000,00;
- Nella sezione RCT: massimale minimo € 1.000.000,00.

Il pagamento della rata di saldo è subordinato alla costituzione della garanzia fideiussoria di cui all'art. 117, comma 9, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., secondo quanto disciplinato dal presente Capitolato.
Le garanzie di cui al presente articolo devono essere conformi agli schemi tipo previsti dall'art. 117, comma 12, del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., approvati con DM 16 settembre 2022, n. 193, per quanto applicabili e compatibili con la normativa vigente.

art. 21. ANTICIPAZIONE CONTRATTUALE

Per la concessione dell'anticipazione pari al 20% dell'importo del singolo contratto applicativo, 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'anticipazione potrà essere corrisposta nel termine di 15 giorni dall'effettivo inizio dei lavori a condizione che sia stata presentata la garanzia di cui sopra.
L'importo corrisposto a titolo di anticipazione sarà progressivamente recuperato mediante trattenute operate sui certificati di pagamento emessi in corso d'opera, in misura proporzionale all'importo dei lavori contabilizzati e maturati, fino al completo recupero dell'anticipazione erogata. L'appaltatore decade dall'anticipazione, con l'obbligo di restituzione se l'esecuzione dei lavori non procede secondo i tempi contrattuale per ritardi a lui imputabili. In tali casi sulle somme

restituite spettano alla stazione appaltante anche gli interessi legali con decorrenza dalla data di erogazione dell'anticipazione.
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. PAGAMENTI IN ACCONTO

Durante il corso dei lavori saranno emessi a favore dell'Appaltatore stati di avanzamento lavori (SAL) e relativi certificati di pagamento, secondo le modalità e le tempistiche definite per ciascun contratto applicativo, tenuto conto del numero degli alloggi affidati, dell'importo e della durata del contratto medesimo.
Qualora il contratto applicativo comprenda più alloggi, gli stati di avanzamento lavori potranno essere emessi con riferimento alle lavorazioni eseguite e terminate su singoli alloggi ovvero cumulativamente su più unità immobiliari, secondo le modalità stabilite nel contratto applicativo. Gli importi da contabilizzare saranno determinati a misura, sulla base delle quantità effettivamente eseguite e accertate dalla Direzione dei Lavori, mediante applicazione dei prezzi unitari contrattuali. L'ultimazione delle lavorazioni relative a ciascun alloggio potrà costituire il presupposto per l'emissione del relativo stato di avanzamento, ferme restando le verifiche e le condizioni previste dal presente Capitolato.
Resta ferma la facoltà della Stazione Appaltante, in relazione all'importo del contratto applicativo, alle esigenze di contabilizzazione, alla durata delle lavorazioni o alle specifiche condizioni e scadenze connesse alla fonte di finanziamento, di stabilire nel contratto applicativo diverse soglie o modalità di emissione degli stati di avanzamento.
Ai fini dell'inserimento dell'alloggio nel SAL, il DL accerta le prestazioni eseguite e applica la disciplina sulla consegna e sulla documentazione finale, distinguendo i documenti indispensabili alla sicurezza e all'utilizzabilità dalle altre integrazioni. La contabilizzazione e i pagamenti rispettano i presupposti e i termini di legge.
Il certificato di pagamento non costituisce presunzione di accettazione dell'opera ai sensi dell'art. 1666, secondo comma, del Codice civile.
I pagamenti saranno subordinati alla verifica della regolarità contributiva e previdenziale dell'Appaltatore e agli ulteriori controlli previsti dalla normativa vigente. Si specifica altresì che ai sensi del DM 143/2021 il DL è tenuto alla richiesta e verifica dei dati relativi al Durc di Congruità. Prima di procedere al pagamento, APES effettuerà altresì, ove ne ricorrano i presupposti, le verifiche presso l'Agenzia delle Entrate-Riscossione.
I pagamenti saranno effettuati in conformità a quanto previsto dall'art. 125 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e dall'Allegato II.14 al medesimo decreto.
L'Impresa dovrà indicare la persona o le persone autorizzate in conformità alle norme vigenti, a riscuotere, ricevere e quietanzare le somme dovute in conto o a saldo. Gli atti da cui risulta tale designazione sono indicati nel contratto. La cessazione o la decadenza dell'incarico delle persone

designate a riscuotere, ricevere e quietanzare, per qualsiasi causa avvenga, deve essere tempestivamente notificata all'Amministrazione Appaltante, in difetto nessuna responsabilità può attribuirsi ad essa per pagamenti a persone non autorizzate a riscuotere. I pagamenti saranno effettuati da A.P.E.S. SCPA a mezzo di bonifico bancario nel termine di **sessanta giorni** dal ricevimento della fattura. Il pagamento della rata di saldo seguirà la procedura di cui all'art. 125 comma 7 del Dlgs. 36/2023 è subordinato alla costituzione della cauzione di cui all'art. 117 comma 9.
La fattura dovrà essere emessa in formato elettronico ovvero in formato XML e dovrà obbligatoriamente transitare tramite il Sistema di Interscambio (SDI). Le fatture emesse con modalità diverse si intendono come non emesse, con le conseguenti responsabilità sia in capo al fornitore che al cliente. 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.)

P.zza Facchini, 16 – 56125 – PISA

C.F. e P.IVA 01699440507

Codice destinatario: 0000000.

L'impresa aggiudicataria è soggetta alla L. 136/2010 con particolare riferimento all'art. 3 della stessa, recante: "Tracciabilità dei flussi finanziari", e si impegna a comunicare alla Stazione appaltante gli estremi identificativi del conto corrente dedicato e le ulteriori informazioni previste al comma 7 del sopra citato articolo. Qualora le transazioni derivanti dal relativo contratto avvengano senza avvalersi di banche o della Società Poste Italiane, lo stesso si intende risolto di diritto.

art. 23. PAGAMENTI A SALDO

Per ciascun contratto applicativo stipulato nell'ambito dell'Accordo Quadro, è prevista una rata di saldo determinata in percentuale sull'importo netto contrattuale, secondo le seguenti fasce:

- 5% per contratti applicativi di importo fino a € 300.000,00;
- 3% per contratti applicativi di importo superiore a € 300.000,00 e fino a € 600.000,00;
- 2% per contratti applicativi di importo superiore a € 600.000,00 e fino a € 1.000.000,00.

Nel corso dell'esecuzione dei lavori potranno essere emessi uno o più stati di avanzamento lavori, anche cumulativi delle lavorazioni eseguite su più alloggi ricompresi nel medesimo contratto applicativo, secondo le modalità e le condizioni stabilite dal presente Capitolato e dal relativo contratto applicativo.
In occasione dell'emissione dell'ultimo stato di avanzamento lavori, l'importo della rata di acconto da corrispondere all'appaltatore sarà determinato in modo da lasciare a credito dello stesso una quota pari alla percentuale di saldo sopra individuata, da liquidarsi a seguito dell'approvazione degli atti di contabilità finale e dell'esito positivo del collaudo o dell'emissione del certificato di regolare esecuzione.

La quota destinata alla rata di saldo è distinta dalle ritenute previste dalla normativa vigente, che trovano autonoma applicazione.
Il pagamento della rata di saldo è subordinato alla costituzione della garanzia prevista dall'art. 117, comma 9, del D.Lgs. 36/2023 ed è effettuato nei termini previsti dall'art. 125, comma 7, del medesimo decreto. In mancanza della presentazione della fideiussione a garanzia della rata a saldo non sarà possibile procedere con il pagamento del saldo medesimo.
Il pagamento della rata di saldo non costituisce presunzione di accettazione dell'opera, ai sensi dell'art. 1666, comma 2, del Codice Civile.
Le garanzie prestate dagli operatori economici dovranno essere conformi alla normativa vigente e agli schemi tipo applicabili.

art. 24. QUALITA' E PROVENIENZA DEI MATERIALI

Per quanto concerne la qualità e la provenienza dei materiali, i modi di esecuzione, le modalità di misurazione e la valutazione delle lavorazioni, si applicano le disposizioni del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., dei relativi allegati, del presente Capitolato, degli elaborati progettuali e dei prezzari richiamati negli atti di gara e nei singoli contratti applicativi. Per quanto non espressamente disciplinato si applicano le norme tecniche e le disposizioni vigenti pertinenti alla specifica lavorazione.
Tutti i materiali impiegati dovranno essere di prima scelta, rispondenti alle normative vigenti ed alle Norme UNI ove esistenti. Prima del relativo approvvigionamento, per i principali materiali, componenti e finiture destinati a rimanere in opera, l'Appaltatore dovrà sottoporre alla Direzione dei Lavori schede tecniche, campionature o altra documentazione utile alla verifica della rispondenza alle prescrizioni contrattuali, progettuali e prestazionali. Tale verifica preventiva non costituisce accettazione definitiva dei materiali e non esonera l'Appaltatore dalla responsabilità per qualità, conformità, idoneità e corretta posa in opera. La Direzione dei Lavori potrà disporre la rimozione e la sostituzione dei materiali non conformi, senza che per questo spetti all'Impresa alcun compenso aggiuntivo.
Per quanto riguarda la fornitura delle mattonelle per pavimenti e rivestimenti da impiegare nella manutenzione straordinaria degli alloggi o nel rifacimento dei bagni, all'inizio del contratto l'Appaltatore dovrà sottoporre alla Direzione dei Lavori almeno tre campionature con tonalità di colore differenti. La Direzione dei Lavori comunicherà la tipologia da utilizzare in relazione alle caratteristiche dell'intervento. Analoga preventiva condivisione dovrà essere effettuata, mediante campionature, schede tecniche o documentazione equivalente, per caldaie, apparecchi igienico-sanitari, rubinetteria e per gli altri principali materiali e componenti destinati a rimanere in opera. Tale individuazione ha esclusivamente la finalità di verificare la coerenza della fornitura con le prescrizioni contrattuali e non costituisce accettazione definitiva dei materiali. Resta in ogni caso a carico dell'Appaltatore la garanzia sui materiali forniti e posti in opera. L'Appaltatore dovrà inoltre lasciare nell'alloggio circa mq 2 di ogni tipo di piastrella utilizzata.

art. 25. NORME PER LA MISURAZIONE E VALUTZIONE DEI LAVORI

I prezzi unitari indicati nel prezzario ufficiale allegato al presente C.S.A. compenseranno:

1) materiali: ogni spesa per fornitura, trasporti, dazi, cali, perdite, sprechi, ecc. nessuna eccettuata, che venga sostenuta per darli pronti all'impiego, a piede di qualunque opera;

2) operai e mezzi d'opera: ogni spesa per fornire i medesimi di attrezzi ed utensili del mestiere, nonché per premi di assicurazione sociali, ed ogni spesa per illuminazione del cantiere in caso di lavoro notturno e di allacciamento elettrico e idrico di cantiere necessari per qualsiasi opera da eseguire;

3) noli: ogni spesa per dare a piè d'opera i macchinari e mezzi pronti al loro uso;

4) lavori : tutte le spese per forniture, lavorazioni e mezzi d'opera, assicurazioni di ogni specie, indennità di passaggi e di deposito, di cantiere, di occupazione temporanea e di altre specie, pezzi d'opera provvisionali, carichi trasporti e scarichi in ascesa , spese per rilievi, tracciati, verifiche ecc. e quanto altro occorrente per darli compiuti a perfetta regola d'arte, intendendosi nei prezzi stessi compreso ogni compenso per gli oneri tutti che l'Appaltatore dovrà sostenere a tale scopo, spese generali e utile impresa, idoneo allontanamento dei materiali e smaltimento o recupero degli stessi come da certificazione allegata all'intervento e quant'altro anche se non esplicitamente detto o richiamato nei vari articoli.

Per eventuali materiali e opere non compresi nei prezzi contrattuali si procederà alla determinazione di nuovi prezzi secondo le disposizioni del D.Lgs. 36/2023 e dell'Allegato II.14, previa approvazione della Stazione Appaltante nei casi previsti. I prezzi riportati per le opere compiute si intendono, salvo diversa indicazione, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessari. Sono comprensivi, comunque, di tutti gli oneri relativi alla esecuzione dei lavori in presenza degli assegnatari, con conseguente adozione di particolari dispositivi antinfortunistici ed antifurto anche nei confronti degli assegnatari medesimi. Si intendono inoltre compresi, anche se non specificatamente riportati, tutti gli oneri relativi al completo ripristino della funzionalità tecnica ed estetica delle parti oggetto dell'intervento; lavorazioni particolari con mano d'opera specializzata; opere di salvaguardia delle altre parti dell'edificio, assistenza continua e direzione del cantiere.

art. 26. ONERI E OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DELL'APPALTATORE - RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE

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

a) per ciascun contratto applicativo l'Appaltatore deve farsi rappresentare, ai fini della conduzione operativa dei lavori e dei rapporti con la Direzione dei Lavori, dal Direttore tecnico di cantiere o da altro soggetto tecnicamente qualificato individuato secondo le disposizioni sulle modalità di svolgimento del lavoro. L'Appaltatore rimane in ogni caso responsabile dell'operato del proprio rappresentante e deve comunicare tempestivamente ad APES ogni eventuale sostituzione;

b) l'appaltatore mantiene la disciplina nei cantieri ed ha l'obbligo di osservare e fare osservare dai suoi preposti e operai le Leggi e i Regolamenti.

c) l'Appaltatore deve individuare, ove necessario in relazione all'organizzazione dei singoli cantieri, preposti e capicantiere dotati di adeguata capacità ed esperienza, incaricati di coadiuvare il Direttore tecnico di cantiere o il referente individuato secondo le disposizioni sulle modalità di svolgimento del lavoro nella conduzione operativa delle lavorazioni;

d) l'impresa ha l'obbligo, su istanza del direttore dei lavori, di sostituire i suoi preposti, capocantiere e operai per insubordinazione, incapacità o grave negligenza. L'appaltatore è in tutti i casi responsabile dei danni causati da imperizia o dalla negligenza degli addetti, nonché della malafede, o della frode nella somministrazione o nell'impiego dei materiali;

e) per tutti gli impianti, elettrici, idrici, caldaie, riscaldamento, autoclave, ecc. l'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;

g) l'impresa ha l'obbligo di pagare tasse ed oneri per concessione comunali, per occupazione temporanea di suolo pubblico, di passi carrabili, allacciamento idrico e elettrico di cantiere o con generatore, ecc.

h) l'impresa ha l'obbligo di osservare le 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.

i) l'impresa ha l'obbligo di eseguire la pulizia finale, compreso l'eventuale sgombero di materiali di rifiuto giacenti negli alloggi o all'esterno di questo o nelle parti condominiali, a conclusione dei lavori.

l) l'impresa ha l'obbligo di provvedere a sua cura e spese e sotto la sua completa responsabilità, alla buona conservazione ed alla perfetta custodia dei materiali e manufatti. I danni che per cause dipendenti o per sua negligenza fossero apportati ai manufatti suddetti dovranno essere riparati a carico esclusivo dell'appaltatore.

m) l'impresa ha l'obbligo di predisporre due cartelli di cantiere, uno al portoncino condominiale e l'altro al portoncino di ingresso dell'alloggio; i cartelli dovranno essere delle dimensioni di circa 30 x 40 cm. e conformi alle istruzioni della Direzione dei Lavori e comunque redatti ai sia del D.Lgs 81/08.

art. 27. CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI

Ai sensi dell'art. 119 comma 1 del Dlgs. 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.

E' invece ammesso il subappalto nel rispetto di quanto previsto all'art. 119 del Dlgs. 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 debitrici;

- 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. 28. CLAUSOLE DI RECESSO E RISOLUZIONE DEI CONTRATTI

La Stazione Appaltante ha facoltà di recedere dall'Accordo Quadro e dai singoli contratti applicativi nei casi e secondo le modalità previste dall'art. 123 del D.lgs. 36/2023.
La risoluzione dei rapporti contrattuali è disciplinata dall'art. 122 del D.lgs. 36/2023, dalle disposizioni del Codice civile applicabili e dalle previsioni del presente Capitolato in materia di inadempimenti, non conformità e penali.
Fermo restando quanto previsto dalla normativa vigente, APES potrà valutare l'avvio del procedimento di risoluzione del singolo contratto applicativo o dell'Accordo Quadro, in relazione alla natura e alla gravità degli inadempimenti riscontrati, al verificarsi delle seguenti circostanze:

a) frode, grave negligenza o grave inadempimento nell'esecuzione delle prestazioni e degli obblighi contrattuali;
b) violazione delle disposizioni normative e contrattuali in materia di subappalto;
c) accertata non veridicità, anche parziale, delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla procedura di gara o durante l'esecuzione contrattuale, qualora rilevante ai fini del rapporto;
d) perdita o accertata mancanza dei requisiti prescritti per l'affidamento e l'esecuzione delle prestazioni, nei casi in cui ciò comporti o consenta la risoluzione secondo la normativa vigente;
e) verificarsi di circostanze rilevanti ai sensi degli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023, nei limiti e secondo i presupposti previsti dalla normativa applicabile;
f) mancato avvio delle lavorazioni, ingiustificata interruzione delle attività, mancata attuazione delle misure correttive o del piano di recupero richiesto dalla Direzione dei

Lavori, nonché ritardi gravi o reiterati che compromettano la regolare esecuzione degli interventi;

g) raggiungimento di due non conformità, anche non consecutive e di diversa natura, qualora la loro gravità e rilevanza, valutate dalla Stazione Appaltante, integrino i presupposti per la risoluzione contrattuale;

h) ritardo nell'ultimazione delle lavorazioni pari o superiore al 25% del termine contrattuale assegnato, quale elemento di particolare rilevanza ai fini della valutazione della gravità dell'inadempimento;

i) ulteriori inadempimenti di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 del Codice civile, che pregiudichino il regolare andamento delle lavorazioni o il corretto adempimento delle obbligazioni contrattuali.

Il raggiungimento di due non conformità o il superamento della soglia di ritardo del 25% non determinano la risoluzione automatica del contratto, che resta subordinata alla valutazione della gravità e della rilevanza degli inadempimenti e al rispetto dei presupposti e delle garanzie procedimentali previste dalla normativa vigente. Resta ferma la possibilità di attivare i rimedi contrattuali e di legge anche prima del raggiungimento di tali soglie, qualora ne ricorrano i presupposti.
La Stazione Appaltante valuterà distintamente gli effetti degli inadempimenti sul singolo contratto applicativo e sull'Accordo Quadro. In particolare, qualora le violazioni riscontrate nell'esecuzione di uno o più contratti applicativi compromettano l'affidabilità dell'operatore economico rispetto alle ulteriori prestazioni, APES potrà valutare anche la risoluzione dell'Accordo Quadro nei confronti dell'operatore interessato.
La risoluzione sarà disposta nel rispetto delle procedure previste dall'art. 122 del D.lgs. 36/2023 e delle ulteriori disposizioni applicabili, assicurando le contestazioni e le garanzie procedimentali previste dalla legge. Restano ferme le specifiche disposizioni applicabili alle procedure concorsuali e alle situazioni di crisi o insolvenza dell'Appaltatore.
Le penali eventualmente maturate per ritardi o altri inadempimenti restano dovute nei limiti previsti dalla normativa e dal presente Capitolato, anche in caso di risoluzione contrattuale, senza che la loro applicazione sostituisca o escluda le procedure e le garanzie previste per la risoluzione.
Restano altresì salvi gli ulteriori diritti e rimedi riconosciuti alla Stazione Appaltante dalla normativa vigente, compreso l'eventuale risarcimento dei danni nei casi consentiti dalla legge.

art. 29. OSSERVANZA DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI AMBIENTE

art. 29.1 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 a porre in essere tutte le precauzioni, gli adempimenti, le misure organizzativo-gestionali e le cautele previste dalla normativa in materia di tutela ambientale, in modo da evitare che dall'esecuzione dei lavori possano determinarsi situazioni di: violazione della normativa in materia di tutela ambientale, inquinamento, pericolo per la salute dell'uomo e pregiudizio o pericolo per l'ambiente.

2. È facoltà del committente di effettuare, nel corso dei lavori, anche ai fini della verifica della regolare esecuzione degli stessi, accertamenti circa lo stato delle aree consegnate all'Appaltatore, onde verificare il corretto rispetto, da parte dell'Appaltatore, delle prescrizioni in materia ambientale.

3. Tra le prove e le verifiche che il committente può svolgere ai fini di redigere il certificato di regolare esecuzione dei lavori, vi è anche la verifica che l'Appaltatore abbia correttamente adempiuto ai propri obblighi in materia di tutela ambientale (ad esempio: gestione dei rifiuti, inquinamento del sito, etc.).

4. In caso di riscontrate deficienze nell'adempimento degli obblighi in materia di tutela ambientale, il committente ne darà comunicazione, con Ordine di Servizio o documento equivalente, all'Appaltatore, che dovrà adempiere a tutti gli obblighi connessi a sua cura ed onere, comunicando altresì, l'avvenuto adempimento di tutte le suddette prescrizioni, al solo verificarsi del quale potrà essere controfirmato dalle parti il verbale di restituzione delle aree di cui al precedente comma 3.

5. L'Appaltatore manleva completamente il committente da ogni responsabilità, pretesa ed azione, anche di Terzi, comunque connessa agli aspetti e/o possibili criticità ambientali delle aree in questione o rapportabili alle aree in questione ed alle attività di utilizzo delle aree stesse da parte dell'Appaltatore.

6. Resta 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. 29.2 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.

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. 29.3 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:

- 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;
- nel caso non risulti in possesso dei requisiti di cui alla precedente lettera a), l'Appaltatore si impegna a servirsi di soggetti autorizzati allo svolgimento delle relative attività, ed a fornire alla Direzione Lavori tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori, copia degli atti autorizzatori/di iscrizione posseduti dai soggetti ai quali intende affidare l'operazione di trasporto, smaltimento o recupero;
- l'eventuale affidamento delle attività di trasporto, smaltimento o recupero da parte dell'Appaltatore deve essere preventivamente autorizzato dalla Direzione Lavori.

L'autorizzazione sarà, in ogni caso, subordinata alla preventiva presentazione alla Direzione Lavori medesima di copia degli atti autorizzatori/di iscrizione posseduti dai soggetti ai quali l'operazione di trasporto, smaltimento o recupero viene subappaltata;

- l'Appaltatore si impegna a curare il deposito dei rifiuti detenuti in attesa dell'avvio a trasporto, smaltimento o recupero, nel rispetto dei termini e delle condizioni previste dalla normativa vigente, oltre che delle prescrizioni impartite dalla Direzione Lavori.
- l'Appaltatore si impegna a fornire alla Direzione Lavori, entro i termini di legge, una copia della documentazione prevista dalla normativa vigente atta a far cessare ogni responsabilità del produttore/detentore circa il corretto avvio a smaltimento o recupero dei rifiuti. Il committente può ritenere le rate di pagamento in acconto nel caso l'Appaltatore risulti inadempiente all'obbligo di presentazione della suddetta documentazione ovvero nel caso la documentazione medesima risulti irregolare;
- ove l'Appaltatore non provveda al puntuale adempimento degli obblighi circa l'avvio a trasporto, smaltimento o recupero, il committente avrà facoltà di provvedere a propria cura, detraendo dal corrispettivo dell'appalto una somma pari alle spese sostenute e documentate, salva l'applicazione di ogni altra sanzione o applicazione di penale;
- l'Appaltatore, nel pieno rispetto degli obblighi derivanti dalla normativa vigente, provvederà autonomamente, in quanto diretto produttore dei rifiuti, al conferimento a trasporto, smaltimento o recupero dei rifiuti costituiti dagli scarti dei materiali da lui utilizzati per l'esecuzione dei lavori. Il corretto adempimento degli obblighi previsti nel presente comma costituirà oggetto di accertamento da parte della Direzione Lavori nel corso dei lavori, anche ai fini della verifica della regolare esecuzione dei lavori.

art. 29.4 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI GESTIONE 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'istallazione 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 a adeguare la propria attività alle prescrizioni eventualmente impartite in materia dalle autorità competenti.

art. 29.5 ADEMPIMENTI IN MATERIA C.A.M.

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 edilizi"*.
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. allegata.
L'impresa, prima dell'impiego dei materiali l'Appaltatore presenta schede ed evidenze richieste dai criteri applicabili. La verifica del DL non esonera dalle responsabilità.
L'impresa deve consegnare, entro la fine lavori, la documentazione CAM relativa ai materiali impiegati. La mancata consegna costituisce non conformità. Ritardi e carenze sono trattati secondo la disciplina sulla documentazione finale e sulle non conformità.

art. 30. ULTIMAZIONE DEI LAVORI E GRATUITA MANUTENZIONE

Al termine delle lavorazioni, a seguito della comunicazione scritta dell'Appaltatore, il Direttore dei Lavori procede agli accertamenti necessari e alla redazione del certificato di ultimazione dei lavori o del verbale di ritiro, secondo le disposizioni normative vigenti e la disciplina del presente Capitolato in materia di consegna degli alloggi e documentazione finale.

Ai fini dell'accertamento dell'ultimazione e della consegna dell'alloggio, dovranno risultare completate tutte le lavorazioni e acquisite le certificazioni e la documentazione indispensabili a verificarne la sicurezza e l'utilizzabilità, comprese, ove dovute, le dichiarazioni di conformità degli impianti. Il Direttore dei Lavori distinguerà le carenze che impediscono l'ultimazione e la consegna dell'alloggio

dalle ulteriori obbligazioni documentali che potranno essere adempiute nei termini previsti dal presente Capitolato.
Qualora dalle visite e dagli accertamenti effettuati emergano difetti di esecuzione, difformità o lavorazioni incomplete imputabili all'Appaltatore, quest'ultimo sarà tenuto a intervenire entro 48 ore dalla comunicazione della Direzione dei Lavori, garantendo la presenza di personale, mezzi e attrezzature immediatamente operativi per l'esecuzione dei necessari interventi di completamento, riparazione o ripristino.
L'Appaltatore è responsabile della corretta esecuzione delle opere e delle forniture realizzate e rimangono a suo esclusivo carico, nei casi previsti dalla legge e dal contratto, le sostituzioni, le riparazioni e i ripristini resi necessari da difetti o difformità a esso imputabili.
Fermo restando quanto previsto dall'art. 1669 del Codice civile, l'Appaltatore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera secondo le disposizioni applicabili, con riferimento al periodo biennale di garanzia previsto dalla normativa e dal presente Capitolato. Tale obbligo permane indipendentemente dall'avvenuta liquidazione del saldo.
Qualora, durante il periodo di garanzia, emergano vizi o difetti delle opere eseguite, APES provvederà alla relativa contestazione e all'accertamento delle cause, sentito il Direttore dei Lavori e assicurando, ove possibile, il contraddittorio con l'Appaltatore. Qualora venga accertata la responsabilità dell'impresa, questa sarà tenuta a eseguire a propria cura e spese i necessari interventi di riparazione o ripristino.
In caso di mancato intervento entro il termine assegnato, APES potrà adottare le misure necessarie per garantire l'esecuzione delle lavorazioni, anche mediante affidamento a terzi e con eventuale addebito dei relativi costi all'Appaltatore, nei casi e secondo le procedure consentiti dalla normativa vigente.
Il mancato intervento entro le 48 ore dalla richiesta, o entro il diverso termine espressamente assegnato in relazione alla natura e all'urgenza delle lavorazioni, sarà contestato come non conformità e valutato ai fini dell'applicazione dei rimedi contrattuali, ferme restando le eventuali penali per ritardo previste dal presente Capitolato, senza duplicazioni per il medesimo inadempimento.

art. 31. CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

Ai sensi dell'art. 50 comma 7 del Dlgs. 36/2023 per il presente appalto è rilasciato il certificato di Regolare esecuzione che è emesso dal Direttore dei lavori e sostituisce a tutti gli effetti il certificato di collaudo. Nel caso in cui il certificato di regolare esecuzione abbia sostituito il certificato di collaudo, assume carattere definitivo dopo due anni dalla sua emissione. Il Certificato di Regolare esecuzione è emesso per ciascun contratto applicativo non oltre tre mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

art. 32. OSSERVANZA CAPITOLATO DI APPALTO, REGOLAMENTI E LEGGI SUI LAVORI PUBBLICI

Per quanto non previsto e non diversamente disposto dalle clausole del contratto e del presente Capitolato Speciale d'Appalto, l'esecuzione delle opere in appalto è soggetta all'osservanza del Dlgs. 36/2023, del Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune interessato ai lavori, ogni altra disposizione

di legge concernente la realizzazione di edifici per abitazioni economiche e popolari e l'installazione dei necessari impianti.
Nell'esecuzione delle opere oggetto del presente appalto e nei riguardi delle stesse opere finite dovranno altresì essere rispettate tutte le prescrizioni di legge e regolamenti vigenti: - in materia di strutture in calcestruzzo armato semplice o precompresso e di strutture in ferro, ecc.; - in materia di prevenzione degli infortuni, nel senso più ampio; - in materia di sicurezza degli stabili e di ogni loro componente contro gli incendi. Per quanto non espressamente detto nel presente Capitolato valgono inoltre tutte le leggi e decreti attualmente vigenti e quelli che potranno essere emanate durante il corso dei lavori che abbiano comunque attinenza coi lavori stessi.

art. 33. 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 anche nel registro di contabilità all'atto della firma immediatamente successiva al verificarsi o al cessare del fatto pregiudizievole, nonché all'atto della sottoscrizione del certificato di collaudo mediante precisa esplicitazione delle contestazioni circa le relative operazioni. Le riserve non espressamente confermate sul conto finale si intendono rinunciate. Le riserve devono essere formulate in modo specifico e indicare con precisione le ragioni sulle quali si fondano. In particolare, le riserve devono contenere a pena di inammissibilità:

a) la precisa quantificazione delle somme che l'esecutore ritiene gli siano dovute. La quantificazione della riserva è effettuata in via definitiva, senza possibilità di successive integrazioni o incrementi rispetto all'importo iscritto, salvo che la riserva stessa sia motivata con riferimento a fatti continuativi

b) l'indicazione degli ordini di servizi, emanati dal direttore dei lavori o dal direttore dell'esecuzione, che abbiano inciso sulle modalità di esecuzione dell'appalto;

c) le contestazioni relative all'esattezza tecnica delle modalità costruttive previste dal capitolato speciale d'appalto o dal progetto esecutivo;

d) le contestazioni relative alla difformità rispetto al contratto delle disposizioni e delle istruzioni relative agli aspetti tecnici ed economici della gestione dell'appalto;

e) le contestazioni relative alle disposizioni e istruzioni del direttore dei lavori o del direttore dell'esecuzione che potrebbero comportare la responsabilità dell'appaltatore o che potrebbero determinare vizi o difformità esecutive dell'appalto.

Non costituiscono riserve:

a) le contestazioni e le pretese economiche che siano estranee all'oggetto dell'appalto o al contenuto del registro di contabilità;

b) le richieste di rimborso delle imposte corrisposte in esecuzione del contratto di appalto;

c) il pagamento degli interessi moratori per ritardo nei pagamenti;

d) le contestazioni circa la validità del contratto;

e) le domande di risarcimento motivate da comportamenti della stazione appaltante o da circostanza a quest'ultima riferibili;

f) il ritardo nell'esecuzione del collaudo motivato da comportamento colposo della stazione appaltante.

art. 34. CONTROVERSIE

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

art. 35. NORME FINALI

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

art. 36. 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. o delegato;

- Agli effetti del presente contratto, l'Appaltatore elegge domicilio digitale presso l'indirizzo di posta elettronica certificata.

art. 37. DISPOSIZIONI FINALI

Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente capitolato si rinvia al D.lgs. 36/2023 come modificato dal d.lgs. 209/2024.

Si specifica che tutte le disposizioni richiamate nel presente documento si intendono aggiornate ed integrate con il D.lgs. 209/2024 sopra citato.

ALLEGATO **Tabella riassuntiva delle principali non conformità e penalità:**

Adempimento	Termine	Penale giornaliera e base di calcolo	Non conformità
Riscontro alla richiesta di attivazione	24 ore dalla ricezione documentata	Nessuna penale pecuniaria	Sì – mancato o tardivo riscontro
Contratto applicativo sottoscritto e cronoprogramma preliminare	48 ore dalla ricezione del contratto e degli elaborati necessari	Nessuna penale pecuniaria	Sì – mancata o tardiva trasmissione
Rifiuto ingiustificato dell'affidamento	Termine assegnato per l'accettazione	Nessuna penale pecuniaria	Sì – valutazione della gravità
Avvio effettivo delle lavorazioni	48 ore dalla consegna, salvi i presupposti e i diversi termini previsti	1,5‰ dell'importo netto dell'applicativo	Sì – mancato o ritardato avvio
Trasmissione del piano di recupero	48 ore dalla richiesta del DL durante l'esecuzione	0,5‰ dell'importo netto dell'applicativo, per ritardata trasmissione	Sì – ritardata trasmissione o mancata attuazione
Ultimazione complessiva dei lavori	Termine finale dell'applicativo	1,5‰ dell'importo netto dell'applicativo	Sì – ritardata ultimazione
Scadenze autonome di singoli alloggi o gruppi	Termini espressamente previsti nell'applicativo	1,5‰ dell'importo netto delle prestazioni interessate	Sì – mancato rispetto delle scadenze
Documenti indispensabili alla sicurezza e utilizzabilità	Entro la scadenza di ultimazione e consegna dell'alloggio	1,5‰ dell'importo netto delle prestazioni interessate, senza duplicazioni	Sì – obbligo di ultimazione e consegna non soddisfatto

Adempimento	**Termine**	**Penale giornaliera e base di calcolo**	**Non conformità**
Restante documentazione finale	5 giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di ultimazione, salvo termine inferiore prestabilito	0,5‰ dell'importo netto delle prestazioni interessate	Sì – mancata, tardiva o incompleta trasmissione
Organizzazione delle squadre e contemporaneità degli interventi	Secondo cronoprogramma e prescrizioni contrattuali	Nessuna penale automatica ulteriore; si applicano quelle per eventuali ritardi	Sì – inadeguata organizzazione
Reperibilità del Direttore tecnico di cantiere	Secondo obblighi e orari previsti dal CSA	Nessuna penale automatica specifica	Sì – violazione degli obblighi organizzativi
Riparazioni, completamenti e ripristini	Presentazione entro 48 ore dalla richiesta del DL, salvo diverso termine	Eventuali penali già previste per il ritardo, senza duplicazioni	Sì – mancato intervento nei termini
Sicurezza, ordini del DL e altri obblighi	Termini di legge e delle disposizioni legittimamente impartite	Nessuna penale pecuniaria automatica ulteriore	Sì – secondo natura e gravità

Le non conformità e le penali sono applicate secondo la disciplina del presente Capitolato sui tempi di esecuzione. Il loro concorso non determina duplicazione delle penali per il medesimo ritardo. La risoluzione richiede i presupposti e il procedimento dell'art. 122 del D.Lgs. 36/2023.