**A.P.E.S s.c.p.a.**
Piazza Facchini, 16 – 56125 PISA
C.F e P.I 01699440507

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

# A. P. E. S. scpa
## SERVIZIO TECNICO- UFFICIO TECNICO

## CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO CON ALLEGATO ELENCO ALLOGGI

**LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO FUNZIONALE DI N. 22 ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PISA SITI TUTTI NEL TERRITORIO COMUNALE ED IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A –**

# LOTTO N. 1/B

**Durata Contrattuale mesi 8 (240 gg)**

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
(Arch. Mila Splendiani)

## Allegati

- Allegato 1: Relazione tecnica di intervento relativa a ciascun alloggio
- Allegato 2: Planimetria catastale relativa a ciascun alloggio
- Allegato 3: Computo Metrico Estimativo Opere relativo a ciascun alloggio
- Allegato 4: Computo Metrico Estimativo Oneri di Sicurezza Opere relativo a ciascun alloggio
- Allegato 5: CAPITOLATO TECNICO IMPIANTO IDRICO - SPECIFICHE TECNICHE;
- Allegato 6: CAPITOLATO TECNICO IMPIANTO TERMICO - SPECIFICHE TECNICHE;
- Allegato 7: CAPITOLATO TECNICO SISTEMA DI SCARICO - SPECIFICHE TECNICHE;
- Allegato 8: CAPITOLATO TECNICO IMPIANTO ELETTRICO (con computo metrico impianto) - SPECIFICHE TECNICHE;
- Allegato 9: CAPITOLATO TECNICO OPERE EDILI - SPECIFICHE TECNICHE AI SENSI;
- Allegato 10: CAPITOLATO TECNICO INFISSI E SISTEMI OSCURANTI ESTERNI;
- Allegato 11: PRESCRIZIONI TECNICHE IN MERITO AI COMPONENTI E MATERIALI ANCHE NEL RISPETTO DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM);
- Allegato 12: prezzario ufficiale di APES scpa;
- Allegato 13: Analisi dei prezzi di tutte le voci del Prezzario Ufficiale;
- Allegato 14: Calcolo percentuale mano d'opera (direttamente riportato a pag. 6 del presente C.S.A.).

# CAPITOLATO SPECIALE CON ELENCO PREZZI

## 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. 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

Il Presente capitolato disciplina le condizioni che si applicheranno per la manutenzione straordinaria degli alloggi indicati al successivo articolo 2.

## 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"
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 36/2023 "Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione"
DLgs 81/08 "Attuazione dell'articolo 1 della Legge 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro"

Oltre le Leggi Decreti e Regolamenti citati nel testo del presente Capitolato, l'impresa dovrà osservare anche il Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune interessato ai lavori e ogni altra disposizione di legge concernente la realizzazione di edifici per abitazioni economiche e popolari e l'installazione dei relativi impianti.

# ART. 1
# NATURA DELL'APPALTO

Formano oggetto del presente Appalto le opere, le somministrazioni e le prestazioni occorrenti per **realizzare a perfetta regola d'arte** gli interventi di manutenzione straordinaria di n. 22 alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, resisi disponibili a seguito di decessi, mobilità, disdette degli assegnatari ed altri eventi non prevedibili, tutti ubicati nel territorio del Comune di Pisa come meglio visibile dall'elenco riportato all'art. 2 del presente capitolato speciale di appalto.

L'elenco dei lavori da eseguire è riportato, per ciascun alloggio, nella relazione e nei capitolati prestazionali che vengono allegati al presente C.S.; le opere 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. 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.

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 dal presente contratto, la diligenza richiesta con riguardo alla natura dell'attività da svolgere.

# ART. 2
# AMMONTARE DELL'APPALTO – MODALITÀ DI AFFIDAMENTO - CLASSIFICAZIONE DEI LAVORI-REQUISITI TECNICO ORGANIZZATIVI

## 2.1 Ammontare dell'Appalto

L'importo dell'appalto è pari ad € 498 428,72 di cui € 488 094,17 per opere ed € 10 334,55 per gli oneri di sicurezza.

L'incidenza della mano d'opera è pari al 40% dell'importo opere pari quindi ad 199 371,49 €.

Il calcolo della percentuale di incidenza mano d'opera viene riportato ai paragrafi successivi.

## *SI RIPORTA L'ELENCO DEGLI ALLOGGI DELL'APPALTO*

| ELENCO ALLOGGI LOTTO N. 1/B | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Numero | Comune | codice | Indirizzo | civ | piano | mq | Vani utili | Anno costr. | Importo lavori | oneri di sicurezza | Imponibile lavori (Importo lavori + oneri di sicurezza) |
| 25 | **Pisa** | 702605330306 | Via Giovacchini Rossini | 5 | 3 | 88,63 | 4,50 | 1964 | € 27 820,04 | € 455,98 | **€ 28 276,02** |
| 26 | **Pisa** | 702608480215 | Via di Padule | 20 | 4 | 62,41 | 3,00 | 1984 | € 23 584,19 | € 398,55 | **€ 23 982,74** |
| 27 | **Pisa** | 702611080105 | Piazzale martin Luther king | 11 | 2 | 100,58 | 4,50 | 1974 | € 36 504,06 | € 719,34 | **€ 37 223,40** |
| 28 | **Pisa** | 702605010111 | Piazza Papa Giovanni XXIII | 18 | 6 | 101,71 | 4,50 | 1963 | € 34 999,97 | € 622,21 | **€ 35 622,18** |
| 29 | **Pisa** | 702609410213 | Via Emilia | 242/C | 4 | 45,29 | 2,00 | 2021 | € 1 444,84 | € 134,88 | **€ 1 579,72** |
| 30 | **Pisa** | 702609410103 | Via emilia | 242/B | 1 | 44,59 | 2,00 | 2021 | € 1 275,08 | € 134,88 | **€ 1 409,96** |
| 31 | **Pisa** | 702605210101 | via ciro ravenna | 9 | T | 40,26 | 1,00 | 1948 | € 11 441,54 | € 269,75 | **€ 11 711,29** |
| 32 | **Pisa** | 702611070105 | Via Milano | 20 | 1 | 42,11 | 1,50 | 1958 | € 25 881,40 | € 585,26 | **€ 26 466,66** |
| 33 | **Pisa** | 702605220305 | Via antonio veneziano | 9 | 3 | 65,78 | 2,00 | 1963 | € 42 892,61 | € 744,52 | **€ 43 637,13** |
| 34 | **Pisa** | 702604180106 | Via Fosso della Bufalina | 4 | 1 | 50,20 | 1,50 | 1958 | € 12 192,01 | € 269,75 | **€ 12 461,76** |
| 35 | **Pisa** | 702605230208 | Via Lomi | 4 | 4 | 62,61 | 3,00 | 1963 | € 35 357,38 | € 568,97 | **€ 35 926,35** |
| 36 | **Pisa** | 702609320118 | Via Fiorentina | 46 | 3 | 40,50 | 2,00 | 1983 | € 28 186,51 | € 405,50 | **€ 28 592,01** |
| 37 | **Pisa** | 702607120203 | Via San Benedetto | 7 | 2 | 38,81 | 1,00 | 1948 | € 13 207,90 | € 262,67 | **€ 13 470,57** |
| 38 | **Pisa** | 702605250106 | Via Gentile da Fabriano | 3 | 3 | 45,30 | 2,00 | 1963 | € 23 059,26 | € 263,37 | **€ 23 322,63** |
| 39 | **Pisa** | 702609350129 | Via Emilia | 49 | 2 | 39,06 | 1,50 | 1983 | € 6 476,73 | € 224,80 | **€ 6 701,53** |
| 40 | **Pisa** | 702605220106 | via Antonio Veneziano | 13 | 3 | 65,78 | 2,00 | 1963 | € 33 861,82 | € 455,98 | **€ 34 317,80** |
| 41 | **Pisa** | 702605180105 | via Ciro Ravenna | 12 | 2 | 51,35 | 1,50 | 1948 | € 37 354,61 | € 552,22 | **€ 37 906,83** |
| 42 | **Pisa** | 702608500114 | Via Pungilupo | 49 | 5 | 51,98 | 2,00 | 1982 | € 32 219,15 | € 994,23 | **€ 33 213,38** |
| 43 | **Pisa** | 702607100101 | Via fra Mansueto | 14 | 1 | 38,81 | 1,50 | 1948 | € 15 554,87 | € 399,54 | **€ 15 954,41** |
| 44 | **Pisa** | 702605030105 | Piazza Papa Giovanni XXIII | 11 | 3 | 89,17 | 3,50 | 1963 | € 27 845,44 | € 1 514,73 | **€ 29 360,17** |
| 45 | **Pisa** | 702611090201 | Piazzale Martin Luther king | 9 | T | 84,96 | 3,00 | 1974 | € 15 153,42 | € 222,54 | **€ 15 375,96** |
| 46 | **Pisa** | 702609410102 | Via Emilia | 242/B | 1 | 44,93 | 2,00 | 2021 | € 1 781,34 | € 134,88 | **€ 1 916,22** |
| | | | | | ***TOTALE DEI PARZIALI*** | | | | € 488 094,17 | € 10 334,55 | € 498 428,72 |

L' importo complessivo dei lavori, come sopra riportato, è comprensivo delle opere e prestazioni da eseguire e degli oneri della sicurezza, e comunque remunerativo anche dell'utile dell'impresa e delle spese generali.
L'importo contrattuale corrisponde all'importo dei lavori come risultante dal ribasso offerto dall'aggiudicatario in sede di gara sull'importo di cui al presente articolo, compresi gli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.
La ditta aggiudicataria dell'appalto, legalmente e formalmente si obbliga ad eseguire i lavori che, sulla base dei documenti di gara e del presente capitolato, verranno successivamente circostanziati e perfezionati in contraddittorio con l'ufficio direzione dei lavori.

Come già indicato al paragrafo precedente, l'incidenza della manodopera sulle opere a base di gara è stimata al 40% ed è stata calcolata sulla base dell'elaborato denominato calcolo percentuale mano d'opera di seguito elencato:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **A.P.E.S. S.c.p.a. P.zza Facchini, 16 - 56126 - PISA** | | | | | | |
| **MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER ALLOGGI DI RISULTA** | | | | | | |
| **CALCOLO PERCENTUALE MANO D'OPERA MANODOPERA** | | | | | | |
| | | | | | | |
| ***ESTRAPOLAZIONE CATEGORIE DI LAVORO SUL PRESENTE APPALTO*** | | | | | | |
| Num. Cat. | CATEGORIA DEI LAVORI | | IMPORTO TOTALE | incidenza % della categoria sull'intero importo dell'appalto | ***importo di categoria*** | |
| | TOTALE GENERALE OPERE | | 498 428,72 € | | | |
| OG1 | Opere di recupero e manutenzione | | | 55,00% | 274 135,80 € | |
| OS3 | Impianti igienico sanitari | | | 10,00% | 49 842,87 € | |
| OS28 | Impianti termici (tradizionali con caldaia murale e termosifoni) | | | 25,00% | 124 607,18 € | |
| OS 30 | Impianti elettrici | | | 10,00% | 49 842,87 € | |
| | | | SOMMANO | 100,00% | 498 428,72 € | |
| | | | | | | |
| **PERCENTUALI DI MANO D'OPERA ATTRIBUITE AD OGNI SINGOLA CATEGORA DI LAVORO ESTRAPOLATA** | | | | | | |
| Num. Cat. | CATEGORIA DEI LAVORI | | % mano d'opera per ogni singola categoria | | | |
| OG1 | Opere di recupero e manutenzione | % | 44 | | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| OS3 | Impianti igienico sanitari | % | 42 | | | |
| OS28 | Impianti termici (tradizionali con caldai murale e termosifoni) | % | 32 | | | |
| OS 30 | Impianti elettrici | % | 36 | | | |
| | | | | | | |
| ***CALCOLO % DI INCIDENZA MANO D'OPERA SUL TOTALE GENERALE DELL'APPALTO*** | | | | | | |
| Num. Cat. | CATEGORIA DEI LAVORI | | IMPORTO TOTALE PER OGNI CATEGORIA | | ***incidenza manodopera*** | |
| | | | | | *perc.* | *importo* |
| OG1 | Opere di recupero e manutenzione | | 274 135,80 € | | 44% | 120 619,75 € |
| OS3 | Impianti igienico sanitari | | 49 842,87 € | | 42% | 20 934,01 € |
| OS28 | Impianti termici (tradizionali con caldai murale e termosifoni) | | 124 607,18 € | | 32% | 39 874,30 € |
| OS 30 | Impianti elettrici | | 49 842,87 € | | 36% | 17 943,43 € |
| | **TOTALE GENERALE OPERE** | | 498 428,72 € | | | |
| | | | | | | |
| | **TOTALE INCIDENZA MANO D'OPERA QUESTA DA NON RIBASSARE** | | | | | **199 371,49 €** |
| | **% MANO D'OPERA RELATIVA AL PRESENTE APPALTO** | | | | | **40,00%** |

Ai sensi dell'art. 41 c. 14 del D.lgs. 36/2023 i costi della manodopera sono scorporati dall'importo soggetto a ribasso. Ai sensi dell'art. 108 c. 9 del Dlgs. 36/2023 nell'offerta economica l'operatore economico deve indicare comunque i propri costi della manodopera e la stazione appaltante prima dell'aggiudicazione procede a verificare il rispetto i quanto previsto all'art. 110 commi 4 e 5 del Dlgs. 36/2023.

Il costo del personale dichiarato dall'operatore economico non costituirà modifica della quota individuata dalla stazione appaltante ai fini contrattuali e non soggetta e ribasso.

Il contratto collettivo applicato è: CCNL per gli operai dipendenti dalle aziende industriali edili e affini. L'aggiudicatario è tenuto a garantire l'applicazione

Del CCNL di cui sopra oppure di un altro contratto che garantisca le stesse tutele economiche e normative per i propri lavoratori e per quelli in subappalto, anche ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. 36/2023.

Per maggior completezza si riporta il QTE 01 di progetto

| ***QUADRO TECNICO ECONOMICO LOTTO 1/B*** | | |
|---|---|---|
| IMPORTO LAVORI | € 488 094,17 | |
| IMPORTO ONERI DI SICUREZZA | € 10 334,55 | |
| IMPONIBILE LAVORI (IMPORTO LAVORI + SICUREZZA) | € 498 428,72 | |
| IVA | 10,0% | € 49 842,87 |
| SPESE TECNICHE | 10,0% | € 49 842,87 |
| IMPREVISTI | 5,0% | € 24 921,44 |
| IMPORTO TOTALE MASSIMO DI PROGETTO | € 623 035,90 | |

## 2.2 Modalità di affidamento

I lavori di cui al presente Capitolato vengono appaltati, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del Dlgs. 36/2023.

**Il contratto verrà stipulato a corpo.**

## 2.3 Classificazione dei lavori

La categoria prevalente da appaltare è la categoria "OG1 - Manutenzione edifici civili e industriali"; Le ulteriori categorie scorporabili dell'appalto sono: - Categoria "OS30 e Categoria OS 28 e OS 3.
Si elencano alla tabella sottostante il riepilogo delle categorie con le relative percentuali stimate dai CME di progetto.

**Importi categorie:**

| | |
|---|---|
| Opere a base di gara | 488 094,17 € |
| Oneri di sicurezza | 10 334,55 € |
| TOTALE APPALTO | 498 428,72 € |

| | | | |
|---|---|---|---|
| CATEGORIA PREVALENTE OG1 - (opre edili) | 55,00% | Categoria prevalente | € 274 135,80 |
| CATEGORIA OS30 - (impianti elettrici) | 10,00% | Categoria Super specialistica scorporabile | € 49 842,87 |
| CATEGORIA OS28 - (impianti termici) | 25,00% | Categoria scorporabile | € 124 607,18 |
| CATEGORIA OS3 - (impianti idrici) | 10,00% | Categoria scorporabile | € 49 842,87 |
| **TOTALE APPALTO** | 100,00% | | **€ 498 428,72** |

Come da tabella sopra riportata la categoria prevalente da appaltare è la categoria "OG1 - Manutenzione edifici civili e industriali" che si stima nel 55,00 %, del totale dei lavori.

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

**2.4 Requisiti di ordine generale e altri requisiti di partecipazione alla gara**

Per partecipare alla gara i concorrenti non dovranno trovarsi in alcuna delle cause di esclusione di cui agli artt.94 e 95 del d.lgs. 36/2023.
Ai sensi dell'art. 100 comma 4 del d.lgs. 36/2023, per la partecipazione al presente appalto è necessario:
- il possesso dell'attestazione Soa nella categoria prevalente OG1 per una classifica pari all'importo totale dell'appalto con obbligo di subappaltare (c.d. subappalto qualificante) le lavorazioni delle categorie scorporabili per le quali l'operatore è privo della relativa qualificazione oppure,
- il possesso dell'attestazione Soa nelle singole categorie oggetto dell'appalto per una classifica adeguata all'importo di ciascuna categoria. Fermo l'obbligo del possesso dell'attestazione Soa nella categoria prevalente con classifica adeguata all'importo complessivo dell'appalto, qualora l'importo delle singole categorie scorporabili sia inferiore a euro 150.000,00, l'operatore economico potrà dimostrate il possesso dei requisiti tecnico professionali nelle dette categorie, presentando una dichiarazione ai sensi dell'art. 28 dell'Allegato II.12 al D.Lgs. n. 36/2023 relativamente ai lavori analoghi svolti nel quinquennio antecedente e dichiarando altresì di disporre di idonea attrezzatura tecnica).
L'importo dei lavori posti a base di gara è calcolato in funzione dei CME per le opere e CME per gli oneri di Sicurezza necessari al fine di eseguire gli interventi di manutenzione straordinaria

## ART. 3
## DESCRIZIONE SOMMARIA DELLE OPERE DA ESEGUIRE E DEGLI ADEMPIMENTI

Le prestazioni oggetti del presente appalto consistono in:

**PREDISPOSIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA** quando necessaria per l'autorizzazione dei lavori (CILA, pratica Sovrintendenza, pratiche con Enti Gestori di forniture) che dovrà essere sottoposta alla firma del committente e del D.L. Predisposizione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto da un tecnico abilitato.
**OPERE EDILI**: Demolizione di rivestimenti, pavimenti, tramezzi e successivo rifacimento, esecuzione e chiusura di tracce, revisione e rifacimento di porzioni anche significative di intonaco ed eventuali altre opere di manutenzione straordinaria all'edificio di cui fa parte l'alloggio da ripristinare. Si specifica che compreso nei lavori, l'appaltatore dovrà lasciare nell'alloggio circa mq. 2 di ogni tipo di piastrella utilizzata.
**OPERE DI IMPIANTISTICA**: realizzazione di impianto elettrico, impianto di riscaldamento, impianto gas, impianto idrico e scarichi e rilascio della certificazione di conformità degli impianti realizzati, il tutto seguendo le specifiche tecniche dei capitolati tecnici impiantistici allegati.
**OPERE DI FINITURA**: revisione e tinteggiatura di infissi (se previsto anche la sostituzione), montaggio sanitari, tinteggiatura alloggio.

Prima dell'inizio effettivo dei lavori di manutenzione straordinaria di ciascun alloggio, la Ditta esecutrice dovrà provvedere:

1) A predisporre la documentazione tecnica di cui all'art. 3, se necessaria, 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, la ditta deve immediatamente richiedere il sopralluogo per modifica o realizzazione di nuovo impianto. La pratica deve essere intestata ad Apes ed ogni eventuale onere si intende a suo carico.

3) Relativamente al contatore dell'acqua la ditta al momento della consegna dei lavori deve immediatamente controllare il suo posizionamento. 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 da indicazioni dal tecnico di Acque. La pratica deve essere intestata ad Apes ed ogni eventuale onere si intende 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.

4) Dal momento della consegna delle chiavi degli alloggi da ripristinare, la Ditta rimane responsabile della custodia degli stessi.

La stazione appaltante potrà chiedere all'esecutore variazioni in aumento o in diminuzione delle prestazioni in attuazione da normativa vigente; l'esecutore sarà tenuto ad eseguire, previa sottoscrizione di un atto di sottomissione, le opere in aggiunta, agli stessi patti, prezzi e condizioni del contratto originario senza diritto ad alcuna indennità ad eccezione del corrispettivo relativo alle nuove prestazioni. La stazione appaltante avrà comunque, facoltà di applicare il disposto dal D.Lgs 36/2023 laddove si dovessero ravvisare fattispecie di opere in diminuzione rispetto a quelle previste dal contratto.

Costituiscono inoltre ulteriori adempimenti di seguito riportati:

5) Collaudare la tenuta e il corretto funzionamento degli impianti di ACS, di scarico, e dell'impianto termico nei modi indicati alle norme applicabili all'impiego per gli impianti citata. L'impresa, altro alle DICO e DIRI, dovrà rilasciare, contestualmente alle stesse, dichiarazione di avvenuto collaudo e tenuta con corretto funzionamento degli impianti in commento.

6) E' possibile che alcuni alloggi di cui al presente appalto, facciano parte di immobili gestiti da amministratori esterni; l'impresa pertanto dovrà gestire comunicazioni informative con gli amm.ri esterni inerenti comunicazioni di inizio lavori, occupazione spazi condominiali e ogni latro tipo di comunicazione similare.

7) Tenere pulite, in modo quotidiano, le zone a comune di passaggio delle maestranze incaricate alle lavorazioni.

8) A completamento dell'alloggio il medesimo dovrà essere consegnato in modo ordinato e quanto più pulito.

9) Predisporre adeguata documentazione fotografica, per ogni alloggio dell'appalto, inerente lo svolgimento dell'intervento, trattando nello specifico i nuovi impianti posati e messi a nudo.

I punti di cui sopra (ad eccezione del punto 1) non costituiscono oneri aggiuntivi e l'impresa non potrà chiedere maggiori spese all'Ente appaltante.

# ART. 4
# MODALITÀ E FORMA DELL'APPALTO - SPESE CONTRATTUALI - DICHIARAZIONE DELLA DITTA ATTESTANTE LA CONGRUITÀ DEL PREZZO - INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO E DEL CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

## 4.1 Modalità e forma dell'Appalto

L'Appalto è stipulato a corpo.
Il ribasso percentuale offerto dall'aggiudicatario in sede di gara si intende offerto e applicato a tutti i prezzi unitari in elenco i quali, così ribassati, costituiscono i prezzi contrattuali da applicare alle singole quantità eseguite.
L'Appalto sarà stipulato sotto forma di scrittura privata da registrare in caso d'uso, con spese a carico dell'aggiudicatario. Sono inoltre a totale carico dell'aggiudicatario le copie, le marche da bollo e l'imposta di registro. Tutte le altre spese ed imposte relative al Contratto e all'esercizio dei vari cantieri nonché all'applicazione delle norme, sono a carico dell'Appaltatore, senza diritto di rivalsa e sono comprese nei relativi prezzi di elenco.
In particolare, sono a carico dell'Appaltatore:

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

## 4.2 Dichiarazione della ditta attestante la congruità del prezzo

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

"L'impresa dichiara di essersi recata sui luoghi e di avere preso visione dello stato degli edifici e di avere preso conoscenza delle condizioni degli alloggi, delle difficoltà oggettive connesse alla continua presenza dell'inquilinato dei fabbricati e di avere quindi valutato i conseguenti oneri, sia per garantire la incolumità delle persone, delle cose, per la sicurezza fisica degli operai e addetti tutti, e sia per eventuali maggiori tempi, nell'esecuzione delle opere che di volta in volta verranno ordinate, causati da ritardi imputabili all'approvvigionamento dei materiali e ai laboratori di certificazione (se necessario), nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono avere influito sulla determinazione dei prezzi e delle condizioni contrattuali e che possono influire sulla determinazione dei prezzi medesimi nel loro complesso remuneratori e tali da consentire l'offerta che sarà per fare, e previo approfondito esame tecnico-finanziario, ritiene incondizionatamente eseguibili tutti i lavori o pratiche che si renderanno necessarie ed afferma esplicitamente sin d'ora che nessuna riserva, di alcun genere, ha da formulare al riguardo.

### 4.3 Interpretazione del contratto e del Capitolato speciale

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

## ART. 5
## DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO - RICHIAMO A LEGGI E DISPOSIZIONI

### 5.1 Documenti che fanno parte dell'Appalto:

Sono allegati e ne fanno parte integrante:
A) offerta della Ditta aggiudicataria;
B) Tutta la documentazione indicata al paragrafo "allegati" a pagina 2 del presente C.S.

Fanno parte integrante e sostanziale dell'appalto, ancorché non materialmente allegati:
- il DPR 207/2010 per le parti in vigore;
- il D.Lgs. 36/2023;
- L. 159/2011;
- L. 136/2010;
- D.M. 37/08;
- UNI CIG 7129/15;
- CEI 64/08.

### 5.2 Richiamo a Leggi e Disposizioni

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

# ART. 6
# CAUZIONE PROVVISORIA E DEFINITIVA

**6.1 Cauzione provvisoria**

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

**6.2 Cauzione definitiva**

Per la sottoscrizione del contratto l'appaltatore 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 riconformi allo schema tipo di cui all'art. 117 comma 12, approvato con DM 16/9/2022 n. 193.

# ART. 7
# GARANZIE DEFINITIVE

Ai sensi dell'art. 117 comma 10 l'esecutore dei lavori costituisce e consegna alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori anche una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalle stazioni appaltanti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. La polizza assicura la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori il cui massimale è pari al 5 per cento della somma assicurata per le opere con un minimo di 500.000 euro ed un massimo di 5.000.000 di euro. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi 12 dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Qualora sia previsto un periodo di garanzia, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza che tenga indenni le stazioni appaltanti da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento. L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti della stazione appaltante.

Si specificano di seguito gli importi da assicurare:
Partita 1 – Opere: importo dell'APPALTO
Partita 2 – Opere Preesistenti € 460.000,00
Partita 3 – Opere demolizione e sgombero € 50.000,00 Nella sezione RCT: minimo € 500.000,00

Il pagamento della rata di saldo è subordinato alla costituzione della garanzia fdeiussoria di cui all'art. 117 comma 9 del Dlgs. 36/2023
Le garanzie di cui al presente articolo devono essere conforme allo schema tipo di cui all'art. 117 comma 12, approvato con DM 16/9/2022 n. 193

## ART. 8
## DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

1) Il presente Appalto comprende interventi da eseguire nelle località e negli edifici indicati all'art.2. Ai sensi del D. Lgs. n° 81/2008 l'intervento in commento viene inteso alloggio per alloggio; considerato che ciascun intervento risulta di importo inferiore a 100.000 € e di durata inferiore a 200 uomini/giorni, ai sensi del decreto sopra citato e in questa fase, non è prevista sia la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento a base di gara che la predisposizione della Notifica Preliminare ai sensi del D. Lgs. n° 81/2008 e successive modifiche e integrazioni.
2) Qualora durante l'arco di vigenza del contratto, si rendesse necessaria l'esecuzione di lavori, che per la loro natura, durata o consistenza richiedano la nomina del Coordinatore della Sicurezza, l'Azienda provvederà a nominare il Coordinatore e a redigere il Piano di Sicurezza e Coordinamento. La ditta è tenuta comunque alla predisposizione del piano Operativo di Sicurezza e alla piena osservanza dei suddetti piani durante l'esecuzione dei lavori.
3) in assenza del Piano di Coordinamento e Sicurezza, la ditta esecutrice provvederà alla stesura del Piano Sostitutivo di Sicurezza completato da cronoprogramma dei lavori e da layout di cantiere.

**La Ditta aggiudicataria per ogni ordine di lavoro dovrà predisporre specifico P.O.S.**

4) La compilazione del Piano di Sicurezza (P.O.S.) per ogni ordine di lavoro non danno diritto a maggiori compensi.
5) I documenti suddetti formano parte integrante del contratto di appalto.
6) Qualora a seguito di violazioni sulla sicurezza nei luoghi di lavoro, imputabili all'appaltatore, conseguano danni economici all'azienda o sanzioni pecuniarie comminate ai soggetti incaricati dall'Azienda stessa si procederà, previa contestazione dell'addebito, alla detrazione della spesa sostenuta dai crediti o dalle cauzioni della ditta.

## ART. 9
## CONSEGNA DEI LAVORI

La consegna dei lavori verrà effettuata entro 45 giorni dalla data di stipula del contratto. Gli atti di consegna e di ultimazione dei lavori, da compilarsi in contraddittorio con l'Impresa aggiudicataria, dovranno risultare da appositi verbali sottoscritti dalle parti. Se il ritardo dell'inizio dei lavori dovessero superare giorni 60 a partire dalla consegna, l'ente appaltante potrà procedere alla risoluzione del contratto. Quanto sopra resta valido solo nel caso che le cause del ritardo siano imputabili alla Ditta e non esistano ostacoli di forza maggiore. Almeno 10 giorni prima della consegna dei lavori, l'Appaltatore dovrà consegnare le polizze assicurative di cui all'articolo 117 comma 10 del Dlgs. 36/2023. L' Appaltatore è tenuto a trasmettere alla Stazione appaltante, prima dell'effettivo inizio dei lavori e comunque entro cinque giorni dalla consegna degli stessi, la documentazione dell'avvenuta denunzia agli Enti previdenziali (inclusa la Cassa Edile) assicurativi ed infortunistici comprensiva della valutazione dell'Appaltatore circa il numero giornaliero minimo e massimo di personale che si prevede di impiegare nell'appalto. Lo stesso obbligo fa carico all'Appaltatore, per quanto concerne la trasmissione della documentazione di cui sopra da parte delle proprie imprese subappaltatrici, laddove presenti, cosa che dovrà avvenire prima dell'effettivo inizio dei lavori e comunque non oltre dieci giorni dalla data dell'autorizzazione, da parte della Stazione appaltante, del subappalto o cottimo. I lavori saranno consegnati con specifico verbale di Consegna lavori. Qualora nel presente appalto sia prevista la realizzazione dell'impianto termico, il relativo progetto dovrà essere redatto

dalla ditta aggiudicataria, a propria cura. **La durata dell'appalto è stabilita in 240 giorni (8 mesi) naturali e consecutivi decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei la vori.**
Dopo la verifica dei requisiti dell'aggiudicatario la stazione appaltante, ai sensi dell'art. 50 comma 6 del dlgs. 36/2023, può procedere alla consegna anticipata del contratto. Fermo quanto sopra, l'esecuzione del contratto può essere iniziata, anche prima della stipula, per motivate ragioni. In ogni caso l'esecuzione è sempre iniziata prima della stipula se sussistono le regioni d'urgenza di cui al comma 9 del d.lgs. 36/2023.

## ART. 10
## PROROGHE – SOSPENSIONI

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

In questo caso il periodo di sospensione costituisce corrispondente differimento del termine previsto per l'ultimazione dei lavori. I giorni nei quali verranno redatti i verbali di consegna e di sospensione dei lavori non saranno conteggiati fra quelli utili; i giorni nei quali verranno redatti i verbali di ripresa e ultimazione delle opere saranno conteggiati fra quelli utili, ai sensi dell'art. 2963 del Codice Civile. Nel caso di sospensione dei lavori l'impresa non avrà diritto ad alcun corrispettivo supplementare, salvo casi motivatamente documentati dall'ufficio DDLL.
Di conseguenza il termine di ultimazione contrattuale verrà procrastinato, nel caso, del tempo utile dato dalla somma delle sospensioni calcolate ai sensi dei commi precedenti. Nel caso di interruzione temporanea o di ritardo dei lavori per fatti imputabili all'Impresa è tenuto fermo il tempo contrattualmente stabilito per l'ultimazione dei lavori.
Le contestazioni dell'esecutore in merito alle sospensioni dei lavori sono iscritte a pena di decadenza nei verbali di sospensione e di ripresa dei lavori, salvo che per le sospensioni inizialmente legittime, per le quali è sufficiente l'iscrizione nel verbale di ripresa dei lavori.

## ART. 11
## PAGAMENTI IN ACCONTO

**Durante il corso dei lavori saranno rilasciati a favore dell'Appaltatore certificati di pagamento rateali a conclusione della manutenzione di almeno 4 alloggi.** Ai sensi della legge Regionale Toscana n. 8 del 28/1/2000 - "Monitoraggio e misure per la sicurezza e la salute dei lavoratori nei cantieri edili", i suddetti pagamenti potranno avvenire dopo che sarà in atti apposita certificazione attestante la regolarità contributiva e previdenziale dell'Appaltatore, certificazione rilasciata, su richiesta della Stazione appaltante, dallo Sportello Unico Previdenziale. Prima di procedere a qualsiasi pagamento Apes, effettuerà altresì i dovuti accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate Riscossione qualora ne ricorrano le condizioni.
Detti pagamenti saranno accreditati all'Appaltatore in conformità di quanto stabilito dall'art. 125 del dlgs. 36/2023 e dalle linee guida ANAC.
A lavori ultimati si rilascerà il certificato per l'ultima rata di acconto qualunque sia l'importo al netto come sopra. L'Impresa dovrà indicare la persona o le persone autorizzate in conformità alle norme vigenti, a riscuotere, ricevere e quietanzare le somme dovute in conto o a saldo. Gli atti da cui risulta tale designazione sono indicati nel contratto. La cessazione o la decadenza dell'incarico delle persone designate a riscuotere, ricevere e quietanzare, per qualsiasi causa avvenga e anche se ne sia fatta pubblicazione nei modi

di Legge, deve essere tempestivamente notificata all'Amministrazione Appaltante, in difetto nessuna responsabilità può attribuirsi ad essa per pagamenti a persone non autorizzate a riscuotere. I pagamenti saranno effettuati da 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.
**Gli oneri di sicurezza verranno pagati, in via generale, in misura equivalente per ciascun SAL**.
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. 12
## ANTICIPAZIONE CONTRATTUALE

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

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

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

## ART. 13
## CONTO FINALE

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

## ART. 14
## ULTIMAZIONE DEI LAVORI – PENALI

**La durata complessiva dell'appalto è fissata in 240 giorni naturali e consecutivi come indicato all'Art. 10 del presente C.S**. Il tempo contrattuale decorre dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna dei lavori, con contestuale consegna delle chiavi degli alloggi o, in mancanza di chiavi, con disposizione di sostituzione della serratura.

Sarà rilasciato specifico verbale di consegna lavori che comprenderà la totalità degli alloggi oggetto dell'appalto.

Ai fini del presente appalto, si intende "alloggio completato ed ultimato" quando sono soddisfatti i seguenti adempimenti:

1) Consegna delle chiavi già depurate di chiavi superflue; per maggior chiarezza, il mazzo di chiavi da riconsegnare dovrà essere composto da: chiave portoncino condominiale e portoncino di ingresso esclusivo alloggio; chiavi cantina, se presente; chiave cassetta della posta, se presente; chiave valvola gas, se necessaria; sarà a cura dell'impresa eseguire tale servizio e la medesima non potrà chiedere all'ente oneri aggiuntivi.
2) Consegna, delle Dichiarazioni di Conformità, Dichiarazioni di Rispondenza e/o attestazioni tenuta degli Impianti;
3) Compilazione e consegna della documentazione "DELIBERA DEL 40" di Toscana Energia, ove la medesima risultasse necessaria.
Situazione da specificare per il punto 3 è la presente: Se Toscana Energia richiedesse a posteriori tale documentazione, l'impresa è obbligata a presentarla entro e non oltre giorni 3 dalla richiesta. La mancata espletazione di quanto sopra comporterà la sospensione dell'ultimo pagamento da corrispondere all'impresa.

La documentazione di cui sopra, essendo documentazione da espletare per la certificazione degli impianti, o paragonabile ad essa per quanto concerne la Delibera del 40, non comporta oneri aggiuntivi che l'ente dovrà corrispondere all'impresa.

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

Rimangono valide tutte le cause di risoluzione contrattuale previste all'art. 122 del D.Lgs. 36/2023 e quelle espressamente previste nel contratto.

**l'Appaltatore è altresì tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera per due anni dalla data di ultimazione dei lavori riconosciuta e accettata. Qualora nel biennio successivo al collaudo e/o certificato di regolare esecuzione, dovessero emergere vizi o difetti dell'opera, la Committente/Stazione Appaltante provvederà a denunciare, il vizio o il difetto e ad accertare, sentiti il Direttore dei Lavori ed in contraddittorio con l'esecutore, se detti difetti derivino da carenze nella realizzazione dell'opera; in tal caso, il Committente/Stazione Appaltante potrà far eseguire dall'Appaltatore, od in suo danno, i necessari interventi. Nell'arco di tale biennio l'esecutore è tenuto alla garanzia per le difformità e i vizi dell'opera, indipendentemente dalla intervenuta liquidazione del saldo. Trascorso il termine di 48 ore assegnatogli per l'esecuzione dei lavori senza che l'Appaltatore vi abbia provveduto, il Committente/Stazione Appaltante ha diritto di farli eseguire, addebitandone l'onere all'Appaltatore, il quale non ha diritto alla contestazione non avendo preso parte al sopralluogo in contradditorio. Il mancato intervento entro 48 ore dalla richiesta di ripristino comporta l'applicazione di una penale pari all'1‰ dell'importo del contratto applicativo.**

## ART. 15
## CRONOPROGRAMMA DEI LAVORI

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

## ART.16
## DIREZIONE DEI LAVORI

La direzione dei lavori e la liquidazione degli stessi, è affidata ai tecnici dell'Ufficio Tecnico, i quali potranno effettuare a loro discrezione i sopralluoghi che riterranno necessari. Sulle modalità di esecuzione dei lavori è prevista una vigilanza e verifica da parte della stazione appaltante, anche mediante organi esterni alla stessa e da essa incaricati.
La liquidazione della fattura non comporta l'accettazione dell'opera né l'attestazione della regolare esecuzione dei lavori eseguiti. Anche il certificato di pagamento non costituisce presunzione di accettazione dell'opera ai sensi dell'art. 1666 secondo comma c.c.
L'ente appaltante si riserva di sostituire durante il corso dei lavori il direttore dei medesimi, senza che l'appaltatore possa opporre nulla al riguardo.

## ART. 17 SUBAPPALTO

È ammesso il subappalto secondo le disposizioni dell'Articolo 119 del dlgs. 36/2023. Di seguito si indicano le categorie di tutte le lavorazioni previste in progetto con il relativo importo.

| | |
|---|---|
| Opere a base di gara | 488 094,17 € |
| Oneri di sicurezza | 10 334,55 € |
| TOTALE APPALTO | 498 428,72 € |

| | | | |
|---|---|---|---|
| CATEGORIA PREVALENTE OG1 - (opre edili) | 55,00% | Categoria prevalente | € 274 135,80 |
| CATEGORIA OS30 - (impianti elettrici) | 10,00% | Categoria Super specialistica scorporabile | € 49 842,87 |
| CATEGORIA OS28 - (impianti termici) | 25,00% | Categoria scorporabile | € 124 607,18 |
| CATEGORIA OS3 - (impianti idrici) | 10,00% | Categoria scorporabile | € 49 842,87 |
| **TOTALE APPALTO** | 100,00% | | **€ 498 428,72** |

L'operatore economico dovrà eseguire in proprio la parte prevalente della categoria prevalente, mentre potrà subappaltare le categorie scorporabili per l'intero importo senza che queste possano formare oggetto di ulteriore subappalto

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

a) il subappaltatore sia qualificato per le lavorazioni o le prestazioni da eseguire;
b) non sussistano a carico del subappaltatore le cause di esclusione di cui al Capo II del Titolo IV della Parte V del presente Libro;
c) 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 del subappaltatore attestante l'assenza dei motivi di esclusione di cui di cui sopra. Il contratto di subappalto, corredato dalla documentazione tecnica, amministrativa e grafica direttamente derivata dagli atti del contratto affidato, deve indicare puntualmente l'ambito operativo del subappalto sia in termini prestazionali che economici.
L'affidatario che si avvale del subappalto deve altresì presentare alla stazione appaltante una dichiarazione circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice civile con il titolare del subappalto.
Il subappaltatore, per le prestazioni affidate in subappalto, deve garantire gli stessi standard qualitativi e prestazionali previsti nel contratto di appalto e riconoscere ai lavoratori un trattamento economico e normativo non inferiore a quello che avrebbe garantito il contraente principale, inclusa l'applicazione dei medesimi contratti collettivi nazionali di lavoro, qualora le attività oggetto di subappalto coincidano con quelle caratterizzanti l'oggetto dell'appalto ovvero riguardino le lavorazioni relative alle categorie prevalenti e siano incluse nell'oggetto sociale del contraente principale. Al momento della richiesta del subappalto deve essere presentata una dichiarazione del subappaltatore contenente l'impegno al rispetto delle previsioni di cui sopra.
Per quanto non previsto nel presente articolo si rinvia all'art. 119 del dlgs. 36/2023.

## ART. 18
## QUALITÀ E PROVENIENZA DEI MATERIALI - MODO DI ESECUZIONE DI OGNI CATEGORIA DI LAVORO - ORDINE DA TENERSI NELL'ANDAMENTO DEI LAVORI - NORME PER LA MISURAZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI

Per quanto concerne la qualità e la provenienza dei materiali, i modi di esecuzione e le norme di misurazione e la valutazione di ogni categoria di lavoro, si fa riferimento al Capo II° - parte 1° e parte 2°, ed al Capo III° art. 76 del Capitolato Speciale Tipo per Appalti di Lavori Edilizi del Ministero LL.PP ultima ristampa, facendo salve le condizioni espresse nel presente Capitolato e dall'art. 167 del DPR 207/2010.
Per tutti gli interventi eseguiti, le quantità di lavori saranno determinate secondo le norme di cui al Capo III, art.76, del Capitolato Speciale Tipo per appalti di lavori edilizi, edito dal Ministero dei Lavori Pubblici, salvo diversa indicazione espressamente specificata nelle singole voci.
Tutti i materiali impiegati dovranno essere di prima scelta, rispondenti alle normative vigenti ed alle Norme UNI ove esistenti, dovranno comunque essere campionati e accettati dalla Direzione lavori che si riserva, in caso contrario, il diritto di farli rimuovere e sostituire a suo insindacabile giudizio, senza che per questo aspetti all'impresa compenso di alcun genere.

**Per quanto riguarda la fornitura delle mattonelle dei pavimenti e rivestimenti da impiegare nella manutenzione straordinaria degli alloggi o nel rifacimento dei bagni, all'inizio del contratto l'Appaltatore dovrà consegnare almeno tre tipi di mattonelle con tonalità di colore diverso. La D.L. entro 20 giorni comunicherà il tipo di mattonelle che dovranno essere impiegate nella esecuzione dei lavori. Tali campionature dovranno essere eseguite anche per le caldaie, apparecchi igienico sanitari e rubinetteria e comunque per qualsiasi materiale da impiegare nella esecuzione dei lavori deve essere preventivamente approvato dalla D.L. Resta, comunque, a carico dell'impresa medesima la garanzia sui materiali forniti e messi in opera. Si specifica che compreso nei lavori, l'appaltatore dovrà lasciare nell'alloggio circa mq. 2 di ogni tipo di piastrella utilizzata.**
I prezzi unitari indicati al prezzario ufficiale allegato al presente C.S. 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 altra 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 compiute non compresi nei successivi articoli si procederà alla determinazione di nuovi prezzi secondo quanto stabilito dall'art. 136 del DPR 554/99. I prezzi riportati per le opere compiute si intendono, salvo diversa indicazione, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che si renderanno necessari. 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.19
## ONERI E OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DELL'APPALTATORE - RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE

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

a) nel caso l'appaltatore non conduca i lavori personalmente deve farsi rappresentare per mandato da persona fornita dei requisiti di idoneità tecniche e morali, alla quale deve conferire le facoltà necessarie per la esecuzione dei lavori a norma di contratto. L'appaltatore rimane responsabile dell'operato del suo rappresentante. Il mandato deve essere depositato presso l'APES, la quale giudica sulla regolarità dei documenti e sulla sua accettabilità. Il D.L. o il Responsabile dei lavori hanno il diritto di esigere il cambiamento immediato del suo rappresentante, senza bisogno di al-

legare motivazioni, e senza perciò debba accordare indennità di sorta dell'appaltatore o al suo rappresentante.

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

c) L'appaltatore non può assumere per suoi preposti, capo-cantiere, se non persone capaci di coadiuvarlo o di sostituirlo, occorrendo nella conduzione e nella misurazione dei lavori.

d) Il direttore dei lavori ha il diritto di esigere il cambiamento o il licenziamento dei preposti, capocantiere e degli operai dell'appaltatore per insubordinazione, incapacità o grave negligenza. L'appaltatore è in tutti i casi responsabile dei danni causati da imperizia o dalla negligenza degli addetti, nonché della malafede, o della frode nella somministrazione o nell'impiego dei materiali.

**e) Per gli interventi da compensare a economia la squadra tipo della mano d'opera è composta da un operaio e un manovale, salvo i casi in cui è necessario soltanto l'impiego dell'operaio specializzato; si specifica che gli interventi in economia, se necessari, dovranno preventivamente essere comunicati alla DL con congruo anticipo e che prima della loro realizzazione dovranno essere autorizzati dalla nostra Stazione Appaltante.**

f) La garanzia di tutti i lavori eseguiti nell'arco di vigenza del contratto cessa dopo 90 giorni dall'approvazione del Certificato di Regolare esecuzione. Qualora si manifestassero inconvenienti nel suddetto periodo la ditta è tenuta a ripararli a proprie spese, senza diritto a ulteriori compensi. L'Azienda è autorizzata a trattenere pagamenti della ditta inadempiente fino al completo ripristino a regola d'arte delle opere.

g) Per tutti gli impianti, elettrici, idrici, caldaie, riscaldamento, autoclave, ecc. la ditta ad ultimazione dei lavori è tenuta a rilasciare la dichiarazione di conformità prevista dall'art.7 del D.M. 22/01/2008 N°37; h) Il pagamento di 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.

i) L'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alle assicurazioni varie degli operai contro gli infortuni sul lavoro, la disoccupazione involontaria, l'invalidità e vecchiaia, cassa edile e delle altre disposizioni in vigore o che potranno intervenire in corso di appalto.

j) La pulizia finale, compreso l'eventuale sgombero di materiali di rifiuto giacenti negli alloggi o all'esterno di questo o nelle parti condominiali, a seguito della esecuzione dei lavori da parte della ditta appaltatrice;

k) Di provvedere a sua cura e spese e sotto la sua completa responsabilità, al ricevimento in cantiere, alla buona conservazione ed alla perfetta custodia dei materiali e manufatti, che potrebbero venire forniti dall'inquilinato o dalla stazione appaltante. I danni che per cause dipendenti o per sua negligenza fossero apportati ai manufatti suddetti dovranno essere riparati a carico esclusivo dell'appaltatore.

l) Di consentire l'uso anticipato dei locali che venissero richiesti dalla D.L. senza che l'Appaltatore abbia perciò diritto a speciali compensi; esso potrà però richiedere che sia redatto apposito verbale circa lo stato delle opere per essere garantito dai possibili danni che potessero derivare da esse.

m) Nell'alloggio, nel caso in cui vengono fatti pavimenti e rivestimenti nuovi, dovranno essere depositati a cura dell'impresa materiali di scorta, per fronteggiare eventuali interventi di manutenzione nelle seguenti quantità: 2 mq per ogni tipo di piastrella utilizzata.

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

## ART.20
## 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. 21
## CLAUSOLE DI RECESSO E RISOLUZIONE DEI CONTRATTI

La Stazione Appaltante ha la facoltà di recedere dal contratto di appalto nei modi e nei tempi previsti all'art. 113 del DLgs. 36/2023.
**La Stazione Appaltante è in diritto di risolvere il contratto in tutti i casi previsti dall' art. 122 del suddetto D.lgs.** e con le modalità previste dal medesimo articolo.

ALTRE IPOTESI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO
1) Il contratto potrà essere risolto in tutti i casi di inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c., mediante raccomandata A/R o pec, entro un termine non superiore di 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.
2) Fermo restando quanto previsto dall'art. 122 del D.lgs. 36/2023, Apes S.c.p.a. potrà risolvere il contratto per una delle seguenti clausole risolutive espresse:
a) grave inadempimento successivo a tre diffide, comunicate ai sensi del comma 1, aventi ad oggetto prestazioni anche di diversa natura;
b) inadempimenti che abbiano comportato l'applicazione di penali per un importo complessivo superiore al 10% dell'importo contrattuale;
c) violazione delle norme relative al subappalto;
d) non veridicità, anche parziale, delle dichiarazioni fornite ai fini della partecipazione alla gara e alla fase contrattuale;
e) mancanza, anche sopravvenuta successivamente all'aggiudicazione dell'appalto, dei requisiti minimi di ammissibilità prescritti nella richiesta di offerta e nei relativi allegati;
f) fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale che dovesse coinvolgere l'affidatario;
g) frode, grave negligenza o grave inadempienza nell'esecuzione degli obblighi e delle condizioni contrattuali ovvero il verificarsi di una delle circostanze previste dagli artt. 94 e 95 del D.lgs. 36/2023.

**h) nelle ipotesi previste all'art. 14 del presente capitolato**

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

**CAPITOLO "NON CONFORMITA'"**

**Se l'operatore economico non effettua ciò che è indicato sul presente CS, o se lo effettua nei tempi non stabiliti e se il medesimo non rispetta gli adempimenti di cui al D.Ls 81/08, il DL, sentito il RUP, può assegnare note di NON CONFORMITA'.**

**Raggiunte 3 non conformità anche non consecutive, si potrà dare luogo alla risoluzione dell'accordo quadro.**

**In fase di contratto, per maggior chiarezza, sarà riportato un elenco delle cause che potrebbero dare modo al rilascio di note di non conformità.**

## ARTICOLO 22
## OSSERVANZA DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI AMBIENTE

22.1 Adempimenti dell'Appaltatore in materia di tutela ambientale

1. Nello svolgimento delle proprie attività, l'Appaltatore è tenuto alla completa osservanza di quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale, dal contratto, oltre che dalle ulteriori eventuali prescrizioni impartite dal committente medesimo e/o dagli Enti di tutela in materia ambientale in corso d'opera, oltre che a prevedere, nell'eventuale contratto di subappalto o di fornitura in opera, l'obbligo da parte del/i Subappaltatore/i o del/i fornitore/i in opera di osservare dette prescrizioni, norme o disposizioni. In particolare, l'Appaltatore è tenuto 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.
7. 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.

22.2 Adempimenti in materia di inquinamento dei siti

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

22.3 Adempimenti in materia di gestione dei rifiuti

1. Salvo quanto eventualmente espressamente previsto dal progetto e salvo diversa specifica del Direttore Lavori, tutto il materiale derivante dalle lavorazioni in oggetto del presente Capitolato costituisce rifiuto. L'Appaltatore, nel pieno rispetto degli obblighi derivanti dalla normativa vigente, provvederà autonomamente alla gestione di tali rifiuti, assumendo la qualifica di "produttore" degli stessi. Il corretto adempimento degli obblighi previsti dal presente punto costituirà oggetto di accertamento da parte del committente nel corso dei lavori, anche ai fini della verifica della regolare esecuzione degli stessi.
2. L'Appaltatore in qualità di produttore dei rifiuti si impegna a gestire gli stessi nel rispetto dei seguenti principi:

- 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.

22.4 Adempimenti in materia di altri aspetti ambientali

1. Nella gestione degli aspetti ambientali diversi da quelli considerati ai punti precedenti l'Appaltatore è tenuto ad osservare tutte le prescrizioni, norme o disposizioni vigenti.
2. L'Appaltatore si impegna al pieno rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico e delle eventuali ulteriori prescrizioni delle autorità amministrative competenti. In particolare, l'Appaltatore, nel caso in cui ritenga che le sue lavorazioni possano determinare il superamento dei valori limiti di emissione vigenti, provvede ad acquisire, prima dell'inizio lavori, l'autorizzazione comunale per lo svolgimento delle attività temporanee, in deroga ai valori limite di immissione.
3. L'Appaltatore si impegna ad utilizzare ed effettuare lo stoccaggio delle sostanze di lubrificazione, dei combustibili liquidi, dei carburanti e delle altre sostanze pericolose eventualmente necessarie all'effettuazione dei lavori, nel pieno rispetto della normativa vigente, delle procedure in uso e delle prescrizioni, contestuali o successive alla stipula del contratto, impartite dal committente
4. Lo scarico dei reflui domestiche, 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 ad adeguare la propria attività alle prescrizioni eventualmente impartite in materia dalle autorità competenti.

## ART. 23

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

## ART 24
## OSSERVANZA CAPITOLATO GENERALE 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 Capitolato Generale di Appalto dei LL.PP. di cui al Decreto 19/4/2000 n. 145 per quanto applicabile (parti non abrogate), del Codice sui contratti pubblici di lavori servizi e forniture, delle linee guida ANAC e del D.Lgs 36/2023 per la direzione - contabilità e collaudo dei lavori pubblici e dei Regolamenti Comunali edilizi e di igiene e del DPR 207/10 per le parti ancora in vigore. In ordine a quanto sopra si precisa come segue la corrispondenza degli organi e uffici indicati nella normativa suddetta e in quella di cui al Capitolato di Appalto per le opere di competenza del Ministero dei LL.PP, con organi e uffici dell'Azienda appaltante:
- Al "Ministero" deve intendersi corrispondere L'Amministratore Unico dell'A.P.E.S.;
- All'"Ingegnere Capo" deve intendersi corrispondere il Responsabile Unico Del Progetto. L'Impresa dovrà osservare anche la Legge 20 Marzo 1865 n. 2248 allegato F escluso gli artt. abrogati dal DPR 207/2010 e dal Codice dei contratti di pubblici, il citato codice dei contratti pubblici di lavori servizi e forniture, il Regolamento Edilizio e di Igiene del Comune interessato nell'appalto, ogni altra disposizione di legge concernente la realizzazione di edifici per abitazioni economiche e popolari e l'installazione dei necessari impianti.
Nell'esecuzione delle opere oggetto del presente appalto e nei riguardi delle stesse opere finite dovranno altresì essere rispettate tutte le prescrizioni di legge e regolamenti vigenti: - in materia di strutture in calcestruzzo armato semplice o precompresso e di strutture in ferro, ecc.; - in materia di prevenzione degli infortuni, nel senso più ampio; - in materia di sicurezza degli stabili e di ogni loro componente contro gli incendi. Per quanto non espressamente detto nel presente Capitolato valgono inoltre tutte le leggi e decreti attualmente vigenti e quelli che potranno essere emanate durante il corso dei lavori che abbiano comunque attinenza coi lavori stessi.

## ART. 25
## CRITERI AMBIENTALI MINIMI

Ai sensi dell'art 57 comma 2 del D.Lgs. 36/2023 le opere dovranno rispettare i criteri minimi ambientali approvati dal Ministero della Transizione ecologica - Decreto ministeriale 23 giugno 2022 : "Criteri ambientali minimi per l'affidamento del servizio di progettazione di interventi edilizi, per l'affidamento dei lavori per interventi edilizi e per l'affidamento congiunto di progettazione e lavori per interventi edilizi "

## ART. 26
## 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. 27
## REVISIONE PREZZI

La presente clausola, che non apporta modifiche che alterano la natura generale del contratto, si attiva al verificarsi delle condizioni di natura oggettiva così come indicate al comma 2a del soprarichiamato articolo. Ovvero: al verificarsi di una variazione del costo dell'opera, in aumento o in diminuzione, superiore al 3% dell'importo complessivo. In tale evenienza, la revisione dei prezzi è riconosciuta nella misura del 90% del valore eccedente la variazione del 3% applicata alle prestazioni da eseguire dopo l'attivazione della clausola di revisione.

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

## ART. 28
## 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. 29
## 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. 30
## NORME FINALI

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