



CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA
DIREZIONE SVILUPPO ECONOMICO E SOCIALE
SERVIZIO EDILIZIA

**GESTIONE INTEGRATA IN GLOBAL SERVICE
DEI SERVIZI GESTIONALI, MANUTENTIVI E DI PULIZIA E IGIENE
AMBIENTALE DA ESEGUIRSI SUGLI IMMOBILI, IN USO E/O DI
COMPETENZA, DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI GENOVA**

CAPITOLATO D'ONERI

Progettazione	Responsabile del Procedimento
Dott. Francesco Scriva Ing. Silvia Parodi Arch. Roberta Burroni Ing. Angelo Allodi	Ing. Gianni MARCHINI

SOMMARIO

Articolo 1	DEFINIZIONI	6
Articolo 2	FINALITA' E OBIETTIVI DELL'APPALTO	11
2.1	Obiettivi generali dell'appalto.....	11
2.1.1	Prima esperienza di esternalizzazione - contratto di Global Service 1998÷2007	12
2.1.2	Global service di seconda generazione anni 2008÷2016	13
2.2	Obiettivi, politiche e strategie manutentive – Piano di Manutenzione	14
	PARTE PRIMA - DESCRIZIONE DELLA PRESTAZIONE	16
Articolo 3	OGGETTO.....	16
3.1	Servizi	16
3.2	Tipologie di prestazioni	17
Articolo 4	RIFERIMENTI NORMATIVI	18
Articolo 5	MODALITA' DI AVVIO E SVOLGIMENTO DEI SERVIZI	19
5.1	Avvio del contratto	19
5.1.1	Stato dei luoghi e degli impianti.....	19
5.1.2	Fase di avvio	19
5.1.3	Avvio formale dei servizi - Verbale di Consegna degli immobili.....	20
5.2	Modalità di svolgimento dei servizi	22
5.2.1	Termini per l'esecuzione dei servizi	22
5.2.2	Cessazione del servizio e sua conduzione diretta	23
5.2.3	Divieto di ridurre, sospendere, interrompere o rallentare i servizi.....	23
5.2.4	Andamento e sviluppo delle prestazioni.....	24
5.2.5	Scioperi.....	25
5.2.6	Termine del contratto.....	25
Articolo 6	ORGANIZZAZIONE DELL'APPALTATORE.....	26
6.1	Sedi operative, orari e servizio di reperibilità.....	26
6.2	Attrezzature e mezzi d'opera	27
6.3	Personale dell'Appaltatore.....	27
6.3.1	Clausola di salvaguardia	28
6.3.2	Codice di comportamento dei dipendenti pubblici.....	28
6.4	Subappalti e Sub-contratti	29
6.4.1	Subappalto	29
6.4.2	Sub-contratti	31
Articolo 7	SICUREZZA	31
7.1	Premessa.....	31
7.2	Sicurezza attività ordinarie: D.U.V.R.I.	33
7.2.1	Valutazione ricognitiva dei rischi standard	34
7.3	Sicurezza attività straordinarie	34
7.4	Interferenze e rapporti con personale dipendente del Committente e con imprese terze	35

7.5	Rischi propri dell'Appaltatore	36
Articolo 8	OBBLIGHI ED ONERI TECNICI	36
8.1	Oneri relativi al rapporto con gli Enti di controllo	36
8.2	Sopralluoghi, accertamenti preliminari e oneri vari	37
8.3	Preventivazione, progettazione, documentazione.....	37
8.4	Esecuzione degli interventi	38
8.5	Gestione interventi conseguenti ad atti vandalici	40
8.6	Campionatura materiali, rilievi e analisi	40
8.7	Verifiche e collaudi.....	40
8.8	Certificazione dei lavori sugli impianti.....	41
8.9	Smaltimento rifiuti	41
8.10	Gestione componenti contenenti amianto	42
8.10.1	Censimento e aggiornamento monitoraggio componenti contenenti amianto	42
8.10.2	Rinvenimento di amianto	42
8.10.3	Manutenzione di componenti contenenti amianto	42
	PARTE SECONDA – CONDIZIONI CONTRATTUALI.....	43
Articolo 9	DOCUMENTI CONTRATTUALI.....	43
9.1	Discordanze atti contrattuali	43
Articolo 10	IMPORTO A BASE DI GARA.....	44
Articolo 11	DURATA DEL CONTRATTO.....	45
Articolo 12	VARIAZIONI ED ESTENSIONI CONTRATTUALI.....	45
12.1	Variazioni quantitative.....	46
12.2	Spending review contrattuale – efficientamento del contratto.....	46
12.3	Estensione delle prestazioni contrattuali	47
Articolo 13	RUOLI CONTRATTUALI	47
13.1	Ruoli Appaltatore	47
13.2	Ruoli Committente	48
13.3	Rapporti Committente-Appaltatore - Tavolo bilaterale di partenariato	49
Articolo 14	OBBLIGAZIONI GENERALI.....	49
14.1	Obblighi generali.....	49
14.2	Custodia degli immobili.....	50
14.2.1	Verifiche e monitoraggio.....	50
14.2.2	Interventi per scongiurare il pericolo imminente.....	51
14.2.3	Interventi a seguito eventi calamitosi	51
14.3	Danni.....	52
14.4	Obblighi derivanti dai rapporti di lavoro	53
14.5	Tutela della riservatezza.....	54
14.6	Proprietà, dati e brevetti.....	54
Articolo 15	CORRISPETTIVO	55

15.1	Modalità di remunerazione dei Servizi.....	55
15.1.1	Corrispettivo a canone	55
15.1.2	Corrispettivo a misura.....	56
15.1.2.1	Elenco Prezzi Contrattuali Altri servizi a misura (attività integrative e/o straordinarie ai servizi)	56
15.1.2.2	Prezzari per Interventi di Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione.....	57
15.1.3	Contabilità e pagamenti.....	58
15.1.3.1	Contabilizzazione	58
15.1.3.2	Fatturazione	58
15.1.3.3	Pagamenti	59
15.1.3.4	Tracciabilità dei flussi finanziari	59
15.1.3.5	Cessione dei crediti.....	60
15.2	Adeguamento prezzi.....	60
15.2.1	Servizi 1-2-3 Servizi di Governo, Manutenzione edile e Manutenzione impianti	61
15.2.2	Servizio n. 4 - Climatizzazione ambientale	61
15.2.2.1	Sub-Servizio Energia	62
15.2.2.2	Sub-Servizio Riscaldamento.....	62
15.2.2.3	Sub-Servizio Raffrescamento	63
15.2.2.4	Sub-Servizio Trattamento aria	63
15.2.3	Servizio n. 5 – Pulizia e Igiene ambientale	63
15.2.3.1	Sub-servizi 5.1 Pulizia interna - 5.3 Pulizia e manutenzione aree grigie - 5.4 Pulizia e manutenzione aree verdi	63
15.2.3.2	Sub-servizio 5.2 Derattizzazione e disinfestazione	63
15.3	Nuovi prezzi	63
Articolo 16	SISTEMA DI CONTROLLO DELLE PRESTAZIONI.....	64
16.1	Principi generali	64
16.2	Tipologie e modalità di controllo	65
16.2.1	Quadro riepilogativo Indicatori (KPI)	65
16.2.2	Controlli Operativi Ordinari.....	67
16.2.3	Controlli Operativi a Campione – Indicatori di prestazione	67
16.2.3.1	Definizione e dimensione dei campioni e sottocampioni - Unità di controllo -.....	68
16.2.3.2	Indicatori accettazione prestazioni e servizi	70
16.2.4	Controlli di sistema – Indicatori, Livelli di servizio e Standard qualitativi	73
16.2.4.1	Soddisfazione utenza.....	73
16.2.4.2	Tempestività.....	76
16.2.4.3	Efficacia delle prestazioni	80
16.2.4.4	Organizzazione	82
16.3	Reportistica	83
16.4	Verifiche di Conformità e Valutazione degli standard qualitativi.....	83
16.4.1	Verifica di conformità trimestrale	84
16.4.2	Verifiche di conformità Annuale.....	85

16.4.3	Analisi e convalida annuale degli obiettivi di sistema.....	85
16.5	Penali.....	86
16.5.1	Inadempimenti di carattere generale.....	87
16.5.2	Inadempimenti previsti nei Capitolati Tecnici.....	88
16.5.3	Inadempimenti rilevati nei Controlli operativi a campione.....	89
16.5.4	Mancato rispetto degli standard qualitativi (LSA livelli servizi attesi)	90
16.5.4.1	Penali su LSA soddisfazione utenza	90
16.5.4.2	Penali su LSA tempestività	91
16.5.4.3	Penali su LSA efficacia delle prestazioni	92
Articolo 17	GARANZIE PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO.....	93
17.1	Cauzione definitiva	93
17.2	Garanzie sui materiali	94
17.3	Polizza di assicurazione	94
Articolo 18	CONTROVERSIE, RISOLUZIONE E RECESSO	97
18.1	Controversie	97
18.1.1	Risoluzione bonaria delle controversie.....	97
18.1.2	Foro competente	97
18.2	Risoluzione del contratto	97
18.3	Clausola risolutiva espressa	98
18.4	Recesso dal contratto da parte del Committente	99
Articolo 19	FALLIMENTO DELL'APPALTATORE.....	99
Articolo 20	DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO	99
Articolo 21	CLAUSOLE FINALI	99

Articolo 1 DEFINIZIONI

Definizioni d'appalto
Anagrafe: formazione e aggregazione in modo sistematico dei dati identificativi e descrittivi tecnici, funzionali, tipologici e prestazionali dei Beni immobiliari e l'aggiornamento in funzione degli interventi eseguiti.
Appaltatore / Assuntore: soggetto (anche capofila di un raggruppamento temporaneo di imprese) che, attraverso uno specifico contratto, assume da un Committente un Global service di manutenzione immobiliare per un patrimonio immobiliare (UNI 11136).
Attività ordinarie: attività periodiche e continuative, predefinite o prevedibili come tipologie di intervento la cui esecuzione non necessita di approvazione da parte del Committente (Manutenzione programmata preventiva, Manutenzione riparativa, Pulizia e igiene ambientale).
Attività straordinarie: attività non predefinite eseguibili su richiesta dell'utenza e solo a seguito di autorizzazione da parte del Committente (Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione, Altre prestazioni Integrative e/o straordinarie relative ai servizi).
Avvio commessa / Ordine di lavoro: fase procedurale in cui si avvia una prestazione secondo i tempi e le modalità indicate nei Capitolati (apertura informatica di sistema per le prestazioni a canone e su ordine dell'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto per le prestazioni a misura).
Bene: singolo edificio o plesso, comprendente l'impiantistica e l'area di pertinenza, compresi arredi esterni, recinzioni, opere d'arte, verde di pertinenza, allacciamenti, fognature ecc., dell'edilizia di proprietà o in uso del committente o riscaldate dalla stessa centrale termica anche se di proprietà ed uso altrui, o l'insieme delle proprietà patrimoniali di cui sopra o il singolo impianto o componente del singolo bene di cui sopra.
Call Center: Unità di ricezione richieste e di coordinamento delle attività dell'Appaltatore.
Committente: Città Metropolitana di Genova.
Componente: ogni parte edilizia o impiantistica di un edificio, ulteriormente suddivisibile in sub-componenti, a loro volta scomponibili nei singoli elementi che le costituiscono, considerabili, individualmente o complessivamente, oggetto di manutenzione e di valutazioni ed analisi dello stato di degrado (Es: componente: impianti e attrezzature antincendio>subcomponente: estinzione incendio ad acqua> elemento: idrante).
Conduzione e manutenzione: complesso di operazioni che comporta l'assunzione delle responsabilità finalizzate alla gestione degli impianti includenti l'esercizio, la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il controllo del contenimento dei consumi energetici e della salvaguardia ambientale.
Corrispettivo a canone: corrispettivo economico periodico con cui sono remunerati i servizi che prevedono l'esecuzione di attività ordinarie periodiche e continuative.
Corrispettivo a misura: corrispettivo economico con cui sono remunerati i servizi che prevedono l'esecuzione di attività straordinarie su richiesta del Committente.
Criteri Ambientali Minimi (CAM): misure volte all'integrazione delle esigenze di sostenibilità ambientale nelle procedure d'acquisto di beni e servizi delle amministrazioni competenti" definiti dal Ministero dell'Ambiente per diverse categorie di prodotti e servizi.
Edificio: immobile o parte di immobile nell'ambito del quale vengono svolti i servizi oggetto dell'appalto.
Elenco prezzi contrattuali (Allegato 3 al presente Capitolato): insieme dei prezzi unitari relativi alle singole voci di prestazioni, applicabili ai fini della determinazione dei corrispettivi a misura e a canone.

Esecutori: <i>soggetti singoli o gruppi di lavoro che eseguono gli interventi.</i>
Fascicolo Anagrafico del Fabbricato: <i>raccolta organica di tutta la documentazione, tecnica e autorizzativa, e di tutte le informazioni di carattere generale sull'edificio e sulle attività/unità funzionali in esso contenute (caratteristiche dimensionali, distributive e dotazioni, tipologie, stato d'uso e caratteristiche dimensionali degli spazi) nonché sulla consistenza e stato manutentivo delle componenti e degli impianti.</i>
Giorni: <i>si intendono sempre naturali e consecutivi, se non diversamente specificato.</i>
Manutenzione programmata preventiva: <i>attività di manutenzione preventiva e predittiva (preventiva su condizione), programmabile ed eseguibile con una determinata periodicità e frequenza, finalizzata a ridurre la probabilità di guasto o il degrado del funzionamento delle componenti edili ed impiantistiche.</i>
Manutenzione riparativa (a guasto): <i>attività di manutenzione non programmabile eseguita a seguito della rilevazione (segnalazione o ispezione) di guasto, rottura, o anomalia non prevedibile ex ante, finalizzata al ripristino della normale funzionalità dei beni e/o degli impianti.</i>
Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione: <i>attività di manutenzione avente ad oggetto modesti interventi di ripristino, riqualificazione e/o adeguamento funzionale, normativo e tecnico, che non incrementano il valore patrimoniale dell'immobile, e sono finalizzate a migliorare la disponibilità e l'efficienza dei beni e/o degli impianti.</i>
Piano di manutenzione contrattuale (o del Committente): <i>insieme delle attività, delle procedure, dei dati e degli elaborati relativo ai servizi manutentivi e contenuto nei documenti contrattuali (Capitolato d'onori, Capitolati Tecnici e relativi allegati). Comprende in particolare le attività manutentive da eseguire sugli immobili (manutenzione programmata, preventiva, riparativa, migliorativa, ecc.), le modalità di esecuzione delle stesse (condizioni e caratteristiche delle componenti e delle unità funzionali all'interno degli edifici, descrizione delle prestazioni al fine di una corretta manutenzione) e le relative frequenze temporali.</i>
Pronto Intervento: <i>intervento estemporaneo non programmabile, eseguito, su richiesta del Responsabile del procedimento, della direzione dell'esecuzione del contratto o degli utenti, con modalità e tempistiche proporzionate al livello di urgenza (emergenza entro 2 ore dal ricevimento dell'ordine, urgenza entro 8 ore dal ricevimento dell'ordine).</i>
Responsabile dell'unità funzionale: <i>datore di lavoro o soggetto che, in ragione dei poteri gerarchici e funzionali della propria organizzazione, attua le direttive del datore di lavoro, diretto riferimento del Committente e dell'Appaltatore per quanto riguarda la sorveglianza e gli aspetti connessi ai servizi previsti dall'appalto.</i>
Responsabile del procedimento: <i>soggetto nominato dal Committente per lo svolgimento delle funzioni di cui agli artt. 272-273 del D.P.R. 207/2010 per i servizi e artt. 9-10 del D.P.R. 207/2010 per i lavori.</i>
Responsabile Unico Contrattuale: <i>soggetto nominato dall'Appaltatore come referente unico nei confronti del Committente per tutto quanto concerne l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.</i>
Responsabile Tecnico del Servizio (Referente Servizio Appaltatore): <i>persona individuata dall'Appaltatore per il coordinamento degli esecutori e delle attività tecnico-operative relative al servizio di competenza.</i>
Risparmio energetico: <i>è la quantità di energia risparmiata determinata mediante una misurazione e/o una stima del consumo prima e dopo l'attuazione delle misure di miglioramento dell'efficienza energetica assicurando la normalizzazione delle condizioni esterne che influiscono sul consumo energetico.</i>
Servizi di governo: <i>prestazioni trasversali alle diverse attività operative mirate a fornire un supporto alla gestione integrata dei servizi, attraverso un sistema di procedure e strumenti comuni.</i>

Servizio Energia o Contratto Servizio Energia: erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort richieste dall'Amministrazione per ciascun immobile, nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia come previsto e disciplinato dall'articolo 1, comma 1, lettera p) del D.P.R. 412/1993 e s.m.i. e dalle condizioni previste nel presente capitolato.

Servizio Riscaldamento (per gli impianti non dotati di misuratori di calore): erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort richieste dal Committente per ciascun immobile nel rispetto delle vigenti leggi, e necessari alla completa manutenzione degli impianti.

S.I.G.E. – Sistema Informativo Gestione Edilizia: sistema informativo informatico della Città Metropolitana di Genova, strutturato in moduli e funzionalità organizzati in banche dati, procedure ed utilità finalizzate alla raccolta, archiviazione, elaborazione, utilizzo e aggiornamento delle informazioni necessarie a supportare e pianificare la gestione del servizio di manutenzione immobiliare dell'ente.

Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto, struttura nominata dal Responsabile del Procedimento per la verifica del regolare andamento dell'esecuzione del contratto da parte dell'Appaltatore e costituita da:

- **Direttore dell'esecuzione del contratto,** a cui competono il monitoraggio ed il controllo della regolare esecuzione del contratto da parte dell'Appaltatore, relativamente agli aspetti di carattere generale e trasversali a tutti i servizi, ai sensi degli articolo 301 e seguenti del D.P.R. 207/2010;
- un **Direttore Operativo del Servizio (Referente Servizio Committente)** per ciascun Servizio oggetto dell'appalto: a cui compete il monitoraggio ed il controllo della regolare esecuzione da parte dell'Appaltatore delle prestazioni tecniche del singolo servizio e/o subservizio, ai sensi degli articolo 301 e seguenti del D.P.R. 207/2010;
- **Ispezionatori,** che svolgono, per gli immobili di competenza, le funzioni di interfaccia tra utenza, Appaltatore e Committente, di verifica e controllo delle richieste pervenute sul Sistema SIGE, di segnalazione delle necessità degli utenti e degli edifici nonché di verifica e controllo degli interventi dell'Appaltatore;
- **Tecnici specialistici e di supporto,** che svolgono le funzioni di collaborazione e supporto ai Referenti dei singoli Servizi in merito ad attività connesse ad aspetti particolari e specialistici rispetto alle attività/richieste ordinarie gestite dagli ispezionatori.

Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico (D.P.R. 412/93 art. 1 let. o): "la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici". E' inoltre il soggetto sanzionabile ai sensi dell'art. 34 comma 5 Legge 10/91.

Unità Funzionale (attività): edificio o parte di esso caratterizzato da una omogenea destinazione d'uso o modalità di utilizzo (attività lavorativa) da parte di una qualsiasi organizzazione (ente, istituzione scolastica, soggetto privato, ecc.)

Utente: qualsiasi soggetto che utilizza a qualsiasi titolo un immobile o un patrimonio immobiliare. (UNI 11136).

Verbali: atti che registrano fatti contrattualmente salienti sottoscritti dalle parti (UNI 10146).

Definizioni di carattere generale

Degrado: differenza tra lo stato fisico attuale e lo stato ottimale di un edificio o di sue componenti tecnologiche (UNI 11136).

Disponibilità: attitudine di un'entità ad essere in grado di svolgere una funzione richiesta, in determinate condizioni, in un particolare istante o durante un dato intervallo di tempo, partendo dal presupposto che siano fornite le necessarie risorse esterne (UNI 13306).

Disponibilità degli immobili e degli impianti: attitudine che hanno gli immobili e gli impianti a svolgere le funzioni richieste durante il periodo contrattuale.

Gestione della manutenzione: tutte le attività di gestione che fissano gli obiettivi, le strategie e le responsabilità della manutenzione e che le attuano utilizzando strumenti quali la pianificazione, il controllo e la supervisione della manutenzione e il miglioramento di metodi organizzativi, compresi gli aspetti economici (2.2. UNI EN 13306:2003 ora UNI EN 13306:2010).

Global service di manutenzione immobiliare (GSMI): sistema integrato di attività di manutenzione immobiliare con piena responsabilità da parte dell'Appaltatore sui risultati in termini di raggiungimento e/o mantenimento di livelli prestazionali prestabiliti dal committente (UNI 11136).

Guasto: cessazione dell'attitudine di un'entità a eseguire la funzione richiesta (UNI 13306).

Immobile: singolo edificio o complesso di edifici, e loro pertinenze, oggetto di manutenzione (UNI 10604).

Manutenzione: combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, durante il ciclo di vita di un'entità, volte a mantenerla o a riportarla in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta (UNI 11136).

Manutenzione Immobiliare: Complesso di attività e servizi finalizzati a garantire l'utilizzo di un bene immobiliare, mantenendone il valore patrimoniale e le prestazioni iniziali entro limiti accettabili per tutta la vita utile e favorendone l'adeguamento tecnico e normativo alle iniziali o nuove prestazioni tecniche scelte dal gestore o richieste dalla legislazione. (UNI 11136)

Manutenzione ordinaria: tipologia di interventi manutentivi atti a:

- mantenere o ripristinare l'efficienza dei beni;
- contenere il normale degrado d'uso;
- garantire la vita utile del bene;
- far fronte ad eventi accidentali che comportino la necessità di interventi manutentivi.

Gli interventi sono normalmente richiesti da:

- rilevazioni di guasti o avarie (manutenzione a guasto o correttiva);
- attuazione di politiche manutentive (manutenzione preventiva, programmata, ciclica, predittiva, secondo condizione);
- esigenza di ottimizzare la disponibilità del bene e migliorarne l'efficienza (interventi di miglioramento o di piccola modifica che non comportino incremento del valore patrimoniale del bene).

I suddetti interventi non modificano le caratteristiche originarie (dati di targa, dimensionamento, valori costruttivi, etc.) del bene stesso e non ne modificano la struttura essenziale o la loro destinazione d'uso (UNI 10992).

Manutenzione programmata: manutenzione preventiva eseguita in base ad un programma temporale o a un numero stabilito di grandezze (UNI 13306).

Manutenzione preventiva: manutenzione eseguita a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti e volta a ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità (UNI 13306).

Manutenzione predittiva: manutenzione preventiva su condizione, eseguita in seguito a una previsione derivata dall'analisi e dalla successiva valutazione dei parametri significativi afferenti il degrado dell'entità (UNI 13306).

Manutenzione secondo condizione: <i>manutenzione preventiva basata sul monitoraggio delle prestazioni di un'entità e/o dei parametri significativi per il suo funzionamento e sul controllo dei provvedimenti conseguentemente presi (UNI 13306).</i>
Manutenzione a Guasto, Manutenzione Correttiva: <i>manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di un'avaria e volta a riportare l'entità nello stato in cui essa possa eseguire una funzione richiesta (UNI 11136).</i>
Manutenzione Migliorativa: <i>insieme delle azioni di miglioramento o piccola modifica che non incrementano il valore patrimoniale dell'entità (UNI 10147).</i>
Offerta: <i>atto con cui una parte (Appaltatore) propone a determinate condizioni (clausole contrattuali e prezzi) di fornire o svolgere un servizio di manutenzione in appalto ad un potenziale cliente (Committente) di propria iniziativa o rispondendo ad una specifica richiesta (UNI 10146).</i>
Patrimonio immobiliare: <i>insieme di singoli edifici o complessi di edifici e loro pertinenze (quali spazi non edificati a verde e a parcheggio, attrezzature degli spazi esterni, infrastrutture, ecc.) di tipo civile o industriale, che fanno riferimento ad un ente proprietario o gestore (UNI 10951).</i>
Politica di manutenzione: <i>deve stabilire, nel rispetto degli obiettivi assunti dalla strategia immobiliare, le prestazioni da richiedere al servizio di manutenzione; deve inoltre definire, anche con il supporto della diagnostica, gli obiettivi, l'insieme delle strategie di manutenzione e le priorità d'intervento da applicare nel piano di manutenzione (5.2. UNI 10604:1997) e fissare gli orientamenti (forme di conduzione dei servizi, forme contrattuali, metodi, programmi, budget, ecc.) (3.27 UNI 12257:2007)</i>
Progetto di GSMI: <i>insieme di elaborati di natura tecnica, economica e finanziaria che devono essere predisposti da un potenziale Appaltatore al fine di illustrare dettagliatamente la propria proposta di offerta di GSMI a un Committente (UNI 11136).</i>
Qualità: <i>grado in cui un insieme di caratteristiche intrinseche soddisfa i requisiti (UNI EN ISO 9000).</i>
Requisito: <i>esigenza o aspettativa che può essere espressa, generalmente implicita o cogente (UNI EN ISO 9000).</i>
Sistema Informatico: <i>insieme di tecnologie e di strumenti informatici avanzati, costituiti da apparecchiature hardware e da software strutturati secondo le caratteristiche di capitolato, a supporto del Sistema Informativo.</i>
Standard di qualità del GSMI: <i>Livelli di qualità prestazionale prefissati dal committente che l'Appaltatore del GSMI deve assicurare attraverso gli interventi manutentivi (UNI 11136).</i>
Standard di servizio del GSMI: <i>caratteristiche e frequenze degli interventi manutentivi e modalità di erogazione/esecuzione del servizio di manutenzione che l'Appaltatore del GSMI deve assicurare in funzione degli standard di qualità prefissati dal Committente (UNI 11136).</i>
Stato fisico: <i>livelli di condizione fisica di un edificio o di sue componenti tecnologiche (UNI 11136).</i>
Stato manutentivo: <i>livello di manutenzione di un edificio o di sue componenti tecnologiche (UNI 11136).</i>
Stato prestazionale: <i>livello di funzionamento in esercizio di un edificio o di sue componenti tecnologiche (UNI 11136).</i>
Strategia della manutenzione: <i>metodo gestionale utilizzato allo scopo di raggiungere gli obiettivi della manutenzione (2.4. UNI EN 13306:2003 ora UNI EN 13306:2010).</i>
Strategia immobiliare: <i>deve consentire di determinare per ogni immobile le specifiche di prestazione e di servizio applicabile, anche al fine di garantire il mantenimento del valore patrimoniale dell'immobile (5.1. UNI 10604:1997).</i>

Articolo 2 FINALITA' E OBIETTIVI DELL'APPALTO

2.1 Obiettivi generali dell'appalto

Il Committente, con il presente appalto, si propone di continuare, rafforzandoli, gli obiettivi intrapresi e l'esperienza acquisita dalla Città Metropolitana di Genova (già Provincia di Genova) nel percorso ormai pluriennale di gestione dei servizi di facility management relativi al patrimonio immobiliare di competenza.

In particolare, gli **obiettivi generali** individuati, in continuità e coerenza con il percorso dell'ente, sono così riassumibili:

- a) miglioramento dello stato conservativo e manutentivo degli immobili;
- b) valorizzazione dell'edificio e ottimizzazione degli spazi interni e degli usi dell'immobile;
- c) aumento dell'efficienza del sistema edificio/impianto e riduzione del fabbisogno energetico;
- d) conferma del sistema di incentivazione ai fini del risparmio energetico, favorendo lo sviluppo di progetti innovativi;
- e) sviluppo del sistema di indicatori delle prestazioni per rilevare e misurare con maggiore efficacia i livelli prestazionali del contratto (standard qualitativi);
- f) conferma e miglioramento continuo della centralità, dell'utilizzo e dell'applicazione del Sistema Informativo-Informatico SIGE nella gestione dell'appalto e nel suo impiego quale supporto indispensabile nelle analisi, monitoraggio e pianificazione delle scelte strategiche dell'ente e per una puntuale conoscenza e monitoraggio dello stato d'uso e di conservazione del patrimonio;
- g) consolidamento della partecipazione e sensibilizzazione dei fruitori dei servizi manutentivi attraverso l'introduzione di questionari specifici in un'ottica di costante miglioramento del grado di soddisfazione dell'utenza (customer satisfaction);
- h) utilizzo di procedure e materiali ecologicamente sostenibili, in attuazione dei criteri ambientali minimi (CAM) definiti all'interno del Piano d'Azione Nazionale sul Green Public Procurement (PAN GPP);
- i) sviluppo del rapporto di partenariato con l'Appaltatore attraverso la costituzione di un Tavolo bilaterale permanente competente su vari livelli che avrà, tra l'altro, la facoltà di verificare se le condizioni economiche e prestazionali presentino margini di efficientamento mirati all'ottenimento di *risparmi sull'importo complessivo del contratto* garantendo il medesimo risultato qualitativo;
- j) garanzia del raggiungimento e del mantenimento di un risultato in termini di *garanzie reali circa i tempi d'intervento manutentivi, maggiore flessibilità operativa* rispetto all'organizzazione interna dell'ente in riferimento ai mutamenti tecnologici e normativi, specialmente in materia di sicurezza;
- k) garanzia e supporto tecnico/normativo in merito allo svolgimento delle attività connesse agli obblighi di legge in materia di prevenzione incendi (*controlli, verifiche periodiche, interventi di manutenzione, informazione, tenuta registri ai sensi D.P.R. 151/2011*) ed in generale per la sicurezza sui luoghi di lavoro (*D.Lgs. 81/2008*);
- l) semplificazione e riduzione delle procedure tecnico-amministrative e dei relativi costi amministrativi.

L'attività progettuale dei servizi di manutenzione si è sviluppata in particolare cercando di mantenere una visione strategica unitaria e di lungo periodo:

- ✓ interpretando il processo di manutenzione, considerato non più come *semplice sommatoria di lavori* di riparazione eseguiti isolatamente ed episodicamente, ma piuttosto come un insieme rilevante e coordinato di attività e servizi divenuti necessari e obbligatori per una corretta gestione manutentiva volta al mantenimento del bene patrimoniale in sicurezza (*controlli di sicurezza e di prevenzione incendi, servizi cd. di governo del patrimonio relativi alla gestione dell'anagrafica, di un sistema informativo-informatico, dei piani di manutenzione, dei sistemi di controlli e dei sistemi di "customer satisfaction" per la valutazione delle prestazioni*);
- ✓ ponendosi come riferimento l'intero "*ciclo di vita del sistema edilizio*": dall'analisi e gestione delle esigenze tecniche, normative e funzionali all'uso - alla conoscenza tecnico funzionale dell'edificio - alla programmazione e progettazione delle attività manutentive - all'esecuzione, gestione e controllo degli interventi garantendo un costante e continuo aggiornamento del sistema informativo;
- ✓ confermando la necessità di investire sulla manutenzione preventiva e programmata che rappresenta la migliore risorsa per prevenire danni ben maggiori alle strutture e rischi per la sicurezza degli utenti e della popolazione, evitando di sostenere costi ben superiori per il ripristino e per l'adeguamento negli anni successivi;
- ✓ confermando la scelta della gestione integrata dei servizi di facility management relativi agli immobili.

Per una migliore comprensione degli obiettivi sopracitati ma in generale dei contenuti del presente progetto di servizi appare significativo descrivere brevemente le scelte effettuate dall'Amministrazione per la gestione del proprio patrimonio immobiliare.

2.1.1 Prima esperienza di esternalizzazione - contratto di Global Service 1998÷2007

Fino all'anno 1997 la manutenzione ordinaria degli immobili di proprietà e/o in conduzione è stata svolta sia in *amministrazione diretta*, utilizzando il personale interno, sia in *affidamento a terzi* mediante separati appalti (n. 10 secondo le diverse tipologie di lavori) e in economia per cottimi, nei casi di particolare urgenza e necessità.

A seguito dell'entrata in vigore della L. 23/1996 che ha affidato alle Province tutte le competenze relative alla gestione ed alla manutenzione degli edifici scolastici, la Provincia di Genova si è trovata ad affrontare la problematica di come gestire un consistente *aumento del proprio patrimonio immobiliare sia dal punto di vista volumetrico sia in termini di numero di immobili*.

Partendo dalle criticità più evidenti, di seguito riassunte, che rendevano di fatto impossibile una benché minima strategia manutentiva :

Criticità Legge 23/96

- ✓ Aumento numero immobili (+51) rispetto ai 93 gestiti sino a quel momento
- ✓ Aumento volumi (+518.000 mc) rispetto alla volumetria esistente pari a circa 1.222.000 metri cubi (+42%)

Criticità strutturali

- ✓ Carenza di personale (consistente numero di pensionamenti che ha ridotto il personale dell'area tecnica)
- ✓ Pluralità eccessiva di contratti manutentivi
- ✓ Stato manutentivo inadeguato
- ✓ Tempi di intervento incerti
- ✓ Mancanza di rilievi e censimenti
- ✓ Mancanza di un sistema informativo

*la Provincia di Genova nel 1997 è stata una delle prime in Italia ad avviare un percorso di esternalizzazione dei servizi di facility management, attraverso la formula del contratto di Global Service di manutenzione immobiliare, per favorire la gestione integrata dei servizi e dei lavori nell'ambito della manutenzione degli edifici, adottando, con largo anticipo rispetto al quadro nazionale, modalità gestionali e contrattuali che sarebbero divenute negli anni successivi linee guida e disposizioni normative per tutto il settore*¹.

Le *motivazioni* alla base di tale scelta ed i *risultati raggiunti* possono essere così sintetizzati:

- 1) *Semplificazione e riduzione procedure tecnico- amministrative e dei relativi costi amministrativi (ottenuta mediante l'accorpamento di 10 diversi appalti)*
- 2) *Innalzamento del livello di soddisfazione dell'utenza (misurato attraverso di questionari di customer satisfaction)*
- 3) *Aumento della qualità del livello dei servizi*
- 4) *Garanzie reali sui tempi di intervento manutentivi*
- 5) *Passaggio da una manutenzione "a guasto" ad una manutenzione "preventiva" e "programmata"*
- 6) *Gestione informatizzata delle richieste (via web) e creazione di un sistema informativo relativo alle commesse contrattuali*
- 7) *Riorganizzazione più efficiente della struttura tecnica interna, senza alcun incremento di personale, mediante la riqualificazione del personale operaio in servizio (creazione figure ispezionatori).*

¹ Si citano ad esempio la Legge n. 488/1999 – finanziaria 2000 - che promuoveva, come misure da adottare per la razionalizzazione e riduzione della spesa pubblica, lo sviluppo di iniziative per il ricorso alla formula del contratto a risultato - global service di manutenzione, rispondente al principio di efficienza ed economicità, il Decreto legge "Semplificazione e sviluppo" n. 5 del 9/02/2012, che prevede l'obbligo per gli enti proprietari di edifici scolastici di adottare misure di gestione, conduzione e manutenzione degli immobili volte alla riduzione dei consumi di energia attraverso il ricorso ai contratti di servizio energia nonché la Legge n. 135/2012 sul tema della cd. "spending review", in cui si indica l'acquisto unitario di forniture e servizi come modalità principale per ottimizzare la spesa e ridurre gli sprechi.

2.1.2 Global service di seconda generazione anni 2008÷2016

Le motivazioni che hanno portato alla conferma dell'esperienza in Global Service anche per gli anni successivi sono state sostanzialmente le stesse che hanno determinato la scelta già nel 1997 con l'aggiunta di ulteriori esigenze, sviluppi ed innovazioni venutisi a creare nel corso degli anni; nello specifico:

- (a) *conferma e validità delle motivazioni del precedente appalto*, quali il rilevante patrimonio immobiliare da gestire (per volume e numero di edifici) e la carenza di personale da destinare alla manutenzione ed alla gestione immobiliare;
- (b) *esperienza positiva del precedente appalto (1998÷2007)*, misurata sia sulla base dell'aumento della soddisfazione dell'utenza (rapidità interventi, sistema informativo, ecc.) sia sull'aumento qualitativo degli interventi di manutenzione riparativa-preventiva-programmata;
- (c) *ulteriori esigenze individuate nel corso degli anni*, quali l'accorpamento dei 3 precedenti contratti di manutenzione ordinaria con l'ulteriore semplificazione e riduzione delle procedure tecnico-amministrative, l'aumento qualitativo dei servizi, la crescente complessità tecnologica delle strutture e degli impianti, la necessità di adeguamento normativo di strutture ed impianti, l'aumento della soddisfazione dell'utenza;
- (d) *intervenute modifiche normative in tema di sicurezza che hanno rivoluzionato gli obblighi di legge e le relative responsabilità della Provincia* (scuole divenute luoghi di lavoro ai sensi del D.Lgs.81/2008).

A partire dal 2008 pertanto è stato avviato un nuovo contratto di global service per il periodo 2008÷2016, sviluppando ed aggiungendo elementi di forte innovazione e miglioramento nella gestione integrata dei servizi di facility per i patrimoni immobiliari.

Ciò ha permesso, nel rispetto della propria "*mission istituzionale*" di *gestione tecnica del patrimonio immobiliare dell'ente* e pur in un contesto di ridotta disponibilità finanziaria, di raggiungere importanti risultati in termini di:

- 1) *Risparmi economici e gestionali*, in fase progettuale, di gara ed esecutiva
- 2) *Creazione di un Sistema informativo integrato*, costituito dall'Anagrafe Tecnica e Patrimoniale (Archivio cartaceo, Rilievo grafico, Censimento e monitoraggio stato fisico, manutentivo e prestazionale) e dal Sistema informatico S.I.G.E. (composto dai moduli applicativi Gestione richieste - Gestione commesse - Anagrafe edile - Contratto Global Service - ITOL - Utilità di sistema)
- 3) *Creazione di un ciclo virtuoso energetico*, caratterizzato in particolare da:
 - Avvio Contratto Servizio Energia e Adozione Sistema incentivante risparmio energetico
 - Diagnosi energetica di tutti gli edifici Attestati di Prestazione Energetica
 - Interventi di riqualificazione energetica (metanizzazione impianti e rinnovo caldaie)
 - Installazione impianti a fonti rinnovabili
 - Benefici economici (minor costo servizio/limite di spesa – nessun costo per numerosi interventi di riqualificazione – risparmio energetico)
 - Benefici ambientali (riduzione emissioni inquinanti - riduzione fabbisogno energia primaria)
 - Benefici gestionali (uso razionale energia – alti rendimenti e riduzione sprechi – maggior conoscenza stato energetico edificio)
- 4) *Aumento livello quali - quantitativo dei servizi*, ottenuto in particolare da:
 - Aumento livello standard prestazionali: Aumento soddisfazione utenza, Riduzione consumi energetici, Riduzione interventi di manutenzione a guasto (riparativa), Adozione di un Sistema di controlli;
 - Maggiori servizi offerti: Rilevante numero interventi manutentivi, Interventi straordinari impianti elevatori, Portierato fiduciario e vigilanza, Prestazioni di igiene ambientale (derattizzazione, disinfestazione e disinfezione, smaltimento rifiuti speciali, censimento e smaltimento amianto, raccolta differenziata), Prestazioni di gestione tecnica (certificati idoneità statica, rapporto ricognitivo e aggiornamenti catastali del patrimonio, verifiche di interesse culturale).

2.2 Obiettivi, politiche e strategie manutentive – Piano di Manutenzione

La gestione della manutenzione non può prescindere dall'adozione di strategie immobiliari che consentano di determinare in primis gli *obiettivi della manutenzione* e, in base a questi, definire una **politica di manutenzione** in cui si stabiliscono le prestazioni da richiedere al servizio di manutenzione (standard manutentivi) e, anche con il supporto della diagnostica, si definiscono le strategie di manutenzione e le priorità d'intervento da applicare nel piano di manutenzione.

Nell'analisi e individuazione degli obiettivi si è dovuto necessariamente tenere conto delle rilevanti criticità di carattere finanziario che investono l'ente nonché delle difficoltà oggettive causate dalla presenza, nei vari immobili, di una pluralità di soggetti responsabili della manutenzione, quali il proprietario, l'amministratore, l'inquilino e il datore di lavoro.

In coerenza con gli obiettivi, i vincoli e le disponibilità economica dell'ente, ed in linea con le indicazioni fornite dall'ANAC (determinazione n. 7 del 28 aprile 2015), si è definita la politica di manutenzione in cui si sono individuate le strategie di manutenzione più consone alla realtà patrimoniale attuale nonché le prestazioni da richiedere e le priorità d'intervento da applicare nel contratto di servizi.

In pratica si sono individuati, per un intervallo di tempo definito (6 anni) ed in relazione al ciclo di vita utile dell'immobile e delle sue componenti, gli *standard manutentivi attesi* (livelli di prestazioni attesi del sistema edilizio), costituiti dall'insieme degli:

- *standard di servizio*, intesi come le attività manutentive da eseguire e le relative modalità di erogazione ed esecuzione (strategie di manutenzione/tipologie di attività manutentive, condizioni, caratteristiche e frequenze, costi dei servizi manutentivi);
- *standard di qualità*, intesi come i livelli minimi accettabili di qualità prestazionali/di funzionamento delle componenti edili e impiantistiche in termini di attitudine allo svolgimento delle funzioni richieste;

L'insieme delle attività, delle procedure, dei dati e degli elaborati relativi ai servizi manutentivi e contenuti nei documenti contrattuali (Capitolato d'onori, Capitolati Tecnici e relativi allegati) costituisce il **Piano di Manutenzione contrattuale (o del Committente)**, comprendente in particolare *le attività manutentive da eseguire sugli immobili* (manutenzione programmata, preventiva, riparativa, migliorativa, ecc.), *le modalità di esecuzione delle stesse* (condizioni e caratteristiche delle componenti e delle unità funzionali all'interno degli edifici, descrizione delle prestazioni al fine di una corretta manutenzione) e *le relative frequenze temporali*.

Sulla base delle risultanze del processo di analisi della consistenza quali-quantitativa del patrimonio, si sono individuate e classificate le seguenti **macro tipologie di attività manutentive**:

- a) **Manutenzione programmata preventiva:** *attività di manutenzione preventiva e predittiva (preventiva su condizione), programmabile ed eseguibile con una determinata periodicità e frequenza, finalizzata a ridurre la probabilità di guasto o il degrado del funzionamento delle componenti edili ed impiantistiche.*

Le attività/prestazioni possono essere così sinteticamente suddivise:

- ☐ *attività di controllo e monitoraggio:* quali verifiche/letture periodiche a vista, pulizia di parti e componenti strumentali al mantenimento delle condizioni, lubrificazione, ecc.
- ☐ *attività di gestione/conduzione:* quali variazioni del funzionamento degli impianti/locali, regolazione delle temperature di climatizzazione, taratura, prove di conformità, diagnosi ecc.;
- ☐ *esecuzione di interventi di sostituzione di parti/consumabili* (es. interventi di sostituzione di componenti/unità elementari, rimozioni e smontaggi, cambio filtri condizionatori, sostituzione componenti caldaie, ecc.) o *effettuati a seguito del verificarsi di eventi che fanno presumere un possibile guasto.*

In particolare, a seconda delle modalità operative, si possono individuare 3 tipologie di manutenzione programmata preventiva:

- *ciclica*, secondo periodi di tempo definiti o cicli di utilizzo prefissati, ma senza una precedente indagine sulle condizioni dell'entità.
Adatta per entità che presentano elevati livelli di criticità e per i quali sia nota la durata di vita utile, l'affidabilità e il tempo di usura (e quindi la frequenza del guasto) o nei casi sia necessario prevedere un controllo periodico fisso (es. prescrizioni di legge).
- *secondo condizione/predittiva:* a seguito e sulla base di monitoraggio e analisi delle prestazioni di un'entità e/o dei parametri significativi per il suo funzionamento con particolare riferimento allo stato di degrado, o a seguito del verificarsi di eventi che fanno presumere un possibile guasto.

Adatta per entità/componenti che subiscono alterazioni ed un calo di funzionalità progressivo.

- *secondo opportunità*: operazioni di manutenzione programmata, che si può decidere di anticipare rispetto ai tempi previsti, condotte in occasione di interventi già attivati (programmati o no) su altri componenti o per altri eventi/periodi particolari.

b) **Manutenzione riparativa (a guasto)**: *attività di manutenzione non programmabile eseguita a seguito della rilevazione (segnalazione o ispezione) di guasto, rottura, o anomalia non prevedibile ex ante, finalizzata al ripristino della normale funzionalità dei beni e/o degli impianti.*

Le attività sono eseguite, senza alcuna autorizzazione del Committente, a seguito di segnalazioni di un guasto, attraverso il "call center" e/o il sistema informativo-informatico esistente, da parte degli utenti e/o dei tecnici del Committente e/o dei tecnici dell'Appaltatore nell'ambito delle attività periodiche di manutenzione programmata (ispezioni).

Le attività/prestazioni possono essere così sinteticamente descritte:

- ☐ *verifiche di funzionamento*, mediante ispezioni, prove di conformità, diagnosi, ecc. *ed esecuzione di semplici interventi manutentivi riparativi* come nel caso della manutenzione programmata, quali pulizie strumentali al mantenimento delle condizioni, lubrificazione, taratura, rimozioni e smontaggi, riparazione e/o sostituzione di componenti/unità elementari;
- ☐ *esecuzione di interventi manutentivi più complessi*, quali rimozioni e smontaggi, riparazione e/o sostituzione di unità complesse.

c) **Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione**: *attività di manutenzione avente ad oggetto modesti interventi di ripristino, riqualificazione e/o adeguamento funzionale, normativo e tecnico, che non incrementano il valore patrimoniale dell'immobile, e sono finalizzate a migliorare la disponibilità e l'efficienza dei beni e/o degli impianti.*

PARTE PRIMA - DESCRIZIONE DELLA PRESTAZIONE

Articolo 3 OGGETTO

Il presente appalto, rientrante a pieno titolo nella tipologia di un contratto misto di servizi, forniture e lavori per la molteplicità delle prestazioni richieste, si configura **come appalto pubblico di servizi**, in linea con le disposizioni normative nazionali e comunitarie (art. 14-15 D.Lgs. 163/2006 – artt. 2 e 3 e considerando 8 direttiva 2014/24/UE) e con le recenti interpretazioni dell'ANAC (Det.7/2015), **in quanto l'oggetto principale è costituito, sia dal punto di vista funzionale sia economico, da servizi di gestione immobiliare con una quota meramente accessoria relativa ai lavori.**

L'appalto ha per oggetto l'affidamento della **gestione integrata in global service dei servizi gestionali, manutentivi e di pulizia e igiene ambientale da eseguirsi sugli immobili, di competenza e/o in uso, della Città Metropolitana di Genova**, con piena responsabilità da parte dell'Appaltatore sui risultati in termini di raggiungimento e/o mantenimento di livelli prestazionali prestabiliti dal Committente.

In particolare l'oggetto dell'appalto prevede la *pianificazione, la programmazione, la progettazione, la gestione, l'esecuzione ed il controllo* dei servizi, secondo le indicazioni riportate nel Capitolato d'oneri e nei Capitolati Tecnici.

3.1 Servizi

I servizi oggetto dell'appalto sono così classificati:

Tipologie di servizi	Servizi		Sub servizi
Servizi gestionali	1	Servizi di governo	Gestione Sistema Informativo Gestione Anagrafica Tecnica Gestione interventi Supporto tecnico-gestionale Cost Management - Ottimizzazione utenze
Servizi di Manutenzione	2	Edile	Manutenzione programmata e riparativa <ul style="list-style-type: none"> componenti Edili Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione
	3	Impianti	Manutenzione programmata e riparativa Impianti <ul style="list-style-type: none"> Elettrici e speciali Idrico-sanitari Antincendio Fissi di trasporto (ascensori, montascale, ecc.) Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione
	4	Climatizzazione Ambientale	Conduzione e manutenzione Impianti di Riscaldamento (servizio energia e servizio riscaldamento) Manutenzione programmata e riparativa Impianti di Raffrescamento e Trattamento aria Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione
	5	Pulizia e Igiene ambientale	Pulizia interna dei soli edifici istituzionali dell'ente Derattizzazione e disinfestazione Pulizia aree Grigie Pulizia e manutenzione aree Verdi

Il complesso delle prestazioni richieste all'Appaltatore, ai fini del corretto sviluppo del rapporto, viene illustrato nei documenti contrattuali di cui all'art. 9 del presente Capitolato, resta comunque stabilito che i contenuti specifici delle prestazioni e le modalità di erogazione potranno essere determinati solo a seguito dell'accettazione del "progetto offerta" presentato dall'Appaltatore, che andrà ad integrare i suddetti documenti, ferme le specificazioni inserite nel Contratto.

Il patrimonio edilizio oggetto del presente appalto è costituito dagli immobili, dai relativi impianti tecnologici ed aree di pertinenza di proprietà o in uso, a qualsiasi titolo, al Committente.

La consistenza patrimoniale, articolata per servizi e unità funzionali, è riportata negli Allegati ai Capitolati Tecnici di ciascun servizio e, in forma riepilogativa, nell'Allegato 1 al presente Capitolato (Quadro Riepilogativo consistenza patrimoniale).

Le integrazioni o diminuzioni di carattere patrimoniale che verranno individuate dal Committente o che interverranno durante la durata dell'appalto, verranno gestite secondo le modalità specificate nel presente Capitolato d'oneri.

Con la sottoscrizione del contratto, l'Appaltatore si assume l'impegno di svolgere tutte le prestazioni atte ad assicurare la conduzione e la conservazione dei beni/immobili oggetto del contratto, nel miglior stato di efficienza possibile e con la massima disponibilità d'uso, attraverso una gestione autonoma, basata sia sulle condizioni proposte dall'Ente, sia sulle migliori offerte nel progetto presentato; il tutto all'interno delle condizioni previste per fornire un servizio completo, garantito dall'assunzione di una responsabilità totale.

3.2 Tipologie di prestazioni

Le tipologie di prestazioni oggetto dell'appalto sono classificate in:

- 1) **Attività ordinarie:** attività periodiche e continuative, predefinite o prevedibili come tipologie di intervento, la cui esecuzione si avvia, secondo i tempi e con le modalità indicate nei diversi Capitolati (apertura commesse), senza alcuna necessità di approvazione da parte della struttura del Committente.

Rientrano in questa tipologia le seguenti attività:

- a) **Servizi di governo:** *prestazioni trasversali alle diverse attività operative mirate a fornire un supporto alla gestione integrata dei servizi, attraverso un sistema di procedure e strumenti comuni.*
- b) **Manutenzione programmata preventiva:** *attività di manutenzione preventiva e predittiva (preventiva su condizione), programmabile ed eseguibile con una determinata periodicità e frequenza, finalizzata a ridurre la probabilità di guasto o il degrado del funzionamento delle componenti edili ed impiantistiche.*
- c) **Manutenzione riparativa (a guasto):** *attività di manutenzione non programmabile eseguita a seguito della rilevazione (segnalazione o ispezione) di guasto, rottura, o anomalia non prevedibile ex ante, finalizzata al ripristino della normale funzionalità dei beni e/o degli impianti.*
- d) **Pulizia e igiene ambientale:** *attività programmata di pulizia interna degli uffici istituzionali dell'ente e di pulizia e/o manutenzione delle aree esterne agli immobili (aree grigie e verdi).*

Le attività ordinarie sono remunerate attraverso un corrispettivo a canone.

- 2) **Attività straordinarie:** attività non predefinite eseguibili su richiesta dell'utenza, secondo i tempi e con le modalità indicate nei diversi Capitolati (apertura commesse), e solo a seguito di autorizzazione da parte della struttura del Committente.

Rientrano in questa tipologia le seguenti attività:

- a) **Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione:** *attività di manutenzione avente ad oggetto modesti interventi di ripristino, riqualificazione e/o adeguamento funzionale, normativo e tecnico, che non incrementano il valore patrimoniale dell'immobile, e sono finalizzate a migliorare la disponibilità e l'efficienza dei beni e/o degli impianti.*
- b) **Integrative e/o straordinarie relative ai servizi:** *attività non periodiche integrative ai servizi 1- "Servizi di governo"- e 5- "Pulizia e igiene ambientale".*

Le attività straordinarie sono remunerate attraverso corrispettivi a misura.

Articolo 4 RIFERIMENTI NORMATIVI

L'esecuzione dell'appalto è soggetta all'osservanza del presente Capitolato d'Oneri, dei Capitolati Tecnici, ed in generale di tutta la documentazione contrattuale.

Per tutto quanto non sia stabilito o comunque non sia in contrasto con la documentazione di cui sopra, si fa riferimento alle norme applicabili alle attività, prestazioni, materiali e lavori posti in essere per attuare i servizi oggetto dell'appalto contenute:

- nei regolamenti, usi e consuetudini del Committente;
- nelle leggi comunitarie, statali e regionali, nei regolamenti e nelle disposizioni e circolari governative, prefettizie, regionali, provinciali o comunali, negli atti della Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) e di ogni altra autorità legalmente riconosciuta, siano esse in vigore all'atto dell'offerta o emanate durante il corso dell'appalto;
- nelle norme tecniche UNI.

In generale, l'Appaltatore è tenuto alla piena osservanza delle norme vigenti in materia di:

- gestione dei servizi affidati;
- sicurezza degli impianti di qualsiasi tipo;
- prevenzione incendi;
- impianti ed esercizio di ascensori e montacarichi;
- conduzione e gestione degli impianti termici;
- smaltimento dei rifiuti speciali;
- tutela delle acque e trattamento delle acque reflue;
- norme di sicurezza negli impieghi degli oli minerali.
- circolazione stradale, tutela e conservazione del suolo pubblico;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- progettazione ed esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato, in acciaio e in muratura;
- esecuzione di opere;
- sicurezza nei cantieri;
- collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
- titoli abilitativi edilizi;
- sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- assunzioni obbligatorie e patti sindacali,
- prevenzione della criminalità mafiosa;

Per tutto quanto non espressamente richiamato nel presente testo si rimanda al Codice Civile ed in particolare al libro 4° titolo 3° Capo 7 («Dell'Appalto») e riferimenti.

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

Articolo 5 MODALITA' DI AVVIO E SVOLGIMENTO DEI SERVIZI

5.1 Avvio del contratto

5.1.1 Stato dei luoghi e degli impianti

L'Appaltatore non potrà sollevare eccezioni e/o pretese economiche aventi ad oggetto lo stato dei luoghi, le aree, le condizioni e le circostanze locali.

L'Appaltatore, infatti, contestualmente alla presentazione dell'offerta, dichiara espressamente

- di essere edotto dello stato di fatto e delle modalità d'uso di ciascuna entità costituente il bene oggetto dell'appalto, avendo preso atto, nei luoghi in cui devono essere eseguite le prestazioni, delle problematiche e delle circostanze connesse con l'espletamento dei servizi, dei lavori e delle forniture; tutto ciò anche in assenza di una puntuale conoscenza dello stato fisico e conservativo delle strutture.
- di riconoscere che i corrispettivi determinati dal presente capitolato sono remunerativi di tutti gli oneri diretti ed indiretti che lo stesso sosterrà per eseguire, nei tempi prescritti e a perfetta regola d'arte, tutti i servizi, lavori e forniture previsti contrattualmente.

Con l'offerta formulata l'Appaltatore si assume, altresì, esentandone il Committente, tutte le responsabilità di analisi economica nonché quelle organizzative, progettuali ecc. connesse con l'espletamento dei servizi conferiti.

L'Appaltatore non potrà quindi eccepire durante l'espletamento delle prestazioni la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati, tranne che tali nuovi elementi si configurino come causa di forza maggiore contemplata dal Codice Civile.

Per tutte le ragioni espresse l'Appaltatore è tenuto a svolgere tutte le indagini, del tipo e con le modalità che riterrà più opportune, allo scopo di formulare l'offerta economica con piena ed esclusiva responsabilità.

In ordine allo stato dei luoghi e degli impianti l'Appaltatore non potrà introdurre alcuna modifica a meno di una preventiva esplicita autorizzazione del Committente.

L'Appaltatore è tenuto altresì, e comunque, a consentire che siano eseguite modifiche ed interventi di qualsiasi tipo ai luoghi ed agli impianti che il Committente decidesse di operare, anche a mezzo di ditte terze, senza che per ciò l'Appaltatore possa obiettare o avanzare richieste di qualsiasi natura e genere.

Le modifiche fatte da terzi ai beni oggetto di appalto dovranno essere prese in carico dall'Appaltatore dal momento della riconsegna degli stessi al Committente e trattate alla stregua di tutti gli altri beni.

5.1.2 Fase di avvio

In relazione all'entità, alla varietà ed alla complessità delle prestazioni e dei beni è prevista una fase di avvio della durata di **180 giorni**, a partire dalla data di Consegna provvisoria degli immobili, al fine di consentire all'Appaltatore di mettere a regime la propria organizzazione e di renderla omogenea rispetto all'organizzazione interna del Committente.

Durante questa fase, oltre ad essere garantite le minime funzioni manutentive:

- l'Appaltatore dovrà assimilare le cognizioni gestionali e tecnico-operative del Committente e procedere, sulla base dello stato dei beni e della documentazione messa a disposizione del Committente al momento della presa in carico, ad una **ricognizione dello stato degli immobili** secondo le modalità indicate ai punti successivi;
- le parti potranno monitorare tutte le condizioni pattuite al fine di perfezionare di comune accordo quanto previsto dai Capitolati d'oneri e tecnici;
- potranno essere accettati limitati scostamenti rispetto alle prestazioni richieste dai capitolati e conseguentemente il Responsabile del procedimento potrà applicare in misura ridotta (comunque non oltre il 50%) le penali previste.

La gestione di questa fase viene svolta nell'ambito del **Tavolo bilaterale di partenariato**, istituito ai sensi dell'art. 13.3 del presente Capitolato, con il compito primario di presidiare momenti di verifica finalizzati a valutare l'operatività raggiunta dall'Appaltatore in relazione agli obblighi di capitolato. Tali momenti di verifica sono previsti allo scadere del primo anno ed allo scadere di ognuno degli anni successivi.

L'Appaltatore, anche in tale fase, si impegna a mantenere la massima riservatezza sulle informazioni ricevute, anche riguardo ai suoi ausiliari e dipendenti e l'obbligo di riservatezza conserverà la sua efficacia anche nel caso della mancata conclusione del contratto.

5.1.3 Avvio formale dei servizi - Verbale di Consegna degli immobili

Dopo l'aggiudicazione definitiva, **l'esecuzione dei servizi avrà inizio**, anche nelle more della stipulazione formale del contratto nel caso di esecuzione anticipata ai sensi dell'art.11 comma 9 del D.Lgs 163/2006 "Codice dei contratti pubblici", **a partire dalla data prevista dal Verbale di Consegna degli immobili**, con la quale l'Appaltatore prende formalmente in carico i beni oggetto dell'appalto.

Il Verbale di Consegna degli immobili dovrà essere redatto in duplice copia e sottoscritto in contraddittorio per accettazione da entrambe le parti.

I servizi e le responsabilità contrattuali decorreranno dalla data del verbale ed avranno termine alla scadenza del contratto.

Con la firma del verbale di consegna l'Appaltatore si assume tutte le responsabilità contrattuali, ed in particolare si impegna a:

- attivarsi immediatamente per adempiere agli obblighi di capitolato ed essere in grado di operare a pieno regime in conformità alle clausole contrattuali, essendogli già note le caratteristiche ambientali, la possibilità logistica e di accesso dei mezzi di trasporto, il tipo di viabilità, le condizioni idriche e igienico/sanitarie, l'ubicazione delle pubbliche discariche e gli oneri relativi;
- fornire tutte le prestazioni, i servizi e le attività oggetto dell'appalto, senza che possa trovare giustificazione alcuna per la mancata o incompleta documentazione sugli immobili o per qualsiasi altro motivo;
- prendersi cura degli immobili e della loro manutenzione e a mantenere lo standard di funzionalità degli stessi nello stato in cui si trovano, garantendo in ogni caso le prestazioni minime pattuite e descritte nei capitolato tecnici e nei documenti contrattuali.

Qualora ciò non avvenisse, per cause imputabili all'Appaltatore, opereranno le penali previste nei singoli Capitolati.

Qualora gli impianti non risultassero funzionanti o solo in parte funzionanti, in modo da non consentire lo svolgimento delle attività ordinarie manutentive, ciò dovrà risultare, su indicazione dell'Appaltatore, nel predetto verbale di consegna o essere evidenziato durante il periodo previsto di ricognizione dello stato degli immobili; in caso contrario gli eventuali vizi o difetti che dovessero manifestarsi successivamente verranno considerati come dovuti a trascuratezza dell'Appaltatore che dovrà provvedere alla loro eliminazione.

Nei casi in cui l'Appaltatore non si presenti nel giorno che gli verrà comunicato dal Responsabile del procedimento per la consegna degli immobili o non provveda ad iniziare i servizi oggetto dell'appalto nel giorno fissato dal verbale di consegna, il Committente potrà stabilire un ulteriore termine perentorio decorso inutilmente il quale l'Appaltatore potrà essere dichiarato decaduto dall'aggiudicazione.

In tali casi il Committente ha diritto di non stipulare o di dichiarare risolto il contratto, incamerando la garanzia di esecuzione, con riserva di ogni azione per i danni ed i disagi subiti.

Nel caso in cui l'Appaltatore si rifiuti di prendere in carico i beni o anche solo alcuni di questi, rifiutandosi di firmare il verbale di consegna, il Committente avrà diritto di dichiarare risolto il contratto, di incamerare la garanzia di esecuzione e di avviare un'azione legale per i danni ed i disagi subiti.

Il Verbale dovrà contenere:

A) l'**Elenco dei Servizi** oggetto dell'appalto, con i relativi Allegati contrattuali (*edifici/unità funzionali e quantità di riferimento*);

B) l'**Elenco degli Immobili**, corredato della documentazione inerente il Corredo Informativo di ciascun edificio.

In particolare per ciascun immobile verrà reso disponibile, in forma cartacea e/o in via informatica all'interno del Sistema informativo S.I.G.E., la seguente documentazione:

- *Fascicolo Anagrafico del Fabbricato*, con le indicazioni di carattere generale sull'edificio e sulle attività in esso contenute (caratteristiche dimensionali, distributive e dotazioni, tipologie, stato d'uso e caratteristiche dimensionali degli spazi), sulla consistenza e stato manutentivo delle componenti e degli impianti, corredato dall'Elenco dei documenti di competenza;
- *Documentazione tecnica di legge in possesso del Committente*.
- *Report quali-quantitativi delle componenti degli edifici*, con esplicitazione delle più significative e diverse tipologie e delle relative grandezze di riferimento;

- C) le **strutture organizzative dell'Appaltatore e del Committente**: in particolare dovranno essere indicati, per ciascun servizio e/o sub-servizio, i nominativi dei Referenti e dei tecnici incaricati dell'esecuzione operativa delle attività;
- D) l'**Elenco delle imprese direttamente esecutrici dei singoli servizi**, siano esse del raggruppamento e/o imprese subappaltatrici, qualora già autorizzate alla data della sottoscrizione del verbale di consegna.

Nel predetto verbale dovranno risultare inoltre le eventuali strutture e/o i mezzi e/o i servizi del Committente, concesse in comodato d'uso all'Appaltatore per lo svolgimento delle attività previste (locali, servizi, etc.), il loro stato, nonché la rispondenza alle norme, ed ogni altra circostanza relativa all'esecuzione dell'appalto e definibile al momento. L'Appaltatore, controfirmando per accettazione il Verbale di Consegna, viene costituito custode dei suddetti beni all'uopo indicati nel Verbale stesso e si impegna formalmente a prendersene cura ed a mantenerli in modo tale da garantire il buono stato di conservazione degli stessi.

Le variazioni intervenute nel corso dell'appalto verranno formalizzate con le modalità previste nel presente Capitolato.

Durante la fase di avvio l'Appaltatore dovrà procedere ad una **Ricognizione degli immobili e degli impianti**, fermo restando l'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica che si rendesse necessario a seguito dell'esecuzione di interventi secondo le modalità previste dal Capitolato Tecnico n. 1 – Servizi di Governo, le cui risultanze dovranno essere consegnate al Committente **entro 180 giorni dalla data del verbale di consegna provvisoria dell'immobile**.

In particolare, l'Appaltatore dovrà allegare, per ciascun edificio, ad ulteriore integrazione dell'Anagrafica Tecnica esistente e del sistema informativo SIGE:

- 1) Foto e/o video, dalla quale sia possibile risalire con certezza alla situazione di tutti gli impianti e strutture consegnati.
- 2) Relazione di presa in carico del corredo informativo con i riscontri effettuati sull'aggiornamento del Fascicolo Fabbricato, del Tabulato documenti, e dei rilievi e censimento.
- 3) Relazione sullo stato manutentivo e di efficienza degli impianti (elettrici, antincendio, fissi di trasporto, riscaldamento, raffrescamento) e delle componenti edili.
- 4) Proposte di interventi migliorativi.

Le Relazioni sopraindicate devono essere aggiornate al termine di ogni anno contrattuale.

Gli oneri relativi sono compensati fra quelli previsti nei Servizi di Governo.

5.2 Modalità di svolgimento dei servizi

5.2.1 Termini per l'esecuzione dei servizi

Il presente appalto prevede le seguenti disposizioni in relazione ai termini di esecuzione:

A) Commesse di manutenzione riparativa a canone (GS RIP) e/o a misura (GS MIS)

In seguito a richiesta di intervento ed in relazione al livello di urgenza individuato, l'Appaltatore è tenuto ad operare entro i **tempi di intervento** di seguito indicati (tempo di intervento definito come intervallo di tempo intercorrente fra la richiesta/segnalazione ed inizio del sopralluogo):

Livello di urgenza	Descrizione	Tempo di intervento
Emergenza	Tipico di situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone e/o possono determinare l'interruzione delle normali attività	Il sopralluogo per eventuale messa in sicurezza dovrà essere iniziato entro 2 ore dalla chiamata
Urgenza	Tipico di situazioni che possono compromettere le condizioni ottimali (es. condizioni microclimatiche) per lo svolgimento delle normali attività	Il sopralluogo dovrà essere iniziato entro 8 ore dalla chiamata
Nessuna emergenza, nessuna urgenza	Tutti gli altri casi di manutenzione riparativa	Il sopralluogo dovrà essere iniziato entro 24 ore dalla chiamata

A seconda della tipologia di intervento necessario, la richiesta potrà essere evasa attraverso l'apertura e l'avvio di una commessa di manutenzione ordinaria a canone (denominate commesse GS RIP – riparative) oppure mediante la formulazione di una proposta extra canone con conseguente apertura di una commessa di manutenzione a misura (manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione, e integrative ai diversi servizi - denominate commesse GSMIS).

Per quanto riguarda i tempi di esecuzione delle suddette tipologie di commesse, la durata degli interventi sarà stabilita in relazione all'importanza dell'opera o prestazione, alle esigenze di ricerca e di approntamento dei materiali necessari ed alla disponibilità dei locali nei quali i lavori dovranno essere eseguiti, secondo le modalità previste nel Capitolato Tecnico n. 1 "Servizi di governo" all'articolo "Gestione interventi".

B) Commesse di manutenzione ordinaria programmata (GS PRO)

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione ordinaria programmata (denominate commesse GS PRO) questi dovranno essere calendarizzati ed eseguiti alla data prevista con una tolleranza massima del 5% in più o in meno dell'intervallo di esecuzione (ad es. una programmata di tipo semestrale potrà avere una tolleranza sulla data prevista di più o meno 9 giorni, pari al 5% di 180 giorni di intervallo).

Per il dettaglio sulle tolleranze, i tempi di intervento e quant'altro relativo alle commesse PRO si fa riferimento a quanto previsto nel Capitolato Tecnico n. 1 "Servizi di governo" all'articolo "Gestione interventi".

Gli interventi di manutenzione ordinaria programmata, per esigenze legate all'utenza, potranno essere anticipati o ritardati su richiesta del Responsabile del Procedimento o dell'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto.

C) Standard di servizio e di qualità

Oltre alle procedure previste ai punti precedenti l'Appaltatore dovrà eseguire le prestazioni contrattuali nel rispetto dei livelli prestazionali attesi (Standard di qualità) di cui all'art. 16 del presente Capitolato.

5.2.2 Cessazione del servizio e sua conduzione diretta

Il Committente potrà assumere direttamente l'esercizio dei servizi appaltati o avvalersi della facoltà di affidarli ad altri nei seguenti casi:

- quando detti servizi fossero sospesi, o diminuiti o in ritardo, in tutto o in parte, per fatto o colpa dell'Appaltatore o per causa di forza maggiore;
- risoluzione contrattuale ai sensi degli artt. 18.2-18.3 del presente Capitolato;
- fallimento dell'Appaltatore, salvo i casi di cui all'art. 19 del presente Capitolato;
- gravi inadempienze contrattuali.

Il Committente si riserva di intervenire con procedure d'urgenza, in sostituzione dell'Appaltatore, anche qualora gravi motivazioni imponessero tale subentro per garantire il prosieguo di uno dei servizi appaltati.

5.2.3 Divieto di ridurre, sospendere, interrompere o rallentare i servizi

L'Appaltatore non può ridurre, sospendere o rallentare i servizi, con sua decisione unilaterale in nessun caso, nemmeno quando siano in atto controversie con il Committente.

La riduzione, la sospensione o il rallentamento dei servizi per decisione unilaterale dell'Appaltatore costituisce inadempienza contrattuale grave e tale da motivare la risoluzione del contratto, ex articolo 1456 codice civile, per fatto dell'Appaltatore qualora questi, dopo la diffida a riprendere le attività entro il termine intimato dal Committente a mezzo raccomandata A.R. o via PEC, non abbia ottemperato.

La sospensione o il ritardo nello svolgimento delle prestazioni è causa sufficiente, e ne costituisce motivo, per il subentro da parte del Committente nello svolgimento dei servizi, direttamente o a mezzo terzi. In tal caso verranno addebitati all'Appaltatore tutti gli oneri derivanti da tale subentro, quale differenza tra quello che normalmente il Committente avrebbe dovuto riconoscere e quello dovuto al subentro causato dalla sospensione o ritardo dell'Appaltatore. Rimane impregiudicata l'applicazione delle penali previste dai Capitolati.

La sospensione temporanea da parte dell'Appaltatore è legittima e doverosa soltanto nel caso si verifichino circostanze da determinare dei rischi per l'incolumità delle persone o per l'integrità dei beni materiali. In tal caso l'Appaltatore ne darà comunicazione al Committente e, una volta presi i provvedimenti atti alla rimozione del rischio, riprenderà la regolare erogazione delle prestazioni.

L'Appaltatore può inoltre, per particolari circostanze, essere autorizzato dal Committente alla temporanea sospensione totale o parziale del servizio. Le avverse condizioni meteorologiche potranno costituire causa di sospensione dei lavori in quanto se ne riconosca l'eccezionalità, in relazione alle prevedibili condizioni di tempo e di luogo; ciò solo per le lavorazioni che dovessero avvenire all'aperto.

Il Responsabile del procedimento e/o l'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto ha inoltre la facoltà insindacabile di sospendere, in qualsiasi momento, una parte o tutti i lavori ed i servizi in corso di esecuzione, sia per esigenze tecniche che in conseguenza di particolari necessità del momento, senza che l'Appaltatore possa avanzare per tale motivo eccezione alcuna o domanda per indennizzi/compensi di sorta.

In tutti i casi di sospensione delle prestazioni deve provvedere a:

- l'adozione di tutti i provvedimenti necessari affinché siano impediti danni alle persone e deterioramenti di qualsiasi genere alle opere già eseguite, restando a carico esclusivo dell'Appaltatore gli oneri derivanti da interruzioni del lavoro richiesto od imposto da Enti o autorità esterne al Committente, o per esigenze particolari del Committente.
In particolare dovranno essere presi tutti i provvedimenti necessari ad evitare che estranei, accedendo all'area di cantiere durante gli intervalli di lavorazione (pranzo) o di sospensione – ripresa successiva dei lavori (continuazione dei lavori il giorno dopo o a distanza di tempo), possano infortunarsi; l'Appaltatore, durante il periodo di sospensione dei lavori, deve eseguire regolari visite al cantiere con frequenza non inferiore a 10 giorni accertando le condizioni delle opere, la consistenza della mano d'opera e dei macchinari eventualmente presenti e riferire all'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto, affinché si possano evitare danni alle opere già eseguite e facilitare la ripresa dei lavori.
- mettere in opera tutte le segnalazioni, recinzioni ed accorgimenti per evitare pericoli alla pubblica incolumità nel caso di residui di scavo o di lavorazione, di buche o sconnessioni nel terreno, di macchine operatrici o attrezzature, lasciati sul posto.
- porre le segnalazioni luminose adeguate, e dovranno essere mantenute accese per tutto il tempo di permanenza del cantiere o di pericoli per la pubblica incolumità, con adeguato servizio di accensione.

Non si considerano come dovuti a causa di forza maggiore i danni che possano derivare da inadempienza alla presente clausola.

5.2.4 Andamento e sviluppo delle prestazioni

Tutte le prestazioni dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle norme vigenti e secondo le condizioni, le modalità, i termini e le prescrizioni contenute nei Capitolati e nei relativi Allegati.

Le attività dovranno essere eseguite senza interferire e/o recare il minimo disturbo alle attività degli utenti delle Unità funzionali presenti all'interno degli immobili.

A tal fine le modalità ed i tempi di esecuzione dovranno comunque essere concordati con le Unità funzionali stesse; in particolare le prestazioni dovranno essere eseguite in orari della giornata compatibili con le attività presenti (che non dovranno essere interrotte o disturbate in maniera apprezzabile) e la loro esecuzione dovrà essere distribuita in modo da attuarle nei periodi in cui le attività e la presenza di qualunque impedimento sono minori. L'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto potrà modificare la programmazione degli stessi o ordinare interventi con vari gradi di urgenza.

Fermo restando quanto sopra, l'Appaltatore avrà facoltà di sviluppare gli interventi nel modo che riterrà più opportuno per darli perfettamente compiuti nei termini stabiliti dall'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto e in maniera che non vi sia pregiudizio alla loro buona riuscita e agli interessi del Committente.

La presenza nei luoghi di lavoro del personale dell'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto - presenza che potrà essere anche saltuaria - non esonera l'Appaltatore dalla responsabilità circa la perfetta esecuzione dei servizi ancorché i difetti che venissero poi riscontrati fossero stati riconoscibili durante l'esecuzione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione fosse stata approvata. Si stabilisce infatti che l'onere dell'Appaltatore è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza potrà mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

Il Committente si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini e, ove occorra, di provvedere a sanzioni, in qualsiasi momento, anche posteriore alla esecuzione dei servizi/ lavori/ forniture.

È specifico compito dell'Appaltatore fornire tutte le informazioni nei tempi e nei modi più adatti per permettere all'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto di avere la conoscenza ed il controllo in tempo reale dell'andamento qualitativo e quantitativo delle operazioni e/o servizi previsti con il grado di dettaglio e la periodicità che gli verranno richieste dal Responsabile del procedimento.

L'Appaltatore è tenuto a redigere, entro la data di avvio dell'appalto, un *programma operativo delle prestazioni di manutenzione programmata*, da inserire nel Sistema informativo in forma calendarizzata, dettagliato e nominativo, strutturato con le scadenze ed i tempi da determinarsi per ogni singola prestazione in base a quanto previsto nel progetto offerta ed in base alle prestazioni minimali contenute nei Capitolati tecnici.

L'Appaltatore dovrà adeguarsi a tutte le condizioni generali e particolari conseguenti al luogo di esecuzione degli interventi ed alle modalità con le quali verranno eseguiti gli stessi.

L'Appaltatore non può mai recusare di dare immediata esecuzione agli ordini di servizio ricevuti, sotto pena dell'esecuzione d'ufficio. Può peraltro inviare all'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto, entro tre giorni dal ricevimento dell'ordine, le osservazioni che reputi opportune nel proprio interesse.

È facoltà dell'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto ordinare (a totale cura e spese dell'Appaltatore) od eseguire d'ufficio (non prestandosi l'Appaltatore) il rifacimento delle prestazioni eseguite in difformità alle prescrizioni del capitolato e dell'elenco Prezzi ed alle indicazioni date dallo stesso; tale facoltà si estende anche alle prestazioni non eseguite tempestivamente dall'Appaltatore, quali il pronto intervento entro i tempi prefissati in funzione dell'urgenza, o i lavori non eseguiti attorno alle date fissate nel programma, con l'approssimazione richiesta o con la precedenza indicata.

Nel caso in cui il rifacimento o la rimozione di tali prestazioni comporti rimozione di opere o forniture eseguite da altri, ciò non costituirà titolo né per rifiutare tali rifacimenti o rimozioni, né per richiedere compensi per il risarcimento per gli oneri sostenuti per la demolizione o rimozione delle altrui prestazioni.

Se l'Appaltatore, senza opposizione dell'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto, nel proprio interesse o di propria iniziativa, impiegherà materiali o eseguirà prestazioni di dimensioni eccedenti o di caratteristiche superiori a quelle previste negli ordinativi non avrà diritto ad alcun compenso.

Se invece verrà ammessa dall'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto una minore dimensione o una inferiore qualità dei materiali e dei lavori, i prezzi convenuti saranno ridotti in proporzione alle diminuite dimensioni o alla inferiore qualità.

Mancando tale ordine, non verrà accreditato all'Appaltatore alcun riconoscimento dell'onere sostenuto, neppure per ordini dati da personale del Committente, o terzi estranei, non autorizzati espressamente.

5.2.5 Scioperi

In caso di sciopero dei propri dipendenti, o di altri eventi che per qualsiasi motivo possano influire sul normale espletamento del servizio, l'Appaltatore sarà tenuto a darne immediata comunicazione scritta al Committente in via preventiva e tempestiva.

Configurandosi il Servizio di cui al presente Capitolato come rientrante tra i servizi pubblici essenziali ai sensi dell'art. 1 della L. 12.06.1990 n. 146, l'Appaltatore dovrà in ogni modo assicurare la presenza di una dotazione di personale tecnico sufficiente in numero e qualifica professionale che possa organizzare ed eseguire, con un adeguato numero di squadre, almeno gli interventi di emergenza ed il servizio di reperibilità, al fine di poter garantire il rispetto del comma 1 della suddetta norma.

Rimangono in ogni caso, anche durante gli scioperi, gli obblighi e le responsabilità a carico dell'Appaltatore derivanti dal contratto di appalto.

5.2.6 Termine del contratto

Durante gli ultimi 6 mesi di durata dell'Appalto il Committente si riserva la facoltà, senza che da ciò risulti un diritto di indennità all'Appaltatore, di assumere tutte le misure utili per assicurare la continuità dei Servizi e, genericamente, tutte le misure necessarie per effettuare il passaggio progressivo dei beni al Committente stesso o a terzi.

L'Appaltatore dovrà dare assistenza al Committente o a terzi incaricati dal Committente fornendo tutte le informazioni, in forma scritta o verbale ed in maniera completa ed esauriente, che il Committente stesso o i terzi incaricati gli chiederanno.

Alla scadenza del contratto, si procederà alla *Riconsegna degli immobili* al Committente.

In sede di riconsegna il Committente verificherà che:

- a) siano state eseguite le operazioni manutentive comprese nel contratto, ed in particolare che:
 - tutti gli interventi operativi ordinati, necessari, richiesti o previsti siano stati eseguiti;
 - le operazioni e le verifiche periodiche previste nei canoni, particolarmente quelle previste all'interno della gestione manutenzione e calore, siano state correttamente tutte eseguite;
- b) tutte le informazioni inerenti alla gestione della manutenzione siano state fornite e, in particolare:
 - i documenti allegati alla contabilità, reports, ecc.;
 - le tabelle, previste o richieste, di sintesi sugli interventi fatti e residui da fare;
- c) tutti gli adempimenti previsti nell'ambito dei servizi di governo siano stati completati;
- d) non ci siano situazioni di mancata esecuzione a regola d'arte degli interventi;
- e) siano stati depositati presso il Committente tutte le documentazioni tecniche di legge (certificati di conformità, ecc.);
- f) al momento della consegna non esistano situazioni di pericolo anche latente tali da provocare danni a persone o cose: di ciò sarà redatto verbale di constatazione.

Il processo di verifica finale, propedeutico alla ripresa in carico degli immobili da parte del Committente, dovrà concludersi al termine del contratto.

L'Appaltatore fornisce completa garanzia di tutte le prestazioni, servizi ed interventi compresi nell'appalto, fino alla presa in consegna dei beni da parte del Committente fatte salve le maggiori responsabilità sancite dall'art. 1669 del Codice Civile. L'Appaltatore non ha diritto ad alcun compenso per gli oneri di cui sopra.

Restano impregiudicati i diritti per danni connessi e derivanti da tali inadempienze.

Qualora l'Appaltatore, previa diffida intimata ai sensi dell'art. 1454 C.C., sia inadempiente alle richieste di sistemazione, correzione, esecuzione, fornitura o quant'altro gli verrà intimato di adempiere, per soddisfare a quanto previsto dal Capitolato e porre rimedio alle deficienze riscontrate, il termine di riconsegna dei beni, o di parte di esso, verrà protratto fino a che tutte le operazioni richieste siano eseguite.

Gli interventi di sistemazione di eventuali inconvenienti, riscontrati prima e durante le operazioni di presa in consegna dei beni, ritenuti indifferibili ed urgenti ad insindacabile giudizio del Responsabile del procedimento e/o dell'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto e che l'Appaltatore non esegua nei termini che gli sono stati prescritti, potranno venire eseguiti dal Committente stesso con addebito della relativa spesa all'Appaltatore inadempiente, rivalendosi anche sulle somme ancora da liquidargli.

Dopo che tutte le condizioni previste dal contratto ed in particolare quelle oggetto delle verifiche di cui sopra siano state rispettate, si redigerà il *Verbale di riconsegna degli immobili*, sottoscritto da ambedue le parti per accettazione.

Si precisa quindi che la custodia dei beni o di parte di essi rimarrà in carico all'Appaltatore, fatte salve tutte le altre conseguenze previste nel capitolato, fino alla riconsegna; con la sottoscrizione del Verbale di riconsegna degli immobili la responsabilità della custodia ex art. 2051 C.C. passerà in carico al Committente.

Fino a quel momento l'Appaltatore dovrà usare tutti gli accorgimenti di sorveglianza, assicurazione, ecc. necessari per evitare danni a persone o cose.

L'Appaltatore ha infatti l'obbligo, fino alla presa in carico dei beni da parte del Committente, della custodia e conservazione degli stessi con la massima cura.

Articolo 6 ORGANIZZAZIONE DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore dovrà dotarsi di una struttura organizzativa composta di personale tecnico ed operativo abilitato e qualificato, nonché di automezzi, attrezzature, locali ad uso uffici e magazzini e quanto altro necessario a garantire il corretto svolgimento delle prestazioni affinché l'esecuzione del contratto sia effettuata con la massima cura ed attenzione e nel completo rispetto di tutte le disposizioni e prescrizioni che fanno parte del contratto.

Gli oneri derivanti dalle disposizioni del presente articolo, ove non specificatamente e diversamente indicato nel presente Capitolato, sono a carico dell'Appaltatore e il mancato rispetto anche di uno solo dei punti che seguono, costituiranno motivo ostativo alla stipula del contratto stesso per colpa dell'Appaltatore, e potrà quindi essere causa di rescissione di ogni obbligo da parte del Committente con tutte le conseguenze previste dalle leggi in materia.

6.1 Sedi operative, orari e servizio di reperibilità

L'Appaltatore, entro 30 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, dovrà disporre, nel Comune di Genova, per tutta la durata dell'appalto, di una o più sedi con ambienti, destinati all'attività di manutenzione, comprendente locali per il ricovero delle attrezzature, attività lavorative, veicoli e materiali, così da poter effettuare in qualunque ora del giorno e della notte immediati interventi sui beni.

Dovrà inoltre disporre di uffici con le normali dotazioni, quali telefoni, fax, segreteria telefonica automatica, computer, collegamento internet 24h, indirizzi e-mail, ecc. dove poter svolgere la funzione essenziale di programmazione e coordinamento.

L'Appaltatore s'impegna a mantenere continuativamente la struttura organizzativa, e comunque atta ad adempiere agli obblighi di capitolato, durante tutto il periodo di durata del contratto.

E' vietato stabilire il domicilio presso terzi.

L'Appaltatore dovrà svolgere la propria attività lavorativa tutti i giorni dell'anno, esclusi sabato, domenica e festivi, dalle ore 8:00 alle ore 18:00, durante i quali dovrà sempre essere garantita un'adeguata presenza di personale in grado di far fronte alle richieste o alla programmazione delle interventi.

Il Committente ha la facoltà di modificare le fasce orarie suddette in relazione alle mutate esigenze dell'Ente.

Durante l'orario di lavoro i Referenti dell'Appaltatore dovranno essere reperibili su telefono cellulare, i cui numeri telefonici dovranno essere comunicati al Committente.

Al di fuori dell'orario normale di lavoro, compresi sabato domenica e festivi, dovrà essere attivo un servizio di reperibilità, per l'esecuzione, su ordine del Responsabile del Procedimento o dell'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto, di interventi sugli immobili di cui all'appalto.

Gli interventi potranno riguardare tutte le esigenze non preventivamente programmabili, comprese le situazioni di possibile pericolo o danni alle proprietà del Committente; nel caso, tali interventi sono comunque di sola "eliminazione del pericolo o del danno incombente" (transennature, segnalazioni luminose, chiusura accessi, interruzione erogazione energia elettrica, acqua ecc.).

Il servizio di reperibilità, operante per la gestione delle richieste con le modalità previste dal Capitolato Tecnico n. 1 "Servizi di governo", prevede l'invio tempestivo da parte dell'Appaltatore del tecnico operativo di servizio per verificare la situazione in essere e l'eventuale necessità di intervento della squadra.

L'Appaltatore dovrà avvisare il Responsabile del Procedimento e/o i Referenti dell'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto sull'evolversi della situazione in corso.

L'Appaltatore ha l'obbligo di organizzare una struttura tale da garantire che ogni intervento in reperibilità venga iniziato entro i termini contrattuali previsti in relazione al livello di urgenza individuato dal Committente.

6.2 Attrezzature e mezzi d'opera

L'Appaltatore deve impiegare per l'esecuzione del contratto, attrezzature e mezzi d'opera adeguati e a norma vigente, idonei e nelle migliori condizioni di stato e di uso, per lo svolgimento delle singole prestazioni.

A tale riguardo dovrà dimostrare, con apposita documentazione, che i mezzi e le attrezzature utilizzati siano nella sua disponibilità, rispettino la normativa macchine e di aver provveduto ad eseguire le eventuali manutenzioni preventive e programmate di legge, presso officine e/o da parte di strutture e/o operatori specializzati.

Tutti i mezzi utilizzati dagli operatori dovranno recare il logo identificativo, dell'Appaltatore e dell'appalto, in dimensioni e posizione che ne garantiscano la visibilità, così come proposto dall'Appaltatore ed approvato dal Responsabile del procedimento.

L'Appaltatore dovrà dotarsi di tutte le attrezzature necessarie allo svolgimento dei lavori e dei servizi previsti nell'appalto (compreso il noleggio di piattaforme aeree, ponteggi, trabatelli ecc.), in quantità sufficienti a garantire il corretto svolgimento del Servizio, con particolare riguardo all'osservanza delle norme di sicurezza.

In merito all'espletamento delle prestazioni l'Appaltatore dovrà dotarsi, o comunque avere a disposizione, strumentazioni tecnologicamente avanzate quali ad esempio, a titolo indicativo e non esaustivo:

- 1 termocamera per indagini termografiche;
- 1 telecamera per indagini videoendoscopiche;
- 1 cercaperdite;
- strumentazioni per le verifiche di fessurazioni, spostamenti di strutture, ecc.;
- strumenti di misura (termometri digitali con funzionalità di registrazione dati, strumenti per misure lineari e altimetriche, luminosità, elettriche, ecc.);
- strumenti informatici, telefoni smartphone o tablet per gli operatori, macchine fotografiche.

La taratura periodica degli strumenti è a carico dell'Appaltatore.

6.3 Personale dell'Appaltatore

Prima dell'avvio formale dei servizi l'Appaltatore dovrà comunicare la propria struttura organizzativa indicando, per ciascun servizio e/o sub-servizio, i nominativi ed i recapiti di tutti i soggetti interessati allo svolgimento del contratto, sia nel normale orario di lavoro sia in reperibilità, e loro sostituti, ed in particolare:

- nominativi, recapiti telefonici e mail dei Responsabili Tecnici dei servizi (Referenti Servizi);
- nominativi e recapiti telefonici dei tecnici incaricati dell'esecuzione operativa delle attività.

I componenti della struttura organizzativa devono corrispondere a quanto dichiarato nell'offerta tecnica di gara ed avere lo standard professionale e contrattuale indicati nell'offerta stessa dall'Appaltatore.

L'Appaltatore ha l'obbligo di:

- mantenere sui luoghi dei lavori una severa disciplina da parte del proprio personale, con l'osservanza scrupolosa delle particolari disposizioni di volta in volta impartite e con facoltà, da parte del Committente, di chiedere l'allontanamento di quegli addetti che fossero per validi motivi - ad es. sotto il profilo professionale e/o dei comportamenti - ritenuti inadeguati/ non idonei dal Committente stesso: costoro devono essere sostituiti prima del turno di servizio utile successivo;
- utilizzare, per l'esecuzione dell'Appalto, personale abilitato ai sensi di legge e munito di preparazione professionale e di conoscenze tecniche adeguate alle esigenze di ogni specifica prestazione, ed in particolare di conoscenza del funzionamento degli impianti, delle apparecchiature e dei componenti oggetto di manutenzione nonché delle norme antinfortunistiche;
- acquisire, all'atto della costituzione del rapporto di lavoro, il casellario giudiziario del personale, che nell'ambito dello svolgimento di attività professionale, sia destinato al contatto diretto e regolare con i minori, conformemente a quanto previsto dall'articolo 25-bis del Decreto del Presidente della

Repubblica 14 novembre 2002, n. 313, come modificato dall'articolo 2 del Decreto Legislativo 4 marzo 2014, n. 39. È onere dell'Appaltatore verificare per tutta la durata del contratto il permanere delle condizioni di svolgimento del servizio quali richieste dalla normativa indicata, e di provvedere all'immediata sostituzione del personale a carico del quale fossero sopravvenuti provvedimenti di condanna o sanzioni interdittive allo svolgimento delle attività a contatto con i minori.

Tutto il personale adibito ai servizi affidati in appalto lavorerà alle dipendenze e sotto l'esclusiva responsabilità dell'Appaltatore, sia nei confronti del Committente che nei confronti di terzi, oltre che per i risvolti di natura giuridica relativi alla legislazione in materia di assicurazione obbligatoria e prevenzione igiene e sicurezza sul lavoro.

L'Appaltatore è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti, subappaltatori e collaboratori esterni le prescrizioni ricevute dal Committente, sia verbali che scritte.

Il Committente rimarrà estraneo ad ogni rapporto tra l'Appaltatore ed il proprio personale.

L'Appaltatore dovrà curare i rapporti interpersonali, mantenendo un rapporto con gli utenti e i cittadini improntato alla massima educazione e rispetto, e garantire un vestiario decoroso ed adatto ai luoghi ed alle persone con cui si viene in contatto.

In particolare, il personale dell'Appaltatore dovrà presentarsi sui luoghi di svolgimento delle prestazioni in appalto munito di:

- tesserino di riconoscimento rilasciato dall'Appaltatore, portato in posizione visibile;
- documento di abilitazione allo svolgimento di determinati compiti o funzioni, ove richiesto da specifiche norme;
- una divisa di lavoro che li renda immediatamente riconoscibili, con logo e colori identificativi, proposto dall'Appaltatore ed approvato dal Responsabile del procedimento.

Sono a carico dell'Appaltatore le forniture dei materiali necessari.

L'Appaltatore è tenuto a comunicare periodicamente, o a richiesta, all'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto l'elenco nominativo del personale e dei mezzi d'opera (identificati, in genere, con le targhe) e l'indicazione per ognuno di essi del lavoro cui sono addetti (rapporto della forza presente) compresi i subappaltatori.

L'inosservanza di quanto previsto nel presente articolo darà luogo all'applicazione delle penali di cui all'art. 16.5 del presente Capitolato e comunque l'Appaltatore sarà tenuto ad adempiere alle condizioni contrattuali previste entro un termine indicato dall'Amministrazione.

6.3.1 Clausola di salvaguardia

Il rapporto di lavoro relativo al personale adibito al servizio pulizia interna presso l'impresa appaltatrice del contratto precedente è regolato dalle disposizioni del C.C.N.L. PER IL PERSONALE DIPENDENTE DA IMPRESE ESERCENTI SERVIZI DI PULIZIA E SERVIZI INTEGRATI / MULTISERVIZI.

Costituisce condizione particolare di esecuzione dell'appalto, ai sensi dell'articolo 69 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163, al fine di soddisfare finalità sociali, quali il mantenimento dei livelli occupazionali, l'obbligo dell'Appaltatore di utilizzare, in via prioritaria, per il Servizio 5 Pulizia Interna, il personale già in servizio nel precedente contratto, che si renderà disponibile alla continuazione del rapporto di lavoro, a condizione che il numero e la qualifica degli stessi siano armonizzabili con l'organizzazione di impresa della ditta aggiudicataria e con le esigenze tecnico – organizzative previste per l'esecuzione del servizio.

A tal fine, in relazione all'espletamento delle prestazioni del servizio Pulizia interna compreso nel contratto precedente, si allega al presente Capitolato l'Allegato 11 "Personale in servizio", contenente l'elenco dei dipendenti in servizio, aggiornati alla data indicata dallo stesso, con l'indicazione della tipologia di rapporto di lavoro, della relativa qualifica, della data di assunzione e delle ore dedicate.

6.3.2 Codice di comportamento dei dipendenti pubblici

L'Appaltatore, con riferimento alle prestazioni oggetto del presente contratto, si impegna ad osservare e a far osservare ai propri collaboratori a qualsiasi titolo, per quanto compatibili con il ruolo e l'attività svolta, gli obblighi di condotta previsti dal "Regolamento recante codice di comportamento dei dipendenti pubblici", di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 16 aprile 2013, n. 62 e dal Codice integrativo adottato dalla Città Metropolitana di Genova ai sensi dell'articolo 54, comma 5 del Decreto Legislativo del 30 marzo 2001, n. 165.

Il Committente, in occasione della sottoscrizione del contratto, o dell'avvio del servizio se antecedente, trasmette copia del Codice integrativo stesso, per una sua più completa e piena conoscenza. L'Appaltatore si impegna a trasmettere copia dello stesso ai propri collaboratori a qualsiasi titolo e a fornire prova dell'avvenuta comunicazione.

La violazione degli obblighi di cui al suddetto Regolamento e al citato Codice può costituire causa di risoluzione del contratto. L'Amministrazione, verificata l'eventuale violazione, contesta per iscritto all'Appaltatore il fatto assegnando un termine non superiore a dieci giorni per la presentazione di eventuali controdeduzioni. Ove queste non fossero presentate o risultassero non accoglibili, procede alla risoluzione del contratto, fatto salvo il risarcimento dei danni"

6.4 Subappalti e Sub-contratti

6.4.1 Subappalto

L'affidamento in subappalto o a cottimo è sottoposto alle condizioni indicate in particolare all'art. 118 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., agli artt. 107, 108 e 170 (per i lavori) e art. 298, comma 4 (per i servizi e le forniture) del D.P.R. n. 207/2010 e s.m.i.

Tutte le prestazioni sono subappaltabili e affidabili in cottimo nella misura, alle condizioni e con i limiti e le modalità previste dalle norme vigenti e dal presente Capitolato:

A) **Lavori:** le lavorazioni, riferite alle attività straordinarie a misura di manutenzione migliorativa, di ripristino e riqualificazione (di cui ai Servizi 2-manutenzione edile, 3-manutenzione impianti, 4-climatizzazione ambientale), possono essere, a scelta dell'impresa e qualora siano state indicate come subappaltabili in sede d'offerta, subappaltabili o affidabili a cottimo, ai sensi degli artt. 118 comma 2 D.Lgs. 163/2006 e 170 comma 1 D.P.R. 207/2010, esclusivamente ad imprese in possesso delle relative qualificazioni:

- nella misura del 30 % dell'importo della categoria, calcolato al prezzo del contratto d'appalto, per le lavorazioni comprese nella categoria prevalente (OG1);
- nella misura del 100 % degli importi delle categorie, calcolati al prezzo del contratto d'appalto, per le lavorazioni comprese nelle categorie scorporabili (Cat. OG2-OS3-OS4-OS30-OS28-OG12).

Qualora l'importo del subappalto sia superiore a € 150.000,00, il subappaltatore deve essere in possesso dell'attestato di qualificazione, qualora l'importo sia inferiore a € 150.000,00, il subappaltatore può essere qualificato ai sensi dell'articolo 90, o art. 248 per i beni del patrimonio culturale, del D.P.R. 207/2010 oppure essere in possesso dell'attestato di qualificazione.

B) **Servizi:** tutte le altre prestazioni/attività riferite ai servizi oggetto dell'appalto (1-servizi di governo, 2-manutenzione edile, 3-manutenzione impianti, 4-climatizzazione ambientale – 5 Pulizia e igiene ambientale), ad eccezione dei servizi di cui al punto successivo, possono essere, a scelta dell'impresa e qualora siano state indicate come subappaltabili in sede d'offerta, subappaltabili o affidabili a cottimo, ai sensi degli artt. 118 comma 2 D.Lgs. 163/2006 e 298 comma 4 del D.P.R. 207/2010, esclusivamente ad imprese in possesso dei requisiti di capacità economica, finanziaria, tecnica e professionale previsti dalla normativa per l'affidamento di servizi:

- nella misura del 30 % dell'importo complessivo relativo ai servizi, calcolato al prezzo del contratto d'appalto.

Ai fini della dimostrazione dei requisiti di capacità tecnica e professionale il subappaltatore deve aver realizzato, complessivamente negli ultimi tre esercizi finanziari, servizi analoghi d'importo pari o superiore all'importo del contratto di subappalto da stipulare.

Per il Servizio 1 "Servizi di Governo" non è ammesso il subappalto relativo alle prestazioni nella loro interezza e per le parti di prestazioni concernenti l'organizzazione del servizio.

Ai fini della configurazione delle attività affidabili in subappalto, cottimo o mediante sub-contratto si applicano gli artt. 118 commi 11-12 del D.Lgs. 163/2006 e 170 comma 2 del D.P.R. 207/2010.

Procedura di autorizzazione: L'affidamento in subappalto o in cottimo è sottoposto alla *condizione preliminare* che il concorrente all'atto dell'offerta o l'Appaltatore, nel caso di varianti in corso di esecuzione, abbia indicato i lavori o le parti di opere ovvero i servizi e le forniture o parti di servizi e forniture che intende subappaltare o concedere in cottimo; l'omissione delle indicazioni sta a significare che il ricorso al subappalto o al cottimo è vietato e non può essere autorizzato.

L'Appaltatore che intende avvalersi del subappalto o cottimo deve presentare apposita Istanza, redatta in base ai modelli in uso del Committente, con allegata la documentazione prevista dalla normativa ed in particolare:

- a) Dichiarazione, redatta in carta semplice dal Titolare/Rappresentante dell'Impresa subappaltatrice, e documentazione comprovante il possesso dei requisiti generali e speciali dichiarati.
- b) Contratto di subappalto: in originale, contenente tra l'altro:
 - il prezzo praticato dall'impresa subappaltatrice, che non dovrà superare il limite del 20% di ribasso rispetto ai prezzi contrattuali risultanti dall'aggiudicazione;
 - l'indicazione separata degli oneri di sicurezza relativi alle prestazioni subappaltate, rispetto alle quali il subappaltatore non potrà praticare alcun ribasso;
 - la condizione sospensiva del contratto relativa al rilascio dell'autorizzazione;
 - l'impegno dell'Appaltatore a trasmettere, entro 20 giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato nei suoi confronti, copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti dalla stessa corrisposti al subappaltatore o cottimista.
- c) Dichiarazione dell'Appaltatore circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento a norma dell'articolo 2359 del codice civile con l'impresa affidataria del subappalto o del cottimo.
- d) Documentazione attestante il rispetto degli obblighi in materia di sicurezza da parte dell'impresa subappaltatrice.

In caso di mancata presentazione di tutti i suindicati documenti il Committente procederà a richiedere all'Appaltatore l'integrazione della suddetta documentazione, assegnando all'uopo un termine essenziale, decorso inutilmente il quale il subappalto non verrà autorizzato. Resta inteso che la suddetta richiesta di integrazione sospende il termine per la definizione del procedimento di autorizzazione del subappalto.

Il Committente provvede al rilascio dell'autorizzazione entro 30 giorni dalla relativa richiesta; tale termine può essere prorogato una sola volta, ove ricorrano giustificati motivi.

Trascorso tale termine senza che si sia provveduto, l'autorizzazione si intende concessa a tutti gli effetti qualora si siano verificate tutte le condizioni di legge per l'affidamento del subappalto.

Per i subappalti o cottimi di importo inferiore al 2 % dell'importo delle prestazioni affidate o di importo inferiore a 100.000 euro, i termini per il rilascio dell'autorizzazione sono ridotti della metà.

Obblighi dell'Appaltatore: L'affidamento delle prestazioni in subappalto o in cottimo comporta i seguenti obblighi:

- l'Appaltatore è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni; è, altresì, responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto;
- l'Appaltatore e, per suo tramite, i subappaltatori, trasmettono al Committente prima dell'inizio dei lavori la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, inclusa la Cassa edile, assicurativi e antinfortunistici, nonché copia del piano di sicurezza;
- l'Appaltatore e, suo tramite, i subappaltatori trasmettono periodicamente al Committente copia dei versamenti contributivi, previdenziali, assicurativi, nonché di quelli dovuti agli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva.

Le violazioni da parte dell'Appaltatore degli adempimenti in materia contributiva, assicurativa e previdenziale, potranno essere considerate grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali e potranno dare luogo anche alla risoluzione contrattuale.

Le presenti disposizioni si applicano anche ai raggruppamenti temporanei e alle società anche consortili, quando le imprese riunite o consorziate non intendono eseguire direttamente le prestazioni scorporabili, nonché alle associazioni in partecipazione quando l'associante non intende eseguire direttamente le prestazioni assunte in appalto.

Pagamento dei subappaltatori: Il Committente non corrisponderà direttamente al subappaltatore o al cottimista l'importo dovuto per le prestazioni effettuate.

È fatto obbligo all'Appaltatore di trasmettere al Committente copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti corrisposti al subappaltatore o cottimista nel periodo di riferimento precedente, con l'indicazione delle ritenute di garanzia effettuate; in caso di inadempimento il Committente sospende il successivo pagamento a favore dell'Appaltatore.

Responsabilità: L'Appaltatore resta in ogni caso responsabile nei confronti del Committente per l'esecuzione delle prestazioni oggetto di subappalto, sollevando il Committente medesimo da ogni pretesa dei subappaltatori o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza dell'esecuzione di lavori subappaltati.

L'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto provvederà a verificare, per la propria competenza, il rispetto di tutte le condizioni di ammissibilità del subappalto.

Il subappalto non autorizzato comporta le sanzioni penali previste dal D.L. 29 aprile 1995, n. 139, convertito dalla legge 28 giugno 1995, n. 246 (ammenda fino a un terzo dell'importo dell'appalto, arresto da sei mesi ad un anno).

Rapporti con i subappaltatori: Qualora il Responsabile del procedimento e l'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto dovesse ritenere il subappaltatore non più idoneo allo svolgimento dell'attività subappaltata, né darà comunicazione scritta all'Appaltatore. In tal caso l'Appaltatore dovrà provvedere immediatamente all'allontanamento del subappaltatore e all'adozione di tutte le misure necessarie per lo svolgimento delle attività.

La risoluzione del subappalto non darà diritto all'Appaltatore di pretendere indennizzi, risarcimenti di danni o di perdite, o la proroga dei tempi di esecuzione delle prestazioni e ogni conseguenza, in specie nel rapporto fra Appaltatore e subappaltatore, sarà a carico dell'Appaltatore stesso.

L'Appaltatore è in ogni caso responsabile dei danni causati dall'imperizia o dalla negligenza dei suoi agenti od operai, compresi i subappaltatori, nonché della malafede nella fornitura dei dati o della frode nella somministrazione o nell'impiego dei materiali.

6.4.2 Sub-contratti

Per tutti i sub-contratti stipulati per l'esecuzione dell'appalto l'Appaltatore deve comunicare preventivamente al Committente, ai sensi dell'art. 118, comma 11 del D.Lgs. 163/2006,

- il nome del subcontraente;
- l'importo del sub-contratto;
- l'oggetto del lavoro, servizio o fornitura affidati.

Articolo 7 SICUREZZA

7.1 Premessa

Ai fini della definizione degli obblighi in materia di sicurezza che regolano il presente appalto si fa specifico riferimento a quanto previsto dall'art. 26 comma 3 ter del D.Lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e s.m.i. che stabilisce quanto segue:

"Art. 26. Obblighi connessi ai contratti d'appalto o d'opera o di somministrazione" comma 3 ter.
*Nei casi in cui il contratto sia affidato dai soggetti di cui all'articolo 3, comma 34, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, o in tutti i casi in cui il **datore di lavoro** non coincide con il **committente**, il **soggetto che affida il contratto** redige il documento di valutazione dei rischi da interferenze recante una valutazione ricognitiva dei rischi standard relativi alla tipologia della prestazione che potrebbero potenzialmente derivare dall'esecuzione del contratto. Il **soggetto presso il quale deve essere eseguito il contratto**, prima dell'inizio dell'esecuzione, integra il predetto documento riferendolo ai rischi specifici da interferenza presenti nei luoghi in cui sarà espletato l'appalto; l'integrazione, sottoscritta per accettazione dall'**esecutore**, integra gli atti contrattuali.*

Ai fini dell'applicazione di quanto sopra si assumono le seguenti **definizioni**:

Committente: la Città Metropolitana di Genova, in qualità di *soggetto che affida il presente contratto*;

Datore di lavoro: *soggetto presso il quale deve essere eseguito il contratto* il quale, a seconda del tipo e dell'assetto dell'organizzazione, ha la responsabilità dell'organizzazione stessa o dell'unità produttiva della quale è identificabile come datore di lavoro ai sensi dell'Art. 2 - Definizioni lett. b) del D.Lgs. 81/2008.²

Appaltatore: esecutore del contratto in qualità di soggetto incaricato dell'esecuzione a seguito di procedura di affidamento da parte della Città Metropolitana di Genova.

DUVRI - Documento Unico di Valutazione dei rischi da Interferenza: è il documento di coordinamento tra il Datore di lavoro e l'Appaltatore indicante le misure adottate per eliminare o, ove non è possibile, ridurre al minimo, i rischi da interferenze dovute allo svolgimento delle attività e prestazioni previste dal contratto da parte del personale dell'Appaltatore, all'interno dei luoghi di lavoro³ in cui si esplica l'attività di competenza dell'organizzazione o dell'unità produttiva di cui ciascun Datore di lavoro ha la responsabilità. Tale documento attesta inoltre l'avvenuta informazione nei confronti dell'impresa circa i rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui l'impresa stessa dovrà operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate.

Interferenza: circostanza in cui si verifica un contatto rischioso tra il personale del Datore di lavoro e quello dell'Appaltatore o tra il personale di imprese diverse che operano nella stessa sede aziendale con contratti differenti.⁴

Rischi da interferenze: sono tutti i rischi correlati all'affidamento di appalti o concessioni, all'interno dell'Azienda o dell'unità produttiva, evidenziati nel DUVRI. **Non sono rischi interferenti quelli "specifici propri" dell'attività del Datore di lavoro, dell'Appaltatore e suoi subappaltatori (ditte o singoli lavoratori autonomi**⁵.

Richiamando quindi le tipologie di prestazioni oggetto dell'appalto di servizi, di cui all'art. 3.2 del presente Capitolato e qui sinteticamente descritte come:

- 1) **Attività ordinarie:** attività periodiche e continuative, predefinite o prevedibili come tipologie di intervento, la cui esecuzione si avvia, secondo i tempi e con le modalità indicate nei diversi Capitolati (apertura commesse), senza alcuna necessità di approvazione da parte della struttura del Committente (servizi di governo, manutenzione programmata preventiva, manutenzione riparativa/a guasto, pulizia e igiene ambientale).
- 2) **Attività straordinarie:** attività non predefinite eseguibili su richiesta dell'utenza, secondo i tempi e con le modalità indicate nei diversi Capitolati (apertura commesse), e solo a seguito di autorizzazione da parte della struttura del Committente (manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione; integrative e/o straordinarie relative ai servizi).

² In linea generale:

- nelle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165, per datore di lavoro si intende il dirigente al quale spettano i poteri di gestione, ovvero il funzionario non avente qualifica dirigenziale, nei soli casi in cui quest'ultimo sia preposto ad un ufficio avente autonomia gestionale, individuato dall'organo di vertice delle singole amministrazioni tenendo conto dell'ubicazione e dell'ambito funzionale degli uffici nei quali viene svolta l'attività, e dotato di autonomi poteri decisionali e di spesa. In caso di omessa individuazione, o di individuazione non conforme ai criteri sopra indicati, il datore di lavoro coincide con l'organo di vertice medesimo;
- per gli istituti scolastici era già chiaramente stabilita all'art. 1 lett. c. del DM n. 292 del 21/06/199 "Individuazione del datore di lavoro negli uffici e nelle istituzioni dipendenti dal Ministero della Pubblica Istruzione, ai sensi dei decreti legislativi n. 626/94 e n. 242/96 ed oggi dallo stesso art. 2 del D.Lgs. 81/2008.

³ D.Lgs. 81/2008 Titolo II - LUOGHI DI LAVORO Capo I - Disposizioni generali Art. 62 – Definizioni

1. Ferme restando le disposizioni di cui al titolo I, si intendono per luoghi di lavoro, unicamente ai fini della applicazione del presente titolo, i luoghi destinati a ospitare posti di lavoro, ubicati all'interno dell'azienda o dell'unità produttiva, nonché ogni altro luogo di pertinenza dell'azienda o dell'unità produttiva accessibile al lavoratore nell'ambito del proprio lavoro.

⁴ "L'ELABORAZIONE DEL DUVRI Valutazione dei rischi da interferenze" Edizione 2013 Pubblicazione realizzata da INAIL Settore Ricerca Dipartimento Processi Organizzativi Servizio Prevenzione e Protezione a cura di Raffaele Sabatino INAIL, Dipartimento Processi Organizzativi, SPP Ricerca con la collaborazione di Andrea Cordisco INAIL, Dipartimento Installazioni di Produzione e Insediamenti Antropici

⁵ Vedi nota precedente

7.2 Sicurezza attività ordinarie: D.U.V.R.I.

Per quanto concerne i rischi "interferenti", in base ai dispositivi di legge precedentemente citati, la Città Metropolitana di Genova in qualità di Committente, ovvero il soggetto che affida il contratto, ha proceduto a redigere il Documento di Valutazione dei Rischi da Interferenze (DUVRI) sia basandosi su una valutazione ricognitiva dei rischi standard che potrebbero potenzialmente derivare dall'esecuzione del contratto relativamente alla tipologie delle prestazioni ordinarie in esso previste, sia avvalendosi dell'esperienza acquisita dall'esecuzione di appalti precedenti e comprendenti analoghe prestazioni.

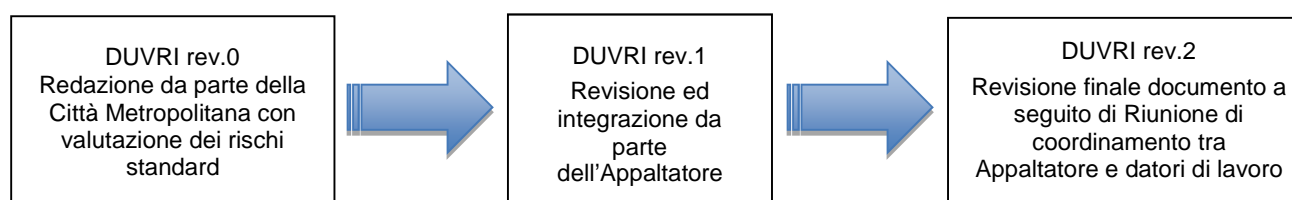
Il DUVRI è stato articolato in cinque parti con riferimento alle diverse tipologie di prestazioni ed ai relativi Capitolati Tecnici, come da Allegati al presente Capitolato:

- Allegato 4 - DUVRI Manutenzione Edile rev.0
- Allegato 5 - DUVRI Manutenzione Impianti rev.0
- Allegato 6 - DUVRI Climatizzazione Ambientale rev.0
- Allegato 7 - DUVRI Pulizia e igiene ambientale rev.0
- Allegato 8 - DUVRI Aree grigie e verdi rev.0

Con la presentazione dell'offerta i DUVRI contrattuali si intendono formalmente accettati.

A seguito dell'aggiudicazione l'Appaltatore dovrà provvedere al riesame del documento, come da flusso procedurale di seguito indicato, revisionando ed integrando il documento Duvri rev.0, predisposto dal committente, fornendo dettagliate informazioni sui diversi e/o specifici rischi introdotti dalla propria attività negli ambienti in cui andrà ad operare, emettendo il documento Duvri rev.1.

Flusso delle fasi di redazione dei D.U.V.R.I.



L'Appaltatore, prima dell'inizio dell'esecuzione, dovrà coordinarsi e cooperare con il Datore di lavoro, ovvero il soggetto presso il quale deve essere eseguito il contratto, sulla base dei DUVRI revisionati (Rev.1).

I DUVRI integrati e completati in riferimento ai rischi specifici da interferenza presenti nei luoghi in cui verrà espletato l'appalto, saranno sottoscritti dal datore di lavoro dell'unità funzionale e dall'esecutore per accettazione, ed integreranno definitivamente gli atti contrattuali. Ogni eventuale successiva modifica e o aggiornamento delle misure e procedure di coordinamento e del relativo DUVRI, comporterà la stesura e firma del documento aggiornato.

Nel caso in cui, per sola indisponibilità dei datori di lavoro, non si possa procedere alle riunioni di coordinamento e quindi alla sottoscrizione dei verbali e del Duvri rev.2, l'Appaltatore dovrà effettuare le attività manutentive in totale assenza di interferenze. Questo periodo di transizione potrà avere la durata massima è di 60 giorni, durante i quali l'Appaltatore dovrà adoperarsi per ottemperare a quanto previsto.

Viene inoltre specificato al comma 3-bis dell'art. 26 del D.Lgs 81/2008 come modificato dal Decreto Legge 21 giugno 2013, n. 69 (convertito con Legge 9 agosto 2013, n. 98), che l'obbligo della redazione del DUVRI non si applica ai servizi di natura intellettuale, alle mere forniture di materiali o attrezzature, nonché ai lavori o servizi la cui durata non sia superiore ai cinque giorni, sempre che essi non comportino rischi derivanti dalla presenza di agenti cancerogeni, biologici, atmosfere esplosive o dalla presenza dei rischi particolari di cui all'allegato XI del D.Lgs. 81/2008.

7.2.1 Valutazione ricognitiva dei rischi standard

Oltre ai rischi immessi dalle lavorazioni stesse dell'Appaltatore, sono state valutate nell'esecuzione delle attività oggetto del presente appalto una serie di interferenze che potrebbero generare dei rischi e quindi richiedere misure di sicurezza atte ad eliminarli o quantomeno a ridurli.

In linea generale esemplificativa e non esaustiva vengono di seguito riassunte le principali interferenze che ragionevolmente potrebbero verificarsi nel corso dell'appalto:

- esecuzione del servizio oggetto d'appalto durante l'orario di lavoro del personale delle Unità funzionali e/o durante la presenza di utenti;
- compresenza di utenti delle Unità funzionali;
- compresenza di lavoratori di altre ditte;
- movimento/transito di mezzi;
- rischio scivolamenti (pavimenti, scale, rampe, ecc....);
- interruzioni di fornitura di energia elettrica, acqua, gas, linea telefonica, rete dati;
- temporanea disattivazione di sistemi antincendio;
- temporanea interruzione servizi di riscaldamento/raffrescamento;
- probabili interventi sugli impianti;
- probabili interventi di opere murarie;
- probabile utilizzo di attrezzature e macchinari propri del Committente e/o delle Unità funzionali presenti nell'immobile;
- probabile movimentazione manuale di carichi;
- probabile movimentazione di carichi con ausilio di macchinari.

7.3 Sicurezza attività straordinarie

Trattandosi di *“attività non predefinite eseguibili su richiesta dell'utenza, secondo i tempi e con le modalità indicate nei diversi Capitolati (apertura commesse), e solo a seguito di autorizzazione da parte della struttura del Committente.(manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione; integrative e/o straordinarie relative ai servizi) remunerate attraverso corrispettivi a misura”* tali attività potrebbero ricadere nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 , Titolo IV.

In tali casi l'Appaltatore, su disposizione del Responsabile del Procedimento, dovrà provvedere, in base alle casistiche normativamente ricorrenti ai sensi delle vigenti normative, alla redazione di un:

- a) *P.S.C.- Piano di Sicurezza e Coordinamento e del Fascicolo Tecnico*, di cui rispettivamente agli art. 100 e art. 91 del D.Lgs 81/08 e s.m. e i. nel caso l'intervento di attività manutentiva rientri nei casi di applicazione del D.Lgs 81/08 e successive modificazioni;
- b) *P.S.S.-Piano di Sicurezza Sostitutivo del piano di sicurezza e di coordinamento*, di cui all'articolo 131, comma 2, lettera b), del D.Lgs. 163/2006, e successive modificazioni, nel caso l'intervento di attività manutentiva non rientri nei casi di applicazione del D.Lgs. 81/08 e successive modificazioni;

L'Appaltatore, nei casi cui al punto a), dovrà provvedere, prima dell'inizio delle attività straordinarie a redigere un:

1. *POS - Piano Operativo di Sicurezza* di cui all'articolo 89, comma 1, lettera h , del decreto legislativo 81/08, e successive modificazioni, e all'articolo 131, comma 2, lettera c), del D.Lgs. 163/2006.
2. *Pi.MUS - Piano di montaggio, uso e smontaggio dei ponteggi* nel caso di esecuzione di lavori temporanei in quota con l'impiego di ponteggi, ai sensi degli artt. 134 e 136 del D.lvo 81/08 e s.m.i.-avente perlomeno i contenuti minimi indicati nell'allegato XXII del D.Lgs. citato .

Nei casi in cui ricorrano gli estremi di cui all'art. 88 del D.Lgs. 81/08, il Responsabile del procedimento assume il ruolo di Responsabile dei lavori, ai fini del rispetto delle norme sulla sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro ex art. 8 del DPR 554/99 e art. 89 del D.Lgs. 81/08 e s. m. e i.

In questi stessi casi il Responsabile del procedimento o Responsabile dei lavori identificherà, di volta in volta, tra il proprio personale dipendente abilitato, il tecnico incaricato di svolgere le funzioni e il ruolo di Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione.

Nei casi in cui inoltre, le condizioni di cui all'applicazione del decreto legislativo 81/08 e successive modificazioni, per cause imprevedute ed imprevedibili in fase precedente, ricorrano durante l'esecuzione dei lavori, l'Appaltatore dovrà darne immediata segnalazione al Responsabile del procedimento che provvederà all'immediata nomina, tra il proprio personale dipendente abilitato, del tecnico incaricato di svolgere le funzioni e il ruolo di Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione e l'Appaltatore provvederà all'immediata redazione del POS - *Piano Operativo di Sicurezza* di cui 89, comma 1, lettera h, del decreto legislativo 81/08, e successive modificazioni, e all'articolo 131, comma 2, lettera c), del D.Lgs. 163/2006. e dell'eventuale *Pi.MUS - Piano di montaggio, uso e smontaggio dei ponteggi*, nel caso di esecuzione di lavori temporanei in quota con l'impiego di ponteggi, ai sensi degli artt. 134 e 136 del D.Lgs. 81/08 avente perlomeno i contenuti minimi indicati nell'allegato XXII.

Dovranno inoltre contenere e illustrare le specifiche disposizioni per il coordinamento in fase operativa, le disposizioni del D.Lgs. 81/08 e s.m.i., sia per quanto riguarda il proprio personale, che per quanto riguarda l'ambiente di lavoro dove va ad operare, formulando un piano contenente le misure di sicurezza e di igiene del lavoro che l'Appaltatore stesso si impegna ad attuare ed a far attuare nell'esecuzione delle attività.

Spettano all'Appaltatore, oltre a quanto sopra specificato, tutti i compiti e gli oneri in campo della sicurezza che spettano all'impresa coordinatrice ed esecutrice dei lavori, ed in particolare:

- a) la *redazione del Documento di valutazione dei rischi* di cui all'art. 18 del D.Lgs. 81/08, relativo all'attività specifica ed ai luoghi in cui si svolge l'attività;
- b) il *coordinamento dei piani di sicurezza*, anche quando sia parte di un raggruppamento d'impresa appositamente creato, o holding o esegua il servizio o gli interventi tramite imprese controllate, oppure nei casi di subappalto. E' altresì a carico dell'impresa mandataria o capogruppo quando l'Appaltatore è un consorzio o associazione di imprese o general contractor o si avvalga di una sua società per la gestione, e comunque venga svolto il servizio.
- c) l'*aggiornamento dei piani di sicurezza* ogni volta che ve ne sia necessità e comunque l'adeguamento nel tempo in funzione della effettiva evoluzione delle attività.

Tutti gli oneri relativi sono a carico dell'Appaltatore e compresi nel valore del canone dei Servizi di Governo.

7.4 Interferenze e rapporti con personale dipendente del Committente e con imprese terze

Il Committente si riserva la facoltà di eseguire interventi o attività o prestazioni incidenti sui beni oggetto del presente appalto, sia con personale dipendente sia tramite appalti a terzi.

Tale facoltà è altresì ipotizzabile da parte dei singoli datori di lavoro delle Unità funzionali presenti nei singoli immobili (dirigenti scolastici, ecc.).

In tali occasioni il Committente comunicherà all'Appaltatore, non appena note, le modalità esecutive di tali interventi, al fine di inquadrare correttamente gli aspetti tecnici e gestionali nonché gli adempimenti necessari per il rispetto delle norme di sicurezza di volta in volta applicabili.

In particolare si identificano in via esemplificativa e non esaustiva, le seguenti casistiche:

- *interventi in amministrazione diretta eseguiti con personale dipendente del Committente*: l'Appaltatore ha l'obbligo di coordinarsi con la Committenza al fine di valutare eventuali rischi interferenziali con le proprie attività, adottando le misure e procedure concordate tra i datori di lavoro interessati (Committente, Appaltatore, Datore di lavoro Unità funzionale/attività);
- *interventi eseguiti da terzi per conto del datore di lavoro dell'Unità funzionale/attività*: l'Appaltatore ha l'obbligo di coordinarsi con il datore di lavoro dell'Unità funzionale al fine di valutare eventuali rischi interferenziali con le proprie attività, adottando le misure e procedure concordate tra i datori di lavoro interessati (Datore di lavoro Unità funzionale/attività, Ditta terza esecutrice, Appaltatore);
- *lavori in appalto affidati a imprese terze dal Committente*: l'Appaltatore ha l'obbligo di coordinarsi con le figure previste nei Piani sicurezza e coordinamento (PSC) dei singoli interventi in appalto, valutando:
 - eventuali rischi interferenziali con le proprie attività, adottando le misure e procedure concordate nell'ambito dei suddetti PSC senza che ciò giustifichi rallentamenti nella prestazione dei servizi, né modifiche dei termini contrattuali;
 - la sospensione delle attività manutentive e delle prestazioni ove non eseguibili per le parti interessate dai lavori appaltati a terzi, con le modalità previste all'art. 12.1 del presente Capitolato (Variazioni quantitative). In questo caso, l'area di cantiere, durante i lavori e fino alla riconsegna al Committente, sarà sottoposta alla responsabilità di chi vi svolge gli interventi.

7.5 Rischi propri dell'Appaltatore

Per quanto concerne i rischi "specifici propri" dell'attività dell'Appaltatore e dei suoi subappaltatori (ditte o singoli lavoratori autonomi) l'Appaltatore s'impegna a ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di igiene e sicurezza sul lavoro, nonché prevenzione e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri.

L'Appaltatore s'impegna in particolare a rispettare e fare rispettare al proprio personale le norme in materia di sicurezza, nonché ad osservare tutti gli adempimenti riguardanti l'applicazione del decreto legislativo 81/2008, e s.m. e i.

L'Appaltatore dichiara di conoscere perfettamente le norme contenute nel decreto legislativo 81/2008, e successive modificazioni ed integrazioni, nonché delle leggi sopra richiamate in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro per quanto concerne i propri operatori, manlevando la Città Metropolitana da ogni responsabilità al riguardo, sia diretta che indiretta.

L'Appaltatore deve:

- comunicare il nominativo del proprio Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione e degli addetti incaricati dell'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta antincendio, di evacuazione dei luoghi di lavoro in caso di pericolo grave e immediato, di salvataggio, di primo soccorso e comunque di gestione delle emergenze;
- formare il personale alla gestione dell'emergenza in caso di Primo Soccorso e Antincendio

L'Appaltatore, ricevuta l'informativa sui rischi specifici, informa i lavoratori in apposita riunione e predispone il proprio piano operativo di sicurezza.

L'Appaltatore è responsabile dell'osservanza delle suddette disposizioni anche da parte di eventuali suoi appaltatori, fornitori o collaboratori.

Articolo 8 OBBLIGHI ED ONERI TECNICI

Ad integrazione delle disposizioni previste all'art. 5.2 del presente Capitolato (Modalità di svolgimento dei servizi) sono a carico dell'Appaltatore gli ulteriori obblighi e gli oneri di carattere tecnico di seguito descritti.

Il corrispettivo di tali oneri:

- per le attività ordinarie, deve considerarsi compreso nel valore del canone dei singoli Servizi/Subservizi derivante dall'offerta;
- per le attività straordinarie, sarà calcolato e compreso in sede di preventivo e consuntivo di ciascuna commessa a misura.

8.1 Oneri relativi al rapporto con gli Enti di controllo

L'Appaltatore si farà carico di tutti gli adempimenti ed oneri per pratiche presso le Pubbliche Amministrazioni, Enti ed Organismi (es. Comuni, INAIL, ARPAL, VVF, ASL, Ispettorato del Lavoro, UTF, etc.) aventi il compito di esercitare controlli di qualsiasi genere o di rilasciare licenze di esercizio o permessi di qualsiasi tipo che si rendessero necessari, in via esemplificativa e non esaustiva, per:

- ✓ lo svolgimento delle prestazioni previste dal presente contratto e più genericamente per una corretta e funzionale esecuzione della gestione della manutenzione dei beni affidatigli ed oggetto dell'appalto: eventuali ritardi nell'ottenimento di tali autorizzazioni e/o permessi non costituiranno giustificato motivo di disfunzioni;
- ✓ il conseguimento delle autorizzazioni eventualmente necessarie per accessi attraverso proprietà di terzi;
- ✓ le autorizzazioni necessarie per l'impianto e l'esercizio di cantieri, nonché in genere quelle comunque necessarie per l'esecuzione degli interventi e servizi oggetto dell'appalto;
- ✓ le imposte stabilite dalla legge per la compilazione dei registri UTF di carico e di scarico dei combustibili nonché la tenuta dei libretti di impianto;
- ✓ le imposte per la tenuta dei registri di carico e scarico di rifiuti speciali e/o pericolosi;
- ✓ le tasse, le imposte e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori e per la messa in funzione degli impianti;

- ✓ le tasse, le imposte e gli altri oneri dovuti a qualsiasi ente, direttamente o indirettamente connessi alla gestione dell'appalto (servizi/forniture/lavori);
- ✓ le spese di bollo per gli atti occorrenti alla gestione del servizio.

Gli oneri a titolo oneroso inerenti gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione, come l'ottenimento delle autorizzazioni degli Enti competenti (VV.F., I.N.A.I.L. (EX I.S.P.E.S.L.), A.S.L., Soprintendenza, Servizi tecnici della Regione, Comune, ecc.), la redazione ed il deposito delle documentazioni, compresa la D.I.A., S.C.I.A., permesso a costruire e/o procedure similari di inizio lavori, saranno riconosciuti nell'ambito della commessa a misura.

8.2 Sopralluoghi, accertamenti preliminari e oneri vari

Prima avviare ogni attività, sia essa ordinaria che straordinaria, l'Appaltatore ha l'obbligo di acquisire e verificare tutti i dati e le informazioni necessarie all'esecuzione delle attività stesse effettuando tutte le ispezioni per definire esattamente il tipo di prestazione e i materiali da usare, tenendo conto delle direttive di standardizzazione, delle tecnologie da utilizzare, della situazione dei luoghi che imponga operazioni preliminari di cantierizzazione, compresi eventuali sezionamenti di energia e gas, verificando la necessità di coordinamento con terzi che siano interessati dalle prestazioni e che debbano coordinare la loro attività con quella dell'Appaltatore, e quant'altro serva per svolgere le prestazioni in sicurezza, compreso l'accertamento di situazioni contingenti particolari e potenzialmente pericolose.

L'Appaltatore è tenuto ad accertare, con congruo anticipo, che i luoghi dove devono avvenire gli interventi siano accessibili, che siano disponibili le chiavi e/o il luogo sia presidiato, in modo da evitare viaggi inutili, inefficienze e perdite di tempo.

L'Appaltatore deve altresì comunicare preventivamente e possibilmente con congruo anticipo, al Responsabile dell'Unità funzionale/attività all'interno nell'immobile, il giorno e l'ora in cui si andranno ad effettuare sopralluoghi ed interventi, nonché le eventuali variazioni di date già concordate e programmate, in modo che il Responsabile possa organizzarsi adeguatamente.

L'Appaltatore si obbliga a procedere, prima dell'inizio di interventi che prevedano scavi, o indagini in sottosuolo, ad effettuare le necessarie verifiche presso gli enti gestori di reti impiantistiche interrato (gas, acqua, elettricità, fognature, reti dati, condotte, ecc.), nonché a mezzo di ditta specializzata ed all'uopo autorizzata, alla eventuale bonifica della zona di lavoro per rintracciare e rimuovere ordigni bellici ed esplosivi di qualsiasi specie, in modo che sia assicurata l'incolumità degli operai addetti al lavoro medesimo.

Pertanto di qualsiasi incidente del genere che potesse verificarsi per inosservanza della predetta obbligazione, ovvero per incompleta e poco diligente bonifica, è sempre responsabile l'Appaltatore, rimanendo in tutti i casi sollevato il Committente.

8.3 Preventivazione, progettazione, documentazione

L'Appaltatore è tenuto, a semplice richiesta del Committente, ad elaborare soluzioni tecniche mediante la redazione di studi di fattibilità, preventivi di massima, relazioni tecniche, elaborati grafici.

L'Appaltatore avrà quindi l'onere di:

- ✓ individuare possibili soluzioni tecniche alternative e le relative modalità di intervento;
- ✓ preventivare le soluzioni proposte;
- ✓ fornire la documentazione tecnico-economica al Committente, perché questi possa decidere ed eventualmente pianificare l'effettuazione dell'intervento;
- ✓ sviluppare i livelli progettuali con la redazione delle documentazioni grafiche (rilievi, relazioni generali e specialistiche, elaborati grafici architettonici, strutturali, impiantistici, fotografie, modulistiche, dichiarazioni, attestazioni, ecc.) necessarie all'espletamento delle procedure autorizzative degli interventi presso qualsivoglia ente o soggetto avente competenze ai fini autorizzativi degli interventi stessi, sia prima, sia durante (modifiche, varianti, ecc.), sia a fine opera (comunicazioni di fine lavori, relazioni di fine lavori agli enti, documentazioni di collaudo finali, as built, ecc.);
- ✓ seguire le fasi esecutive degli interventi restituendo le fotografie a colori di insieme e di dettaglio durante lo svolgimento e dopo i lavori ultimati;
- ✓ archiviare gli atti della commessa, i documenti previsti dal sistema informativo informatico dell'ente (SIGE), e aggiornare l'anagrafica tecnica degli immobili in base alle procedure e alla manualistica d'uso del sistema informativo vigente;
- ✓ rendicontare gli interventi effettuati.

Sia la preventivazione, sia la consuntivazione, deve essere redatta con riferimento ai Prezzari previsti contrattualmente nel presente Capitolato, ed utilizzare solo "lavorazioni finite", o sviluppando le analisi nel caso di lavorazioni non comprese nel suddetto prezzario.

Solo in caso di particolare lavorazioni o elementi intrinseci della lavorazione in oggetto daranno luogo a lavorazioni compensate in economia.

In ogni caso non saranno computati i noleggi delle attrezzature di cantiere che devono costituire dotazione organica dell'impresa, quali ad esempio betoniere, trabattelli, trapani, ecc., ad esclusione dei soli ponteggi.

8.4 Esecuzione degli interventi

Si intendono remunerati e compresi negli importi a canone e a misura, i seguenti oneri:

- la formazione ed il mantenimento di aree di cantiere, con ogni attrezzatura necessaria per una piena e perfetta esecuzione degli interventi compreso il rilievo, l'allontanamento o accantonamento di recinzioni esistenti, di alberi, arbusti, materiali, tettoie, lo sbancamento e lo spianamento del terreno e quant'altro necessario per sgomberare l'area da utilizzare, tra cui lo spazzamento della neve;
- le recinzioni e le delimitazioni delle zone d'intervento, nonché qualunque spostamento della recinzione stessa durante lo svolgimento degli interventi;
- lo spostamento e la rimessa in funzione di linee elettriche interessanti l'area d'intervento, o la messa in atto di tutti gli accorgimenti per lavorare in sicurezza, nonché lo spostamento di canalizzazioni e linee di servizio sotterranee, condotte di scarichi fognari o altri sottoservizi che costituiscano impedimenti all'impianto di cantiere e/o del normale svolgimento dei lavori, salvo che tali oneri non rientrino negli obblighi dei soggetti erogatori di sottoservizi.

In tale caso sarà obbligo dell'Appaltatore curare il coordinamento degli interventi con detti erogatori;

- il consentire l'uso anticipato totale o parziale dei locali e delle opere che venissero richiesti per particolari necessità del Committente, prima della conclusione degli interventi senza che l'Appaltatore stesso possa accampare per ciò diritto a speciali compensi, garantendo e realizzando tutte le condizioni di accessibilità e di agibilità, nonché permetterne l'uso e/o l'esecuzione di opere, impianti, servizi e forniture in amministrazione diretta o comunque eseguite da terzi per conto del Committente o da terzi autorizzati.

L'Appaltatore potrà richiedere che sia redatto apposito verbale circa lo stato dei servizi e/o lavori eseguiti, per essere garantito da possibili danni che potessero esservi arrecati;

- l'esecuzione di tutte le opere provvisorie, (passerelle, assiti, steccati per recingere provvisoriamente il terreno, lumi, pedaggi, tasse e licenze relative, armature, centine, casseri, sagome, puntelli, attrezzi ed utensili e tutto quanto può occorrere per dare compiuta e perfezionata l'opera.
Saranno del pari a carico dell'Appaltatore tutte le spese occorrenti per l'incanalamento e lo smaltimento provvisorio delle acque, lo spazzamento delle nevi e tutto quanto può occorrere per permettere l'esecuzione degli interventi operativi previsti dal presente capitolato e per evitare eventuali infiltrazioni di acque meteoriche in conseguenza, durante o nelle pause dei lavori;

- il trasporto di materiali non riutilizzabili di risulta da lavori di escavazioni, demolizioni, rimozioni; lo smaltimento di rifiuti solidi e liquidi, anche speciali, ivi compresi oli di trasformatori, i contenitori di pitture ecc., individuando ed utilizzando per tutti idonee discariche in attività e regolarmente autorizzate in conformità alle vigenti norme di legge.

Prima dell'inizio degli interventi l'Appaltatore dovrà comunicare per iscritto all'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto l'ubicazione della discarica prescelta e gli estremi delle autorizzazioni, predisponendo ove necessario il piano di smaltimento secondo le prescrizioni delle autorità competenti;

- l'organizzazione delle lavorazioni in accordo con i responsabili delle Unità funzionali presenti all'interno degli immobili, secondo quanto previsto nei DUVRI ed in modo da creare il minore disagio. In particolare:
 - i lavori ed i servizi saranno condotti con tutte quelle cautele, sospensioni, spostamenti ed eventualmente concentrazioni di orario che saranno necessari al fine di limitare i disagi e non compromettere la funzionalità degli ambienti di lavoro.
Ad esempio lavori rumorosi o polverosi (demolizioni) dovranno essere eseguiti in orari di minore uso degli edifici e comunque vanno programmati ed approvati dal Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto (prevedendo anche il frazionamento degli interventi);
 - alcune lavorazioni che possono comportare particolare disagio per il personale o compromettere in modo significativo la disponibilità dell'immobile dovranno essere eseguite, su richiesta del rappresentante del Committente, al di fuori dell'orario di servizio ed eccezionalmente di sabato o

nei giorni festivi senza che con ciò l'Appaltatore possa pretendere la corresponsione di indennizzi o particolari compensi;

- tutto quanto necessario per informare adeguatamente gli utenti dei lavori che si andranno ad effettuare, anche con l'uso di appositi cartelli informativi che dovranno essere approvati per numero, forma, scritte, materiali e dimensioni dall'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto;
- tutti gli oneri derivanti anche dalla estrema frammentarietà dei lavori da eseguirsi, stante la tipologia dei lavori stessi e la natura dei luoghi di lavoro e dalle possibili frequenti interruzioni derivanti da esigenze del Committente.

Tali oneri sono ricompresi nei corrispettivi previsti dal presente Capitolato d'Oneri e dai Capitolati Tecnici ed in merito l'Appaltatore non potrà avanzare richieste di qualsivoglia compenso aggiuntivo o diverso;

- la gestione e l'organizzazione dell'eventuale maggior carico di lavoro dell'Appaltatore tenendo conto dei picchi di lavoro che si possono verificare nel periodo estivo a causa dell'interruzione delle attività scolastiche, che favorisce l'esecuzione degli interventi.
Non sarà considerato valido motivo per non adempiere a detta clausola la chiusura dei magazzini dei fornitori in quanto l'approvvigionamento dei materiali deve essere previsto per tempo;
- non saranno considerate cause di forza maggiore, le interruzioni del lavoro richiesto od imposto da parte di Enti o autorità (A.S.L., per esempio), e gli oneri relativi rimangono in carico all'Appaltatore;
- nel caso particolare di interventi che interessino gli allacciamenti, l'impianto elettrico e gli scarichi, in particolare, dovranno essere mantenuti in funzione completamente, anche con l'adozione di collegamenti provvisori, durante tutta la durata degli interventi stessi;
- il mantenimento della viabilità veicolare e pedonale e la necessaria funzionalità all'uso degli edifici anche durante l'esecuzione degli interventi, garantendo la continuità del transito di persone, e utenti di ogni tipo, mediante la predisposizione di percorsi protetti affinché i suddetti fruitori possano accedere alle varie parti, e spostarsi all'interno dell'area interessata, evitando le possibili cause di infortuni o danni alle cose;
- gli spostamenti e le ricollocazioni di arredi e attrezzature e quant'altro si dovesse spostare per consentire le prestazioni contrattuali;
- la modifica ed anche il completo rifacimento, ad esclusivo giudizio del Responsabile del procedimento, delle prestazioni o di parti di esse che venissero giudicate inaccettabili dall'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto stesso per errori o variazioni arbitrarie commesse dall'Appaltatore;
- la rimozione e l'allontanamento dei materiali residui e delle attrezzature di cantiere non appena si siano ultimati i singoli interventi, nonché la pulizia dei luoghi e degli arredi ivi presenti, al fine di riconsegnarli nelle perfette ed identiche condizioni in cui sono stati trovati prima degli interventi stessi;
- tutti i materiali saranno coperti delle garanzie di prodotto e d'uso.
La decorrenza della garanzia parte dalla data di ultimazione dell'intervento. Le garanzie si estendono anche dopo la conclusione dell'appalto;
- la fornitura di tutti i materiali necessari per le sostituzioni previste in manutenzione programmata o nel servizio energia, se non diversamente specificato negli allegati relativi;
- l'utilizzo di materiali a marchio (IMQ, CE);
- l'adozione, nell'esecuzione di tutti i lavori, dei procedimenti e delle cautele di qualsiasi genere, atti a garantire l'incolumità degli operai, delle altre persone addette ai lavori e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati, osservando le disposizioni contenute nelle normative di sicurezza vigenti;
- la redazione di certificazioni specifiche in materia antincendio sugli interventi realizzati.

8.5 Gestione interventi conseguenti ad atti vandalici

Sono a carico dell'Appaltatore le riparazioni ed i ripristini conseguenti ad atti vandalici, denunciati alle autorità di pubblica sicurezza dai Responsabili delle Unità funzionali/attività, fino ad un importo massimo, per intervento, di 1.000,00 euro IVA esclusa, valutato utilizzando il prezzario di riferimento vigente.

Rimangono esclusi dal presente obbligo gli interventi non corredati da denuncia all'autorità competente e quelli causati da atti vandalici che, pur regolarmente denunciati, superano per importo stimato il limite di 1.000,00 euro (iva esclusa).

Sarà cura dell'Appaltatore mettere in atto le strategie di intervento più opportune ed efficaci per ridurre il fenomeno degli atti vandalici, soprattutto negli edifici scolastici, attraverso

- logiche ed azioni di sensibilizzazione dell'utenza
- eventuali accorgimenti tecnici per limitare i danneggiamenti su particolari componenti

Tutte le attività che riterrà opportuno effettuare in tal senso andranno concordate col Responsabile del Procedimento e/o con l'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto.

8.6 Campionatura materiali, rilievi e analisi

Sono compresi tra gli oneri dell'Appaltatore:

- la preventiva campionatura all'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto di ogni materiale da porre in opera, accompagnata da documentazione tecnica atta ad individuare le caratteristiche e prestazioni dei materiali stessi e la loro conformità alle prescrizioni normative e di capitolato; dovranno essere sottoposte al Ufficio di Gestione dell'esecuzione del contratto almeno 3 campioni di ditte fornitrici diverse, fra le quali lo stesso opererà la scelta, fermo restando la facoltà di rifiutare comunque materiali ritenuti inadatti, a suo insindacabile giudizio;
- depositare i campioni dei materiali scelti presso l'ufficio del Referente Servizio del Committente;
- la fornitura al Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto di personale, strumenti ed accessori necessari per i rilievi, determinazione di quote, misurazioni, tracciamenti, rilievi contabili, ispezioni ed assaggi, e ciò sino al momento della stesura del verbale di riconsegna degli immobili;
- dopo queste operazioni di collaudo il ripristino di quello che sia stato alterato o demolito sarà parimenti a carico dell'Appaltatore;
- tutte le spese relative a prove in situ o di prelevamento ed invio dei campioni agli Istituti di prova che saranno tassativamente indicati dal Committente e gli oneri per le prove effettuate agli Istituti o Laboratori o in situ. Parimenti sono a carico dell'Appaltatore il trasporto ai laboratori ed il ritiro dei campioni dagli stessi con le modalità indicate dall'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto.

8.7 Verifiche e collaudi

L'Appaltatore ha l'obbligo di provvedere a sua cura e spese a:

- tutte le *verifiche statiche ed impiantistiche, calcoli e a tutti gli adempimenti tecnici previsti dalla vigente normativa*, sulle opere eseguite, rimanendo comunque responsabile della rispondenza strutturale ed impiantistica relativamente ai lavori effettuati;
- l'approntamento di ogni mezzo, materiale, mano d'opera, combustibile, ecc. per l'esecuzione di *prove di carico e di laboratorio, di prove di verifica e collaudo* anche in corso d'opera, delle opere, dei materiali, degli impianti e delle apparecchiature che il Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto vorrà effettuare, a suo insindacabile giudizio, come per esempio qualità dei materiali e della posa in opera, reti fognarie, reti elettriche, impianti idrotermosanitari, messe a terra, ecc., compresa l'assistenza e quant'altro necessario. Dopo queste operazioni di collaudo il ripristino di quello che sia stato alterato o demolito sarà parimenti a carico dell'Appaltatore;
- la predisposizione degli immobili e degli impianti per le prescritte visite ispettive periodiche e non da parte degli enti preposti al controllo VVF., INAIL, ASL, ARPAL, ecc., garantendo anche la necessaria assistenza durante l'espletamento delle visite.

8.8 Certificazione dei lavori sugli impianti

A seguito dell'effettuazione di interventi manutentivi sugli impianti l'Appaltatore dovrà rilasciare le idonee dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008.

L'Appaltatore dovrà anche provvedere all'aggiornamento:

- ✓ dei libretti di impianto previsti dal Decreto ministeriale 10 febbraio 2014 - Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica;
- ✓ del libretto previsto dall'art.16 del D.P.R. 162/99 così come modificato dal comma 1 art. 9 DPR 5/10/2010 n. 214 sugli impianti elevatori;
- ✓ del registro dei controlli periodici antincendio, nonché di ogni altro adempimento relativo alla registrazione di dati nelle forme e nei modi previsti dalle norme di legge.
- ✓ degli elaborati grafici e sugli schemi di impianto;
- ✓ degli APE qualora siano stati effettuati interventi di riqualificazioni, sostituzioni impianti o involucri, o quant'altro possa influire sulle caratteristiche energetiche dell'immobile.

Si precisa inoltre che tutti gli interventi manutentivi da effettuarsi su impianti rientranti nelle previsioni di cui al DM 37/2008 dovranno essere eseguiti da impresa a ciò abilitata, la quale dovrà anche rilasciare, a cura di personale abilitato ai sensi di legge, le prescritte certificazioni di conformità, ogni qualvolta si rendano necessarie.

8.9 Smaltimento rifiuti

L'Appaltatore dovrà eseguire a proprie spese ed ai sensi della normativa vigente (D.Lgs. 3/04/2006 n. 152 in particolare art. 266 c.4 – D.Lgs. 25/07/2005 n. 151) la gestione e lo smaltimento di tutti i rifiuti prodotti nell'esecuzione degli interventi di manutenzione, conduzione, controllo, verifica degli edifici oggetto dell'appalto. Tale obbligo vale per tutti i rifiuti prodotti, anche per quelli pericolosi, tossici, nocivi.

L'Appaltatore altresì provvederà, a sua cura e spese, alla pulizia dei locali in cui è intervenuto con raccolta e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta.

Pertanto l'Appaltatore dovrà, sollevando il Committente da ogni responsabilità, effettuare a sua cura e spese, lo smaltimento dei rifiuti e dei materiali di risulta nel rispetto più ampio delle normative vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti civili ed industriali.

L'Appaltatore (manutentore) in quanto produttore del rifiuto può farsi carico del conferimento del rifiuto presso il proprio deposito di rifiuti temporaneo, con le seguenti modalità:

- Il trasporto del rifiuto dal sito del cliente (luogo di produzione dello stesso) deve essere effettuato da mezzo autorizzato dall'Albo Nazionale Gestori Ambientali (ai sensi dell'art. 212 comma 8 D.Lgs 152/06);
- può effettuare il trasporto del rifiuto solo se ha precedentemente provveduto ad autorizzare un automezzo al trasporto del codice CER con cui è identificato il rifiuto in conto proprio (Vedi art. 212 comma 8 D.Lgs 152/06);
- se il rifiuto è classificato come Non Pericoloso non ci sono limiti quantitativi per il trasporto in conto proprio; se il rifiuto è classificato come pericoloso le quantità trasportabili in conto proprio non possono eccedere i 30 chilogrammi o 30 litri giorno;
- Il rifiuto deve essere preso in carico nel deposito temporaneo del manutentore (vedi art. 183 comma bb del D.Lgs. 152/06) e registrato sul registro cronologico Sistri o altro eventuale sistema previsto dalle norme;
- provvedere allo smaltimento finale dei rifiuti provvedendo a tutti gli adempimenti previsti dalla normativa vigente. Tutti i materiali di rifiuto che presentino caratteristiche di riciclabilità andranno avviati al recupero anziché al deposito finale in discarica o incenerimento.

Si fa obbligo all'Appaltatore di produrre al Committente la documentazione che indichi la destinazione finale del trasporto e attesti che il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti sia stato affidato a impresa in possesso delle necessarie autorizzazioni.

In materia di scarico delle acque l'Appaltatore dovrà osservare le disposizioni della vigente normativa nazionale e regionale nonché quella dei Regolamenti del gestore del servizio.

L'Appaltatore, in quanto produttore di rifiuti anche pericolosi durante la manutenzione (ad es. tubi al neon, estintori, apparecchiature, oli, gas, ecc..) dovrà essere iscritto al Sistri ed adempiere a tutti gli obblighi di legge connessi.

8.10 Gestione componenti contenenti amianto

8.10.1 Censimento e aggiornamento monitoraggio componenti contenenti amianto

Il Committente metterà a disposizione dell'Appaltatore la documentazione del Censimento amianto e i suoi periodici aggiornamenti.

L'Appaltatore dovrà informare e formare il suo personale che si troverà ad operare negli immobili dove è presente amianto, affinché siano adottate tutte le cautele previste dalle norme.

È a carico dell'Appaltatore la verifica della presenza e l'eventuale ripristino della segnaletica obbligatoria per la segnalazione della presenza amianto.

Sarà inoltre cura dell'Appaltatore il caricamento dei documenti di censimento periodicamente aggiornati all'interno del sistema informativo.

8.10.2 Rinvenimento di amianto

L'Appaltatore, prima di intraprendere lavori di demolizione o di manutenzione, dovrà adottare ogni misura necessaria ad individuare la presenza di materiali a potenziale contenuto d'amianto (art. 59 quater D.Lgs. 626/94 integrato dal D.Lgs. 257/2006).

Nel caso in cui venga ravvisata la presenza di amianto l'Appaltatore dovrà effettuare apposita ed immediata segnalazione all'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto e al Responsabile Amianto della Città metropolitana.

Il Responsabile del procedimento e/o l'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto potrà richiedere all'Appaltatore appositi sopralluoghi, relazioni tecniche esplicative, fotografie, analisi chimiche dei materiali, proposte progettuali per la risoluzione del problema.

Qualora si rendano necessari i lavori di demolizione o di rimozione dell'amianto o di materiale contenente amianto il Committente procederà ad affidare gli stessi ad imprese in possesso dei requisiti prescritti dall'art. 212 del D.Lgs. 152/2006 (iscrizione all'Albo nazionale dei gestori ambientali).

8.10.3 Manutenzione di componenti contenenti amianto

Per quanto riguarda i manufatti già censiti contenenti amianto in forma compatta la manutenzione degli stessi quando necessaria potrà essere effettuata secondo quanto disposto nel Capitolato Tecnico n. 2 Manutenzione Edile, paragrafo "COMPONENTI CONTENENTI AMIANTO", ove trattasi di interventi che potrebbero comportare solo "esposizioni sporadiche e di debole intensità" (cosiddette ESEDI) da personale a tal fine formato.

L'attività manutentiva in oggetto dovrà risultare nel documento di valutazione dei rischi ed i rifiuti eventualmente prodotti dovranno essere smaltiti nel rispetto delle norme vigenti.

Per i dettagli degli interventi manutentivi previsti sui manufatti contenenti amianto si rimanda al Capitolato Tecnico n. 2 Manutenzione Edile.

Sarà cura dell'Appaltatore predisporre un piano dettagliato degli interventi manutentivi, da sottoporre al Responsabile del Procedimento e al Responsabile Amianto della Città Metropolitana di Genova.

Articolo 9 DOCUMENTI CONTRATTUALI

Fanno parte integrante e sostanziale del contratto e sono allo stesso allegati il Capitolato d'Oneri e l'offerta economica dell'Appaltatore.

Fanno inoltre parte del contratto e si intendono allegati allo stesso, ancorché non materialmente e fisicamente uniti al medesimo ma depositati agli atti del Committente, i seguenti documenti:

1. Capitolato Tecnico n. 1: Servizi di Governo e Allegati
2. Capitolato Tecnico n. 2: Manutenzione Edile e Allegati
3. Capitolato Tecnico n. 3: Manutenzione Impianti e Allegati
4. Capitolato Tecnico n. 4: Climatizzazione Ambientale e Allegati
5. Capitolato Tecnico n. 5: Pulizia e igiene ambientale e Allegati
6. Offerta tecnica dell'Appaltatore nonché le altre dichiarazioni impegnative dell'Appaltatore rese in gara;
7. Ogni altra eventuale prescrizione e/o documento integrativo ritenuto rilevante ed essenziale dal Committente.

L'Appaltatore, con il fatto stesso di sottoscrivere il contratto, espressamente dichiara che tutte le clausole e condizioni previste nel presente Capitolato ed in tutti gli altri documenti, che del contratto formano parte integrante, hanno carattere di essenzialità.

In particolare dopo la stipulazione del Contratto, l'Appaltatore non potrà più sollevare eccezioni aventi ad oggetto i luoghi, le aree, le condizioni e le circostanze locali nelle quali gli interventi si debbono eseguire, nonché gli oneri connessi, e le necessità di dover usare particolari cautele ed adottare determinati accorgimenti; pertanto nulla potrà eccepire per eventuali difficoltà che dovessero insorgere durante l'esecuzione degli interventi.

9.1 Discordanze atti contrattuali

Qualora un documento facente parte del contratto o atti diversi dovessero riportare disposizioni di carattere discordante, l'Appaltatore ne farà oggetto di immediata segnalazione scritta al Committente per i conseguenti provvedimenti di rettifica o adeguamento.

La soluzione interpretativa verrà adottata tenendo conto degli elaborati contrattuali di cui sopra, elencati in ordine decrescente di importanza.

In ogni caso l'interpretazione delle clausole contrattuali, alla stregua delle disposizioni del Capitolato d'oneri e dei Capitolati Tecnici, è fatta tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati ricercati con l'appalto del presente contratto di global service, così come previsto dagli artt. dal n. 1362 al n. 1369 del C.C.

Le attività manutentive minimali previste nel presente Capitolato d'Oneri e nei Capitolati Tecnici, prevalgono in ogni caso sulle diverse e minori prescrizioni contenute nel progetto offerta formulato dall'Appaltatore in fase di gara.

In caso di contenzioso tra il Committente e l'Appaltatore circa l'assegnazione delle attività a quelle di tipo a canone o extra canone, l'Appaltatore è comunque tenuto alla esecuzione delle prestazioni in contenzioso, secondo quanto disposto dal Committente, salvo il diritto di riserva.

L'Appaltatore avrà la responsabilità per i servizi che risultassero eseguiti in modo non conforme alle prescrizioni, anche per non aver richiesto tempestivamente le istruzioni ed i chiarimenti necessari in merito ai documenti contrattuali.

L'Appaltatore riconosce che la deficienza di dati, di elementi descrittivi e di istruzioni nei documenti contrattuali così come inesattezze, indeterminazioni e discordanze di elementi grafici non possono in alcun modo giustificare difetti, anomalie, ritardi ed arbitrarietà di esecuzione o richieste di maggiori compensi da parte dell'Appaltatore, essendo preciso dovere di quest'ultimo segnalare tempestivamente all'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto eventuali deficienze o discordanze, richiedere chiarimenti e proporre tempestivamente idonee soluzioni.

L'Appaltatore in ogni caso sarà responsabile delle inesattezze, errori od omissioni, contenuti nelle schede, planimetrie, data base informatico, disegni, relazioni e altri documenti da lui stesso preparati, anche quando detti disegni e documenti siano stati approvati dal Committente.

Articolo 10 IMPORTO A BASE DI GARA

L'importo complessivo a base di gara, al netto degli oneri fiscali, **è stato stimato in € 27.048.760,00** (ventisettemilioniquarantottomilasettecentosessanta), per tutta la durata contrattuale, così suddiviso:

	Servizi	Importo soggetto a ribasso	Oneri per la sicurezza	Importo totale
1	Servizi a canone	23.903.691,88	625.068,12	24.528.769,00
2	Servizi a misura	2.520.000,00	0	2.520.000,00
	Totale	26.423.691,88	625.068,12	27.048.760,00

Gli oneri di sicurezza sono stati computati facendo riferimento agli obblighi previsti dall'articolo 26 del D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. che prevede, per le pubbliche amministrazioni appaltanti nell'ambito degli appalti di forniture e servizi manutentivi, un onere di coordinamento e collaborazione al fine della reciproca informazione sulla valutazione dei rischi per la sicurezza e delle misure di prevenzione e protezione tra Appaltatore dell'appalto e i datori di lavoro delle singole attività lavorative presso le quali vengono forniti i servizi manutentivi d'appalto.

A tal fine, in sede di redazione del documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (DUVRI), sono stati stimati i costi della sicurezza necessari per la eliminazione dei rischi da interferenze, facendo riferimento, per quanto applicabile, alle misure previste all'art. 7, comma 1, del Decreto del Presidente della Repubblica n. 222/2003.

I costi della sicurezza, non soggetti a ribasso d'asta, sono stati stimati in riferimento alle attività ordinarie oggetto del presente appalto (servizi a canone); per le attività straordinarie (servizi a misura) gli oneri saranno calcolati in sede di preventivo di spesa.

Per i servizi a canone gli oneri della sicurezza saranno compresi nel prezzo unitario derivante dall'offerta ((valore offerto + oneri della sicurezza) / consistenza).

L'importo complessivo, suddiviso per servizi, tipologia di prestazioni/contabilizzazione e annualità, è evidenziato nell'**Allegato 2 al presente Capitolato (Importo complessivo suddiviso per servizi)**.

I predetti importi sono al netto dell'IVA e si riferiscono all'intera durata del contratto.

Il compenso deve intendersi comprensivo di attrezzature, mezzi d'opera, materiali espressamente previsti e quant'altro necessario per la corretta esecuzione di tutte le attività contrattuali.

L'importo previsto negli anni e/o complessivo potrà tuttavia subire variazioni, nei limiti del quinto in più o in meno e secondo le disposizioni contenute nel presente Capitolato, a seguito:

- dell'applicazione di penali;
- di variazioni quantitative secondo le indicazioni del presente capitolato (es. nuove acquisizioni e/o dismissioni di immobili e/o impianti, variazioni tipologie di servizi contrattuali)

L'importo del quinto verrà calcolato sull'importo contrattuale complessivo e non sulle singole voci **e considerando l'intero arco temporale dell'appalto**, pertanto si potranno avere variazioni maggiori nell'arco di 1 (un) anno, purché globalmente al di sotto del quinto.

Laddove siano state previste prestazioni a tempo, o con pagamento a canone, gli importi da corrispondere saranno proporzionali alla durata effettiva delle prestazioni nei vari anni (prezzi unitari in giorni o mesi).

Qualora singole componenti del servizio di governo non venissero effettuate, o venissero effettuate per periodi inferiori all'anno, il relativo corrispettivo sarà proporzionale alle singole parti di servizio reso (in dodicesimi nell'arco dell'anno).

Per ulteriori dettagli vedere gli specifici Capitolati Tecnici.

Articolo 11 DURATA DEL CONTRATTO

La durata del presente contratto viene stabilita in **anni 6** (sei) a decorrere dalle ore 0,00 del **01/05/2017**.

È facoltà del Responsabile del procedimento autorizzare, nelle more della stipulazione formale del contratto e dopo che l'aggiudicazione definitiva è divenuta efficace, l'esecuzione anticipata delle prestazioni, ai sensi dell'art 11, comma 9 del D.Lgs 163/2006 "Codice dei contratti pubblici" e con le modalità previste dall'art 302 commi 2-3 del D.P.R. 207/2010 "Regolamento di esecuzione e attuazione del codice dei contratti pubblici".

La scadenza del presente contratto è fissata alle ore 24,00 del **30/04/2023**.

Il contratto è prorogabile per ulteriori 12 mesi, su richiesta del Committente, per l'espletamento di una nuova procedura di gara. Tale scelta dovrà essere comunicata all'Appaltatore almeno **6** mesi prima della scadenza contrattuale.

L'Appaltatore si impegna a mantenere durante la proroga le stesse condizioni, oneri e prezzi stabiliti dal contratto iniziale relativo al presente appalto, eventualmente integrato a termini del presente Capitolato, fatta salva l'applicazione dell'articolo 15.2 "Adeguatezza prezzi".

In caso di mancato esercizio della facoltà di cui sopra, nelle more dell'aggiudicazione della procedura indetta, resta fermo l'obbligo dell'Appaltatore di proseguire nell'esecuzione dell'appalto, agli stessi prezzi e condizioni, sino al giorno in cui lo stesso verrà consegnato al subentrante.

Articolo 12 VARIAZIONI ED ESTENSIONI CONTRATTUALI

Il Committente si riserva la insindacabile facoltà di introdurre, in sede di esecuzione del contratto, variazioni quantitative e/o qualitative in diminuzione o in aumento di tutte le prestazioni appaltate, con contestuale diminuzione o aumento del relativo corrispettivo e con l'obbligo dell'Appaltatore di adempiere a quanto risultante dalla diminuzione o aumento alle medesime condizioni del presente contratto o, nel caso di variazioni qualitative, alle condizioni previste con le modalità di cui ai punti successivi.

Le tipologie di variazioni contrattuali previste contrattualmente sono:

1. Variazioni quantitative
2. Spending review contrattuale
3. Estensione delle prestazioni contrattuali

Non sono da considerarsi variazioni contrattuali i controlli sui processi e, in particolare, il Committente si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di modificare le condizioni operative previste dal contratto e relative alle seguenti fasi del processo manutentivo, senza che ciò possa considerarsi variazione o possa dar luogo a compensi di alcun tipo:

- la modalità di rapportarsi all'utenza in fase di richiesta di intervento e/o di segnalazione di disfunzioni o inadempienze;
- la modalità per ordinare all'Appaltatore di eseguire dei sopralluoghi e riferirne i risultati, nonché di fornire preventivi per risolvere problemi relativi alla gestione della manutenzione;
- le modalità di esercizio del flusso informativo e la sua consistenza;
- le verifiche a campione e il controllo in generale sulle operazioni manutentive svolte dall'Appaltatore;
- le verifiche a campione o a tappeto e il controllo in generale sulla qualità e quantità del servizio e sulle operazioni (comprese le modalità di operazione) svolte dall'Appaltatore;
- l'indirizzo e il controllo sull'attività di aggregazione e manutenzione dei dati anagrafici e manutentivi, e la modifica ed integrazione della qualità e quantità dei dati raccolti e della forma e modalità di presentazione ed analisi degli stessi;
- le modalità di predisposizione di piani di manutenzione programmata.

Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore qualsivoglia diritto di recesso e lo stesso rimarrà comunque obbligato all'esecuzione delle prestazioni così come ridotte o aumentate.

L'Appaltatore non ha la facoltà di introdurre di sua iniziativa e senza l'approvazione scritta del Committente varianti nell'esecuzione delle prestazioni rispetto a quanto stabilito nei documenti contrattuali.

In caso di variazioni non autorizzate e per opere o servizi difformi da quanto previsto dai documenti contrattuali o che non fossero eseguite a regola d'arte, l'Appaltatore dovrà eseguire quei lavori che il Committente riterrà necessari per assicurare la conformità dell'opera a quanto originariamente previsto, qualunque ne sia l'entità, ivi compresi anche i lavori di completa demolizione e ricostruzione, senza diritto ad alcun compenso e/o indennizzo.

Il Committente avrà la facoltà discrezionale di accettare eventuali modifiche, come sopra eseguite, qualora le valuti utili e non pregiudizievoli ai pubblici interessi; in tal caso nulla sarà dovuto all'Appaltatore per presunti maggiori oneri.

L'Appaltatore non potrà invocare, per la giustificazione di varianti eseguite senza ordine ed approvazione scritta, la mancanza di istruzioni o di dettagli, essendo suo obbligo richiederli tempestivamente, sia che si riferiscano al normale sviluppo esecutivo sia che vengano resi necessari da fatti imprevisi.

12.1 Variazioni quantitative

In relazione alle proprie ragioni di interesse il Committente potrà introdurre, a suo insindacabile giudizio, variazioni quantitative, che non alterano la natura generale del contratto, così evidenziate a solo titolo esplicativo e non esaustivo:

- sospendere o escludere in tutto o in parte uno o più immobili, o impianti, dall'oggetto delle prestazioni, a seguito di dismissione, a qualsiasi titolo, o cessazione di utilizzazione o esecuzione di lavori di adeguamento, ristrutturazione, ampliamento degli immobili in appalto;
- aggiungere nuovi immobili, porzioni di immobili o impianti, a seguito di acquisizioni, a qualsiasi titolo;
- ridurre o incrementare la volumetria totale del complesso immobiliare oggetto del presente appalto;
- modificare la destinazione d'uso di riferimento degli immobili o di porzioni degli stessi rispetto a quanto previsto in sede di consegna;
- variazioni in aumento o in diminuzione delle diverse tipologie di servizio previste contrattualmente per ciascun immobile o unità funzionale. (ad es. riduzione locali o impianti per intervenute esigenze, stralcio di servizi manutentivi su tipologie di impianti connessi ad interventi di riqualificazione da realizzare nell'ambito di finanziamenti nazionali e/o comunitari).

Le variazioni suddette verranno formalizzate attraverso l'utilizzo della procedura informatica all'interno del sistema informativo SIGE come da Allegati al Capitolato Tecnico n.1 Servizi di Governo, con la quale il Responsabile del procedimento ed Direttore dell'esecuzione del Contratto comunicano, con congrua motivazione, la necessità di procedere ad una modifica contrattuale all'Appaltatore, che dovrà sottoscrivere tale nota per accettazione.

Nel caso di riduzione o aumento quantitativo, il compenso, calcolato secondo i prezzi offerti e previsti dal presente Appalto e dovuto all'Appaltatore, verrà proporzionalmente ridotto o aumentato nella misura pari al decremento o all'incremento delle prestazioni.

L'Appaltatore, nei casi sopraindicati di variazione quantitativa, non ha diritto ad alcun tipo di compenso o indennizzo, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio.

12.2 Spending review contrattuale – efficientamento del contratto

In applicazione dell'art. 1 commi 7-8 della Legge 7 agosto 2012, n. 135, di conversione del D.L. 6 luglio 2012, n. 95 – Disposizioni urgenti per la revisione delle spesa pubblica (*cd. spending review*), nel caso di intervenuta disponibilità di convenzioni Consip e delle centrali di committenza regionali che prevedano condizioni di maggior vantaggio economico rispetto a quelle previste contrattualmente, il presente contratto è sottoposto a condizione risolutiva con possibilità per il Committente di adeguamento dei corrispettivi contrattuali a quelli resi disponibili nelle predette convenzioni.

In ogni caso, con cadenza almeno biennale è prevista una **Verifica dei servizi** in relazione alla sostenibilità economica del contratto, per fatti non dipendenti dalla volontà dell'Amministrazione ed in particolare per adeguare la spesa nel caso di variazioni sensibili delle risorse finanziarie.

Qualora si verifichi la non sostenibilità del contratto il Committente ha la facoltà di presentare una proposta di rinegoziazione dello stesso, con eventuali diminuzione delle prestazioni, da valutare nell'ambito del **Tavolo bilaterale di partenariato**, istituito ai sensi dell'art. 13.3 del presente Capitolato, e costituito, per il Committente, dal Responsabile del Procedimento e dal Direttore dell'esecuzione del contratto, e per l'Appaltatore, dal Responsabile Unico Contrattuale, a cui potranno eventualmente aggiungersi i singoli Referenti dei Servizi.

Il Tavolo ha inoltre la facoltà di verificare se le condizioni economiche e prestazionali presentano margini di efficientamento, garantendo comunque il medesimo risultato qualitativo, attraverso la riduzione quantitativa delle prestazioni mirata all'ottenimento di un risparmio sull'importo complessivo del contratto.

Nel caso in cui sia concordata una modifica del contratto in termini di efficientamento potrà essere eventualmente riconosciuta all'Appaltatore, in ragione della rilevanza economica e dei relativi riflessi organizzativi e occupazionali, una percentuale del risparmio economico ottenuto.

12.3 Estensione delle prestazioni contrattuali

Il Committente potrà avvalersi della **facoltà di rinnovo** del presente rapporto contrattuale, per una durata massima di **due anni**; il corrispettivo contrattuale sarà determinato applicando i parametri di costo risultanti dal presente capitolato e dall'offerta aggiudicataria, fatta salva l'applicazione dell'art. 15.2 "Adeguamento prezzi". Tale scelta dovrà essere comunicata all'Appaltatore almeno 6 mesi prima della scadenza contrattuale.

Il Committente potrà inoltre attivare, subordinatamente alla disponibilità dei fondi di bilancio e avvalendosi della procedura negoziata mediante l'applicazione dell'art. 57, comma 5 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n. 163, contratti per l'erogazione di servizi complementari ritenuti necessari per integrare/ottimizzare le prestazioni richieste dal presente contratto.

Il corrispettivo contrattuale sarà determinato applicando il metodo del confronto sui parametri di costo risultanti dal presente contratto e dall'offerta aggiudicataria.

Il valore complessivo stimato dei contratti aggiudicati per lavori o servizi complementari non può comunque superare il 50% dell'importo del contratto iniziale.

L'Appaltatore può presentare al Committente offerte per accorpate al contratto altre attività.

Il Committente valuta la sostenibilità del progetto tecnico e dell'offerta economica proposta, verificando la compatibilità e le sinergie delle nuove attività con il contratto esistente nonché la presenza di condizioni vantaggiose derivanti dalle economie create da una gestione integrata delle diverse attività, attraverso il confronto del valore del contratto proposto con il valore complessivo delle diverse attività qualora affidate singolarmente.

Articolo 13 RUOLI CONTRATTUALI

13.1 Ruoli Appaltatore

Per la gestione dell'appalto la struttura dell'Appaltatore dovrà essere così composta:

- a) **Responsabile Unico Contrattuale:** soggetto nominato dall'Appaltatore come referente unico nei confronti del Committente per tutto quanto concerne l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

Il Responsabile deve assicurare, in particolare, lo svolgimento delle attività in modo conforme al Capitolato d'onori, ai Capitolati Tecnici e all'offerta presentata, il rispetto delle tempistiche contrattuali, con piena gestione dei rapporti di lavoro, delle problematiche organizzative e delle varianti al servizio.

- b) **un Responsabile Tecnico per ciascun Servizio (Referente Servizio Appaltatore):** persona individuata dall'Appaltatore per il coordinamento degli esecutori e delle attività tecnico-operative relative al servizio di competenza.

L'Appaltatore dovrà garantire la reperibilità dei Responsabili Tecnici o dei suoi incaricati al fine di fronteggiare in qualsiasi momento anche nei giorni festivi e di notte, le emergenze e le situazioni di pericolo. Gli addetti a tale compito dovranno essere dotati di telefono cellulare.

Ciascun Responsabile Tecnico dovrà avere piena conoscenza della documentazione di Appalto ed essere muniti dei poteri necessari per la gestione dei servizi che sovrintende.

Con riferimento al Servizio 4 Climatizzazione Ambientale l'Appaltatore viene individuato quale "terzo responsabile dell'esercizio e manutenzione degli impianti termici" ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 412/93 così come modificato dal DPR 16/04/2013 n. 74.

Entro la data prevista per l'avvio formale dei servizi l'Appaltatore dovrà comunicare il nominativo della persona fisica o giuridica a tale fine nominata.

- c) gli **esecutori**: soggetti singoli o gruppi di lavoro che eseguono gli interventi, così suddivisi:
- *tecnici*, che si occupano di implementare l'anagrafe dei beni, fare sopralluoghi, preventivi, aggiornamento del piano di manutenzione, ed imputare ed elaborare le informazioni, nonché coordinare gli operativi;
 - *operativi*, che eseguono gli interventi e compilano i rapporti di lavoro secondo le specifiche previste.

L'Appaltatore dovrà fornire i nominativi del Responsabile Unico Contrattuale e dei Responsabili Tecnici dei Servizi entro la data prevista per l'avvio formale dei servizi (Consegna degli immobili).

L'Appaltatore si impegna a comunicare tempestivamente ogni successiva variazione nell'individuazione dei soggetti indicati al punto precedente.

Rappresentanza dell'Appaltatore: L'Appaltatore (sia singolo che in R.T.I.) dovrà conferire mandato con rappresentanza, ai sensi del codice civile, al Responsabile Unico Contrattuale che si rappresenterà, con poteri di firma, con il Committente per tutte le questioni relative al contratto in oggetto.

Il mandato deve essere conferito mediante atto pubblico ed essere depositato presso il Committente.

L'Appaltatore rimane responsabile dell'operato del suo rappresentante.

Tale incaricato dovrà avere piena conoscenza delle norme che disciplinano il contratto ed essere munito dei necessari poteri per la conduzione dei Servizi.

L'incaricato dell'Appaltatore avrà la piena rappresentanza dell'Appaltatore stesso nei confronti del Committente; pertanto tutte le eventuali contestazioni di inadempienza fatte in contraddittorio avranno lo stesso valore che se fossero fatte direttamente al legale rappresentante dell'Appaltatore.

In caso di impedimento personale, l'Appaltatore dovrà comunicare al Committente il nominativo di un sostituto, del quale dovrà essere presentata procura speciale per lo svolgimento di tutti gli adempimenti inerenti l'esecuzione del Contratto e spettanti all'Appaltatore.

È facoltà del Committente chiedere all'Appaltatore la sostituzione del suo Rappresentante sulla base di congrua motivazione.

L'Appaltatore dovrà inoltre indicare il luogo dove il Committente, il Responsabile del procedimento ed il Direttore dell'esecuzione del contratto indirizzeranno, in ogni tempo, gli ordini e notificheranno gli atti.

E' inoltre fatto obbligo all'Appaltatore, ogni qual volta il Committente lo ritenga necessario, recarsi, in persona del Rappresentante, presso l'ufficio del Responsabile del Procedimento o del Direttore dell'esecuzione del contratto, nell'orario stabilito, per ricevere ordini e comunicazioni relative all'appalto.

In caso di urgenza vi si dovrà recare non appena ricevuta la convocazione; in ogni caso l'Appaltatore o il suo rappresentante dovrà essere sempre reperibile anche telefonicamente durante l'orario di lavoro.

13.2 Ruoli Committente

Per la gestione dell'appalto la struttura del Committente risulta così composta:

- a) **Responsabile del procedimento:** soggetto nominato dal Committente per lo svolgimento delle funzioni di cui agli artt. 272-273 del D.P.R. 207/2010 per i servizi e artt. 9-10 del D.P.R. 207/2010 per i lavori.
- b) **Ufficio di Gestione dell'esecuzione del contratto**, struttura nominata dal Responsabile del Procedimento per la verifica del regolare andamento dell'esecuzione del contratto da parte dell'Appaltatore.

L'ufficio, considerata l'importanza e la complessità delle prestazioni che richiedono l'apporto di una pluralità di competenze, risulta costituito da:

- **Direttore dell'esecuzione del contratto**, a cui competono il coordinamento, la direzione ed il controllo tecnico-contabile dell'esecuzione del contratto, ai sensi degli articolo 301 e seguenti del D.P.R. 207/2010, ed in particolare per gli aspetti di carattere generale e trasversali a tutti i servizi;
- un **Direttore Operativo del Servizio** (Referente Servizio Committente) **per ciascun Servizio oggetto dell'appalto**: a cui compete il monitoraggio ed il controllo della regolare esecuzione da parte dell'Appaltatore delle prestazioni tecniche del singolo servizio e/o sub-servizio, ai sensi degli articolo 301 e seguenti del D.P.R. 207/2010;
- **Ispezionatori**, che svolgono, per gli immobili di competenza, le funzioni di interfaccia tra utenza, Appaltatore e Committente, di verifica e controllo delle richieste pervenute sul Sistema SIGE, di

segnalazione delle necessità degli utenti e degli edifici nonché di verifica e controllo degli interventi dell'Appaltatore.

- **Tecnici specialistici e di supporto**, che svolgono le funzioni di collaborazione e supporto ai Referenti dei singoli Servizi in merito ad attività connesse ad aspetti particolari e specialistici rispetto alle attività/richieste ordinarie gestite dagli ispezionatori.

Il Responsabile del procedimento potrà delegare altre persone o strutture a svolgere parte delle funzioni previste nei Capitolati (ad es. Direttori operativi per sub-servizi, Direttori dei lavori e Coordinatori per la sicurezza in fase di esecuzione per le opere di manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione).

13.3 Rapporti Committente-Appaltatore - Tavolo bilaterale di partenariato

Al fine di garantire il monitoraggio dei risultati ed una maggiore condivisione degli obiettivi contrattuali con l'Appaltatore viene istituito un **Tavolo bilaterale di partenariato**, costituito:

- per il Committente, dal Responsabile del Procedimento e dal Direttore dell'esecuzione del contratto
- per l'Appaltatore, dal Responsabile Unico Contrattuale

In relazione alle diverse tematiche e fasi contrattuali, sono invitati alle riunioni del Tavolo i singoli Referenti dei Servizi.

Il Tavolo ha le seguenti finalità:

- a) Monitoraggio del livello di operatività, in relazione agli obblighi di capitolato, raggiunto dall'Appaltatore durante la fase di avvio, ai sensi dell'art. 5.12 del presente Capitolato.
- b) Monitoraggio e verifica trimestrale e annuale di conformità, propedeutico alla redazione di ciascun stato di avanzamento dei servizi e del conto finale annuale, delle prestazioni contrattuali svolte in relazione agli obblighi di capitolato, ai sensi degli artt. 16.4.1-16.4.2 del presente Capitolato.
- c) Analisi e convalida annuale degli obiettivi di sistema e dell'efficacia degli strumenti adottati per il raggiungimento degli standard qualitativi previsti, ai sensi dell'art. 16.4.3 del presente Capitolato.
- d) Valutazione e convalida annuale delle strategie per il raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico, ai sensi di quanto previsto nel Capitolato Tecnico n. 4 – Climatizzazione Ambientale.
- e) Verifica, con cadenza almeno biennale, delle sostenibilità economica e/o delle condizioni di efficientamento del contratto, ai sensi dell'art. 12.2 del presente Capitolato.
- f) Valutazione proposte di efficientamento/ottimizzazione delle utenze nell'ambito delle procedure di Cost management previste nel Capitolato tecnico n. 1 Servizi di Governo.

Articolo 14 OBBLIGAZIONI GENERALI

14.1 Obblighi generali

L'Appaltatore è responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento dei compiti e delle attività previste per la gestione integrata in global service dei servizi gestionali, manutentivi e di pulizia e igiene ambientale da eseguirsi sugli immobili, di competenza e/o in uso, della Città Metropolitana di Genova, restando esplicitamente inteso che le norme e le prescrizioni contenute nei documenti contrattuali sono state da esso esaminate e riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi, e che il compenso pattuito lo remunera adeguatamente di ogni onere inerente e che pertanto è in grado di dare il risultato promesso.

Poiché le condizioni elencate in contratto rappresentano le condizioni minime necessarie ma non sufficienti al raggiungimento degli obiettivi che costituiscono l'oggetto principale dell'appalto, la sola osservanza delle norme elencate in contratto non limita, né riduce comunque, la responsabilità dell'Appaltatore nel ruolo contrattualmente assunto.

L'Appaltatore si impegna espressamente a:

- eseguire tutte le prestazioni a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle norme vigenti e secondo le condizioni, le modalità, i termini e le prescrizioni contenute nei Capitolati e nei relativi Allegati.

Gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla necessità di osservare le norme e le prescrizioni di cui sopra, anche se entrate in vigore successivamente alla stipula del contratto, resteranno ad esclusivo carico del Appaltatore, intendendosi in ogni caso remunerati con il corrispettivo contrattuale, e l'Appaltatore non

potrà, pertanto, avanzare pretesa di compensi a tal titolo, nei confronti del Committente, assumendosene ogni relativa alea.

- impiegare, a sua cura e spese, tutte le strutture ed il personale necessario per l'esecuzione del contratto secondo quanto specificato nei documenti contrattuali, nei suoi Allegati e negli atti di gara;
- rispettare, per quanto applicabili, le norme internazionali UNI EN ISO vigenti per la gestione e l'assicurazione della qualità delle proprie prestazioni;
- predisporre tutti gli strumenti e i metodi, comprensivi della relativa documentazione, atti a consentire al Committente di monitorare, in qualsiasi momento e anche senza preavviso, la conformità delle prestazioni alle prescrizioni contrattuali;
- predisporre tutti gli strumenti e i metodi, comprensivi della relativa documentazione, atti a garantire elevati livelli di servizi, ivi compresi quelli relativi alla sicurezza e riservatezza;
- garantire un'adeguata informazione e l'eventuale addestramento del personale del Committente e dell'utenza eventualmente preposto alla gestione degli impianti (es: centraline di rilevazione incendi, allarme, antintrusione, ecc.);
- osservare tutte le indicazioni operative, di indirizzo e di controllo, relative all'adempimento delle proprie prestazioni ed obbligazioni, che a tale scopo saranno predisposte e comunicate dal Committente;
- non opporre al Committente qualsivoglia eccezione, contestazione e pretesa relative alla fornitura e/o alla prestazione dei servizi connessi;
- manlevare e tenere indenne il Committente da tutte le conseguenze derivanti dalla eventuale inosservanza delle norme e prescrizioni tecniche, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti;
- manlevare il Committente ed i suoi incaricati da qualsiasi pretesa, azione o molestia di terzi derivante dall'esecuzione dei servizi oggetto del presente appalto;
- comunicare tempestivamente al Committente ogni modificazione negli assetti proprietari, nella struttura di impresa e negli organismi tecnici e amministrativi. Tale comunicazione dovrà pervenire al Committente entro 15 giorni dall'intervenuta modifica.

L'Appaltatore, inoltre, prende atto e accetta che:

- i servizi e/o le forniture oggetto dell'appalto dovranno essere prestati con continuità anche in caso di eventuali variazioni della consistenza e della dislocazione degli immobili;
- nel corso dell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, i locali continueranno ad essere utilizzati dagli utenti delle Unità funzionali presenti all'interno degli immobili oggetto dell'appalto e/o da terzi autorizzati, impegnandosi, pertanto, ad eseguire le predette prestazioni salvaguardando le esigenze delle Unità funzionali stesse, senza recare intralci, disturbi o interruzioni alle attività presenti.

L'Appaltatore rinuncia espressamente, ora per allora, a qualsiasi pretesa o richiesta di compenso nel caso in cui l'esecuzione delle prestazioni contrattuali dovesse essere ostacolata o resa più onerosa dalle attività svolte negli immobili oggetto dell'appalto.

14.2 Custodia degli immobili

Con la sottoscrizione del contratto all'Appaltatore è affidata la **custodia degli immobili** oggetto dell'appalto, ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile.

L'Appaltatore pertanto assume in proprio ogni responsabilità, penale e civile, per qualsiasi danno causato a persone o beni, tanto dell'Appaltatore e/o del Committente e/o di terzi, in dipendenza di omissioni, negligenze o altre inadempienze relative all'esecuzione delle prestazioni contrattuali ad esso riferibili, anche se eseguite da parte di terzi.

L'Appaltatore è quindi responsabile e garante della continua e perfetta efficienza e funzionalità degli immobili e degli impianti affidatigli in manutenzione con specifico riferimento ai pericoli per la pubblica e privata incolumità e per la sicurezza degli utenti e degli addetti.

14.2.1 Verifiche e monitoraggio

A tal fine l'Appaltatore dovrà adottare tutte le azioni necessarie al fine di evitare possibili cause di pericolo sia attraverso ispezioni, a vista e con apposita strumentazione tecnica, sia mediante operazioni programmate di monitoraggio delle infrastrutture, delle strutture edilizie e degli impianti tecnologici oggetto dell'appalto.

Tali verifiche saranno effettuate con periodicità e modalità ritenute più opportune dall'Appaltatore e sufficienti a garantire la sicurezza in relazione alle condizioni degli immobili e al tipo di controllo da fare ma comunque,

dove non diversamente specificato, dovranno essere effettuate con cadenza non superiore al semestre; per la definizione e la frequenza degli interventi si rimanda ai singoli Capitolati Tecnici.

I controlli eseguiti dall'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto sullo svolgimento dei servizi con conseguente approvazione, o tacita accettazione, di procedure adottate o di elaborati prodotti dall'Appaltatore, non limitano né riducono la sua piena ed incondizionata responsabilità.

L'Appaltatore è inoltre responsabile della tempestiva segnalazione all'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto:

- di ogni eventuale anomalia riscontrata nelle parti edilizie, elettriche o meccaniche degli immobili;
- della necessità di eventuali interventi non compresi nel contratto stesso, fermo restando l'obbligo di adozione, di propria iniziativa, con assoluta tempestività, di tutti i provvedimenti e le cautele atti ad evitare danni alle persone ed alle cose, compresa la sospensione totale o parziale del servizio erogato dagli impianti, qualora si rivelasse un pericolo in atto;
- della necessità di adeguare gli impianti ed i sub-sistemi tecnologici in manutenzione a criteri di sicurezza a seguito dell'entrata in vigore di nuove norme, regolamenti, decreti, ecc.

14.2.2 Interventi per scongiurare il pericolo imminente

Nel caso in cui si venisse a conoscenza di problemi di qualunque ordine che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica e privata incolumità, l'Appaltatore è obbligato a provvedere immediatamente e a porre riparo al pericolo e danno incombente, dandone comunicazione immediata, anche attraverso relazione descrittiva, indicando cause e possibili rimedi, al Responsabile del procedimento e/o all'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto.

14.2.3 Interventi a seguito eventi calamitosi

E' obbligo dell'Appaltatore coadiuvare i tecnici della Città Metropolitana per la prevenzione e la gestione degli *eventi calamitosi*.

Per *eventi calamitosi* si intendono quei particolari fenomeni fisici che possono interagire negativamente e con conseguenze anche tragiche con la realtà socio-economica e territoriale presente in una data area. L'evento calamitoso può essere sia naturale (terremoti, alluvioni, vento, ecc..) o non naturale (interventi dell'uomo, manomissioni, ecc..) ripetitivo, occasionale oppure raro.

In via esemplificativa e non esaustiva, si indicano le seguenti evenienze:

1) Eventi prevedibili - misure di prevenzione.

In occasione di emanazione di bollettini di allerta idrogeologica/idraulica, nivologica, altri rischi (vento, mare, freddo/caldo), emanate dall'Arpal, l'Appaltatore deve attuare procedure precauzionali per ridurre i possibili danni.

In particolare nei seguenti casi l'Appaltatore dovrà:

➤ *Allerta per Pioggie intense:*

- a) verificare lo stato di pulizia dei sistemi di scolo delle acque meteoriche;
- b) verificare, in caso di zone allagabili, che le stesse siano libere da auto o mezzi o cose che possano danneggiarsi;
- c) provvedere al posizionamento delle paratie anti allagamento negli edifici dove sono presenti.

➤ *Allerta per neve e gelo:*

- a) verificare la necessità di spargimento sale davanti agli ingressi, scale, marciapiedi
- b) In caso di forti gelate e con presenza di tubazioni esterne, mantenere un rubinetto parzialmente aperto (cd. "filo d'acqua") solo per il tempo necessario (eventualmente solo la notte – istruire il personale scolastico)

2) Accadimenti ed eventi non prevedibili - misure di protezione.

In occasione di accadimento o di eventi non prevedibili l'Appaltatore deve inoltre attuare procedure di protezione per la gestione del post evento e la valutazione del danno effettuando opportuni sopralluoghi tecnici, conformemente alle "PROCEDURE PER EVENTI CALAMITOSI", approvate dalla Città Metropolitana di Genova ed in uso al Servizio Progettazione e Manutenzione Edile.

Tali sopralluoghi tecnici dovranno essere concertati con il Dirigente Tecnico e con il Responsabile dell'Ufficio Manutenzione dell'Area Edilizia.

14.3 Danni

Sinistri alle persone e danni alle opere ed ai materiali

Il Committente declina ogni responsabilità per sottrazioni e danni apportati ai materiali depositati negli immobili o in cantiere dall'Appaltatore e per quelli messi in opera fino al momento della constatazione dell'avvenuta ultimazione dei lavori o servizi.

Sinistri ed infortuni che dovessero accadere a persone od a cose dell'Appaltatore, saranno sempre a carico dello stesso.

Qualora nell'esecuzione delle prestazioni avvengano sinistri alle persone, o danni alle proprietà, l'accertamento di eventuali danni sarà effettuato dal Committente alla presenza del Responsabile unico Contrattuale e/o suo delegato o, nella sua impossibilità, alla presenza di due testimoni; i dati accertati costituiranno titolo sufficiente al fine del risarcimento del danno che dovrà essere corrisposto dall'Appaltatore.

In base all'accertamento dei danni come indicato al punto precedente, il responsabile per competenza dell'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto redige apposita relazione da trasmettere senza indugio al Responsabile del procedimento indicando il fatto e le presumibili cause ed adottando gli opportuni provvedimenti finalizzati a ridurre per il Committente le conseguenze dannose.

L'onere per il ripristino di opere o il risarcimento di danni ai luoghi, a cose o a terzi determinati da mancata, tardiva o inadeguata assunzione dei necessari provvedimenti è a totale carico dell'Appaltatore, indipendentemente dall'esistenza di adeguata copertura assicurativa; qualora l'Appaltatore non dovesse provvedere al risarcimento o alla riparazione del danno nel termine fissato, il Committente è autorizzato a provvedere direttamente trattenendo l'importo sul pagamento in acconto di prima scadenza ed eventualmente sui successivi o sul deposito cauzionale, fatta salva ogni ulteriore azione per il completo risarcimento laddove le suddette trattenute non risultassero sufficienti.

Qualora il Committente dovesse corrispondere direttamente o indirettamente indennizzi di qualsiasi entità, in conseguenza ad attività svolte dall'Appaltatore nell'ambito dei servizi oggetto dell'appalto, l'Appaltatore dovrà rimborsare al Committente la spesa sostenuta. Dette somme verranno rimborsate al Committente sia mediante ritenute da effettuare sui pagamenti in acconto dovuti all'Appaltatore, che con prelievo dalla garanzia di esecuzione (cauzione definitiva) o altre forme adeguate.

L'Appaltatore non può pretendere compensi per danni alle opere o provviste se non in casi di forza maggiore e nei limiti consentiti dal contratto.

Non vengono comunque accreditati all'Appaltatore compensi per danni, di qualunque entità e ragione, alle opere così dette provvisori, alle provviste nonché ai materiali non ancora posti in opera.

Ritardi e danni cagionati da forza maggiore

Si considerano danni derivanti da cause di forza maggiore quelli effettivamente provocati alle opere da cause imprevedibili per le quali l'Appaltatore non abbia omissis le normali cautele atte ad evitarle.

I danni cagionati da forza maggiore vengono accertati per analogia con la procedura stabilita dall'art. 166 del D.P.R. 207/2010.

I danni che dovessero derivare a causa di arbitrarie azioni dell'Appaltatore effettuate nello svolgimento dei servizi, non potranno mai essere ascritti a causa di forza maggiore e dovranno essere riparati a cura e spese dell'Appaltatore, il quale altresì è obbligato a risarcire gli eventuali consequenziali danni derivati al Committente.

L'Appaltatore non può sospendere i servizi a lui affidati a nessun titolo e per alcuna motivazione neppure ove fossero accaduti eventi imputabili a causa di forza maggiore. In tali casi dovrà porre in atto ogni azione necessaria per garantire comunque il servizio, anche in forma provvisoria ed utilizzando opere e mezzi provvisori, sino a che il danno causato da lui stesso, ovvero da cause di forza maggiore, non sia stato ripristinato.

I danni che l'Appaltatore ritenesse ascrivibili a causa di forza maggiore dovranno essere denunciati al Committente entro cinque giorni dall'inizio del loro avverarsi, mediante comunicazione PEC, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento.

Il Committente, nel caso di danno causato da forza maggiore, riconoscerà:

- l'indennizzo delle spese sostenute per le riparazioni sulle strutture, impianti e attrezzature di proprietà dell'Ente;
- i maggiori oneri sostenuti dall'Appaltatore in ordine alle opere provvisorie e provvisori e alle metodologie d'urgenza che verranno usate per garantire il servizio in caso di danno di forza maggiore o calamità.

Il Committente non riconoscerà alcun indennizzo per i danni provocati alle attrezzature e mezzi d'opera di proprietà dell'Appaltatore.

Non vengono considerati danni per causa di forza maggiore quelli provocati dalla negligenza e/o imprudenza e/o imperizia dell'Appaltatore.

Esecuzione in danno

Qualora l'Appaltatore non dia corso all'esecuzione delle prestazioni ordinate dal Committente, anche dopo l'assegnazione di un termine perentorio commisurato all'urgenza del servizio stesso, il Committente ha il diritto di procedere direttamente all'esecuzione utilizzando, a tal fine, la propria organizzazione o quella di terzi.

I maggiori oneri che il Committente dovesse eventualmente sopportare rispetto a quelli derivanti dall'applicazione del contratto, saranno a totale carico dell'Appaltatore.

Risarcimento danni in caso di risoluzione

In tutti i casi in cui si proceda a risoluzione il Committente potrà rivalersi su eventuali crediti dell'Appaltatore nonché sulla garanzia di esecuzione.

In ogni caso è sempre fatto salvo il risarcimento dei danni derivanti dalle inadempienze.

E' a carico dell'Appaltatore il totale risarcimento di tutti i danni causati a materiali o ad opere eseguite direttamente dal Committente, o da altre ditte in conseguenza di negligenza dell'Appaltatore stesso.

14.4 Obblighi derivanti dai rapporti di lavoro

L'Appaltatore è obbligato ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto nazionale di lavoro e negli accordi integrativi, territoriali ed aziendali, per il settore di attività e per la località dove sono eseguite le prestazioni; esso è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

L'Appaltatore è altresì obbligato a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, inclusa la Cassa Edile Genovese ove richiesta, assicurativa, sanitaria, di solidarietà paritetica, previste per i dipendenti dalla vigente normativa, con particolare riguardo a quanto previsto dall'articolo 118, comma 6, del D.Lgs. 163/2006 e dall'articolo 4 del D.P.R. n. 207/2010, ed è obbligato a farle rispettare ai propri dipendenti ed agli eventuali subappaltatori.

L'Appaltatore s'impegna ad applicare i contratti collettivi anche dopo la loro scadenza e per tutto il periodo di validità degli stessi fino alla conclusione delle procedure di rinnovo previste dalla contrattazione collettiva di settore.

L'Appaltatore è inoltre obbligato, nel caso di utilizzo di collaboratori a progetto, a garantire condizioni economiche congrue rispetto ai contratti collettivi e alle tabelle ministeriali di determinazione del costo del lavoro di riferimento. I suddetti obblighi vincolano l'Appaltatore

- anche nel caso che non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse
- e indipendentemente dalla natura industriale o artigianale, dalla struttura e dimensione dell'Appaltatore stesso e da ogni altra qualificazione giuridica, economica o sindacale.

Il Committente si riserva la facoltà di effettuare verifiche sulla regolarità dei rapporti di lavoro, anche agli effetti contributivi e assicurativi. L'Appaltatore si impegna ad esibire la documentazione contabile e amministrativa necessaria per l'esecuzione dei controlli.

Per ogni inadempimento rispetto agli obblighi di cui al presente articolo, accertato dagli Enti Competenti che ne richiedano il pagamento, il Committente trattiene le somme dovute, limitatamente al periodo in cui sono svolte le prestazioni in appalto e nei limiti del debito risultante a seguito delle prestazioni effettuate, su qualsiasi credito maturato a favore dell'Appaltatore per l'esecuzione dei servizi e procede, in caso di crediti insufficienti allo scopo, all'escussione della cauzione definitiva.

Le violazioni, debitamente accertate, da parte delle imprese appaltatrici e subappaltatrici nei confronti degli adempimenti di cui al presente articolo, tali da costituire un pericolo grave e immediato per la salute e l'incolumità dei lavoratori, potranno essere considerate dall'Amministrazione grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali e potranno dar luogo anche alla risoluzione contrattuale, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 163/2006.

Le disposizioni del presente articolo si applicano, per il tramite dell'impresa appaltatrice, anche alle imprese subappaltatrici.

14.5 Tutela della riservatezza

L'Appaltatore si impegna ad applicare integralmente le disposizioni di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, al D.P.C.M. 28 aprile 2005 e al Documento Programmatico sulla sicurezza della Città Metropolitana.

L'Appaltatore è vincolato dal segreto d'ufficio ed è tenuto ad osservare l'obbligo di riservatezza, pertanto, i dati, le notizie e le informazioni conosciute in dipendenza dell'esecuzione delle attività affidate non devono, in alcun modo e in qualsiasi forma, essere comunicati o divulgati a terzi, né utilizzati per fini diversi da quelli propri dell'esecuzione del contratto.

L'Appaltatore è tenuto ad adottare tutte le procedure e gli strumenti più idonei per proteggere e mantenere riservati i dati acquisiti, comunicati e/o trattati, nell'esecuzione del contratto, ed in particolare:

- deve designare il responsabile del trattamento dei dati personali, ai sensi del decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196;
- è responsabile per l'esatta osservanza degli obblighi di riservatezza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché dei propri eventuali subappaltatori e dei dipendenti, consulenti e collaboratori di questi ultimi;
- è obbligato alla massima riservatezza circa il know how fornito dal Committente, comprendendo in tale espressione ogni progetto, tecnologia applicata, gli sviluppi possibili ed ogni e qualsiasi dato che sia fornito da e per il Committente;
- si impegna ad utilizzare le informazioni tecniche fornite o comunicate dal Committente solo per la corretta esecuzione dell'incarico;
- prende atto che tutte le informazioni tecniche e commerciali, delle quali eventualmente venisse a conoscenza nel corso del rapporto sono coperte da segreto e, pertanto, si obbliga a non usare e rivelare a terzi eventuali invenzioni, anche brevettate, dati tecnici, disegni, informazioni tecniche, segreti industriali e commerciali ed ogni altra simile informazione senza la preventiva autorizzazione scritta del Committente;
- prende atto che tutto il materiale ed il supporto tecnico che venga eventualmente conferito dal Committente per le necessità legate al corretto adempimento delle obbligazioni scaturenti dal presente contratto e tutti i documenti prodotti dall'Appaltatore, è e rimane di esclusiva proprietà dello stesso Committente, e potrà essere utilizzato dall'Appaltatore solo ai fini contrattualmente previsti;
- è tenuto a mantenere l'integrità dei dati e delle informazioni sopra descritti, non essendo ammessa alcuna alterazione degli stessi senza la preventiva autorizzazione scritta del Committente;
- manleva il Committente da qualsiasi responsabilità dovesse derivare dal trattamento dei dati, dipendente da fatto proprio, del proprio personale o dei propri collaboratori.

Quanto sopra avrà validità fino a quando tali informazioni non siano divenute di dominio pubblico.

Quanto sopra non si applica a informazioni che, prima di essere state ottenute dal Committente, fossero già in possesso dell'Appaltatore, o ad informazioni a questi trasmesse da un terzo il quale non impegni o abbia impegnato l'Appaltatore a considerarle riservate, a meno che il terzo non le abbia ricevute direttamente o indirettamente dal Committente.

14.6 Proprietà, dati e brevetti

Tutti i dati relativi al servizio svolto sono di proprietà del Committente.

L'Appaltatore assume ogni responsabilità conseguente all'uso di dispositivi o all'adozione di soluzioni tecniche o di altra natura che violino i diritti di brevetto, di autore ed in genere di esclusiva altrui.

L'Appaltatore pertanto:

- Si obbliga a tenere indenne il Committente nel caso che venga promossa nei confronti dello stesso un'azione giudiziaria da parte di terzi che vantino diritti sui prodotti utilizzati;
- assume a proprio carico tutti gli oneri conseguenti ad eventuali richieste risarcitorie, a qualsiasi titolo avanzate, incluse le spese sostenute per la difesa in giudizio dell'ente

Articolo 15 CORRISPETTIVO

I corrispettivi, così come indicati nei documenti contrattuali, si riferiscono ai servizi e/o forniture prestati a perfetta regola d'arte e nel pieno adempimento delle modalità e delle prescrizioni contrattuali.

Tutti gli obblighi ed oneri derivanti all'Appaltatore dall'esecuzione del contratto, dall'osservanza di leggi e regolamenti, nonché dalle disposizioni emanate o che venissero emanate dalle competenti autorità, sono compresi nel corrispettivo contrattuale.

I corrispettivi contrattuali offerti in sede di gara sono stati determinati a proprio rischio dall'Appaltatore in base ai propri calcoli, alle proprie indagini, alle proprie stime, e sono, pertanto, fissi ed invariabili indipendentemente da qualsiasi impreviso o eventualità, facendosi carico l'Appaltatore medesimo di ogni relativo rischio e/o alea.

L'Appaltatore riconosce che i prezzi sono remunerativi e di non avere, quindi, alcun diritto a chiedere ulteriori patti, condizioni, prezzi e/o compensi diversi, maggiori o comunque più favorevoli di quelli fissati, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15.2 del presente Capitolato.

15.1 Modalità di remunerazione dei Servizi

I Servizi verranno remunerati nel modo seguente:

- 1) **a canone**, commisurato all'offerta presentata, attraverso un *corrispettivo economico periodico con cui sono remunerati i servizi che prevedono l'esecuzione di attività ordinarie periodiche e continuative*.
Rientrano in questa tipologia le attività ordinarie relative ai *Servizi di Governo, alla Manutenzione programmata preventiva e la Manutenzione riparativa (a guasto) di cui ai servizi 2,3,4 e ai Servizi programmati di Pulizia e igiene ambientale*.
- 2) **a misura**, commisurato all'offerta presentata, attraverso un *corrispettivo economico con cui sono remunerati i servizi che prevedono l'esecuzione di attività straordinarie su richiesta del Committente*.
Rientrano in particolare in questa tipologia le attività straordinarie di Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione, di cui ai Servizi 2,3,4, e quelle Integrative relative ai servizi 1 e 5.

15.1.1 Corrispettivo a canone

Il corrispettivo a canone per ciascun servizio o subservizio è determinato con la seguente formula:

$$CC_S = P_u \times Q_{rif} \times (gg)$$

secondo le specifiche indicate nella tabella successiva per le diverse tipologie di servizi o subservizi

Laddove si intende:

- CC_S = canone del servizio o subservizio relativo al periodo di riferimento
 P_u = prezzo unitario al netto del ribasso offerto in sede di gara (dedotto dall'importo totale offerto)
 Q_{rif} = quantità o grandezze riferite ai servizi/subservizi (mc, mq, Kw, n., ecc.) come da Allegati contrattuali vigenti
 gg = giorni relativi al periodo di riferimento
NB. Parametro non utilizzato per alcune tipologie di servizi.

Servizio/Subservizio di riferimento		formula canone	specificata grandezza di riferimento
S1	Servizi di Governo	$P_u \times gg$	
S2	Manutenzione edile	$P_u \times mc \times gg$	mc = volume lordo
S3.1	Impianti elettrici e speciali (escluso fotovoltaici)		
S3.2	Impianti idrico sanitari		
S3.3	Impianti antincendio		

S3.1	Impianti fotovoltaici	$P_u \times kWp \times gg$	kWp = kilowatt picco
S3.4	Impianti fissi di trasporto	$P_u \times n \times gg$	n = numero impianti
S4.1	Energia	$P_u \times MWh$	MWh = megawattora
S4.1	Quota combustibile	$P_u \times mc \times gg$	mc = volume lordo riscaldato
S4.1	Manutenzione impianti termici potenza > 35 kW	$P_u \times kW \times gg$	kW = kilowatt
S4.1	Manutenzione impianti termici potenza < 35 kW e Impianti domestici	$P_u \times n \times gg$	n = numero impianti
S4.1	Manutenzione circuiti e terminali	$P_u \times mc \times gg$	mc = volume lordo riscaldato
S4.1	Gestione manutenzione programmata e terzo responsabile	$P_u \times kW \times gg$	kW = kilowatt
S4.2	Impianti di raffrescamento	$P_u \times kWf \times gg$	kWf= kilowatt in raffreddamento
S4.2	Impianti di trattamento aria	$P_u \times mc/h \times gg$	mc/h = portata di aria trattata
S5.1	Pulizia interna	$P_u \times mq \times gg$	mq = superficie netta vani
S5.2	Deratizzazione	$P_u \times n$	n = numero esche
S5.3	Aree grigie	$P_u \times mq \times gg$	mq = superficie area
S5.4	Aree verdi	$P_u \times mq \times gg$	mq = superficie area

15.1.2 Corrispettivo a misura

Il corrispettivo a misura per ciascuna attività svolta è determinato con la seguente formula:

$$CM_A = P_u \times Q_{rif}$$

secondo le specifiche indicate ai punti successivi per le diverse tipologie di prestazioni.

Laddove si intende:

CM_A = corrispettivo a misura relativo alle prestazioni svolte

P_u = prezzo unitario al netto del ribasso offerto in sede di gara (dedotto dall'importo totale offerto) applicato ai prezzi di cui all'Allegato 3 del presente Capitolato (Elenco Prezzi Contrattuali), ai Prezzari di cui all'art. 15.1.2.2 del presente Capitolato o a Nuovi Prezzi di cui all'art. 15.3 del presente Capitolato

Q_{rif} = quantità o grandezze riferita alle prestazioni svolte

15.1.2.1 Elenco Prezzi Contrattuali Altri servizi a misura (attività integrative e/o straordinarie ai servizi)

I corrispettivi relativi alle prestazioni contrattuali a misura, ad esclusione delle attività di manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione, verranno determinati applicando i prezzi unitari di cui all'Allegato 3 del presente Capitolato (Elenco Prezzi Contrattuali), al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Qualora si evidenzia la necessità di eseguire prestazioni non contemplate dal suddetto Elenco Prezzi Contrattuali si procederà alla formulazione di Nuovi Prezzi così come disciplinato all'art. 15.3 del presente Capitolato

15.1.2.2 Prezzari per Interventi di Manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione

Gli interventi di manutenzione migliorativa, di ripristino e di riqualificazione sono così contabilizzati :

1) **A misura**, per lavorazioni compiute, facendo riferimento ai seguenti listini/prezzari, edizione corrente :

- I) Unione regionale CCIAA della Liguria;
- II) prezzario per opere pubbliche della Regione Piemonte;
- III) prezzario DEI nazionale;

Nella redazione di preventivi / consuntivi, il costo della lavorazione sarà desunto dai suddetti prezzari secondo l'ordine di priorità assegnato, ovvero dovrà essere cercato prima sul listino I e se non presente sul listino II e successivamente sul listino III.

I prezzi delle singole voci di listino, applicati al netto del ribasso, saranno relativi ai prezzari vigenti durante la fase di autorizzazione dell'intervento.

La computazione dell'intervento deve essere redatta applicando alle quantità delle lavorazioni i prezzi unitari dei citati prezzari, comprensivi di spese generali ed utili di impresa.

Per ogni singolo prezzo occorrerà provvedere a determinare l'incidenza della mano d'opera secondo quanto già previsto all'interno dei prezzari o determinato su analisi.

2) **in economia**, in caso di mancanza della lavorazione sui prezzari sopracitati o di altre particolari esigenze. In tali casi si procederà nel modo seguente:

- applicando alle quantità di materiali o noleggi, i rispettivi prezzi elementari dedotti dai prezzari, ovvero, in mancanza, dai listini ufficiali vigenti nell'area interessata;
- applicando alle quantità di ore impiegate il costo della mano d'opera riportato nei tariffari delle associazioni di categoria (per lo specifico servizio) vigenti per la provincia di Genova;
- aggiungendo, agli importi precedenti, una percentuale pari al 15 % (quindici per cento), per spese generali, ed una percentuale pari al 10% (dieci per cento) per utile dell'esecutore.

In ogni caso non saranno computati i noleggi delle attrezzature di cantiere che devono costituire dotazione organica dell'impresa quali, ad esempio, betoniere, trabattelli, trapani, ecc., ad esclusione dei soli ponteggi.

Trattandosi di attività straordinarie, *non predefinite eseguibili su richiesta dell'utenza e solo a seguito di autorizzazione da parte del Committente le lavorazioni* potrebbero ricadere nell'ambito di applicazione del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 , Titolo IV.

In questo caso, oltre alla redazione di specifici documenti previsti all'art. 7.3 del presente Capitolato, dovranno essere computati i costi della sicurezza.

Il corrispettivo a misura per ciascun intervento è determinato con la seguente formula:

$$P_{fin} = (IM + IE) - \{[(IM + IE) - (IM_{mdp} + IE_{Mdp} + Sic)] \times Rib\}$$

Laddove si intende:

- IM = importo lavorazioni a misura da prezzari
- IM_{mdp} = importo mano d'opera su lavorazioni di cui al punto precedente
- IE = importo lavorazioni in economia
- IE_{mdp} = importo mano d'opera su lavori in economia
- Rib = ribasso d'asta
- Sic = importo oneri di sicurezza
- P_{fin} = costo totale intervento

15.1.3 Contabilità e pagamenti

15.1.3.1 Contabilizzazione

La contabilizzazione delle prestazioni, a canone e a misura, è effettuata con **cadenza trimestrale**, in conformità alle disposizioni vigenti e secondo le modalità indicate al punto precedente per la determinazione dei corrispettivi contrattuali.

La redazione della contabilità avviene contestualmente all'emissione dell'Attestazione di Conformità trimestrale, nell'ambito delle procedure di verifica di conformità delle prestazioni di cui all'art. 16.4 del presente Capitolato.

A seguito dell'accertamento del regolare espletamento dei servizi, **il Committente procede**, negli stessi termini previsti per l'emissione dell'Attestazione di Conformità, **alla redazione dei seguenti documenti amministrativi contabili**:

- 1) *Stato d'avanzamento dei servizi (SAS)* in cui sono riportati, per ciascuna tipologia di servizi e sub-servizi, tutti gli elementi necessari per la determinazione dei corrispettivi a canone e a misura (prezzi unitari vigenti, giorni e grandezze del periodo di riferimento, ecc.);
- 2) gli *Allegati Contrattuali* aggiornati al trimestre in oggetto, contenenti per ciascun edificio/unità funzionale i servizi e le relative quantità di riferimento;
- 3) ogni altra documentazione relativa alla situazione patrimoniale ed alle variazioni quantitative intercorse nel periodo, relativamente alle grandezze di riferimento o ai servizi;
- 4) il *Certificato di pagamento* per il pagamento della rata trimestrale dovuta.

Lo Stato d'avanzamento dei servizi (SAS), redatto dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto, è firmato per competenza dai Referenti del Committente e dell'Appaltatore di ciascun Servizio, nonché dal Responsabile del Procedimento e dal Responsabile Unico Contrattuale.

Il Certificato di pagamento è emesso dal Responsabile del procedimento.

15.1.3.2 Fatturazione

L'Appaltatore potrà procedere all'emissione della fattura successivamente all'emissione del certificato di pagamento e solo a seguito di esplicita richiesta del Committente.

Le fatture emesse nei confronti della Città Metropolitana di Genova dovranno essere obbligatoriamente redatte in modalità elettronica mediante l'utilizzo del sistema informatico messo a disposizione sul sito www.fatturapa.gov.it, secondo le previsioni della Legge n. 244/2007 (Legge Finanziaria 2008), del Decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 3 aprile 2013, n.55 e dell'art 25 D.L. n. 66/2014, come convertito con L. n. 89/2014.

Ciascuna fattura dovrà contenere i seguenti dati minimi:

- ✓ Denominazione : Città Metropolitana di Genova
- ✓ Codice univoco Ufficio della Città Metropolitana di Genova : UFGE40
- ✓ Codice fiscale : 80007350103
- ✓ Partita IVA : 00949170104
- ✓ Oggetto
- ✓ CIG
- ✓ CUP
- ✓ Importo (Imponibile, IVA, Totale fattura)
- ✓ Impegno giuridico di spesa
- ✓ Annotazione "scissione dei pagamenti", prevista dall'art. 2 comma 1 del Decreto MEF del 23/01/2015, al fine di consentire alla Città Metropolitana di Genova di adempiere a quanto disposto dall'art. 17-ter del D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, introdotto dall'art. 1, comma 629, lettera b), della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Split payment).

In assenza dei contenuti obbligatori di cui sopra la fattura non verrà formalmente accettata dall'Ente.

15.1.3.3 Pagamenti

I pagamenti degli importi dovuti sono effettuati, in osservanza di quanto disposto dal D.Lgs. 09/10/2002 n. 231, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della relativa fattura.

Il termine per disporre il pagamento non decorre fino alla completa regolarizzazione delle procedure previste dalla normativa relativamente a:

- a) *Verifica regolarità contributiva dell'esecutore e dei subappaltatori* : A tal fine l'Appaltatore ha l'obbligo di comunicare al Committente, per ciascun stato d'avanzamento, la parte delle prestazioni eseguite dai subappaltatori, con la specificazione dei relativi importi. L'Amministrazione procederà ad acquisire presso lo sportello unico previdenziale il DURC dell'impresa aggiudicataria e delle eventuali imprese subappaltatrici, avviando le procedure previste in caso di inadempienze, in ordine al versamento dei contributi previdenziali e dei contributi assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti.
- b) *Inadempienza dell'esecutore agli obblighi di trasmissione*, entro 20 giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato nei loro confronti, *di copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti corrisposti al subappaltatore*, con l'indicazione delle ritenute di garanzie effettuate, ai sensi dell'art. 118 comma 3 secondo periodo del D.Lgs. 163/2006.

I termini di pagamento s'intendono rispettati con la trasmissione del mandato alla Tesoreria dell'Amministrazione per l'effettuazione dell'operazione di bonifico.

Nel caso di ritardo nell'emissione dei certificati di pagamento o dei titoli di spesa si applicheranno gli interessi, legali e moratori, di legge.

Il Committente non corrisponde all'Appaltatore anticipazione alcuna stante quanto disposto in materia dalle vigenti norme.

Su ciascun Stato di avanzamento sarà effettuata la ritenuta dello 0,50% di cui all'art. 4 del D.P.R. n. 207/2010. Il Committente svincola le ritenute sui pagamenti in acconto dopo l'approvazione del Certificato di regolare esecuzione annuale, ove non siano emerse eventuali inadempienze presso l'INPS, INAIL e la Cassa edile genovese (se dovuta).

Nei casi di inadempienza contributiva e retributiva dell'impresa aggiudicataria e delle eventuali imprese subappaltatrici il Committente applica le procedure di intervento sostitutivo ai sensi degli artt. 4 e 5 del D.P.R. n. 207/2010.

Nel caso in cui l'Appaltatore sia un Raggruppamento Temporaneo di Imprese R.T.I. è prevista la facoltà di fatturazione "pro quota" tra le imprese dello stesso con i seguenti limiti e condizioni:

- obbligatorietà del pagamento da effettuarsi esclusivamente in favore dell'impresa mandataria del raggruppamento;
- gli obblighi di cui sopra dovranno essere tutti puntualmente assolti sia nelle fatture emesse dalla mandataria, sia dalle mandanti nello specifico caso di esercizio della facoltà di ricorrere alla fatturazione "pro quota";
- le imprese potranno fatturare solo le attività effettivamente svolte, corrispondenti alle attività dichiarate in fase di gara risultanti nell'atto costitutivo del Raggruppamento Temporaneo di Imprese, che l'Appaltatore si impegna a trasmettere in copia, ove espressamente richiesto dal Committente;
- l'Appaltatore è obbligato a trasmettere, in maniera unitaria e previa predisposizione di apposito prospetto riepilogativo delle attività e delle competenze maturate, le fatture relative all'attività svolta da tutte le imprese raggruppate. Ogni singola fattura dovrà contenere la descrizione di ciascuno dei servizi e/o forniture cui si riferisce.

I pagamenti sono effettuati, esclusivamente mediante bonifico da parte del Tesoriere della Città Metropolitana, su conto corrente bancario o postale dedicato ai sensi di quanto previsto dall'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136, e successive modificazioni e integrazioni.

15.1.3.4 Tracciabilità dei flussi finanziari

L'Appaltatore si impegna a rispettare tutti gli obblighi e gli adempimenti previsti dall'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136, sulla tracciabilità dei flussi finanziari.

In particolare l'Appaltatore:

- s'impegna a comunicare gli estremi identificativi del conto dedicato, entro 10 giorni dall'inizio del contratto e/o dalla/e variazione/i intervenute, unitamente alle generalità (nome e cognome) e al codice fiscale delle persone delegate ad operare su di esso, fermo restando che in assenza di dette

comunicazioni la Città Metropolitana non esegue i pagamenti senza che l'Appaltatore possa avere nulla a pretendere per il ritardo.

Non è consentito all'Appaltatore di segnalare più di un conto dedicato alle transazioni economiche con l'Amministrazione. La segnalazione di un nuovo conto dedicato comporta automaticamente la cessazione dell'operatività dell'Amministrazione sul conto precedentemente indicato.

- deve prevedere nei contratti sottoscritti con i sub appaltatori, i sub fornitori e i sub contraenti, apposite clausole con cui gli stessi s'impegnano al rispetto degli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla legge 13 agosto 2010, n. 136. In assenza di dette clausole i contratti di sub appalto non sono autorizzati dal committente.

In assenza delle clausole suddette il Committente non autorizza i contratti di sub-appalto.

La mancanza nei subcontratti delle clausole che obbligano il sub-Appaltatore al rispetto degli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari costituisce motivo di risoluzione contrattuale e di segnalazione dei fatti alle autorità competenti.

- s'impegna a comunicare ai sub-appaltatori, sub-contraenti e sub-fornitori il codice unico di progetto (CUP) e il codice identificativo gara (CIG) relativi all'appalto;
- è tenuto a risolvere i contratti di sub appalto e sub fornitura di cui al comma precedente in caso di violazione della controparte degli obblighi di tracciabilità finanziaria, dandone immediata comunicazione al committente e alla Prefettura - Ufficio Territoriale del Governo competente;

La violazione degli obblighi di tracciabilità previsti dalla legge n. 136/2010 e dal presente capitolato comporta la risoluzione del contratto.

15.1.3.5 Cessione dei crediti

E' ammessa la cessione dei crediti ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. 163/2006.

La cessione del credito deve essere stipulata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e deve essere notificata all'Amministrazione debitrice.

15.2 Adeguamento prezzi

Si distinguono i seguenti termini:

- revisione prezzi (in senso stretto)": revisione del prezzo in caso di aumenti o diminuzioni del costo dei materiali o della mano d'opera superiori al 10% (art. 1664 c.c.);
- adeguamento prezzi: adeguamento del prezzo al "fattore tempo".

Per gli appalti di servizi e forniture può essere prevista sia la revisione prezzi (in senso stretto), sia un adeguamento legato al "fattore tempo" (art. 115 D.Lgs. 163/2006).

Pertanto per tutte le prestazioni oggetto dell'appalto, anche per variazioni dei costi di manodopera e materiali inferiori al 10%, si procederà annualmente all'adeguamento dei prezzi secondo quanto disposto dall'art. 115 del D.Lgs. 163/2006, che recita: "tutti i contratti ad esecuzione periodica o continuativa relativi a servizi o forniture debbono recare una clausola di revisione periodica del prezzo".

Al fine di ottenere il beneficio l'Appaltatore dovrà trasmettere al Committente la documentazione utile a dimostrare la corretta applicazione del meccanismo di adeguamento.

I nuovi prezzi si applicano a partire dall'inizio dell'annualità sulla base della documentazione che l'Appaltatore dovrà fornire al Committente, fermi restando i tempi tecnici di comunicazione delle relative informazioni. I prezzi adeguati vanno a sostituire i precedenti e diventano vigenti.

Generalmente l'istruttoria di adeguamento prezzi verrà effettuata alla fine dell'annualità, per cui i prezzi adeguati diventeranno vigenti per la nuova annualità. Ogni anno verrà fatto l'adeguamento dei prezzi vigenti sulla base dell'andamento dei prezzi dell'anno appena trascorso.

L'adeguamento per la frazione di annualità riferita all'ultimo anno di servizio sarà calcolata con i medesimi criteri.

Per i diversi servizi si applicano particolari procedure di adeguamento di seguito descritte.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione a misura non si procede all'adeguamento prezzi in quanto si applicherà la versione di listino prezzi vigente al momento dell'ordinativo da parte del Committente. I prezziari di riferimento (CCIAA Liguria, Regione Piemonte, DEI) andranno aggiornati annualmente o secondo la disponibilità.

15.2.1 Servizi 1-2-3 Servizi di Governo, Manutenzione edile e Manutenzione impianti

Per i Servizi n. 1-2-3 – l'adeguamento dei prezzi viene operato sulla base di una istruttoria condotta dai dirigenti responsabili dell'acquisizione di beni e servizi sulla base dei dati determinati dall'Osservatorio dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e dall'ISTAT, ai sensi dell'art. 7, comma 4, lettera c) e comma 5 del D.Lgs. 163/2006:

art. 7 comma 4 let. c) D.Lgs. 163/2006: l'Osservatorio:

"c) determina annualmente costi standardizzati per tipo di servizio e fornitura in relazione a specifiche aree territoriali, facendone oggetto di una specifica pubblicazione, avvalendosi dei dati forniti dall'ISTAT, e tenendo conto dei parametri qualità - prezzo di cui alle convenzioni stipulate dalla CONSIP, ai sensi dell'articolo 26, legge 23 dicembre 1999, n. 488;"

art. 7 comma 5 D.Lgs. 163/2006:

"Al fine della determinazione dei costi standardizzati di cui al comma 4, lettera c), l'ISTAT, avvalendosi, ove necessario, delle Camere di commercio, cura la rilevazione e la elaborazione dei prezzi di mercato dei principali beni e servizi acquisiti dalle amministrazioni aggiudicatrici, provvedendo alla comparazione, su base statistica, tra questi ultimi e i prezzi di mercato. Gli elenchi dei prezzi rilevati sono pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, con cadenza almeno semestrale, entro il 30 giugno e il 31 dicembre. Per i prodotti e servizi informatici, laddove la natura delle prestazioni consenta la rilevazione di prezzi di mercato, dette rilevazioni sono operate dall'ISTAT di concerto con il Centro nazionale per l'informatica nella pubblica amministrazione di cui al decreto legislativo 12 febbraio 1993, n. 39".

In caso di mancato avvio della procedura nazionale e/o territoriale di cui sopra, si stabilisce, per espresso patto contrattuale, di procedere all'adeguamento prezzi una volta all'anno, a partire dal giorno successivo allo scadere del secondo anno di servizio, valutando la variazione del coefficiente ISTAT per le famiglie di operai e impiegati (indice nazionale FOI - generale senza tabacchi) fra l'inizio e la fine del secondo anno di servizio, e tale rivalutazione si applicherà, per il 90%, ai prezzi del medesimo anno.

I prezzi adeguati con tale procedura sostituiranno i prezzi originari e diventeranno vigenti.

Ogni anno la procedura verrà ripetuta e verranno rivalutati i prezzi vigenti.

Esempio:

Inizio interventi gennaio 2017; a fine 2018 se la rivalutazione ISTAT fra il dicembre 2017 ed il dicembre 2018 fosse del 2%, si riconoscerà a tutti gli importi relativi al secondo anno di appalto (2018) una rivalutazione del 1,8% (90% del 2%), da riconoscere attraverso conguaglio di quanto già corrisposto. I prezzi adeguati diventeranno vigenti per il 2019 e alla fine del 2019 si ripeterà l'operazione di adeguamento dei prezzi e conguaglio per il 2019 e così via.

15.2.2 Servizio n. 4 - Climatizzazione ambientale

Le variazioni dei prezzi vengono valutate prendendo come riferimento gli aumenti o le diminuzioni dei prezzi al consumo (desunti dai dati ISTAT) e gli aumenti o le diminuzioni dei prezzi dei combustibili (desunti dalle delibere dell'Autorità per l'Energia Elettrica il Gas e il Sistema Idrico (AEEGSI) pubblicate sul sito internet dell'autorità stessa e dai listini prezzi dell'Unione regionale CCIAA della Liguria).

In particolare per quanto riguarda il gas si utilizza come indicatore dell'andamento del prezzo del gas quello della "Fornitura all'utente tipo domestico servito in tutela" fornito dall'AEEGSI, anche se nel presente appalto non si ha questo tipo di utenza. Resta inteso infatti che tale dato, di facile reperibilità e interpretazione, serve come riferimento per la stima degli aumenti/diminuzioni periodici e non già per la determinazione del prezzo effettivo del gas.

In caso di indisponibilità del dato dall'AEEGSI sopra individuato (dovuta a variazioni del sistema dei prezzi o creazione di nuovi diversi indice o altre modifiche legislative) si utilizzeranno altri indici di prezzo del gas, coerenti per territorio e volumi, purché sia sempre possibile confrontare l'andamento del prezzo da un anno all'altro.

Per i diversi sottoservizi si illustra di seguito la procedura di adeguamento prezzi:

15.2.2.1 Sub-Servizio Energia

L'adeguamento viene effettuato alla fine dell'anno solare e darà luogo a conguaglio da applicarsi nella prima contabilizzazione utile.

Combustibile gas

Dati necessari: il costo del gas ricavato dalle comunicazioni trimestrali dell'AEEGSI per la "fornitura di gas naturale dell'utente domestico servito in tutela".

Il prezzo unitario dell'energia viene considerato direttamente proporzionale al costo del gas, pertanto:

$$Cu_{energia\ gas\ anno\ x} = (Cu_{energia\ gas\ anno\ x}) \times Var_x$$

con:

$$Var_x = \frac{Cu_{gas\ anno\ x}}{Cu_{gas\ anno\ x-1}}$$

$$Cu_{gas\ anno\ x} = Media\ (prezzi\ trimestrali\ gas\ anno\ x)$$

$$Cu_{gas\ anno\ x-1} = Media\ (prezzi\ trimestrali\ gas\ anno\ x - 1)$$

Combustibile gasolio

Dati necessari: il costo del gasolio ricavato dalle rilevazioni quindicinali della CCIAA di Genova per la fornitura di "Olio combustibile per uso riscaldamento 3/5°E - BTZ (0,3% zolfo) Franco consumatore Provincia di Genova - IVA 22% inclusa per carichi da 5000 a 20.000 ciascuno litri Pagamento differito 30 gg.

Il prezzo unitario dell'energia viene considerato direttamente proporzionale al costo del gasolio, pertanto:

$$Cu_{energia\ gasolio\ anno\ x} = (Cu_{energia\ gasolio\ anno\ x}) \times Var_x$$

con:

$$Var_x = \frac{Cu_{gasolio\ anno\ x}}{Cu_{gasolio\ anno\ x-1}}$$

$$Cu_{gasolio\ anno\ x} = Media\ (prezzi\ quindicinali\ gasolio\ anno\ x)$$

$$Cu_{gasolio\ anno\ x-1} = Media\ (prezzi\ quindicinali\ gasolio\ anno\ x - 1)$$

In caso di indisponibilità del dato dalla CCIAA sopra individuato (dovuta a variazioni del sistema dei prezzi o creazione di nuovi diversi indice o altre modifiche legislative) si utilizzeranno altri indici di prezzo del gasolio, coerenti per territorio e volumi, purché sia sempre possibile confrontare l'andamento del prezzo da un anno all'altro.

Manutenzione

Per i corrispettivi di manutenzione si applicherà il seguente adeguamento prezzi:

- 90% della variazione dell'indice nazionale FOI (generale senza tabacchi) dell'ISTAT

15.2.2.2 Sub-Servizio Riscaldamento

Manutenzione

Per i corrispettivi di manutenzione si applicherà il seguente adeguamento prezzi:

- 90% della variazione dell'indice nazionale FOI (generale senza tabacchi) dell'ISTAT

15.2.2.3 Sub-Servizio Raffrescamento

Manutenzione

Per i corrispettivi di manutenzione si applicherà il seguente adeguamento prezzi:

- 90% della variazione dell'indice nazionale FOI (generale senza tabacchi) dell'ISTAT

15.2.2.4 Sub-Servizio Trattamento aria

Manutenzione

Per i corrispettivi di manutenzione si applicherà il seguente adeguamento prezzi:

- 90% della variazione dell'indice nazionale FOI (generale senza tabacchi) dell'ISTAT

15.2.3 Servizio n. 5 – Pulizia e Igiene ambientale

Per il Servizio di Pulizia e igiene ambientale le procedure di adeguamento sono così previste:

15.2.3.1 Sub-servizi 5.1 Pulizia interna - 5.3 Pulizia e manutenzione aree grigie - 5.4 Pulizia e manutenzione aree verdi

Per i sub-servizi 5.1 Pulizia interna, 5.3 Pulizia e manutenzione aree grigie e 5.4 Pulizia e manutenzione aree verdi l'Appaltatore ha facoltà di richiedere l'adeguamento dei corrispettivi in misura pari all'aumento medio del costo del lavoro per le qualifiche operaie (media dei livelli da 1° a 5°) relativo all'anno precedente, calcolato sulla base dei decreti ministeriali di determinazione del costo medio orario del lavoro dei dipendenti da imprese esercenti servizi di pulizia e servizi integrati/multiservizi – ambito Nord Ovest; l'aumento si applica ad una quota pari al 90% dei prezzi risultanti dall'offerta presentata.

In caso di indisponibilità dei dati di cui sopra: in misura pari al 90% della variazione dell'indice nazionale FOI (generale senza tabacchi) dell'ISTAT.

15.2.3.2 Sub-servizio 5.2 Derattizzazione e disinfestazione

Per il sub-servizio 5.2 Derattizzazione e disinfestazione l'Appaltatore ha facoltà di richiedere l'adeguamento dei corrispettivi in misura pari al 90% della variazione dell'indice nazionale FOI (generale senza tabacchi) dell'ISTAT.

15.3 Nuovi prezzi

L'Appaltatore non può per nessun motivo introdurre di sua iniziativa variazioni alle attività assunte, modificative e/o aggiuntive delle previsioni contrattuali.

Quando sia necessario eseguire una prestazione o un servizio non previsti dal contratto ovvero una prestazione contrattuale a misura per la quale non sono applicabili i prezzi unitari contenuti nell'Elenco Prezzi Contrattuali di cui all'Allegato 3 del presente Capitolato, si dovrà preventivamente provvedere alla formazione di *nuovi prezzi*.

I nuovi prezzi delle prestazioni si valutano:

- desumendoli dall'elenco prezzi dei prezziari citati all'art. 15.1.2 del presente Capitolato;
- ragguagliandoli a quelli di prestazioni consimili compresi nel contratto;
- quando sia impossibile l'assimilazione, ricavandoli totalmente o parzialmente da nuove regolari analisi.

Le nuove analisi saranno effettuate con riferimento ai prezzi elementari vigenti alla data di formulazione dell'offerta nuovi prezzi secondo le seguenti modalità:

- per le lavorazioni, sulla base di adeguata quotazione delle quantità previste per mano d'opera, materiali, noli e trasporti
- per prestazioni di servizi, sulla base dei prezzi correnti risultanti da indagini di mercato, tabelle professionali o del costo del lavoro, anche avvalendosi di cataloghi di beni e servizi pubblicati sul mercato elettronico

I nuovi prezzi sono determinati in contraddittorio tra i Referenti Servizi del Committente e dell'Appaltatore, ed approvati dal Responsabile del procedimento.

Ove comportino maggiori spese rispetto alle somme previste nel quadro economico, essi sono approvati dal Committente su proposta del Responsabile del procedimento prima di essere ammessi nella contabilità.

Tutti i nuovi prezzi sono soggetti al ribasso d'asta.

Se l'Appaltatore non accetta i nuovi prezzi così determinati e approvati, il Committente può ingiungergli l'esecuzione delle prestazioni sulla base di detti prezzi, comunque ammessi nella contabilità; ove l'Appaltatore non iscriva riserva negli atti contabili nei modi previsti dalla normativa, i prezzi s'intendono definitivamente accettati.

Nel caso di fornitura di materiali si prenderà a base il prezzo di listino, su cui si applicheranno gli sconti usuali per gli installatori e si applicheranno le percentuali di spese generali e utili d'impresa.

E' data facoltà alle parti di concordare un prezzo a corpo per interventi particolari, derivato dalla somma dei singoli importi, determinati dalle quantità di stima moltiplicate per i prezzi unitari; tale importo rimarrà fisso ed immutabile per dare l'intervento concordato completamente terminato a regola d'arte.

Articolo 16 SISTEMA DI CONTROLLO DELLE PRESTAZIONI

16.1 Principi generali

In considerazione della particolarità dell'appalto, caratterizzato dall'esecuzione di prestazioni continuative nell'ambito di un contratto di global service basato sui risultati, per accertare la piena e corretta esecuzione delle prestazioni contrattuali e delle condizioni offerte in sede di gara è stata ritenuta fondamentale la progettazione e la creazione di un articolato **Sistema di controllo**.

In particolare, al fine di monitorare e verificare il rispetto da parte dell'Appaltatore degli standard di servizio e di qualità previsti dal Committente, sono state definite:

- 1) le **tipologie e le modalità di controllo tecnico, economico e prestazionale** idonee a garantire la verifica dell'esecuzione contrattuale, tenendo conto delle particolari caratteristiche dell'appalto che non consente la verifica di conformità per la totalità delle prestazioni, attraverso *controlli operativi/a campione* e *controlli di sistema*, in relazione alla natura dei servizi ed al loro valore.
- 2) una serie di **indicatori di prestazione KPI** (Key Performance Indicator) ritenuti più idonei a poter misurare e monitorare le prestazioni contrattuali più significative in termini di livelli prestazionali erogati, riferiti a determinati parametri di riferimento (**standard di servizio** quali soddisfazione utenza, tempestività, efficacia delle prestazioni, ecc.);
- 3) le **modalità di calcolo, misurazione e monitoraggio periodico degli stessi** attraverso :
 - la scelta dei **livelli di servizio attesi (standard di qualità)** per un numero rilevante di indicatori oggetto di misurazione;
 - l'individuazione dei dati e delle modalità di raccolta necessari al calcolo (verifiche ispettive, raccolta richieste e/o segnalazioni, check list, questionari, ecc.)
 - un'elevata informatizzazione delle attività svolte e dei dati a queste collegate;
 - la definizione dei metodi di misurazione
- 4) un **sistema di penali** correlate alla gravità delle eventuali inadempienze dell'Appaltatore per il mancato rispetto degli standard di qualità prestabiliti;
- 5) le modalità procedurali per le **verifiche di conformità delle prestazioni**, articolate periodicamente con **cadenza trimestrale e annuale**;
- 6) nell'ambito del Tavolo bilaterale di partenariato, momenti di **analisi e convalida annuale degli obiettivi di sistema**.

16.2 Tipologie e modalità di controllo

In considerazione dell'elevato numero e frequenza degli interventi, dell'eterogeneità delle prestazioni nonché della particolare tipologia di contratto basata sui risultati il presente appalto prevede un sistema misto di controlli che comprende:

- 1) **Controlli Operativi, tecnici ed economici**, effettuati, attraverso sopralluoghi e verifiche ispettive, al fine di accertare, attraverso la rilevazione e valutazione dei livelli di servizio, la piena e corretta esecuzione delle singole attività ordinarie e straordinarie previste contrattualmente :
 - in via **ordinaria**, durante il corso e/o al termine di esecuzione degli interventi, individuati in base alla complessità, rilevanza ed entità degli stessi;
 - a **campione**, in un periodo successivo all'esecuzione degli interventi, individuati con un sistema di tipo statistico e riferiti ad alcuni servizi ritenuti più significativi
- 2) **Controlli di Sistema**, attraverso il monitoraggio di una serie di indicatori idonei a misurare, per le principali e più significative prestazioni, il livello di servizio raggiunto dall'Appaltatore e di conseguenza verificare il rispetto degli standard di qualità previsti contrattualmente (livelli di servizio attesi).

16.2.1 Quadro riepilogativo Indicatori (KPI)

QUADRO RIEPILOGATIVO INDICATORI (KPI)				
Parametri	Indicatore (KPI)	Descrizione	Livello di Servizio atteso (LSA)	Penali (SI/NO)
Livelli Prestazionali	IP	Indicatore di Prestazione	SI	SI
	IA-SC	Accettazione Scheda di Controllo	SI	SI
	IA-S IA-SP	Accettazione Servizi/Sottoservizi	SI	SI
Soddisfazione utenza	IS-A	Soddisfazione Appalto	SI	SI
	IS-S _{ME}	Soddisfazione Servizio Manutenzione Edilizia	SI	SI
	IS-S _{MI}	Soddisfazione Servizio Manutenzione Impianti	SI	SI
	IS-S _{MA}	Soddisfazione Servizio Manutenzione Ascensori	SI	SI
	IS-S _{RI}	Soddisfazione Servizio Riscaldamento	SI	SI
	IS-S _{PU}	Soddisfazione Servizio Pulizia	SI	SI
	IS-S _{AV}	Soddisfazione Servizio Manutenzione Aree Verdi	SI	SI
	IS-U	Soddisfazione Utenti ordinari	---	---
	IS-RIT	Reclami per insufficiente temperatura	SI	SI

Tempestività	IT-ES _E	Tempestività Sopralluoghi richieste classificate Emergenza	SI	SI
	IT-ES _U	Tempestività Sopralluoghi richieste classificate Urgenza	SI	SI
	IT-ES _O	Tempestività Sopralluoghi richieste classificate Ordinarie	SI	SI
	IT-RTC _{PRO}	Tempestività Rispetto dei Tempi Contrattuali di esecuzione Manutenzione Programmata (PRO)	SI	SI
	IT-RTC _{RIPBT}	Tempestività Rispetto dei Tempi Contrattuali di esecuzione Manutenzione Riparativa (RIP) di breve termine	SI	SI
	IT-RTC _{RIPMT}	Tempestività Rispetto dei Tempi Contrattuali di esecuzione Manutenzione Riparativa (RIP) di medio termine	SI	SI
	IT-RTC _{RIPLT}	Tempestività Rispetto dei Tempi Contrattuali di esecuzione Manutenzione Riparativa (RIP) di lungo termine	SI	SI
	IT-RTC _{MIS}	Tempestività Rispetto dei Tempi Contrattuali di esecuzione Manutenzione a misura (MIS)	SI	SI
	IT-E _{PRO}	Tempestività Esecuzione Manutenzione Programmata (PRO)	---	---
	IT-E _{RIP}	Tempestività Esecuzione Manutenzione Riparativa (RIP)	---	---
	IT-E _{MIS}	Tempestività Esecuzione Manutenzione a misura (MIS)	---	---
	IT-R _{PRO}	Tempestività Rendicontazione Manutenzione Programmata (PRO)	SI	SI
	IT-R _{RIP}	Tempestività Rendicontazione Manutenzione Riparativa (RIP)	SI	SI
	IT-R _{MIS}	Tempestività Rendicontazione Manutenzione a misura (MIS)	SI	SI
Efficacia delle prestazioni	IE-RRP	Rapporto Riparativa / Programmata	---	---
	IE-FMA	Fermo macchina Ascensori	---	---
	IE-CEN	Consumo Energetico Normalizzato	SI	SI
Organizzazione	IO-TM	Totale ore manodopera impiegate	---	---
	IO-MM	Ore medie di manodopera impiegate	---	---
	IO-PI	Consistenza personale impiegato	---	---

16.2.2 Controlli Operativi Ordinari

I controlli ordinari, effettuati dal personale dell'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto, prevalentemente Ispezionatori e Referenti dei Servizi, attraverso sopralluoghi e visite ispettive, sono mirati a verificare l'esecuzione delle singole attività ordinarie e straordinarie previste contrattualmente, con particolare riguardo ai seguenti aspetti (standard di servizio) :

- a) la tempestività nel rispondere alle richieste di intervento manutentivo
- b) l'efficacia manutentiva degli interventi
- c) il rispetto delle procedure di programmazione
- d) il rispetto dei livelli di disponibilità degli spazi e degli impianti
- e) il rispetto delle norme di sicurezza
- f) il controllo economico, sulla base della rendicontazione a consuntivo
- g) la qualità dei materiali utilizzati
- h) la qualità/attendibilità dei dati e dei documenti inseriti nel sistema informativo/informatico

Le anomalie riscontrate saranno registrate sul Sistema Informatico SIGE ai fini della richiesta di immediato intervento e/o correzione dello stesso; nel caso di rilevanti inadempimenti in relazione agli standard sopra indicati si applicano le penali di cui all'art. 16.5.1 del presente Capitolato e agli articoli presenti nei Capitolati Tecnici dei servizi oggetto di contestazione.

16.2.3 Controlli Operativi a Campione – Indicatori di prestazione

I controlli a campione, effettuati con **cadenza trimestrale** mediante la compilazione di apposite **Schede di Controllo**, sono orientati alla misurazione dei **livelli prestazionali** dei seguenti servizi/attività:

- 1) Interventi Manutentivi a canone (manutenzione programmata e riparativa) e a misura
- 2) Impianti fissi di trasporto
- 3) Impianti termici
- 4) Pulizia interna
- 5) Aree esterne grigie
- 6) Aree esterne verdi

Per ciascuna tipologia di servizio sono state definite le unità soggette a controllo (**Unità di Controllo**) rappresentate dal numero di *interventi effettuati o di impianti / edifici / vani / aree* oggetto delle prestazioni nel periodo di riferimento (trimestre).

I controlli verranno effettuati su un **campione minimo** di Unità di Controllo, calcolato secondo le modalità di cui ai punti successivi, attraverso la compilazione di apposite **Schede di Controllo**, differenziate per tipologia di servizio, come da Allegato 9 al presente Capitolato (Schede di controllo).

Per ciascuna unità controllata gli esiti della verifica dovranno essere annotati nella relativa scheda di controllo, a monitorare l'andamento generale del servizio e certificare l'assenza di non conformità, e riportati nell'apposita funzionalità (modulo) del Sistema informatico attuale. L'esistenza di un numero rilevante o meno di non conformità (NC) determinerà l'applicazione di penali come disciplinate ai punti successivi.

Durante il corso dell'appalto il Direttore dell'esecuzione del contratto potrà definire ulteriori schede di controllo e/o modificare quelle esistenti mediante accordo verbalizzato tra Appaltatore e Committente.

I controlli potranno avvenire in qualsiasi momento, svincolati dall'orario delle prestazioni ed anche in assenza di personale dell'Appaltatore. L'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto potrà aumentare la frequenza dei controlli se ritenuto necessario.

Non andranno imputati all'Appaltatore gli effetti negativi evidentemente provocati da terze persone successivamente all'esecuzione dei servizi.

L'Appaltatore è tenuto a:

- implementare e sviluppare il Sistema informatico attuale SIGE ai fini dell'inserimento e/o aggiornamento delle schede di controllo, dell'inserimento automatico dei dati di verifica e dell'automatizzazione del calcolo degli indicatori di qualità e delle penali.
- sviluppare un'utilità facilmente accessibile anche da dispositivi tipo "smartphone" per poter effettuare le verifiche inserendo direttamente i dati su schede informatizzate

Il controllo verrà effettuato attraverso l'analisi dei dati che dovranno essere resi disponibili sul sistema informativo.

Le risultanze verranno riportate nella Relazione Trimestrale sull'esito dei controlli che potrà dare luogo alle penali di cui ai paragrafi successivi.

16.2.3.1 Definizione e dimensione dei campioni e sottocampioni - Unità di controllo -

Le Unità di Controllo dei servizi oggetto di verifica sono così rappresentate :

Servizi controllati	Unità di controllo di riferimento
Interventi Manutentivi	Interventi
Impianti fissi di trasporto Impianti termici	Impianti
Pulizia interna	Edificio Vani suddivisi in classi (A, B, C, D, E, F) secondo la tipologia di locali e prestazioni
Aree esterne grigie Aree esterne verdi	Area

Non si sottoporrà a verifica un edificio se su parte delle aree consegnate sono presenti cantieri, mentre si potrà aggiungere al campione un edificio considerato critico se su di esso è stato riscontrato un livello di servizio non soddisfacente in precedenti controlli o è stato oggetto di *segnalazioni di disservizio*.

Dimensione del campione dei servizi

Il numero (campione) di unità di controllo da sottoporre a verifica verrà determinata in funzione del numero di unità di controllo del periodo di riferimento mediante l'applicazione delle seguenti tabelle :

<i>Interventi Manutentivi</i>	
<i>Numero di interventi del periodo</i>	<i>Dimensione campione (Numero Unità di controllo)</i>
1 – 20	2
21 – 50	4
51 – 100	8
101 – 200	16
201 – 400	30
401 – 1000	50
1001-2000	80
2001-4000	100

Tabella 1: Dimensione del campione Interventi manutentivi

<i>Impianti</i>		
<i>Numero di Impianti consegnati</i>	<i>Impianti fissi di trasporto</i>	<i>Impianti Termici</i>
	<i>Dimensione campione (Numero Unità di controllo)</i>	<i>Dimensione campione (Numero Unità di controllo)</i>
1 – 20	2	2
21 – 50	3	3
51 – 100	4	4
101 – 200	7	7
201 – 400	10	10

Tabella 2: Dimensione del campione Impianti

Ogni variazione nel tempo del numero degli interventi o di edifici/aree/impianti consegnati comporterà la variazione anche della dimensione del campione.

<i>Pulizia interna / Aree grigie / Aree verdi</i>	
<i>Numero di Edifici/Aree consegnati</i>	<i>Dimensione campione (Numero Unità di controllo)</i>
1 – 8	2
9 – 15	3
16 – 21	4
22 – 30	5
31 – 40	6
41 – 50	7
51 - 70	8
71 – 100	9
101-150	10
151-200	13
201-500	20

Tabella 3: Dimensione del campione Pulizia/Aree grigie/Aree verdi

Dimensione del sottocampione per il servizio pulizia interna

Per quanto riguarda il servizio di pulizia interna, dopo avere definito la dimensione del campione di edifici da verificare in base alla tabella 3, si dovrà procedere alla definizione del numero (sottocampione) di unità di controllo (in questo caso i vani all'interno dei singoli edifici) da sottoporre a verifica tenendo conto del numero di locali presenti nei singoli edifici e della loro classificazione, mediante l'applicazione delle seguenti tabelle:

<i>Pulizia interna</i>	
<i>n° vani presenti nell'edificio</i>	<i>Dimensione Sottocampione (N° Unità di controllo vani da esaminare)</i>
2 - 8	2
9 - 15	3
16 - 25	5
26 – 50	8
51 - 90	13
91 - 150	20
151 - 300	30

Tabella 4: Dimensione del sottocampione Pulizia interna

Esempio :

Edificio da verificare con :

7 vani classe A

50 vani classe B

12 vani classe C

La dimensione del sottocampione (unità di controllo da verificare) sarà pari a 13 vani:

n. 2 vani classe A

n. 8 vani classe B

n. 3 vani classe C

16.2.3.2 Indicatori accettazione prestazioni e servizi

Accettazione delle singole Schede di Controllo – Indicatore IA-SC

Per ciascun campione di unità di controllo la verifica avverrà attraverso la valutazione di una serie di elementi, presenti all'interno della relativa Scheda di Controllo, evidenziandone le eventuali non conformità (NC) riscontrate.

Ogni NC rilevata sarà quantificata applicando i corrispondenti punteggi indicati nella scheda.

Il livello di servizio di ciascuna scheda sarà misurato attraverso l'indicatore IA-SC, rappresentato dalla somma dei punteggi delle non conformità rilevate.

Livello di Servizio Atteso: indicatore IA-SC (valore massimo accettato) pari, in relazione ai diversi servizi, a:

- | | |
|----|--|
| 4 | per gli Interventi manutentivi (edili e impiantistici) - riferito ai servizi 2, 3 e 4 nel loro complesso |
| 8 | per gli Impianti fissi di trasporto - riferito al sottoservizio 3.4 |
| 30 | per gli Impianti termici - riferito al sottoservizio 4.1 |
| 4 | per la Pulizia interna - riferito al sottoservizio 5.1 |
| 3 | per le Aree esterne grigie - riferito al sottoservizio 5.3 |
| 3 | per le Aree esterne verdi - riferito al sottoservizio 5.4 |

In caso di mancato rispetto dei livelli di servizio attesi la Scheda di controllo relativa alla singola Unità verrà valutata non conforme (UC_{neg}) e quindi non accettata con conseguente applicazione della penale di cui all'art. 16.5.3 del presente Capitolato

Pertanto per ogni tipologia di servizi controllati si potranno rilevare Schede di Controllo non conformi (UC_{neg}) nel caso di IA-SC superiore al valore massimo atteso.

Accettazione dei Servizi/Sottoservizi - Indicatore IA-S

La valutazione dei livelli prestazionali di ogni servizio/sottoservizio oggetto di controllo avviene attraverso l'utilizzo del seguente Indicatore:

$$IA-S = \text{somma } UC_{neg} - Nacc1$$

Laddove s'intende :

UC_{neg} = numero di Unità di controllo con esito della verifica negativo

$Nacc1$ = numero massimo accettabile di Unità di controllo non conformi individuato secondo la seguente tabella:

<i>Dimensione del campione (UC_{TOT})</i>	<i>Numero massimo accettabile di Unità di controllo con esito negativo ($Nacc1$)</i>
1	0
2-5	1

6-11	2
12-18	3
19-25	4
26-32	5
33-40	6
41-47	7
48-55	8
56-63	9
64-65	10
66-71	11
72-78	12
79-84	14
85-92	15
93-99	16
100-107	17
108-115	18
116-122	19
123-130	20
131-138	21
139-146	22
147-154	23
155-162	24
163-170	25
171-178	26
179-186	27
187-195	28
196-203	29
204-211	30
212-219	31
220-228	32
229-236	33
237-244	34
245-253	35
254-261	36
262-270	37

271-278	38
279-286	39
287-295	40
296-303	41
304-311	42
312-319	43
320-328	44
329-336	45

Tabella 5: Numero di accettazione Nacc1

Livello di Servizio Atteso :

- $IA-S \leq 0$ ossia somma di $UC_{neg} \leq Nacc1$

In caso di mancato rispetto dei livelli di servizio attesi il Servizio non è considerato accettabile con conseguente applicazione della penale di cui all'art. 16.5.3 del presente Capitolato.

Accettazione del Sub-servizio Pulizia interna – Indicatore IA-SP

Per quanto riguarda il sottoservizio pulizia interna la valutazione avviene sempre attraverso l'utilizzo dell'indicatore sopra evidenziato

$$IA-SP = \text{somma } E_{neg} - Nacc1$$

ma intendendo :

E_{neg} = numero di Unità di controllo Edifici con esito della verifica negativo

$Nacc1$ = numero massimo accettabile di edifici non conformi individuato dalla tabella 5

Dove il singolo edificio viene considerato accettato qualora il numero di Schede non conformi rilevate al suo interno (UC_{neg}) sia inferiore a $Nacc1$.

Livello di Servizio Atteso :

- $IA-SP \leq 0$ ossia somma di $E_{neg} \leq Nacc1$

In caso di mancato rispetto dei livelli di servizio attesi il Sub-servizio non è considerato accettabile con conseguente applicazione della penale di cui all'art. 16.5.3 del presente Capitolato.

Indicatore di prestazione - IP

Per ogni Servizio/Sub-servizio sottoposto a controllo, si procede alla misurazione dell'Indicatore di prestazione (Ip) calcolato con la seguente formula:

$$Ip_i = \frac{N_{neg}}{N_{tot}}$$

dove

N_{neg} = numero di unità di controllo la cui verifica ha avuto esito negativo (UC_{neg} o E_{neg} a seconda dei servizi controllati)

N_{tot} = numero totale delle unità di controllo verificate

16.2.4 Controlli di sistema – Indicatori, Livelli di servizio e Standard qualitativi

Questa tipologia di controlli, effettuati prevalentemente mediante l'utilizzo del sistema informativo, è orientata alla misurazione, per le principali e più significative prestazioni, dei livelli di servizio ottenuti dall'Appaltatore (standard di servizio) e alla conseguente verifica del rispetto dei livelli di servizio attesi (standard di qualità).

Per la misurazione degli standard di servizio erogati dall'Appaltatore sono stati individuati una serie di indicatori e indici sintetici con riferimento ai seguenti parametri:

- 1) **Soddisfazione dell'utenza:** rilevata attraverso la compilazione da parte degli utenti di appositi questionari di customer satisfaction e misurata utilizzando i seguenti indicatori: *soddisfazione appalto, soddisfazione singoli servizi, soddisfazione utenti finali, reclami.*
- 2) **Tempestività,** rilevata attraverso la reportistica di sistema e misurata utilizzando i seguenti indicatori : *tempi di esecuzione sopralluoghi, indice di rispetto delle procedure di programmazione, tempi di esecuzione degli interventi, tempi di rendicontazione degli interventi.*
- 3) **Efficacia delle prestazioni,** rilevata attraverso la reportistica di sistema e misurata utilizzando i seguenti indicatori : *rapporto tra manutenzione riparativa e programmata, disponibilità degli impianti, rendimento degli impianti a parità di condizioni.*
- 4) **Organizzazione :** rilevata attraverso la reportistica di sistema e misurata utilizzando i seguenti indicatori : ore manodopera e numero di personale impiegato.

In particolare la gestione del sistema di indicatori ha come obiettivi :

- misurare e valutare le prestazioni erogate
- confrontare i livelli di servizio erogati (standard di servizio) con i livelli di servizio attesi (standard di qualità)
- individuare i punti di forza e le debolezze
- pianificare strategie e azioni
- misurare nel tempo gli stati d'avanzamento

16.2.4.1 Soddisfazione utenza

In relazione al primo parametro di riferimento - la **soddisfazione dell'utenza** (*customer satisfaction*) – si sono individuati una serie di indicatori idonei a misurare la qualità percepita degli utenti attraverso la compilazione di questionari per la valutazione dei servizi erogati.

Annualmente l'Appaltatore dovrà attivare, con le modalità già in uso nel sistema informativo-informatico S.I.G.E., le procedure necessarie per la compilazione on-line dei questionari, le cui risultanze dovranno essere pubblicate sul sistema informativo entro il 30 aprile di ciascun anno.

La rilevazione della soddisfazione dell'utenza coinvolgerà :

- a) i soggetti responsabili delle unità funzionali/attività – denominati “*utenti unità funzionali*”
- b) nonché, in via sperimentale, i soggetti presenti a vario titolo negli edifici scolastici e non – denominati “*utenti ordinari*” (docenti, alunni, personale scuola, impiegati uffici).

Gli *utenti unità funzionali* saranno chiamati a fornire un giudizio, in conformità al modello di questionario di cui all'Allegato 10 del presente Capitolato (10.1 Questionario Soddisfazione Appalto), su vari elementi quali ad esempio:

- ✓ *la qualità dei vari servizi* (sistema informativo, call center, pulizia, riscaldamento, ecc.)
- ✓ *la competenza, correttezza, professionalità e disponibilità degli operatori*
- ✓ *la tempestività nella risposta alle richieste e nell'esecuzione degli interventi*

Il questionario dovrà rimanere invariato (a meno di particolari esigenze del Committente) per tutta la durata dell'appalto, in modo da poter confrontare i risultati nel corso degli anni.

Per ogni domanda ciascun utente potrà assegnare un punteggio da 1 (minima soddisfazione) a 10 (massima soddisfazione).

Il **Livello di Servizio Atteso** (standard qualitativo) è rappresentato da :

- a) *valore soglia minimo*, calcolato sulla base della media totale delle risposte, *pari o superiore a 7/10*;
- b) *valore crescente rispetto all'anno precedente*;

In caso di mancato rispetto del livello di servizio atteso si applicano le penali di cui all'art. 16.5.4.1 del presente Capitolato.

La rilevazione verrà considerata valida con la compilazione di almeno il 75% dei questionari.

A titolo sperimentale, gli utenti presenti a vario titolo negli edifici scolastici e negli uffici (utenti ordinari) saranno chiamati a fornire un giudizio, in conformità al modello di questionario di cui all'Allegato 10 del presente Capitolato (10.2 Questionario Utenti), in merito alle complessive condizioni degli edifici scolastici ed alla qualità percepita del servizio fornito dall'amministrazione nel suo complesso nell'ambito del contratto di global service. Anche in questo caso per ogni domanda ciascun utente potrà assegnare un punteggio da 1 (minima soddisfazione) a 10 (massima soddisfazione).

L'Appaltatore dovrà garantire, nell'ambito del sistema informativo SIGE, una reportistica che consenta di monitorare e verificare i risultati medi e totali, per domande e andamento annuale dei questionari.

L'Appaltatore, in accordo con il Committente, potrà proporre integrazioni ai questionari o distribuire ulteriori questionari finalizzati all'approfondimento di particolari temi connessi allo svolgimento del servizio.

La soddisfazione dell'utenza verrà inoltre valutata direttamente, attraverso specifico indicatore di reclamo (sulle temperature), e indirettamente attraverso il monitoraggio dei reclami/solleciti da parte degli utenti (per mancato rispetto delle date di esecuzione o per inefficacia delle prestazioni effettuate).

Indicatore Soddisfazione Appalto (IS-A)

L'indicatore Soddisfazione dell'Appalto nel suo complesso (IS-A), viene espresso, per ciascun anno, come valore medio delle risposte fornite dagli utenti sul "Questionario Soddisfazione Appalto".

$$IS-A = \frac{\sum_{i=1}^n \left(\frac{\sum_{j=1}^m V_j}{m} \right)}{n}$$

Laddove s'intende :

IS-A = indicatore di Soddisfazione dell'Appalto

V_j = il voto dato alla j-ma domanda

m = il numero di domande

n = il numero totale di attività che rispondono al questionario.

Livello di Servizio Atteso :

- IS-A \geq 7/10
- IS- $A_{A \text{ anno} j}$ anno corrente > IS- $A_{A \text{ anno} j-1}$ anno precedente

In caso di mancato rispetto dei livelli di servizio attesi si applicano le penali di cui all'art. 16.5.4.1 del presente Capitolato.

Indicatore Soddisfazione Servizi (IS-S)

Nell'ambito del "Questionario Soddisfazione Appalto" sono state individuate domande specifiche per misurare anche il livello di Soddisfazione dei seguenti servizi/sottoservizi (IS-S_i . Servizio i-mo):

- Servizio Manutenzione Edile (serramenti, murature, pavimenti, scale, ecc.)
- Servizio Manutenzione Impianti (impianti elettrici, antincendio, idrico sanitari, allarme, ecc.)
- Sottoservizio Manutenzione Impianti fissi di trasporto
- Servizio Riscaldamento, rispetto delle temperature di legge
- Sottoservizio Pulizia interna (solo uffici di competenza)
- Sottoservizio Manutenzione Aree Verdi (sfalci, potature, pulizia, ecc.)

Anche in questo caso, il livello di ciascun servizio/sub-servizio viene espresso, per ciascun anno, come valore medio delle risposte fornite dagli utenti :

$$ISs_i = \frac{\sum_{j=1}^n (V_{ij})}{n}$$

Laddove s'intende :

- IS-s_i = Indicatore di Soddisfazione del Servizio i-mo
- i = il servizio i-mo considerato
- j = l'utente j-mo che risponde
- n = il numero totale degli utenti che ha risposto
- V_{ij} = il Voto dato dall'utente j-mo alla domanda i-ma relativa a quel servizio
- IS-S_{ME} = Indicatore di Soddisfazione Servizio Manutenzione Edilizia
- IS-S_{MI} = Indicatore di Soddisfazione Servizio Manutenzione Impianti
- IS-S_{MA} = Indicatore di Soddisfazione Servizio Manutenzione Ascensori
- IS-S_{RI} = Indicatore di Soddisfazione Servizio Riscaldamento
- IS-S_{PU} = Indicatore di Soddisfazione Servizio Pulizia
- IS-S_{AV} = Indicatore di Soddisfazione Servizio Manutenzione Aree Verdi

Livello di Servizio Atteso :

- IS-s_i >= 7/10
- IS-s_i anno corrente > IS-s_i anno precedente

In caso di mancato rispetto dei livelli di servizio attesi si applicano le penali di cui all'art. 16.5.4.1 del presente Capitolato.

Indicatore Soddisfazione Utenti (IS-U)

Il Livello di Soddisfazione degli Utenti (**IS-U**) nel suo complesso, viene espresso, per ciascun anno, come valore medio delle risposte fornite dagli utenti nell'ambito del "Questionario Utenti":

$$IS-U = \frac{\sum_{i=1}^n \left(\frac{\sum_{j=1}^{15} V_j}{15} \right)}{n}$$

Laddove s'intende :

IS-U = Indicatore di Soddisfazione Utenti

V_j = il voto dato alla j-ma domanda

n = il numero totale di utenti che rispondono al questionario.

Considerato il percorso sperimentale ed il numero elevato di possibili partecipanti non si individua un numero minimo dei partecipanti, ma un percorso crescente di partecipazione degli edifici scolastici, partendo da un campione di edifici pari al 40% del totale.

Nell'ambito del "Questionario Utenti" potranno essere inseriti ulteriori domande (anche solo di tipo Si/No) al fine di creare degli **Indicatori Conoscenza Utenti (IS-CU)** che diano conto della conoscenza da parte dell'utenza dell'esistenza di un contratto e delle principali caratteristiche o di particolari altre questioni di interesse utili da indagare.

Indicatore Soddisfazione - Reclami per insufficiente temperatura (IS-RIT)

Rappresenta il rapporto tra le seguenti grandezze, riferite all'anno solare:

Rapporto tra numero di richieste d'intervento/segnalazioni per insufficiente temperatura, e numero totale di giornate di effettiva erogazione del servizio di climatizzazione invernale (escluse pertanto giornate festive e comunque giornate in cui è previsto che il servizio non sia erogato)

$$IS-RIT = \frac{\text{richieste } T^{\circ} \text{insuff}}{\text{giorni } \text{annui } \text{risc}}$$

Livello di Servizio Atteso (valore massimo atteso)

$$IS-RIT \leq 0,15$$

In caso di indice IS-RIT superiore al livello di servizio atteso si applicano le penali di cui all'art. 16.5.4.1 del presente Capitolato.

16.2.4.2 Tempestività

In relazione al secondo parametro di riferimento – la **tempestività** nel rispondere agli adempimenti previsti contrattualmente – si sono individuati una serie di indicatori idonei a monitorare e misurare, per tipologie di prestazioni e/o servizi e/o sub-servizi, la puntualità e/o il ritardo rispetto alle date previste e i tempi complessivi di esecuzione delle prestazioni.

Per ciascuna tipologia di prestazione sono stati individuati i livelli prestazionali temporali attesi (standard di qualità), il cui superamento (indice di ritardo delle prestazioni rispetto a quanto stabilito contrattualmente) comporterà l'applicazione delle penali di cui all'art. 16.5.4.2 del presente Capitolato.

In sede di verifica annuale, per alcune tipologie di indicatori, può essere individuato come obiettivo di miglioramento la riduzione dei tempi di risposta e/o di esecuzione.

Indicatori di Tempestività nell'Effettuazione Sopralluoghi (IT-ES)

Il presente indice consente di misurare i tempi (ore) di effettuazione del primo sopralluogo rispetto alla richiesta di intervento di manutenzione a guasto e/o riparativa ed al livello di urgenza della stessa.

Il livello di servizio effettivo viene misurato, per ciascun trimestre, in relazione alle diverse tipologie di richieste, attraverso l'utilizzo dei seguenti indici :

$$IT-ES_E = \frac{\sum_{i=1}^n (dataeorasopralluogo_i - dataeorarichiesta_i)}{n}$$

$$IT-ES_U = \frac{\sum_{i=1}^n (dataeorasopralluogo_i - dataeorarichiesta_i)}{n}$$

$$IT-ES_o = \frac{\sum_{i=1}^n (dataeorasopralluogo_i - dataeorarichieta_i)}{n}$$

Laddove s'intende :

IT-ES_E = Tempo medio effettuazione sopralluogo richieste classificate Emergenza

IT-ES_U = Tempo medio effettuazione sopralluogo richieste classificate Urgenza

IT-ES_O = Tempo medio effettuazione sopralluogo richieste classificate Ordinarie

n = numero di richieste intervento esaminate

Livello di Servizio Atteso in relazione alle diverse tipologie di richieste è il seguente:

IT-ES_E ≤ 2 ore Emergenza

IT-ES_U ≤ 8 ore Urgenza

IT-ES_O ≤ 24 ore Ordinaria

In caso di indici IT-ES superiori ai livelli di servizio attesi si applicano le penali di cui all'art. 16.5.4.2 del presente Capitolato.

Indicatori di Tempestività Rispetto dei Tempi Contrattuali di esecuzione (IT-RTC)

La presente tipologia di indicatore consente di misurare il livello di servizio effettivo, in termini di rispetto dei tempi contrattuali di esecuzione, trimestralmente, per ciascuna tipologia di intervento:

1. manutenzione programmata
2. manutenzione riparativa
3. manutenzione a misura

Indicatore Tempestività Rispetto dei Tempi Contrattuali di esecuzione Manutenzione Programmata (IT-RTC_{PRO}): misura il livello di applicazione delle procedure di programmazione e attuazione delle modalità e frequenze di esecuzione previste nel piano di manutenzione (GSPRO), ed in particolare il rispetto della data di manutenzione programmata prevista per l'esecuzione, al netto delle tolleranze ammesse.

$$IT-RTC_{PRO} = \text{numero interventi con } [(|datainizio_i - dataprevista_i|) - tolleranza] > 0$$

Essendo le tolleranze ammesse pari a:

<i>frequenza</i>	<i>Scostamento massimo (5% frequenza)</i>
Trimestrale	±5 giorni
Quadrimestrale	±6 giorni
Semestrale	±9 giorni
Annuale	±18 giorni
Biennale	±36 giorni

L'indicatore dovrà essere misurato per i seguenti servizi:

- Servizio 2 – Manutenzione Edile
- Servizio 3 – Manutenzione Impianti
- Servizio 4 – Climatizzazione Ambientale

Livello di Servizio Atteso

$$IT-RTC_{PRO} \leq 0$$

In caso di indice superiore rispetto al livello di servizio atteso si applicano le penali di cui all'art. 16.5.4.2 del presente Capitolato.

Indicatore di Tempestività Rispetto dei Tempi Contrattuali di esecuzione Manutenzione Riparativa (IT-RTC_{RIP}): misura il livello di rispetto dei tempi contrattuali di esecuzione degli interventi riparativi e/o a guasto (GSRIP) previsti in sede di primo sopralluogo (differenti a seconda di interventi risolutivi o meno), suddivisi per fasce di programmabilità (breve – medio – lungo termine).

$$IT-RTC_{RIP} = \text{numero interventi con (data_finelavori - data_prevista) > 0}$$

Laddove si intende:

datafinelavori = data fine intervento

datafineprevista = data di intervento programmata dall'operatore durante il sopralluogo

Livello di Servizio Atteso : rispetto tempi indicati dall'operatore in sede di sopralluogo, qualora l'intervento non sia eseguibile immediatamente, ed in particolare :

- A breve termine (da ultimare entro 7 giorni dal sopralluogo)
- A medio termine (da ultimare entro 18 giorni dal sopralluogo)
- A lungo termine (da ultimare entro 30 giorni dal sopralluogo)

$$IT-RTC_{RIP} \leq 0$$

In caso di indice superiore rispetto al livello di servizio atteso si applicano le penali di cui all'art. 16.5.4.2 del presente Capitolato.

Indicatore di Tempestività Rispetto dei Tempi Contrattuali di esecuzione Manutenzione a misura (IT-RTC_{MIS}) : misura trimestralmente il livello di rispetto dei tempi contrattuali di esecuzione degli interventi a misura (GSMIS) previsti in sede di avvio commessa.

$$IT-RTC_{MIS} = \frac{\sum_{i=1}^n (datafinelavori_i - datafineprevista_i)}{n}$$

Laddove s'intende :

datafinelavori_i = data fine lavori intervento della commessa MIS i-ma

datafineprevista_i = data prevista di fine lavori della commessa MIS i-ma

n = numero di interventi esaminati

Livello di Servizio Atteso

$$IT-RTC_{MIS} \leq 5$$

In caso di indice superiore rispetto al livello di servizio atteso si applicano le penali di cui all'art. 16.5.4.2 del presente Capitolato.

Indicatori Tempestività di Esecuzione Interventi (IT-E)

La presente tipologia di indicatore consente di misurare il livello di servizio effettivo, in termini di tempo medio di esecuzione degli interventi, secondo modalità differenti a seconda della tipologia manutentiva, ed in particolare :

1. manutenzione programmata
2. manutenzione riparativa
3. manutenzione a misura

Indicatore di Tempestività di Esecuzione Manutenzione Programmata (IT-E_{PRO}) : misura il tempo medio di esecuzione degli interventi di manutenzione programmata (GSPRO)

$$IT-E_{PRO} = \frac{\sum_{i=1}^n (datafinelavori_i - dataeffettiva_i)}{n}$$

Laddove s'intende :

$datafinelavori_i$ = data termine della commessa PRO i-ma

$dataeffettiva_i$ = data effettiva di inizio della commessa PRO i-ma

n = numero di interventi esaminati

Indicatore di Tempestività di Esecuzione Manutenzione Riparativa (IT-E_{RIP}) : misura il tempo medio di esecuzione degli interventi di manutenzione riparativa (GSRIP)

$$IT-E_{RIP} = \frac{\sum_{i=1}^n (datafinelavori_i - dataeffettiva_i)}{n}$$

Laddove s'intende :

$datafinelavori_i$ = data termine della commessa RIP i-ma

$dataeffettiva_i$ = data effettiva di inizio della commessa RIP i-ma

n = numero di interventi esaminati

Indicatore di Tempestività di Esecuzione Manutenzione a misura (IT-E_{MIS}) : misura il tempo medio di esecuzione degli interventi di manutenzione a misura (GSMIS)

$$IT-E_{MIS} = \frac{\sum_{i=1}^n (datafinelavori_i - dataeffettiva_i)}{n}$$

Laddove s'intende :

$datafinelavori_i$ = data termine della commessa MIS i-ma

$dataeffettiva_i$ = data effettiva di inizio della commessa MIS i-ma

Indicatori di Tempestività nella Rendicontazione Interventi (IT-R)

Il presente indice consente di misurare i tempi di rendicontazione e chiusura degli interventi rispetto a quelli previsti contrattualmente.

Il livello di servizio effettivo viene misurato, per ciascun trimestre, in relazione alle diverse tipologie di commesse, attraverso l'utilizzo dei seguenti indici :

$$IT-R_{PRO} = \frac{\sum_{i=1}^n (datachiusuraBDL_i - datafinelavori_i)}{n}$$

$$IT-R_{RIP} = \frac{\sum_{i=1}^n (datachiusuraBDL_i - datafinelavori_i)}{n}$$

$$IT-R_{MIS} = \frac{\sum_{i=1}^n (dataconsuntivo_i - datafinelavori_i)}{n}$$

Laddove s'intende :

IT-R_{PRO} = Tempo medio rendicontazione interventi di manutenzione programmata (GSPRO)

IT-R_{RIP} = Tempo medio rendicontazione interventi di manutenzione riparativa (GSRIP)

IT-R_{MIS} = Tempo medio rendicontazione interventi a misura (GSMIS)

n = numero di interventi esaminati

datachiusuraBDL = data chiusura dell'ultimo Buono di lavoro (BDL)

datafinelavori_i = data termine della commessa

Livello di Servizio Atteso (IT-R massimo consentito) in relazione alle diverse tipologie di commesse è il seguente:

IT-R_{PRO} <= 10 giorni GS PRO - Programmata

IT-R_{RIP} <= 6 giorni GS RIP - Riparativa

IT-R_{MIS} <= 10 giorni GS MIS - Misura

La misurazione dell'indice IT-R avverrà per le diverse tipologie di commesse suddivise per servizio.

In caso di indici IT-R superiori ai livelli di servizio attesi si applicano le penali di cui all'art. 16.5.4.2 del presente Capitolato.

16.2.4.3 Efficacia delle prestazioni

In relazione al terzo parametro di riferimento – **l'efficacia delle prestazioni** – si sono individuati una serie di indicatori idonei a monitorare e misurare, per tipologie di prestazioni e/o servizi e/o sub-servizi, alcuni aspetti tecnici-operativi-gestionali ritenuti rilevanti per la gestione dell'appalto (*rapporto tra manutenzione riparativa e programmata, disponibilità degli impianti, rendimento degli impianti a parità di condizioni*).

Indicatore di efficacia Rapporto Riparativa / Programmata (IE-RRP)

Il presente indicatore misura il rapporto tra il numero di interventi di manutenzione ordinaria riparativa ed il numero di interventi di manutenzione ordinaria programmata, dei seguenti servizi :

- Servizio 2 – Manutenzione Edile
- Servizio 3 – Manutenzione Impianti
- Servizio 4 – Climatizzazione Ambientale

L'Appaltatore dovrà implementare sul sistema informativo un'utilità che generi un report dal quale si possa evincere il numero di commesse RIP-riparative e PRO-programmate per un definito intervallo di tempo (data fine intervento) e per un determinato servizio o per tutti a scelta dell'utente.

Il sistema inoltre produrrà l'indice globale (IE-RRP_T)

$$IE-RRP_T = \frac{\sum(commesserip)}{\sum(commessepro)}$$

E per singolo Servizio (sempre per il periodo scelto)

$$IE-RRP_{S2} = \frac{\sum(commesserip)}{\sum(commessepro)}$$

$$IE-RRP_{S3} = \frac{\sum(commesserip)}{\sum(commessepro)}$$

$$IE-RRP_{S4} = \frac{\sum(commesserip)}{\sum(commessepro)}$$

L'indice verrà misurato annualmente.

Livello di Servizio Atteso : riduzione IE-RRP nel tempo indice di un aumento dell'attività programmatoria e di diagnosi

IE-RRP anno rilevato < IE-RRP anno precedente

Indicatore Fermo macchina Ascensori (IE-FMA)

Il presente indice consente di misurare il rispetto dei livelli di disponibilità degli impianti fissi di trasporto attraverso la rilevazione del numero di giornate di fermo impianto.

Per ogni impianto elevatore l'Appaltatore dovrà implementare un modulo di conteggio delle giornate di interruzione del servizio imputabili all'Appaltatore .

Il sistema produrrà un report, per un intervallo di tempo scelto dall'utente (relativo alla data di fine intervento) contenente il numero di giornate di fermo per ogni impianto elevatore, che sarà identificato con indirizzo, unità funzionale, numero di matricola.

Il sistema dovrà produrre l'indice di fermo macchina ascensori medio sul periodo annuale

$$IE-FMA = \frac{\sum_{i=1}^n (giornidifermo_i)}{n}$$

Essendo n il numero di impianti elevatori.

Indicatore Consumo Energetico Normalizzato (IE-CEN)

Il presente indice consente di misurare i consumi energetici annui rapportati al volume riscaldato degli immobili e ai Gradi giorno di riferimento per la zona e per il periodo considerato.

Per ogni impianto termico verrà calcolato alla fine dell'annualità l'indice IE-CEN dato da

$$IE-CEN = \frac{\text{consumi}_{annui} [KWh]}{\text{volume} [mc] * GG [^{\circ}]}$$

Laddove s'intende :

Consumi_annui KWh : valori registrati dai misuratori di calore sugli impianti compresi nel Servizio energia (con esclusione acqua calda)

Volume mc = volume riscaldato dell'immobile/unità funzionale

GG = Gradi giorno di riferimento per la zona e per il periodo considerato

Livello di Servizio Atteso : riduzione IE-CEN nel tempo

IE-CEN anno rilevato < IE-CEN anno precedente

In caso di indici IE-CEN superiori ai livelli di servizio attesi per i singoli edifici si applicano le penali di cui all'art. 16.5.4.3 del presente Capitolato.

16.2.4.4 Organizzazione

In relazione al quarto parametro di riferimento – **l'organizzazione** – si sono individuati una serie di indicatori idonei a monitorare e misurare le ore di manodopera ed il numero di personale impiegato.

Indicatori Organizzativi Ore Manodopera

L'Appaltatore dovrà implementare sul sistema informativo un'utilità che generi un report dal quale per ogni commessa si possano evincere:

- Ore di manodopera impiegata

Il sistema inoltre produrrà, per ogni tipologia di commesse (RIP - riparative, PRO – programmate, MIS – a misura), per un intervallo di tempo scelto dall'utente (relativo alla data di fine lavori) e per ogni servizio, l'indice Ore Totali di manodopera pari a

$$IO-TM = \sum_{i=1}^n (ore_i)$$

E le ore medie di manodopera

$$IO-MM = \frac{\sum_{i=1}^n (ore_i)}{n}$$

Essendo n il numero di commesse esaminate

Questo indice ha solo valore informativo e statistico e non dà luogo a penali. In caso di diminuzione dei livelli di servizio potrà fornire indicazioni sulle strategie da mettere in atto.

Indicatori Organizzativi personale impiegato (IO-PI)

L'Appaltatore dovrà fornire ogni anno, per ogni servizio, la consistenza del personale impiegato nell'appalto, eventualmente anche a tempo parziale, specificando la quota di lavoro nell'appalto.

I dati di cui sopra danno luogo all'indice

$$IO-PI = \sum (unità\ personale)$$

Nota: una persona che ad es. lavora al 50% sull'appalto verrà conteggiata come 0,5 unità

Questo indice ha solo valore informativo e statistico e non dà luogo a penali. In caso di diminuzione dei livelli di servizio potrà fornire indicazioni sulle strategie da mettere in atto.

16.3 Reportistica

L'Appaltatore dovrà implementare la sezione report dell'attuale Sistema informativo S.I.G.E. sviluppando e creando un apposito **Sistema di Reportistica dei dati e degli indicatori**, al fine di garantire in modo tempestivo ed esaustivo tutte le informazioni necessarie per il controllo, da parte del Committente, dei parametri di valutazione a tal fine individuati.

L'obiettivo è quello di fornire, in forma sintetica, il maggior numero di elementi da consentire al committente sia l'analisi e la valutazione dei principali aspetti gestionali, contrattuali, economico-finanziari dell'appalto sia di confrontare le prestazioni rese dall'Appaltatore con gli standard prestazionali richiesti.

In particolare, al fine di favorire la disponibilità e fruizione via web dei documenti e dei dati, dovrà implementata un'utilità di accesso alla base dati che consenta al Committente la scelta dei dati da esportare per creare report personalizzati.

I Report dei dati e degli indicatori dovranno essere in forma di tabelle esportabili in formato compatibile coi più diffusi programmi di calcolo, elaborati e strutturati secondo le esigenze di analisi dei singoli processi.

L'Appaltatore dovrà garantire, nel nuovo Sistema di report sviluppata nell'ambito del Sistema informativo SIGE, una **reportistica** che consenta di monitorare e verificare :

- a) *la registrazione e lo stato delle richieste d'intervento* (assegnate, chiuse, attesa preventivo, ecc.)
- b) *la registrazione, la rendicontazione e lo stato delle commesse avviate* (progettazione, affidamento, consegnate, sospese, ultimate, collaudate)
- c) *i tempi di esecuzione delle singole prestazioni* (sopralluoghi, fattibilità, progettazioni, interventi)
- d) *i dati numerici sulle richieste di intervento* (numero, suddivisione per tipologie -emergenza, urgenza, ordinaria e loro rapporto)

Le specifiche tecniche relative allo sviluppo del Sistema Informatico-informatico in relazione alla reportistica sono contenute nel Capitolato Tecnico n. 1 – Servizi di Governo.

16.4 Verifiche di Conformità e Valutazione degli standard qualitativi

In considerazione dell'oggetto dell'appalto, che comprende forniture e servizi a carattere continuativo, il sistema di controllo prevede il monitoraggio e l'accertamento progressivo della regolare esecuzione delle prestazioni attraverso **verifiche di conformità in corso di esecuzione**, articolate secondo la seguente periodicità:

- 1) **Trimestrale**, da effettuarsi entro i 45 giorni successivi dalla scadenza del trimestre, fatto salvo ritardi imputabili all'Appaltatore, attraverso l'emissione dell'*Attestazione di conformità*.
- 2) **Annuale**, da effettuarsi entro i 6 mesi successivi alla scadenza annuale, fatto salvo ritardi imputabili all'Appaltatore, attraverso l'emissione del *Certificato di regolare esecuzione*.

Le attività di verifica di conformità, di competenza dell'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto, sono dirette:

- ✓ ad accertare che prestazioni contrattuali siano state eseguite a regola d'arte sotto il profilo tecnico e funzionale, in conformità e nel rispetto delle condizioni, modalità, termini e prescrizioni del contratto;

- ✓ a rilevare e confrontare i livelli di servizio erogati (standard di servizio) con i livelli di servizio attesi (standard di qualità);
- ✓ all'accettazione delle singole prestazioni e dei servizi nel complesso, fermo restando che in caso di prestazioni non eseguite, o parzialmente eseguite, le stesse non verranno inserite in contabilità, o verranno inserite in maniera proporzionale;
- ✓ alla determinazione dell'esatta entità dei servizi svolti ai fini della contabilizzazione;

L'Appaltatore, a termini di contratto, è tenuto ad eliminare senza indugio i difetti o le manchevolezze che emergessero da accertamenti dell'Ufficio di Gestione dell'esecuzione del contratto.

E' fatta salva la responsabilità dell'Appaltatore per eventuali vizi o difetti anche in relazione a parti, componenti o funzionalità non verificabili e/o che non dovessero rilevarsi in sede di verifica di conformità, ma in fase successiva.

L'accettazione e/o il collaudo delle prestazioni/lavori/opere svolte trimestralmente e/o annualmente dall'Appaltatore, non lo esonerano da eventuali responsabilità in forza delle vigenti disposizioni di legge.

16.4.1 Verifica di conformità trimestrale

Entro 15 giorni dal termine di ciascun trimestre l'Appaltatore ha l'obbligo di comunicare l'avvenuta **Rendicontazione Trimestrale delle attività svolte**, mediante l'invio e/o la messa a disposizione sul sistema informatico di tutta la documentazione necessaria, secondo le modalità previste contrattualmente, ed in particolare:

- 1) Aggiornamento del Sistema informativo-Informatico SIGE, con evidenza
 - ✓ degli effettivi aggiornamenti eseguiti sull'Anagrafica Tecnica (elaborati grafici, dati e informazioni su anagrafi e censimento, documenti, fascicoli e registri, ecc.
 - ✓ degli aggiornamenti delle commesse in corso di esecuzione
 - ✓ della Rendicontazione degli interventi realizzati (ultimazione e chiusura commesse)
- 2) Elaborazione e presentazione Reportistica trimestrale di sistema ai fini della rilevazione e della misurazione dei livelli prestazionali realizzati
- 3) Presentazione certificazioni e/o altra documentazione a supporto
- 4) Aggiornamento del Piano di manutenzione, nel caso di variazioni intervenute nel periodo delle componenti tecniche
- 5) Ogni altra documentazione tecnico/amministrativa richiesta dall'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto

Il Committente si riserva la facoltà di richiedere, in ogni momento, la modifica della documentazione richiesta e delle modalità di presentazione della stessa ai fini di agevolare i processi amministrativi e di controllo.

Entro 5 giorni dalla comunicazione di cui sopra, previa convocazione inviata dal Committente con congruo anticipo, si riunisce il Tavolo bilaterale di partenariato, costituito ai sensi dell'art. 13.3 del presente Capitolato, al fine di verificare, valutare e convalidare le prestazioni contrattuali in base alla Rendicontazione Trimestrale presentata dall'Appaltatore e alle risultanze derivanti dai controlli operativi effettuati dal Committente.

Il processo di verifica si conclude con l'**Attestazione di Conformità trimestrale** contenente:

- ✓ i riferimenti sull'andamento dell'esecuzione contrattuale;
- ✓ le risultanze dei controlli e le eventuali penali da applicare;
- ✓ le risultanze relative ai dati della contabilità e dei documenti giustificativi, propedeutiche alla redazione dello stato di avanzamento dei servizi.

L'Attestazione di Conformità è emessa dal Direttore dell'esecuzione del contratto, firmata per competenza dai Direttori operativi di ciascun Servizio, e confermato dal Responsabile del procedimento.

L'Attestazione, unitamente ai documenti contabili, viene trasmessa per la sua accettazione all'Appaltatore.

L'Attestazione di Conformità è emessa entro 45 giorni dalla scadenza del trimestre, fatto salvo ritardi imputabili all'Appaltatore nella rendicontazione delle prestazioni o nella procedura di contestazione degli inadempimenti.

16.4.2 Verifiche di conformità Annuale

Entro 150 giorni dal termine di ciascun anno l'Appaltatore ha l'obbligo di comunicare l'avvenuta **Rendicontazione annuale delle attività svolte**, mediante l'invio e/o la messa a disposizione sul sistema informatico di tutta la documentazione necessaria, secondo le modalità previste contrattualmente, ed in particolare:

- 1) Elaborazione e presentazione Reportistica Annuale di sistema ai fini della rilevazione e della misurazione dei livelli prestazionali realizzati
- 2) Eventuali osservazioni e/o proposte in merito alle strategie di rilevazione e valutazione dei livelli prestazionali.
- 3) Ogni altra documentazione tecnico/amministrativa richiesta dall'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto

Entro 5 giorni dalla comunicazione di cui sopra, previa convocazione inviata dal Committente con congruo anticipo, si riunisce il Tavolo bilaterale di partenariato, costituito ai sensi dell'art. 13.3 del presente Capitolato, al fine di verificare, valutare e convalidare gli obiettivi ed i risultati contrattuali annuali raggiunti in termini di rispetto dei livelli prestazionali attesi (standard qualitativi).

Il processo di verifica annuale si conclude con il **Certificato di regolare esecuzione** contenente:

- ✓ le risultanze finali dei controlli e le eventuali penali da applicare;
- ✓ le risultanze derivanti dai controlli tecnico-amministrativi-contabili;
- ✓ il saldo finale annuale dovuto;
- ✓ autorizzazione allo svincolo delle ritenute di garanzie.

Dalla data del Certificato di regolare esecuzione decorrono le garanzie.

Il pagamento, per ciascun anno, dell'ultima rata trimestrale di acconto e della rata di saldo non costituisce presunzione di accettazione dell'opera, ai sensi dell'art. 1666, 2° comma, del Codice Civile.

Il Certificato di regolare esecuzione annuale ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, il collaudo si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

Salvo quanto disposto dall'articolo 1669 del codice civile, l'Appaltatore risponde per la difformità ed i vizi dell'opera, ancorché riconoscibili, purché denunciati dall'Amministrazione prima che il certificato di regolare esecuzione annuale assuma carattere definitivo.

16.4.3 Analisi e convalida annuale degli obiettivi di sistema

Nell'ambito del Tavolo bilaterale di partenariato è prevista annualmente una valutazione dell'efficacia degli strumenti adottati per il raggiungimento degli standard qualitativi previsti.

In relazione alle risultanze emerse il Tavolo ha la facoltà di adottare, previa adeguata motivazione, nuove strategie di sistema mediante l'implementazione di nuovi indici, l'introduzione di azioni correttive per una revisione dei livelli prestazionali, qualora quelli previsti contrattualmente dovessero risultare non del tutto adeguati o inefficaci, nonché l'aggiornamento degli obiettivi annuali di miglioramento.

Altri indicatori di tipo economico o tecnico potranno essere implementati, quali a titolo di esempio

Costo medio del personale di manutenzione o costi indiretti, Costo medio materiale, Costo medio energia usata, Costo medio manutenzione guasto, preventiva, migliorativa (costo tipologia / costo totale), Tempo funzionamento del bene, Tempo indisponibilità rispetto alle varie cause (manutenzione, guasti), Numero guasti per anno o per tipologie, Tempo medio per ripristino guasti, Riduzione dei consumi elettrici⁶, Indicatori di qualità dei dati del sistema informativo.

In ogni caso, qualora si verifichi un abbassamento dei livelli di servizio erogati, l'Appaltatore dovrà mettere in campo opportune strategie (sensibilizzazione, formazione, richiamo, incremento del numero degli addetti, revisione dei programmi e dell'organizzazione, ecc.) al fine di riportare i livelli prestazionali ad uno standard qualitativo adeguato, dando evidenza al Committente, con relazione descrittiva, delle azioni intraprese.

⁶ Tra gli obiettivi che l'Appaltatore potrà darsi (v. articolo Cost management di cui al Capitolato Tecnico n. 1 Servizi di governo) rientra anche la riduzione dei consumi elettrici, per i quali, oltre ad interventi di tipo tecnologico (ad es. sostituzione lampade con tipi ad alta efficienza) si ritiene che possano concorrere all'obiettivo le attività e gli interventi per stimolare comportamenti virtuosi da parte degli utenti. L'indicatore, da implementarsi qualora disponibili i dati, viene espresso, per ciascun anno e per ogni edificio come rapporto tra i consumi dell'anno e quelli dell'anno precedente. E' auspicabile una diminuzione dell'indice con il tempo, a seguito delle strategie di riduzione dei consumi che l'Appaltatore metterà in atto.

16.5 Penali

L'Appaltatore ha l'obbligo di organizzare la propria struttura in maniera tale da garantire che ogni prestazione contrattuale venga effettuata entro i periodi e con le modalità previste dal presente Capitolato d'onori e dai Capitolati Tecnici.

Qualora, nell'esecuzione dei servizi, si verificassero delle inadempienze, oltre al mancato pagamento del servizio o di parte di esso relativamente alle prestazioni non rese, il Committente procede alla contestazione degli inadempimenti, al termine della quale, qualora accertata l'imputabilità dell'Appaltatore, si applicano le penali contrattualmente previste.

La contestazione formale degli inadempimenti contrattuali viene avviata dal Responsabile del Procedimento, trimestralmente e/o annualmente in relazione alle tipologie di inadempimento, mediante comunicazione all'Appaltatore inviata a mezzo fax o PEC.

L'Appaltatore ha facoltà di presentare le proprie controdeduzioni in merito ai singoli inadempimenti contestati, supportate da una chiara ed esauriente documentazione, entro e non oltre 10 (dieci) giorni, naturali e consecutivi, dalla ricezione della contestazione formale di cui al punto precedente; il mancato invio delle controdeduzioni nel termine sopraindicato equivale ad accettazione formale delle proposte di penali formulate dal Committente.

Nel caso di mancato riscontro o qualora le controdeduzioni non siano ritenute idonee a giustificare l'inadempimento, a seguito di istruttoria effettuata dall'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto, il Responsabile del Procedimento procede all'applicazione delle penali, a valere sul primo pagamento dovuto, con le modalità indicate nel presente Capitolato e nei Capitolati Tecnici.

Le penali sono portate in deduzione dell'importo corrispondente al primo pagamento utile effettuato successivamente alla contestazione e applicazione delle stesse, mediante emissione di nota di credito di pari importo, oppure, in mancanza, sulla cauzione definitiva costituita dal concessionari, con l'obbligo per quest'ultimo di reintegrarla entro quindici giorni dalla richiesta del Committente, pena l'eventuale risoluzione del contratto.

Il Committente potrà applicare all'Appaltatore penali sino a concorrenza della misura massima del 10% (dieci per cento) dell'ammontare netto contrattuale; nel caso in cui l'importo delle penali applicate raggiunga il limite massimo di cui al punto precedente si applicano le disposizioni ai sensi dell'art. 18.3 del presente Capitolato.

Resta impregiudicata la facoltà del Committente, nel caso di mancata tempestività nell'esecuzione delle prestazioni, di intervenire con mezzi propri o con altra ditta, addebitandone all'Appaltatore le spese e gli eventuali danni diretti e/o indiretti causati dalla sua negligenza.

La richiesta e/o l'applicazione delle penali non esonera in nessun caso l'Appaltatore dall'adempimento per il quale si è reso inadempiente e non limita il diritto del Committente di pretendere il rispetto dei patti contrattuali, o di procedere d'ufficio all'esecuzione di tutto il servizio o di parte di esso, quando l'Appaltatore, per negligenza e/o imprudenza e/o imperizia o per mancanza di rispetto ai patti contrattuali e agli obblighi relativi, ritardasse l'esecuzione del servizio o lo conducesse in modo da non assicurarne la sua perfetta ultimazione nei termini previsti oppure ne compromettesse la buona riuscita.

Si riassumono di seguito le **tipologie di inadempimenti per le quali si prevede l'applicazione di penali**, così come descritto ai punti successivi del presente Capitolato.

- 1) Inadempimenti di carattere generale
- 2) Inadempimenti previsti nei Capitolati Tecnici
- 3) Inadempimenti rilevati nei controlli operativi a campione
- 4) Mancato rispetto degli standard qualitativi

16.5.1 Inadempimenti di carattere generale

Per ognuna delle inadempienze sotto riportate saranno applicate le seguenti penali:

	<i>Inadempimento</i>	<i>Valore penale</i>
1	Mancata consegna al Committente entro 180 giorni dalla data del verbale di consegna provvisoria dell'immobile, della documentazione comprovante la Ricognizione degli immobili e degli impianti (art. 5.1.3)	€ 1.500,00 / evento + € 50,00 per giorno di ritardo
2	Mancato ripristino delle anomalie riscontrate sulle commesse a seguito di disposizioni dell'Ufficio dell'Esecuzione del Contratto (art. 5.2.4)	€ 400,00 / evento
3	Mancata redazione ed inserimento nel sistema informativo del programma operativo delle prestazioni di manutenzione programmata (art. 5.2.4)	€ 2.000,00 / evento + € 50,00 per giorno di ritardo
4	Mancato adempimento in merito alla costituzione, nel Comune di Genova, di una o più sedi con ambienti, destinati all'attività di manutenzione. (art. 6.1)	€ 2.000,00 / evento
5	Mancata adeguata presenza di personale all'interno delle fasce previste di lavoro. (art. 6.1)	€ 150,00 / evento
6	Mancata attivazione del servizio di reperibilità (art. 6.1)	€ 150,00 / evento
7	Mancata disponibilità di attrezzature e mezzi d'opera e/o mancata presentazione, se richiesta, di idonea documentazione attestante il rispetto delle normative cogenti (art. 6.2)	€ 300,00 / evento
8	Mancata comunicazione della struttura organizzativa, nominativi e recapiti (art. 6.3)	€ 300,00 / evento
9	Comportamento non adeguato, o mancanza di idoneo vestiario e/o tesserino, da parte del personale dell'Assuntore (art. 6.3)	€ 150,00 / evento
10	Esecuzione delle prestazioni da parte di personale non abilitato (art. 6.3)	€ 300,00 / evento
11	Mancata emissione DUVRI rev 1 entro l'avvio dell'esecuzione del contratto (art. 7.2)	€ 1.500,00 / evento + € 50,00 per giorno di ritardo
12	Mancata effettuazione delle riunioni di coordinamento e della sottoscrizione dei relativi verbali e mancata emissione del Duvri rev.2. (art. 7.2)	€ 1.500,00 / evento + € 50,00 per giorno di ritardo
13	Mancata predisposizione dei documenti previsti ai sensi del D.Lgs. 81/2008 (art. 7.3)	€ 200,00 / evento
14	Mancati adempimenti presso Enti di controllo, P.A., Organismi (art. 8.1)	€ 500,00 / evento
15	Mancato adempimento alle prescrizioni contenute nei Duvri (art. 8.4)	€ 200,00 / adempimento
16	Sospensione dei lavori a seguito della necessità di adeguamento del Duvri per inadempimenti dell'Assuntore (art. 8.4)	€ 50,00 / g
17	Mancata pulizia dei locali a seguito di intervento manutentivo (art. 8.4)	€ 100,00 / evento

18	Mancata esecuzione intervento di riparazione del danno a seguito di atti vandalici (art. 8.5)	€ 100,00 / evento
19	Mancata esecuzione verifiche e collaudi (art. 8.7)	€ 100,00 / evento
20	Mancata consegna delle certificazioni degli impianti nei casi previsti (art. 8.8)	€ 100,00 / evento
21	Mancata segnalazione all'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto di anomalie, relazioni, adeguamenti (art. 14.2.2)	€ 500,00 / evento
22	Mancato intervento per scongiurare il pericolo imminente (art. 14.2.2)	€ 500,00 / evento
23	Mancata attuazione misure di prevenzione / protezione (art. 14.2.3)	€ 500,00 / evento

Tali penali possono essere reiterate anche più volte fino alla risoluzione dell'inadempimento: se ad esempio non venissero forniti i dati richiesti è possibile l'applicazione della penale ogni giorno finché i dati corretti non vengano forniti.

E' facoltà dell'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto non considerare errori di lieve entità, purché non sistematici e in quantità modestissima.

16.5.2 Inadempimenti previsti nei Capitolati Tecnici

Per le inadempienze relative ai singoli servizi si veda quanto stabilito nei singoli Capitolati Tecnici.

16.5.3 Inadempimenti rilevati nei Controlli operativi a campione

Penale su inadempimenti controlli a campione	
Inadempimento	Valore Penale
IA-SC≤0 con Nneg>0 Schede di controllo non conformi	<p>La presenza di Schede non conformi (Nneg>0) per ogni servizio/sottoservizio in numero contenuto (Nneg ≤ Nacc1 ossia IA-SC≤0) comporta l'applicazione della penale così calcolata :</p> $P1 = 2\% \times C \times K$ <p>laddove si intende :</p> <p>C = valore del canone trimestrale dei servizi, così individuato per tipologie di servizi controllati :</p> <p>C1) interventi manutentivi: canone complessivo di</p> <ul style="list-style-type: none"> - S2 Manutenzione edile - S3.1- S3.2 S3.3 Manutenzione impianti - S4.1.4 - S4.1.5 - S4.1.6 - S4.1.7 Manutenzione del subservizio Riscaldamento <p>C2) impianti fissi di trasporto: canone S3.4 Impianti fissi di trasporto</p> <p>C3) impianti termici: canone S4.1</p> <p>C4) pulizie interne: canone S5.1</p> <p>C5) aree grigie: canone S5.3</p> <p>C6) aree verdi : canone S5.4</p> $K = \left(\frac{\frac{I_p}{N_{acc} + 1}}{N_{tot}} \right)$ <p>Ntot = numero totale delle unità di controllo campione</p> <p>Nacc1 = numero di accettazione del campione di verifiche</p> <p>Il parametro K deriva dall'aver imposto la condizione secondo la quale il valore di Ip, se diverso dal valore atteso, deve rimanere comunque inferiore alla soglia di non accettazione del campione controllato, pena l'applicazione della penale massima.</p> <p>Pertanto risulta che se:</p> <p>Ip = 0 (ovvero Nneg = 0), K=0 e P=0 la penale applicata è nulla</p> <p>Negli altri casi (Ip>0, ovvero ogni volta che dal controllo si ottiene la non accettazione di almeno un'unità di controllo il valore della penale è calcolato come da formula sopraindicata.</p>
	<p><i>Esempio: controllo qualità delle prestazioni degli interventi manutentivi, ipotizzato nel periodo considerato a 3500 interventi.</i></p> <p><i>In base alla Tabella 2 sarà necessario effettuare almeno 100 controlli.</i></p> <p><i>Ipotizzando che risultino 8 controlli Non Conformi (per i quali il numero di NC sia superiore a 4), il servizio nel complesso risulta accettato in quanto per un campione di 100 controlli il numero massimo di controlli non conformi ammessi è pari a 17 (v. Tabella 5), ma la presenza ad esempio di 8 controlli non conformi comporta comunque una penalizzazione così calcolata:</i></p>

L'indicatore di prestazione (I_p) è definito come

$$I_p = \frac{N_{neg}}{N_{tot}}$$

dove

N_{neg} = numero di edifici/aree/impianti la cui verifica ha avuto esito negativo sul numero totale degli edifici controllati

N_{tot} = numero totale degli edifici/aree/impianti controllati

Indicatore di prestazione del caso in esempio è $I_p = 8\%$ con un valore $K = 0,444$

L'entità della penale è data da

$$P = 2\% \times C \times 0,444$$

Dove

C : valore del servizio o sottoservizio per il periodo di riferimento (nel caso del controllo trimestrale sarà l'importo contabilizzato nel periodo).

Sempre con riferimento all'esempio sopra descritto, la penale complessiva per il trimestre sarà 0,88% del canone trimestrale del servizio o sottoservizio.

Inadempimento	Valore Penale
$IA-S > 0$ $IA-SP > 0$ $(N_{neg} > N_{acc1})$ Mancata Accettazione del Servizio o Sottoservizio	Nel caso di $K > 1$ il servizio nel complesso non è considerato accettabile ($N_{neg} > N_{acc1}$) pertanto, oltre alla penale di cui sopra, è prevista l'applicazione di una penale così calcolata : $P2 = 2\% \times C$ dove : C : valore del canone trimestrale dei servizi come definito sopra

16.5.4 Mancato rispetto degli standard qualitativi (LSA livelli servizi attesi)

Trimestralmente, in occasione della contabilizzazione dell'avanzamento dei servizi, oppure annualmente a seconda dell'indicatore in esame, verrà effettuato il monitoraggio sugli indicatori del periodo precedente.

Il mancato rispetto dei livelli di servizi attesi (LSA) per l'indicatore in oggetto comporterà l'applicazione delle penali così calcolate :

16.5.4.1 Penali su LSA soddisfazione utenza

Penale su soddisfazione appalto IS-SA	
Inadempimento	Valore Penale
$IS-A < 7/10$ Mancato rispetto valore soglia minimo	12.000,00 euro
Mancato valore crescente rispetto all'anno precedente	La penale verrà calcolata applicando la seguente formula : $5.000 \text{ euro} \times (IS-A_{anno-1} - IS-A_{anno})$ dove $IS-A_{anno}$ il valore relativo all'anno corrente $IS-A_{anno-1}$ il valore relativo all'anno precedente. Una diminuzione dell'indice di mezzo punto provocherà quindi l'applicazione di una penale proporzionale all'entità della diminuzione dell'indicatore.

Penale su soddisfazione singoli servizi/sottoservizi IS-Si	
Inadempimento	Valore Penale
IS-Si < 7/10 Mancato rispetto valore soglia minimo	2.500,00 euro <i>(a meno che non sia già stato penalizzato l'intero complesso dei servizi con IS-A < 7/10, nel qual caso non viene conteggiata)</i>
Mancato valore crescente rispetto all'anno precedente	La penale verrà calcolata applicando la seguente formula : $1.000 \text{ euro} \times (IS_{Si \text{ annoj-1}} - IS_{Si \text{ annoj}})$ dove IS-Si annoj il valore relativo all'anno corrente IS-Si annoj-1 il valore relativo all'anno precedente Una diminuzione dell'indice di mezzo punto provocherà quindi l'applicazione di una penale proporzionale all'entità della diminuzione dell'indicatore.
Penale su reclami per insufficiente temperatura IS-RIT	
Inadempimento	Valore Penale
IS-RIT > 0,15 Mancato rispetto valore massimo atteso	La penale verrà calcolata applicando la seguente formula : $25.000 \text{ euro} \times (IS-RIT - 0,15)$

16.5.4.2 Penali su LSA tempestività

Penale su tempestività effettuazione sopralluoghi IT-ES		
Inadempimento	Valore Penale	
IT-ES _E > 2 ore Mancato rispetto livello di servizio atteso	IT-ES _E compreso tra 2 e 4 ore	1.000,00 euro
	IT-ES _E > 4 ore	2.000,00 euro
IT-ES _U > 8 ore Mancato rispetto livello di servizio atteso	IT-ES _U compreso tra 8 e 16 ore	500,00 euro
	IT-ES _U > 16 ore	1.000,00 euro
IT-ES _O > 24 ore Mancato rispetto livello di servizio atteso	IT-ES _O compreso tra 24 e 48 ore	250,00 euro
	IT-ES _O > 48 ore	500,00 euro
Penale su tempestività nel rispetto tempi contrattuali di esecuzione IT-RTC		
Inadempimento	Valore Penale	
IT-RTC _{PRO} > 0 al netto delle tolleranze ammesse Mancato rispetto livello di servizio atteso	25,00 euro/intervento	

IT-RTC _{RIP} > 0 Mancato rispetto livello di servizio atteso Interventi a Breve Termine	IT-RTC _{RIP} compreso tra 0,5 e 5 giorni	500,00 euro
	IT-RTC _{RIP} > a 5 giorni	1.000,00 euro
IT-RTC _{RIP} > 0 Mancato rispetto livello di servizio atteso Interventi a Medio Termine	IT-RTC _{RIP} compreso tra 0,5 e 10 giorni	500,00 euro
	IT-RTC _{RIP} > a 10 giorni	1.000,00 euro
IT-RTC _{RIP} > 0 Mancato rispetto livello di servizio atteso Interventi a Lungo Termine	IT-RTC _{RIP} compreso tra 0,5 e 15 giorni	500,00 euro
	IT-RTC _{RIP} > a 15 giorni	1.000,00 euro
IT-RTC _{MIS} > 5 giorni Mancato rispetto valore massimo atteso	IT-RTC _{MIS} compreso tra 5 e 10 giorni	1.000,00 euro
	IT-RTC _{MIS} compreso tra 11 e 19 giorni	3.000,00 euro
	IT-RTC _{MIS} > a 25 giorni	10.000,00 euro
Penale su tempestività nella rendicontazione interventi IT-R		
Inadempimento	Valore Penale	
IT-R _{PRO} > 10 giorni Mancato rispetto livello di servizio atteso	IT-R _{PRO} compreso tra 10 e 25 giorni	500,00 euro
	IT-R _{PRO} > a 25 giorni	1.000,00 euro
IT-R _{RIP} > 6 giorni Mancato rispetto livello di servizio atteso	IT-R _{RIP} compreso tra 6 e 10 giorni	500,00 euro
	IT-R _{RIP} > a 10 giorni	1.000,00 euro
IT-R _{MIS} > 10 giorni Mancato rispetto livello di servizio atteso	IT-R _{RIP} compreso tra 10 e 25 giorni	500,00 euro
	IT-R _{RIP} > a 25 giorni	1.000,00 euro

16.5.4.3 Penali su LSA efficacia delle prestazioni

Penale su consumo energetico normalizzato IE-CEN	
Inadempimento	Valore Penale
IE-CEN _{i annoj} > IE-CEN _{i annoj-1} Mancato rispetto livello di servizio atteso	<p>Per ogni impianto termico alla fine dell'annualità si confronterà l'indice IE-CEN con quello dell'anno precedente e nel caso di aumento dell'indice si avrà, per ogni impianto, una penale proporzionale alla variazione percentuale di IE-CEN calcolata applicando la seguente formula :</p> $2.000 \text{ euro} \times [(IE-CEN_{i \text{ annoj}} - IE-CEN_{i \text{ annoj-1}}) / IE-CEN_{i \text{ annoj-1}}]$ <p>Essendo i l'impianto e j l'anno analizzato.</p>

Articolo 17 GARANZIE PER L'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

17.1 Cauzione definitiva

L'Appaltatore deve prestare una cauzione definitiva pari al 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale complessivo, salvo gli incrementi disposti all'articolo 113 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

La cauzione – con validità fino a sei mesi successivi alla scadenza del contratto - può essere costituita, ai sensi dell'art. 75 del D.Lgs. 163/2006, nei seguenti modi:

- (1) mediante garanzia fideiussoria, rilasciata da una delle imprese esercenti l'attività bancaria previste dal D.P.R. 22 maggio 1956, n. 635;
- (2) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da una delle imprese di assicurazione autorizzate al ramo cauzioni, ai sensi del D.P.R. 13 febbraio 1959, n. 449, e del decreto legislativo 7 settembre 2005 n. 209;
- (3) mediante polizza fideiussoria, rilasciata da un intermediario finanziario iscritto all'elenco speciale di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385.

La fideiussione deve prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art 1957, comma 2 del codice civile;
- la sua operatività entro quindici giorni, naturali, consecutivi, a semplice richiesta scritta del Committente;
- la durata per tutto il periodo contrattuale, ovvero fino all'esaurimento degli obblighi derivanti dal contratto.

La mancanza di tali clausole esplicite o altre perfettamente equivalenti rende inaccettabile la fideiussione.

La garanzia resta vincolata, come previsto dall'art. 113, comma 2, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e s.m.i. e salvo le riduzioni previste dalla norma, per tutta la durata dell'appalto e verrà restituita all'Appaltatore, al termine del contratto e dopo che l'Appaltatore abbia concluso i propri obblighi contrattuali (compresi quelli assicurativi e contributivi), a seguito dall'approvazione del certificato di collaudo finale e solo dopo l'avvenuta riconsegna degli immobili al Committente tramite apposito verbale sottoscritto dalle parti.

La garanzia è progressivamente svincolata, ai sensi dell'art. 113 comma 3 del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, e s.m.i., in ragione e a misura dell'avanzamento del contratto, nel limite massimo dell'80 per cento dell'iniziale importo garantito; ogni qualvolta la garanzia sia ridotta ai sensi della precitata norma, l'Appaltatore si impegna a fornire al Committente documenti comprovanti l'ammontare residuo della garanzia.

In ogni caso il garante si deve ritenere liberato dall'obbligazione solo ed esclusivamente a seguito di espresso svincolo da parte del Committente. Tale obbligo deve risultare nel contratto di fideiussione.

Ad insindacabile giudizio del Committente potrà essere richiesta una proroga al termine finale di validità della fideiussione, da ottenersi ad iniziativa e spese dell'Appaltatore, ogni qualvolta, per una causa qualsiasi, si preveda che venga a ritardare il momento in cui potrà cessare ogni obbligo da parte dell'Appaltatore e l'Appaltatore dovrà dimostrare, entro il termine massimo di giorni 15, di aver ottenuto tale proroga. Qualora entro tale termine l'Appaltatore non provveda, il Committente si riserva la possibilità di non corrispondere una quota parte dei pagamenti a titolo di garanzia.

In caso di proroga del contratto l'Appaltatore s'impegna a produrre la garanzia fideiussoria nell'importo proporzionale al valore della proroga contrattuale. Analogamente l'Appaltatore dovrà provvedere nel caso di richiesta di attivazione di servizi analoghi.

La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento degli obblighi contrattuali, quali le spese per il risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento degli obblighi stessi e/o le spese sostenute per gli interventi e servizi da eseguirsi d'ufficio, compresi oneri fiscali, per il rimborso delle maggiori somme pagate durante l'appalto in confronto ai risultati della liquidazione finale oppure per incamerare penali maturate anche prima della stipulazione formale del contratto.

L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale del Committente senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto dell'Appaltatore di proporre azione innanzi l'autorità giudiziaria ordinaria. Tale potere sarà esercitato con incameramento parziale o totale, richiedendo all'Istituto Bancario o all'Assicurazione il versamento in contanti dell'importo corrispondente della garanzia.

L'Appaltatore è obbligato a reintegrare la garanzia di cui il Committente abbia dovuto valersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Committente;

Sono a carico dell'Appaltatore gli obblighi previsti dal Codice Civile, in particolare per i vizi occulti.

La garanzia di esecuzione dovrà essere presentata dall'Appaltatore per l'accettazione alla data della consegna degli immobili qualora quest'ultima intervenga prima della sottoscrizione del contratto.

17.2 Garanzie sui materiali

Tutti i materiali saranno coperti dalla garanzia d'uso, che avrà decorrenza dalla data di ultimazione della prestazione. Le garanzie si estendono anche dopo la conclusione dell'appalto.

Pertanto nel periodo di garanzia, anche dopo la fine dell'appalto, dovranno essere eseguite a cura e spese dell'Appaltatore tutte le operazioni manutentive, di ripristino o sostituzione, che per usura o cause naturali, escluso solo il caso di incidenti o vandalismo, a giudizio del Responsabile del procedimento, si rendessero necessarie.

L'Appaltatore, col fatto di assumere il Servizio, si fa garante degli obblighi assunti dai propri subappaltatori, e si obbliga ad intervenire sui materiali ed apparecchiature in garanzia entro 15 (quindici) gg. dal ricevimento della richiesta di intervento.

Il mancato intervento in tempo utile da parte dell'Appaltatore comporterà l'esecuzione del lavoro d'ufficio con addebito dei relativi costi e l'applicazione della penale prevista, salvo ogni richiesta di ulteriori danni.

17.3 Polizza di assicurazione

L'Appaltatore è obbligato a stipulare apposita polizza assicurativa RC, a copertura dei rischi derivanti dall'esecuzione del contratto, prestata da Società ammesse ad operare nel territorio italiano ai sensi del Regolamento IVASS.

La copertura assicurativa dovrà fare espresso riferimento all'oggetto, alle prestazioni oggetto del contratto e alle sedi di svolgimento del servizio.

Nel caso in cui l'Appaltatore sia un raggruppamento di imprese RTI, le coperture assicurative dovranno essere presentate con unica polizza, valida ed efficace per tutte le imprese associate, restando la facoltà di indicare in polizza nominativamente le imprese costituenti il RTI e la relativa attività da esse svolte all'interno dello stesso.

Le garanzie assicurative prestate dovranno avere validità e riferimento alla/e polizza/e assicurativa/e seguenti:

- **R.C.T. Responsabilità Civile per danni diretti e materiali verso terzi e/o cose** in conseguenza di eventi accidentali causati dall'Appaltatore o da persone di cui l'Appaltatore è tenuto a rispondere, con la quale la società assicuratrice si obbliga a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile ai sensi di legge a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi per morte, per lesioni personali e danneggiamenti a cose ed animali, in conseguenza di un sinistro verificatosi in relazione al servizio da esso prestato, comprese tutte le attività ed operazioni inerenti, accessorie e complementari di qualsiasi natura e con qualsiasi mezzo svolte, nessuna esclusa né eccettuata, con le sottoelencate ulteriori condizioni particolari:
 - Estensioni della qualifica di terzi ai dipendenti della Città Metropolitana, agli utenti a qualsiasi titolo degli edifici e delle loro pertinenze oggetto delle prestazioni, ai subappaltatori e ai loro dipendenti
 - Massimale unico minimo € 5.000.000 per evento
 - Copertura di rischi del Committente e dei suoi delegati, specialmente in rapporto alle responsabilità nel campo della sicurezza sul posto di lavoro e nei cantieri temporanei
 - Prestazioni presso terzi senza sottolimiti
 - Danni da inquinamento accidentale
 - Danni consequenziali e da interruzione di esercizio totali o parziali di attività industriali, commerciali, agricole o di servizio
 - Danni a terzi da incendio di cose di proprietà dell'assicurato

- Danni a impianti e/o macchinari oggetto delle prestazioni
 - Danni a qualsivoglia cosa di terzi che si trova nell'ambito delle prestazioni
 - Danni a cose in consegna e custodia
- **R.C.O. Responsabilità civile per danni diretti e materiali verso i prestatori d'opera**, con le sottoelencate ulteriori condizioni particolari
- Massimale unico minimo € 3.000.000 per evento / con il massimo di € 1.500.000 per persona
 - Definizione di prestatore di lavoro a norma di legge in vigore al momento del sinistro
- **Responsabilità civile professionale** per fatti colposi, errori od omissioni causati dall'Appaltatore o da persone di cui lo stesso è tenuto a rispondere per tutti i servizi oggetto dell'appalto (compresi quelli ad essi comunque relativi, propedeutici e/o complementari), con le sottoelencate ulteriori condizioni particolari:
- Massimale unico minimo € 5.000.000 per evento
 - Danni consequenziali e da interruzione di esercizio totali o parziali di attività industriali, commerciali, agricole o di servizio
 - Retroattività dalla data di inizio del servizio e postuma 2 anni dopo la data in cui termina il servizio

Non è consentito il cumulo con polizza/e RC già in essere.

La/le polizze dovranno inoltre contenere le seguenti condizioni particolari in appendice alla polizza:

“In deroga a qualsiasi condizione generale e/o particolare di polizza, salvo il diritto della Società di agire in regresso nei confronti del Contraente per l'eventuale recupero delle somme pagate in esecuzione alle presenti condizioni particolari, ma non dovute ai sensi delle condizioni generali di polizza, nei confronti del Committente si applicano le seguenti condizioni particolari integrative, che prevalgono in ogni caso su qualsiasi altra condizione contraria:

- Art. 1 - Oggetto dell'assicurazione: la Società garantisce tutti i rischi di esecuzione dei servizi, forniture e lavori da qualsiasi causa determinati, senza alcuna applicazione di franchigie o scoperti e relativi minimi convenuti;
- Art. 2 - Regolazione premio: l'omesso o ritardato pagamento del premio o di eventuali ratei non comporta inefficacia della garanzia;
- Art. 3 - Assicurazione parziale – regola proporzionale: la Società indennizza integralmente tutti i danni, senza applicazione della regola proporzionale;
- Art. 4 - Delimitazione temporale dei rischi: la Società è obbligata per tutti i danni che si verifichino nei periodi coperti dall'assicurazione, indipendentemente da quando siano stati denunciati e a quando risalgano le relative cause;
- Art. 5 - Cessazione, interruzione o sospensione del servizio: la garanzia opera anche durante tutti i periodi di sospensione o interruzione dei lavori forniture e servizi;
- Art. 6 - Diminuzione delle somme assicurate a seguito di sinistro: in caso di pagamenti a seguito di un sinistro, i massimali ed i limiti di indennizzo vengono automaticamente reintegrati agli importi antecedenti, salvo restando l'obbligo del contraente a pagare il conguaglio del premio;
- Art. 7 - Limitazione dell'assicurazione in caso di esistenza di altre assicurazioni: la polizza è sempre a primo rischio, salvo il diritto della Società di agire in regresso nei confronti degli altri assicuratori ai sensi dell'art. 1910 del c.c.;
- Art. 8 - Titolarità dei diritti sorgenti dalla polizza: la stazione appaltante (esplicitamente la Città Metropolitana di Genova) è titolare di tutti i diritti derivanti dalla polizza.
- Art. 9 - Assicurato: Città Metropolitana di Genova
- Art. 10 - Effetto e scadenza: la copertura assicurativa decorre dalla data di consegna degli immobili e delle attività e cessa all'emissione del Certificato di regolare esecuzione dell'ultimo anno contrattuale o comunque decorsi 12 mesi dalla fine del contratto
- Art. 11 - Scoperti e/o franchigie: a carico dell'Appaltatore. In ogni caso non sono previste forme di franchigia o scoperti opponibili nei confronti della Città Metropolitana e di terzi.

- Art.12 - Co-assicurazioni: sono ammesse co-assicurazioni solo se solidali tra le compagnie assicuratrici
- Art.13 - Deroga alla decadenza della copertura assicurativa: deve essere esplicitamente previsto che, qualora nei locali dove sono eseguite le prestazioni vi sia l'uso anticipato degli stessi o delle attrezzature, questo sia ammesso senza che decada la copertura assicurativa
- Art. 14 - Copertura assicurativa in manutenzione: per i 24 mesi successivi alla data di emissione dei Certificati di regolare esecuzione di ciascun anno di competenza 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.
- Art.15 - Varianti: In caso di varianti le stesse devono essere comunicate alla compagnia assicuratrice a cura dell'impresa che dovrà presentare apposita polizza o appendice integrativa alla polizza originaria. Il maggior premio derivante dalla modifica dei tempi di esecuzione, da variazioni economiche o altro, dovrà essere pagato dall'impresa o dedotto dalle cauzioni d'appalto.
- Art.16 - Si precisa che l'assicurazione comprende anche la responsabilità civile derivante:
- da lavori o prestazioni completati: l'assicurazione deve essere estesa anche a danni causati da difetti di esecuzione dei lavori di manutenzione e di riparazione eseguiti dall'Assicurato in relazione al lavoro finito ed ai prodotti usati, anche nel caso in cui tali danni si siano verificati dopo la consegna o installazione
 - dalla presenza di dipendenti dell'Assicurato nel luogo di lavoro oltre il normale orario di lavoro
 - dalla responsabilità civile personale dei dipendenti in genere dell'Assicurato e dei subappaltatori nello svolgimento delle loro mansioni
- Art.17 - L'assicurazione opera per la responsabilità civile che possa derivare all'assicurato da fatto doloso di persone delle quali debba rispondere
- Art.18 - La società assicuratrice si impegna a informare immediatamente il Committente qualora venga a conoscenza di atti o situazioni, inclusa ogni inadempienza dell'Appaltatore che possano invalidare in tutto o in parte l'Assicurazione e con un preavviso di almeno 60 giorni dell'intenzione o della decisione di esercitare il recesso del contratto di assicurazione con l'Appaltatore per qualunque motivo anche se conseguente al mancato pagamento del premio.

L'Appaltatore è tenuto a presentare al Committente, a pena di decadenza, la polizza assicurativa almeno 15 (quindici) giorni, naturali e consecutivi, prima della sottoscrizione del contratto per la verifica della conformità della stessa a quanto richiesto dal presente Capitolato.

L'inosservanza di tale obbligo non consente di procedere alla stipulazione del contratto e, in questo caso, tutte le responsabilità, comprese quelle del prolungamento dei tempi di avvio del servizio, ricadono sull'Appaltatore.

L'Appaltatore nel corso dell'appalto, dovrà inoltre presentare, in occasione delle successive scadenze contrattualmente previste per la corresponsione del premio assicurativo, la documentazione debitamente quietanzata attestante l'avvenuto pagamento del premio stesso.

Con specifico riguardo al mancato pagamento del premio, ai sensi dell'art. 1901 del c.c., il Committente si riserva la facoltà di provvedere direttamente al pagamento dello stesso, entro un periodo di 60 giorni dal mancato versamento da parte dell'Appaltatore ferma restando la possibilità del Committente di incamerare la cauzione a copertura di quanto versato, fermo restando l'obbligo espresso in polizza del mantenimento dell'operatività della polizza di assicurazione da parte della Società Assicuratrice

Resta ferma l'intera responsabilità dell'Appaltatore anche per danni coperti o non coperti e/o per danni eccedenti i massimali assicurati dalle polizze.

Articolo 18 CONTROVERSIE, RISOLUZIONE E RECESSO

18.1 Controversie

18.1.1 Risoluzione bonaria delle controversie

Tutte le eccezioni di natura legale, economica o tecnica che l'Appaltatore intende formulare a qualsiasi titolo, devono essere comunicate al Responsabile del Procedimento, entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla data in cui si è avuto notizia del fatto che dà luogo alla contestazione.

Le ragioni dovranno essere esposte, nei 5 giorni successivi, in una relazione contenente, quanto più dettagliatamente possibile, le precisazioni indispensabili per la determinazione della contesa, il tutto supportato da un'ideale ed analitica documentazione.

Qualora l'Appaltatore non espliciti le sue doglianze nel modo e nei termini sopra indicati, esso decade dal diritto di farle valere.

Il Responsabile del procedimento valuta l'ammissibilità e la non manifesta infondatezza delle eccezioni o riserve.

Il Responsabile del procedimento, acquisita la relazione del Direttore dell'esecuzione del contratto, o del Direttore dei lavori, nel caso di lavori, formula entro 60 giorni dalla prima comunicazione una proposta motivata di bonario accordo.

Il Committente delibererà entro 60 giorni in merito.

Dell'accordo bonario accettato, viene redatto verbale a cura del Responsabile del procedimento, sottoscritto dalle parti.

L'accordo bonario ha natura di transazione.

Sulla somma riconosciuta in sede di accordo bonario sono dovuti gli interessi al tasso legale a decorrere dal sessantesimo giorno successivo alla sottoscrizione dell'accordo.

18.1.2 Foro competente

Espresso infruttuosamente ogni tentativo di conciliazione, le controversie in merito al presente contratto sono devolute al giudice ordinario, competente Foro di Genova.

E' esclusa la competenza arbitrale.

Per tutte le controversie l'Appaltatore elegge domicilio legale in Genova.

18.2 Risoluzione del contratto

Il Committente si riserva ampia facoltà di risolvere in qualsiasi momento il contratto qualora l'Appaltatore si rendesse inadempiente agli obblighi stabiliti in contratto.

Qualsiasi controversia o rivendicazione non può costituire giustificato motivo per la sospensione o riduzione dell'esecuzione del servizio da parte dell'Appaltatore.

Fermo restando quanto previsto all'art. 18.3 del presente Capitolato la procedura di risoluzione del contratto potrà essere avviata dal Committente previa intimazione a porre fine all'inadempimento, inviata a mezzo di raccomandata AR o via PEC, entro un termine stabilito dal Responsabile del Procedimento, comunque non inferiore a 15 (quindici) giorni.

Qualora l'Appaltatore non ottemperi, non rispetti il termine sopra indicato o qualora le giustificazioni non siano, a giudizio del Responsabile del Procedimento, accettabili, è facoltà del Committente risolvere il contratto.

La risoluzione del contratto comporta l'escussione della cauzione definitiva, fermo restando il diritto del Committente al risarcimento del maggior danno subito, sia nel caso di adempimento tardivo che nel caso di inadempimento in seguito a diffida (art. 1453 del codice civile).

In particolare il Committente si riserva di esigere dall'Appaltatore il rimborso delle eventuali maggiori spese rispetto a quelle che avrebbe sostenuto in presenza di un regolare adempimento del Contratto; comunque il Committente avrà facoltà di differire il pagamento del saldo dovuto in base al conto finale di liquidazione, sino alla quantificazione del danno che l'Appaltatore è tenuto a risarcire, nonché di operare le conseguenti operazioni contabili.

Il Committente, in caso di risoluzione, potrà continuare la gestione direttamente od affidarla ad altra impresa; in tali casi il Committente, fatti salvi i maggiori danni, potrà rivalersi sui crediti della stessa o sul deposito cauzionale:

- a copertura delle spese conseguenti al ricorso all'esecuzione d'ufficio o di terzi, necessarie per limitare i negativi effetti dell'inadempimento dell'Appaltatore;
- a copertura delle spese di indizione di nuova gara per il riaffidamento del servizio, in caso di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento dell'Appaltatore.

L'Appaltatore ha diritto al pagamento degli interventi o porzioni di servizio eseguiti regolarmente ed accettati dall'Ufficio di gestione dell'esecuzione del contratto previa detrazione dell'ammontare del pregiudizio economico derivante al Committente per il danno subito.

Fino a regolazione di ogni pendenza con l'Appaltatore, il Committente tratterà in garanzia quanto a qualsiasi titolo risultasse a credito dell'Appaltatore stesso.

Avvenuta la risoluzione, il Committente comunicherà all'Appaltatore la data in cui deve aver luogo la riconsegna degli impianti, delle strutture e dei luoghi entro cui dovevano essere svolti i servizi.

L'Appaltatore sarà obbligato all'immediata consegna degli immobili e delle aree di pertinenza nello stato in cui si trovano e con le modalità previste all'art. 5.2.6 del presente Capitolato.

Avvenuta la consegna, si darà corso alla compilazione della contabilità dei Servizi prestati, al fine di procedere al conto finale di liquidazione, in cui saranno riportate le eventuali penali applicate.

18.3 Clausola risolutiva espressa

Fermo restando le ulteriori ipotesi di risoluzione previste negli articoli 135 e ss. del D.Lgs. n. 163/2006 nonché nel presente Capitolato, si applica la clausola risolutiva espressa ai sensi dell'articolo 1456 del codice civile, senza bisogno di assegnare previamente alcun termine per l'adempimento, per le seguenti ipotesi di inadempimento:

- a) mancata reintegrazione delle cauzioni eventualmente escusse, entro il termine di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta da parte del Committente;
- b) la violazione degli obblighi, contrattuali, di legge e dichiarati in sede di stipula contratto, nei confronti dei dipendenti e collaboratori;
- c) violazione delle norme in materia di salute, sicurezza e regolarità del lavoro;
- d) violazione delle disposizioni e degli obblighi in materia di tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla legge 13 agosto 2010 n. 136, e successive modificazioni e integrazioni, e dal presente contratto;
- e) cessione del contratto o subappalto;
- f) la mancata ripresa delle attività dopo la diffida ad adempiere a seguito di riduzione, sospensione o rallentamento dei servizi con decisione unilaterale, ai sensi dell'articolo 5.2.3 del presente Capitolato;
- g) applicazione di penali oltre la misura massima stabilita all'articolo 16.5 del presente Capitolato;
- h) mancata copertura dei rischi durante tutta la vigenza dell'appalto, ai sensi degli artt. 14 e 17.3 del presente Capitolato (obbligazioni generali e polizza di assicurazione);
- i) azioni giudiziarie per violazioni di diritti di brevetto, di autore ed in genere di privativa altrui, intentate contro il Committente, ai sensi dell'articolo 14.6 del presente Capitolato;

Nelle ipotesi sopra indicate il contratto è risolto di diritto con effetto immediato a seguito della comunicazione del Committente di volersi avvalere, mediante lettera raccomandata o via PEC, della clausola risolutiva espressa.

Il mancato esercizio del diritto potestativo di risoluzione avvalendosi della clausola risolutiva, non comporta, in alcun modo, la rinuncia a nessuna delle possibili pretese di risarcimento, né a richiedere l'adempimento tramite diffida in qualunque caso di inadempimento di non scarsa rilevanza avuto riguardo all'interesse del Committente (art. 1455 codice civile.).

18.4 Recesso dal contratto da parte del Committente

Il Committente si riserva il diritto di recedere dal contratto prima della scadenza, ai sensi dell'art. 1671 del codice civile, nei casi di giusta causa, dandone comunicazione all'Appaltatore, a mezzo PEC, con un preavviso di almeno 2 (due) mesi.

A mero titolo esemplificativo e non esaustivo, si intende giusta causa quando:

- (a) sia stato depositato contro l'Appaltatore un ricorso ai sensi della legge fallimentare o di altra legge applicabile in materia di procedure concorsuali, che proponga lo scioglimento, la liquidazione, la composizione amichevole, la ristrutturazione dell'indebitamento o il concordato con i creditori, ovvero, nel caso in cui venga designato un liquidatore, curatore, custode, il quale entri in possesso dei beni o venga incaricato della gestione degli affari dell'Appaltatore;
- (b) qualora fosse accertata la non sussistenza ovvero il venir meno di alcuno dei requisiti minimi richiesti per la partecipazione alla gara nonché per la stipula del contratto e per lo svolgimento delle attività ivi previste;
- (c) qualora gli accertamenti antimafia presso la Prefettura competente risultino positivi;
- (d) ogni altra fattispecie che faccia venir meno il rapporto di fiducia sottostante il presente contratto.

In caso di recesso l'Appaltatore ha il diritto al pagamento delle prestazioni eseguite, purché effettuate correttamente ed a regola d'arte, secondo i corrispettivi e le condizioni contrattuali, rinunciando espressamente, ora per allora, a qualsiasi ulteriore eventuale pretesa, anche di natura risarcitoria, ed a ogni ulteriore compenso e/o indennizzo e/o rimborso, anche in deroga a quanto previsto dall'articolo 1671 del codice civile.

L'esercizio del diritto di recesso ex art. 1671 del codice civile non priva il Committente dal diritto di richiedere il risarcimento per l'inadempimento in cui l'Appaltatore sia già incorso al momento del recesso.

Il Committente si riserva la facoltà, in caso di recesso o risoluzione, di chiedere all'Appaltatore di assicurare le prestazioni contrattuali fino a nuovo affidamento, qualora dalla cessazione delle stesse possano derivare danni per il Committente.

Articolo 19 FALLIMENTO DELL'APPALTATORE

Nel caso di fallimento dell'Appaltatore, se impresa singola, il contratto si intenderà risolto nel giorno successivo alla pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento, o in ogni caso dalla data di conoscenza della stessa da parte del Committente. Sono fatte salve le ragioni e le azioni del Committente verso la massa fallimentare, anche per eventuali danni, con salvaguardia del deposito cauzionale.

In caso di fallimento nei raggruppamenti temporanei si applica l'art. 37 commi 18-19 del D.Lgs. 163/2006.

Articolo 20 DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità.

L'Appaltatore è obbligato a fare esplicito divieto ai suoi subappaltatori di cedere a terzi anche quote minime del contratto di subappalto, e rimane comunque responsabile a tutti gli effetti del rispetto di questo divieto nei confronti del Committente.

Tale cessione, qualora si verificasse, sarebbe comunque inefficace nei confronti del Committente.

Articolo 21 CLAUSOLE FINALI

Sono a carico dell'Appaltatore aggiudicatario tutte le spese di stipulazione e scritturazione del contratto, nonché qualsiasi atto inerente e conseguente la stipula del contratto.

Sono a carico del Committente i seguenti oneri:

- a) l'imposta sul valore aggiunto;
- b) l'eventuale uso di aree o locali necessari per l'espletamento del servizio;
- c) la modifica, l'ammodernamento, l'adeguamento e l'installazione di nuove apparecchiature dovute all'applicazione di normative di legge emanate in data successiva all'aggiudicazione definitiva del presente appalto.