ASPeF
Il cuore della città
AZIENDA SERVIZI ALLA PERSONA E ALLA FAMIGLIA
E-mail: tecnico@aspefmantova.it

SERVIZIO MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA E MANUTENZIONE STRAORDINARIA A CHIAMATA DEGLI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO, FANCOIL, ARIA E ASSIMILABILI A SERVIZIO DI IMMOBILI DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE ASPEF NONCHE' LA REPERIBILITA' E IL PRONTO INTERVENTO

CIG: 84766164CF

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

INDICE

Art. 1 - OGGETTO DELL'APPALTO
Art. 2 - DURATA DELL'APPALTO
Art. 3 - IMPORTO DELL'APPALTO
Art. 4 - IMPORTO PERCENTUALE DELLA MANODOPERA
Art. 5 - RIFERIMENTI NORMATIVI
Art. 6 - RUOLI E COMPETENZE
Art. 7 - DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO
Art. 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA – CONTROLLI PERIODICI
Art. 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA
Art. 10 - FATTURAZIONI E PAGAMENTI
Art. 11 - PRONTO INTERVENTO - REPERIBILITA'
Art. 12 - VERIFICHE E PROVE – CONTROLLI
Art. 13 - PENALI
Art. 14 - PERSONALE
Art. 15 - CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEL CREDITO
Art. 16 - SUBAPPALTO
Art. 17 – GARANZIE DEFINITIVE
Art. 18 - RISOLUZIONE DELL'AFFIDAMENTO
Art. 19 - RESPONSABILITA' ED ONERI A CARICO DELL'AFFIDATARIO
Art. 20 - NORME DI SICUREZZA
Art. 21 - ACCESSO ALLE STRUTTURE
Art. 22 - CODICE ETICO
Art. 23 - FORO COMPETENTE
Art. 24 - OBBLIGHI DELL'APPALTATORE RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ

Art. 1 - OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente atto ha per oggetto le prestazioni connesse a lavori di manutenzione ordinaria programmata di impianti di condizionamento, aria e assimilabili a servizio dei fabbricati ASPEF, nonché tutti gli interventi di manutenzione straordinari di medesima natura che saranno ordinati da ASPEF presso i propri immobili in ragione delle proprie esigenze, necessità e urgenze.

Gli immobili di proprietà o in gestione ad ASPEF oggetto del presente bando sono:

- Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) Isabella D'Este sita in P.le Michelangelo 1 – Mantova
- Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) L. BIANCHI sita in Viale Fiume 49/51 – Mantova
- Centro Diurno Integrato (CDI) sito in P.le Michelangelo 1 - Mantova
- Alloggi Protetti per Anziani (n.3 unità) siti in P.le Michelangelo 1 - Mantova
- Dormitorio Pubblico sito in Via Ariosto 1 - Mantova
- Pensionato Sociale sito in Via Ariosto 1 - Mantova
- Studentato sito in Via Volta 1 / 3 - Mantova
- Comunità Socio Sanitaria per Disabili (C.S.S.) sita in Viale Gorizia - Mantova
- Centro di Aggregazione Giovanile (C.A.G.) sito in Viale Lombardia 14/a - Mantova
- Creative Lab sito in Via Calabria 13 - Mantova
- N. 2 appartamenti siti in V.le Juvara 46 - Mantova
- N. 2 appartamenti siti in Via Vesci 1 - Mantova
- N. 2 appartamenti siti in Via Rosselli 7 - Mantova
- N. 1 appartamento sito in S.S. Cisa - Romanore di Borgo Virgilio
- Farmacia "2 Pini" sita in Viale Pompilio 30 - Mantova
- Farmacia "Gramsci" sita in Piazzale Gramsci - Mantova
- Poliambulatorio sito in Viale Pompilio 28/D - Mantova
- SAD / ADI siti in P.le Gramsci – Mantova
- Chiosco / Bar sito in Piazza Unione Europea 1 - Mantova

Art. 2 - DURATA DELL'APPALTO

La durata dell'affidamento dei lavori di manutenzione sarà di **mesi 36** a dar corso dalla **01-01-2021 sino al 31-12-2023,** ovvero di 36 mesi decorrenti dalla data di consegna del servizio.

È vietato il rinnovo tacito del Contratto. In ogni caso alla scadenza la Ditta Appaltatrice, per evitare l'interruzione del pubblico servizio, dovrà continuare a prestare la sua opera agli stessi patti e condizioni vigenti al momento della scadenza stessa, fino a quando ASPEF non avrà provveduto alla stipula di un nuovo Contratto.

Art. 3 – IMPORTO DELL'APPALTO

L'ammontare del presente appalto è costituito da **una quota fissa** necessaria per il servizio di manutenzione ordinaria programmata degli impianti oggetto di bando, e da una quota variabile in funzione dei lavori di manutenzione straordinaria non preventivabili che saranno ordinati da ASPEF.

Gli importi sono di seguito riassunti:

MANUTENZIONE	IMPORTO APPALTO	ONERI SICUREZZA INCLUSI	ONERI SICUREZZA COVID (solo anno 2021) ESCLUSI	TOTALE COMPLESSIVO
Ordinaria Programmata	77.076,00	3.853,80	1.798,44	78.874,44
Straordinaria	30.000,00	1.500,00 (presunti; da computarsi per singolo intervento)	700,00 (presunti; da computarsi per singolo intervento)	30.700,00
Totale	**107.076,00**	5.353,80	2.498,44	109.574,44

L'Importo **Oneri della Sicurezza** è relativo all'intero importo complessivo a base di gara ed **è ricompreso in detto importo** ancorchè NON soggetto a ribasso. L'importo oneri della sicurezza afferente ai lavori di manutenzione straordinaria è computato presuntivamente ai fini della procedura, detto onere sarà calcolato per ogni specifico intervento ordinato in ragione delle caratteristiche e peculiarità dello stesso; l'importo computato NON sarà soggetto a sconto contrattuale.

L'Importo **Oneri della Sicurezza COVID-19**, è computato in misura del 7% (secondo analisi Maggiori Costi Aziendali Conseguenti ad Emergenza Covid-19 del Listino CCIAA di Mantova voce COV-1.7.1) **relativo al solo anno 2021** (quindi a 1/3 dell'importo appalto complessivo); detto importo NON è soggetto a ribasso ed è **da sommarsi all'importo appalto aggiudicato.** L'importo oneri della sicurezza COVID afferente ai lavori di manutenzione straordinaria è computato presuntivamente ai fini della procedura, detto onere sarà calcolato per ogni specifico intervento ordinato in ragione delle caratteristiche e peculiarità dello stesso; l'importo computato NON sarà soggetto a sconto contrattuale e sarà sommato all'importo lavori.

L'importo dei lavori **di manutenzione straordinaria è puramente indicativo e calcolato da ASPEF sulla base delle attuali previsioni,** pertanto è valido solo ai fini della determinazione del valore complessivo presunto dell'appalto. Di conseguenza detto importo non costituisce alcuna garanzia sul numero e l'ampiezza degli effettivi interventi che saranno effettuati dalla Ditta Appaltatrice nel corso dei 36 mesi e potrà variare secondo le esigenze dell'Azienda. Resta evidente che in sede di ordinativo di singolo lavoro saranno computati gli specifici oneri della sicurezza e oneri sicurezza COVID-19 non assoggettabili allo sconto contrattuale.

Art. 4 - IMPORTO PERCENTUALE DELLA MANODOPERA

L'importo della manodopera sull'importo oggetto di gara è pari a euro 50.745,60, di cui euro 46.245,60 per la manutenzione ordinaria ed euro 4.500,00 per la straordinaria, quest'ultima calcolata sulla base dello storico degli interventi affidati da ASPEF.

Art. 5 – RIFERIMENTI NORMATIVI

Nell'esecuzione degli obblighi contrattuali, la Ditta Appaltatrice è soggetta all'osservanza e al rispetto delle norme del presente Capitolato e del Contratto, nonché di tutta la legislazione vigente in materia di impianti di condizionamento, di climatizzazione, di riscaldamento etc. o comunque attinente allo svolgimento del servizio, anche se non espressamente citata, e di tutte le normative che saranno emanate nel corso del Contratto aventi con esso pertinenza.

Costituisce specifica responsabilità della Ditta Appaltatrice la rilevazione in sede di controllo di ogni eventuale situazione di difformità rispetto alle prescrizioni normative, che dovrà essere immediatamente segnalata ad ASPEF.

Art. 6 – RUOLI E COMPETENZE

Di seguito sono precisati i ruoli e le competenze spettanti ad ogni figura presente nell'appalto.

ASPEF

In qualità di proprietaria e/o gestore di legge di tutti gli impianti posti nei fabbricati oggetto dell'appalto, provvede alla stipula del contratto di manutenzione, individuando nel presente Capitolato le modalità e la tempistica per l'esecuzione del servizio in oggetto. È responsabile di verificare il regolare svolgimento delle attività di manutenzione e prendere decisioni in materia di strategie operative e provvederà alla liquidazione delle competenze spettanti alla Ditta Appaltatrice.

Ditta Appaltatrice

La Ditta Appaltatrice è responsabile del servizio oggetto dell'appalto, e provvederà all'esecuzione di tutte le verifiche, i controlli e la manutenzione previsti nel Contratto, come descritti nel presente Capitolato, e comunque secondo le normative vigenti e i libretti di uso e manutenzione degli impianti installati, garantendo anche idonea assistenza.
Dovrà inoltre aver cura di mantenere costantemente aggiornato i registri di manutenzione come prescritti nel presente Capitolato.
La sottoscrizione del Contratto da parte della Ditta Appaltatrice equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle leggi, dei regolamenti e di tutte quelle norme vigenti e di loro incondizionata accettazione.

Art. 7 – DISPOSIZIONI GENERALI PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO

L'appalto in parola si configura come una prestazione di servizi e come tale è disciplinata dai competenti articoli del D. Lgs. 50/2016 (Codice dei contratti pubblici) e dai relativi provvedimenti applicativi compreso il Regolamento approvato con D.P.R. 207/2010 per le parti ancora in vigore.
La Ditta Appaltatrice dovrà assicurare il servizio con le modalità, i termini e tutte le condizioni aggiuntive, stabilite dal presente Capitolato Speciale.
All'atto dell'affidamento del servizio la Ditta Appaltatrice dovrà comunicare, con nota scritta, quanto di seguito indicato:

a) indirizzo della sede operativa dotata di un'adeguata struttura di coordinamento per la gestione delle attività tecniche, amministrative e di magazzino inerenti al presente appalto;
b) uno o più numeri telefonici, di fax mail, di **reperibilità e pronto intervento** attivi 24 ore su 24, cui segnalare le eventuali richieste di intervento;
c) il/i nominativo/i del/dei responsabile/i della struttura sopra citata ai quali rivolgersi in via ordinaria e nei casi di urgenza;
d) elenco nominativo degli operai e/o tecnici della ditta che saranno adibiti all'esecuzione del servizio oggetto del presente Capitolato, come specificato al successivo art. "Norme relative al personale addetto all'attività".

La Ditta Appaltatrice, nell'esecuzione del servizio oggetto dell'appalto, deve attenersi scrupolosamente alle prescrizioni contenute nel presente Capitolato, eseguendo le attività necessarie secondo modalità, termini e condizioni ivi stabilite o comunicati da ASPEF.
Tutti gli interventi necessari per il corretto svolgimento del servizio dovranno essere effettuati a regola d'arte, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, delle norme di buona tecnica emanate dagli organismi di normalizzazione nazionali od europei o, in loro assenza, delle istruzioni fornite dalla casa costruttrice e/o dall'installatore. Dovranno essere eseguiti da personale idoneo ed abilitato.

Art. 8 – MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA – CONTROLLI PERIODICI

Tale servizio di MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA consiste in visite periodiche volte a garantire il completo stato di efficienza di impianti e attrezzature, mediante azioni preventive che vengono così definite:

- *Sorveglianza*: controllo visivo attento e costante atto a verificare che le attrezzature e gli impianti siano, nelle normali condizioni operative, facilmente accessibili e non presentino danni materiali;
- *Controllo*: oltre a quanto sopra, l'insieme delle operazioni tese a verificare la completa e corretta condizione di funzionalità delle attrezzature e degli impianti;
- *Manutenzione*: operazione o intervento finalizzato a mantenere in efficienza e in buono stato le attrezzature e gli impianti (in funzione dell'entità, dei materiali e delle attrezzature impiegati la manutenzione è di tipo ordinario o straordinario);
- *Revisione*: intervento che richiede mezzi, attrezzature, strumentazioni particolari o che comporti la sostituzione di apparecchi o componenti per i quali non sia possibile (o conveniente) la riparazione.

La sorveglianza giornaliera dei presidi viene eseguita dal personale della Committente.
La ditta Affidataria effettua gli interventi secondo le scadenze programmate (mensili, semestrali, annuali, ecc.) ed interviene in caso di chiamata.
I presidi, gli impianti e le attrezzature antincendio oggetto del servizio di manutenzione programmata sono le seguenti:

- manutenzione Condizionatori (Unità interne ed Unità Esterne)
- manutenzione Gruppo Frigo
- manutenzione UTA
- manutenzione Condizionatori monoblocco
- manutenzione Fancoil
- manutenzione Bocchette di mandata e ripresa Aria

a) **Condizionatori Unità interne di sistemi splittati a parete o soffitto:**

	Operazione	***Frequenza***
	Pulizia dei filtri mediante lavaggio o aspirazione e successivo trattamento a spruzzo o immersione in soluzione debatterizzante igienizzante, certificata dal Ministero della Sanità, con efficacia di 30 gg (es. sali	Maggio, Luglio, Agosto

	quaternari di ammonio)	
	Lavaggio e pulizia esterna delle batterie ad espansione diretta o ad acqua, mediante spruzzatura di soluzioni detergenti idonee e non aggressive	Maggio, Luglio Agosto
	Pulizia e disincrostazione bacini di raccolta acqua di umidificazione mediante lavaggio e successivo trattamento a spruzzo di soluzione debatterizzante igienizzante, certificata dal Ministero della Sanità, con efficacia di 30 gg (es. sali quaternari di ammonio)	Maggio, Luglio Agosto
	Pulizia e tenuta in esercizio degli alberi giranti ventilatori e relativa verniciatura	Maggio, Luglio Agosto
	Lubrificazione dei cuscinetti dei motori	Maggio, Luglio Agosto
	Verifiche funzionamento, pulizie, riparazione motori elettrici ventilatori di mandata	Maggio, Luglio Agosto
	Controllo assorbimento dei motori medesimi	Maggio, Luglio Agosto
	Pulizia delle ventole aria con opportuni prodotti e procedure	Maggio

b) **Condizionatori monoblocco senza unità esterna:**

	Operazione	***Frequenza***
	Pulizia dei filtri mediante lavaggio o aspirazione e successivo trattamento a spruzzo o immersione in soluzione debatterizzante igienizzante, certificata dal Ministero della Sanità, con efficacia di 30 gg (es. sali quaternari di ammonio)	Maggio, Luglio Agosto
	Lavaggio e pulizia esterna delle batterie ad espansione diretta o ad acqua, mediante spruzzatura di soluzioni detergenti idonee e non aggressive	Maggio, Luglio Agosto
	Pulizia e disincrostazione bacini di raccolta acqua di umidificazione mediante lavaggio e successivo trattamento a spruzzo di soluzione debatterizzante igienizzante, certificata dal Ministero della Sanità, con efficacia di 30 gg (es. sali quaternari di ammonio)	Maggio, Luglio Agosto
	Pulizia e tenuta in esercizio degli alberi giranti ventilatori e relativa verniciatura	Maggio, Luglio Agosto
	Lubrificazione dei cuscinetti dei motori	Maggio, Luglio Agosto
	Verifiche funzionamento, pulizie, riparazione motori elettrici ventilatori di mandata	Maggio, Luglio Agosto
	Controllo assorbimento dei motori medesimi	Maggio, Luglio Agosto

c) **Condizionatori Unità esterne di sistemi splittati:**

	Operazione	***Frequenza***
	pulizia e disincrostazione esterna delle batterie alettate mediante spruzzatura di liquido detergente per rimozione dei depositi	Maggio

	controllo e registrazione dell'assorbimento elettrico dei compressori, dei motori e dei ventilatori	Maggio
	controllo dello stato di usura e della rumorosità dei cuscinetti dei motori e dei ventilatori	Maggio
	controllo e registrazione delle pressioni di esercizio con verifica del surriscaldamento	Maggio
	controllo visivo di eventuali fughe di gas (freon) o di olio del circuito frigorifero	Maggio
	pulizia e serraggio dei morsetti elettrici, controllo cavi del quadro elettrico	Maggio
	controllo taratura e messa a punto della strumentazione di sicurezza e di lavoro (presso stati e termostati)	sec. nec.
	segnalazione alla Committenza delle eventuali parti metalliche arrugginite	sec. nec.
	controllo visivo della efficienza ventilatori per la condensazione	Maggio
	controllo morsetti e pulizia contatti dei sezionatori dei motori ventilatori	Maggio

d) **Gruppi Frigo:**

	Operazione	***Frequenza***
	pulizia e disincrostazione esterna delle batterie alettate mediante spruzzatura di liquido detergente per rimozione dei depositi	Maggio
	controllo e registrazione dell'assorbimento elettrico dei compressori, dei motori e dei ventilatori	Maggio
	controllo dello stato di usura e della rumorosità dei cuscinetti dei motori e dei ventilatori	Maggio
	controllo e registrazione delle pressioni di esercizio con verifica del surriscaldamento	Maggio
	controllo visivo di eventuali fughe di gas (freon) o di olio del circuito frigorifero	Maggio
	pulizia e serraggio dei morsetti elettrici, controllo cavi del quadro elettrico	Maggio
	controllo taratura e messa a punto della strumentazione di sicurezza e di lavoro (presso stati e termostati)	sec. nec.
	segnalazione alla Committenza delle eventuali parti metalliche arrugginite	sec. nec.
	controllo visivo della efficienza ventilatori per la condensazione	Maggio
	controllo morsetti e pulizia contatti dei sezionatori dei motori ventilatori	Maggio

e) **Unità di Trattamento Aria (U.T.A.):**

	Operazione	***Frequenza***
	pulizia interna e controllo generale	Aprile, Agosto Dicembre
	controllo funzionamento e lubrificazione delle serrande	Aprile, Agosto Dicembre
	pulizia esterna delle batterie di riscaldamento e raffreddamento mediante soffiatura ad aria compressa e spruzzatura di soluzione detergente e soluzione debatterizzante, certificata dal Ministero della Sanità	Aprile, Agosto Dicembre

	pulizia e tenuta in esercizio degli alberi delle giranti dei ventilatori, controllo tensione ed eventuale regolazione delle cinghie di trasmissione verifica di funzionamento ventilatori di mandata	Aprile, Agosto Dicembre
	controllo, pulizia, lubrificazione, tenuta in esercizio e regolazione dei servocomandi	Aprile, Agosto Dicembre
	pulizia e trattamento detergente filtri e spruzzatura di soluzione debatterizzante, certificata dal Ministero della Sanità (eventuali sostituzioni a carico del Committente)	Aprile, Agosto Dicembre
	verifica visiva dello stato manutentivo della bacinella, dei tubi e dei raccordi impianto di raccolta e smaltimento acqua di condensa, pulizia bacinelle scarico condensa con debatterizzazione mediante lavaggio a spruzzo con liquido Cert. Min. della Sanità	Aprile, Agosto Dicembre
	verifica sul quadro elettrico di eventuali interventi delle termiche o interruttori	Aprile, Agosto Dicembre
	Verifica efficienza dei pressostati	Aprile, Agosto Dicembre
	verifica dell'efficienza dell'apparecchio tramite la misurazione del delta termico ingresso uscita aria	Aprile, Agosto Dicembre
	Verifica sistemi centralizzati di comando	Aprile, Agosto Dicembre

f) **Fancoil a parete o soffitto:**

	Operazione	***Frequenza***
	Pulizia dei filtri mediante lavaggio o aspirazione e successivo trattamento a spruzzo o immersione in soluzione debatterizzante igienizzante, certificata dal Ministero della Sanità, con efficacia di 30 gg (es. sali quaternari di ammonio)	Febbraio, Maggio Settembre
	Lavaggio e pulizia esterna delle batterie ad espansione diretta o ad acqua, mediante spruzzatura di soluzioni detergenti idonee e non aggressive	Febbraio, Maggio Settembre
	Pulizia e disincrostazione bacini di raccolta acqua di umidificazione mediante lavaggio e successivo trattamento a spruzzo di soluzione debatterizzante igienizzante, certificata dal Ministero della Sanità, con efficacia di 30 gg (es. sali quaternari di ammonio)	Febbraio, Maggio Settembre
	Pulizia e tenuta in esercizio degli alberi giranti ventilatori e relativa verniciatura	Febbraio, Maggio Settembre
	Lubrificazione dei cuscinetti dei motori	Febbraio, Maggio Settembre
	Verifiche funzionamento, pulizie, riparazione motori elettrici ventilatori di mandata	Febbraio, Maggio Settembre
	Controllo assorbimento dei motori medesimi	Febbraio, Maggio Settembre

g) **Bocchette mandata e ripresa aria:**

	Operazione	*Frequenza*
	Pulizia mediante aspirazione	Aprile, Agosto Dicembre
	Lavaggio e pulizia mediante spruzzatura di soluzione debatterizzante igienizzante certificata dal Ministero della Sanità	Aprile, Agosto Dicembre

Per ogni intervento di manutenzione deve essere rilasciato un report degli interventi eseguiti con specifica della funzionalità e della corretta esecuzione.
L'affidataria deve redigere e compilare un registro di manutenzione.

Nelle prestazioni di manutenzione programmata, si intende compensato nel prezzo complessivo aggiudicato, anche l'obbligo dell'aggiudicatario di assumere le funzioni in delega dal proprietario) per quanto attiene alle figure contemplate nel DPR 16 novembre 2018 n. 146

Art. 9 – MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono tali tutti gli interventi non ricompresi nella manutenzione ordinaria
In tal ordine è facoltà di ASPEF ordinare all'Appaltatore tutti quegli interventi relativi agli impianti di condizionamento ecc. dei fabbricati, che dovessero rendersi necessari per garantire il ripristino della funzionalità e/o eseguire innovazioni/implementazioni di impianti
Gli interventi di manutenzione straordinaria ordinati NON URGENTI saranno oggetto di preventivazione da parte dell'Affidatario, il quale redigerà computo specifico che prevede esclusivamente la seguente modalità:

- **costo orario manodopera:** prezzi CCIAA di MN scontati del **ribasso di gara offerto**;
- **materiali:** secondo i prezzi risultanti dai prezziari della C.C.I.A.A. di Mantova decurtati della percentuale del **ribasso di gara**; qualora i materiali non fossero contenuti nei prezziari della C.C.I.A.A. di Mantova, dovranno essere esposti i prezzi, documentati, risultanti da listino prezzi ditta fornitrice opportunamente decurtati della percentuale del ribasso di gara**;**
- **lavori e opere compiute**: prezzi CCIAA di MN scontati del **ribasso di gara offerto**

I lavori verranno poi consuntivati al termine dell'esecuzione fermo restando i prezzi unitari, considerando che Il costo della manodopera va computato esclusivamente dall'arrivo in struttura del manutentore sino all'uscita dalla stessa e che non potranno essere esposti diritti di chiamata, costi trasporto e qualsiasi altro onere aggiuntivo di qualsiasi natura e specie (reperibilità, costi aggiuntivi per interventi in orario festivo e/o notturno etc.)
Nella circostanza in cui un intervento di manutenzione straordinaria debba essere realizzato sugli impianti con urgenza su richiesta di ASPEF oppure in quanto l'Appaltatore rilevi anomalia impiantistica che possa pregiudica l'erogazione di servizi vitali per l'attività degli immobili, ovvero sia tale da poter produrre gravi conseguenti danni, l'intervento stesso verrà eseguito dall'Appaltatore, senza preventivazione. La contabilizzazione degli interventi sarà eseguita a consuntivo secondo le modalità sopra descritte.

Al fine di contabilizzare gli interventi:

- gli operatori dovranno registrarsi (sia in ingresso che in uscita dalla struttura) sul Registro Ingressi presente in Ufficio

- gli operatori dovranno rilasciare bollettino indicante orario di arrivo e orario di uscita, e quantità del materiale utilizzato; detto bollettino sarà ritenuto conforme se controfirmato dall'Addetto Manutenzioni di ASPEF.

Ad ultimazione lavori, la ditta dovrà procedere a:

- registrare l'intervento sul registro delle manutenzioni straordinarie depositato presso l'Ufficio Tecnico;

- rilasciare dichiarazione di corretta esecuzione dell'intervento alla regola dell'arte e corretta funzionalità in sicurezza dell'impianto;

- rilasciare, se ricorre il caso, in duplice copia Dichiarazione di Conformità ai sensi del DPR 37/08 debitamente protocollato presso lo SUAP del Comune di Mantova.

Durante il corso dell'appalto, l'Appaltatore avrà il compito di riconoscere e segnalare tempestivamente alla Stazione Appaltante tutte quelle circostanze riguardanti gli impianti oggetto dell'appalto che richiedessero un intervento di manutenzione straordinaria causa vetustà, obsolescenza tecnologica, riduzione della funzionalità o non rispondenza a norme di Legge. Tali segnalazioni saranno accompagnate da uno studio di fattibilità di massima per la soluzione del problema prospettato, con relativa previsione economica elaborata sulla base degli Elenchi Prezzi di riferimento o dettagliata analisi dei prezzi, assoggettati al ribasso d'asta offerto in sede di gara dall'Assuntore.

La Stazione Appaltante valuterà a suo insindacabile giudizio quali interventi di manutenzione straordinaria intende effettuare e affiderà l'esecuzione dei lavori mediante appositi buoni d'ordine che costituiranno unico documento valido per la fatturazione delle prestazioni.

L'Appaltatore non potrà esimersi dalla esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria a lui affidati.

La Stazione Appaltante si riserva comunque la possibilità di affidare gli interventi di manutenzione straordinaria al di fuori del contratto di appalto. In questo caso la Ditta Appaltatrice con la propria organizzazione dovrà comunque prestare la necessaria collaborazione e assistenza al fine di garantire la buona riuscita dell'intervento di manutenzione della ditta terza incaricata dell'intervento straordinario.

La Stazione Appaltante si impegna, nel caso di affidamento di lavori di manutenzione straordinaria a Terzi, ad avvertire con congruo anticipo l'Appaltatore, nonché ad avvalersi di Imprese regolarmente abilitate in base alla normativa vigente e a richiedere alla fine dei lavori il progetto e gli schemi impiantistici dei nuovi impianti, l'aggiornamento di disegni e schemi concernenti impianti preesistenti che siano stati oggetto di modifica.

Art. 10 – FATTURAZIONI E PAGAMENTI

Manutenzione Ordinaria Programmata:

L'importo annuale aggiudicato sulla base del ribasso offerto sarà forfettariamente suddiviso in 4 rate di pari importo; le fatture saranno emesse entro il 31-03, 30-06, 30-09, 31-12 di ogni anno

Qualora non ricorrano eccezioni, ASPEF provvederà al pagamento entro 30 giorni dal ricevimento della fattura.

Manutenzione Straordinaria:

L'Aggiudicataria dovrà redigere **contabilità mensile** relativa a tutti gli interventi di manutenzione straordinaria separandoli per singolo ordine e singola struttura; la contabilità sarà oggetto di verifica di congruità da parte dell'ufficio tecnico di ASPEF.
Qualora non ricorrano eccezioni, ASPEF provvederà al pagamento entro 30 giorni dal ricevimento della fattura.
In caso di irregolarità contributiva si sospenderà il pagamento fino ad avvenuta regolarizzazione o si attiveranno le procedure di liquidazione verso gli Enti come disciplinato dalle disposizioni vigenti qualora ricorrenti.

Art. 11 – PRONTO INTERVENTO - REPERIBILITA'

Le chiamate potranno essere inoltrate da ASPEF a mezzo suoi specifici referenti anche di struttura.
Il pronto intervento è disciplinato secondo la gravità del guasto, e si distingue in 3 tipologie:
 servizio di somma urgenza, finalizzato alla tutela dell'incolumità delle persone o dei beni, indice di gravità del guasto *ALTO*: la Ditta Appaltatrice dovrà intervenire *ENTRO 1/2 ORA* dalla comunicazione, anche preannunciata telefonicamente, mettendo subito in sicurezza e/o eliminando la causa di possibili danneggiamenti;
 servizio di urgenza, per interventi su situazioni che riducono fortemente la funzionalità degli impianti interessati, indice di gravità del guasto *MEDIO*: la Ditta Appaltatrice dovrà intervenire *ENTRO 2 ORE* dalla comunicazione, per ripristinare al più presto la normale efficienza degli impianti interessati, portando a termine le operazioni nei tempi strettamente necessari;
 servizio ordinario, individuato secondo le esigenze e con le priorità operative stabilite da ASPEF, indice di gravità del guasto *BASSO*: la Ditta Appaltatrice dovrà intervenire *ENTRO 48 ORE*.

Il servizio di Pronto Intervento è da ritenersi valido **per tutti i giorni dell'anno e per tutte le 24 ore giornaliere**.
In caso di chiamata per intervento urgente o di somma urgenza i lavori saranno eseguiti senza indugio dalla ditta appaltatrice senza redazione di preventivo; la ditta non potrà esporre o porre a rivalsa ulteriori costi (diritto di chiamata, costi di reperibilità, costi trasporto, ecc.) e l'esecuzione dell'intervento non darà diritto a costi maggiorati per lavori eseguiti in giorni festivi o prefestivi
Qualora la ditta affidataria non intervenisse nei tempi massimi sopraindicati, ASPEF si riserva il diritto di contattare altra ditta e di addebitare i maggiori costi sostenuti alla ditta aggiudicataria che non ha rispettato i termini sopraindicati; i costi aggiuntivi saranno dedotti dalla prima contabilità utile.
In caso di inadempimento degli obblighi di intervento di urgenza, ASPEF oltre ad operare secondo quanto previsto nel precedente comma, formalizzerà contestazione scritta alla ditta aggiudicatrice; dopo la seconda contestazione scritta ASPEF avrà facoltà di recedere dal presente affidamento con semplice comunicazione scritta; fermo restano le responsabilità dell'Appaltatore connesse al mancato rispetto dei termini nella presente disciplinati.

Art. 12 - VERIFICHE E PROVE – CONTROLLI

Tutti i lavori ordinati da ASPEF dovranno essere eseguiti secondo le migliori regole d'arte, ed i disposti delle normative vigenti in materia ed in particolare delle procedure operative previste dalla normativa

in materia e le prescrizioni del tecnico incaricato da ASPeF, in modo che gli impianti rispondano perfettamente alle esigenze della Stazione Appaltante stessa ed alle norme in vigore.
Durante il corso dell'appalto ASPEF si riserva le più ampia facoltà di controllo sulla modalità di esecuzione dei lavori, nonché della corretta manutenzione degli impianti ed esecuzione degli interventi, e di tutti gli altri adempimenti previsti nel presente Capitolato Speciale, attraverso proprio personale o terzi allo scopo delegati.
Tali controlli non liberano la Ditta Appaltatrice dagli obblighi e dalle responsabilità derivanti dal Contratto, e non possono essere invocati come causa di interferenza nel compimento del servizio.

Art. 13 – PENALI

L'appaltatore è tenuto al pagamento di penali qualora, nello svolgimento del servizio, vengano riscontrate le deficienze di seguito riportate:

a) **€. 25,00 per ogni ora o frazione di ora** di ritardo nell'accedere alla struttura secondo le tempistiche definite dall'art.11.

L'importo di penale massimo applicabile – cumulabile non potrà comunque superare il 10% dell'importo contrattuale presunto. Qualora le deficienze e inosservanze da parte dell'appaltatore comportassero penali che superino l'importo massimo applicabile (10% importo contrattuale), ASPEF potrà recedere immediatamente dal presente affidamento con semplice comunicazione scritta, inviata a mezzo RR o PEC, all'Appaltatore.
Resta comunque facoltà di ASPEF di recedere dal presente affidamento con semplice comunicazione scritta inviata a mezzo RR o PEC, dopo l'applicazione di due penali.

Art. 14 – PERSONALE

L'aggiudicatario deve impiegare, nell'espletamento del servizio, personale opportunamente formato e informato trasmettendo prima della decorrenza contrattuale l'elenco nominativo del personale che sarà impiegato all'espletamento del servizio presso ASPEF.

L'aggiudicatario si obbliga:

1) ad impiegare per l'espletamento delle prestazioni relative al servizio in oggetto, operatori dotati di comprovata esperienza;
2) ad assumersi qualsiasi responsabilità ed onere nei confronti di ASPeF e di terzi (utenti), adottando nella gestione del servizio, e dunque nell'esecuzione delle varie attività, quei provvedimenti e cautele utili alla salvaguardia delle persone, sia addetti ai lavori stessi che utenti ed inoltre per evitare qualsiasi danno a beni pubblici e privati;
3) a dotare i propri operatori di qualsiasi strumento, mezzo funzionale, dispositivo occorrente allo svolgimento delle mansioni presso i vari servizi;
4) a garantire, al fine di non incorrere nell'interruzione del servizio, l'immediata sostituzione del personale incaricato in caso di assenza per qualsiasi motivo (ferie, malattia, ecc..), dandone immediata comunicazione telefonica al responsabile del Servizio e via mail o fax ad ASPEF.

Art. 15 – CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEL CREDITO

Le parti espressamente concordano circa il divieto assoluto di cessione del credito anche in deroga a disposti di norma in materia.

Le parti altresì espressamente concordano circa il divieto assoluto di cessione del contratto.

Art. 16 – SUBAPPALTO

Il subappalto è ammesso esclusivamente nelle modalità disciplinate dall'art. 105 del D. Lgs 50 / 2016. e smi.

Art. 17 – GARANZIE DEFINITIVE

Si richiama quanto disposto dall'art. 103 del D. Lgs 50 / 2016. e smi.

Art. 18 – RISOLUZIONE DELL'AFFIDAMENTO

ASPEF si riserva di procedere alla risoluzione del contratto, previa diffida ad adempiere, ai sensi degli artt. 1453 e 1454 c.c. ed all'esecuzione d'ufficio, a spese dell'appaltatore, in caso di mancato adempimento delle prestazioni contrattuali, nel rispetto delle norme vigenti e secondo le condizioni, le modalità, i termini e le prescrizioni contenute nel presente capitolato.

Clausola risolutiva espressa - ASPEF si riserva, altresì, la facoltà di risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti dell'art 1456 C.C., a tutto rischio e danno della ditta appaltatrice, nei casi seguenti per cui si applica quanto previsto dall'art. 108 del D. Lgs 50/2016; con riferimento al comma 3 dell'art. 108 del D. Lgs 50/2016 si considerano gravi inadempimenti contrattuali:

- reiterate (almeno due volte) violazioni della disciplina in materia di sicurezza e salute dei lavoratori e ad ogni altro obbligo derivanti dai rapporti di lavoro;
- reiterato (almeno due volte) ritardo d'intervento rispetto ai termini temporali fissati nello specifico articolo del presente capitolato per interventi di somma urgenza e di urgenza;
- reiterate (almeno due volte) inosservanze delle regole di buona tecnica e di esecuzione a regola d'arte delle opere di contratto;
- ritardi negli adempimenti contrattuali che abbiano comportato l'applicazione di una penale complessiva superiore al 10% dell'importo contrattuale;
- applicazione a carico dell'affidatario di una misura di prevenzione della delinquenza di tipo mafioso.

La risoluzione del contratto fa sorgere a favore di ASPEF il diritto di affidare l'esecuzione del servizio all'impresa che segue immediatamente in graduatoria.

La risoluzione anticipata del contratto comporterà l'incameramento della cauzione, l'applicazione delle penalità previste ed il risarcimento dei danni conseguenti, ivi compresi i maggiori costi che ASPEF dovrà sostenere per far eseguire il servizio da un'altra ditta.

Art. 19 – RESPONSABILITA' ED ONERI A CARICO DELL'AFFIDATARIO

L'attività di manutenzione è svolta dalla Ditta Appaltatrice sotto la propria responsabilità e con utilizzo di mezzi propri e di personale idoneo ad essa facenti capo.

E' da considerarsi a totale ed esclusivo carico e spesa della Ditta Appaltatrice, dovendosi intendere interamente compensato con i corrispettivi delle opere e prestazioni in appalto, ogni onere, peso o gravame conseguente all'osservanza delle precisazioni e disposizioni del presente Capitolato Speciale e di ogni altro atto regolante il rapporto contrattuale, nonché ogni onere necessario o conseguente per dare i lavori compiuti ed eseguiti a perfetta regola d'arte, senza pertanto esigere ulteriori compensi.

Oltre a quanto prescritto dal presente Capitolato, si intendono compresi nel prezzo del servizio, e quindi a totale ed esclusivo carico della Ditta Appaltatrice gli oneri ed obblighi di seguito indicati:

a) operare nel pieno rispetto delle disposizioni di legge, delle norme tecniche UNI, CEI ecc. e delle prescrizioni, istruzioni e/o raccomandazioni delle competenti autorità nazionali e locali vigenti o che eventualmente dovessero intervenire fino alla scadenza del Contratto, con particolare riferimento alle norme di sicurezza ed igiene del lavoro, e ogni altra normativa in materia di lavoro, previdenza e assicurazioni sociali, nonché alle disposizioni dirette a prevenire l'inquinamento atmosferico ed acustico ed in generale a tutelare l'ambiente;

b) comunicare, gli estremi della propria iscrizione agli Istituti previdenziali ed assicurativi; la Ditta Appaltatrice dovrà in ogni momento dimostrare di aver provveduto a quanto sopra;

c) adottare, nell'esecuzione di tutti i lavori, ogni procedimento ed ogni cautela necessari a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché ad evitare qualsiasi danno agli impianti, a beni pubblici o privati;

d) il risarcimento di eventuali danni arrecati a cose o persone, durante lo svolgimento dei lavori;

e) le spese inerenti agli atti relativi all'appalto ed ogni altra tassa, imposta e sovrimposta, presente e futura (fatta unica eccezione dell'IVA).

Oltre agli oneri di cui sopra sono a carico della Ditta Appaltatrice le responsabilità ed i conseguenti oneri derivanti dalla conduzione del servizio, di seguito elencati:

a) possedere i requisiti per gli impianti di cui al D.M. 37/2008, art. 1 comma 2 lettera "c" (impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali), lettera "e" (impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali**)**

b) Iscrizione al Registro Telematico Nazionale di cui all'art. 8 DPR 16 novembre 2018 n. 146

c) possedere attrezzature e strumentazione di controllo adeguate;

d) conformarsi alle norme di manutenzione indicate dalle case costruttrici;

e) assicurare le prestazioni urgenti in qualunque condizione ed in qualunque momento;

f) svolgere la propria attività in modo da non ostacolare quelle svolte dagli utilizzatori dell'edificio, arrecando il minimo disturbo o intralcio possibile, anche se ciò comporti l'esecuzione delle prestazioni per gradi, limitate ad alcuni ambienti e/o con sospensione durante alcune ore della giornata, od obbligando il personale della Ditta Appaltatrice a percorsi più lunghi e disagiati, secondo le indicazioni che saranno emanate da ASPEF;

f) mantenere sui luoghi di svolgimento dei lavori un comportamento organizzato da parte del personale dell'impresa, con l'osservanza scrupolosa delle particolari disposizioni man mano impartite e con facoltà, da parte dell'ente committente, di chiedere l'allontanamento del personale inadempiente alle disposizioni impartite.

La Ditta Appaltatrice è in ogni momento totalmente responsabile dell'efficienza degli impianti e delle singole apparecchiature ed è tenuta a garantire la permanenza della qualità e delle caratteristiche funzionali, nel pieno rispetto di tutti i vincoli di legge, regolamenti, norme e simili.

Qualora la ASPEF rilevasse inadempienze rispetto agli obblighi assunti, o inidoneità degli interventi e prestazioni, potrà richiedere alla Ditta Appaltatrice di porre rimedio a tali inconvenienti fissandogli un

termine perentorio. La Ditta Appaltatrice non avrà diritto al riconoscimento di costi addizionali per le correzioni, qualora le deficienze riscontrate fossero addebitabili a sue specifiche responsabilità.

È altresì obbligo a carico della Ditta affidataria:

1 - la redazione e tenuta (presso ASPEF) del registro degli interventi straordinari;

2 - il rilascio, alla fine di ogni intervento, del rapporto dettagliato recante lo stato dell'impianto (funzionante, disabilitato, escluso, ecc.);

3 – il rilascio della Dichiarazione di Conformità secondo i disposti del D.M. 37/2008, qualora l'intervento realizzato, di qualsiasi natura e genere, sia soggetto a detto adempimento; la dichiarazione dovrà essere resa completa di tutti gli allegati (nessuno escluso) disciplinati dalla norma di riferimento (D.M. 37/08);

4 – la compilazione / aggiornamento dei libretti di climatizzazione delle varie strutture.

Art. 20 – NORME DI SICUREZZA

Tutte le operazioni previste per l'esecuzione del servizio dovranno svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti, compreso il D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro, ed in ogni caso in condizioni di permanente sicurezza ed igiene.

La Ditta Appaltatrice sarà tenuta ad osservare scrupolosamente per l'intera durata dell'appalto quanto disposto nel DUVRI, ai sensi del D. Lgs. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

Tale documento, redatto a cura ASPEF, allegato al bando, potrà essere oggetto di richieste di modifica da parte della Ditta Appaltatrice prima della stipula del Contratto.

Art. 21 – ACCESSO ALLE STRUTTURE

In ragione delle tipologie di struttura, l'Affidataria deve sempre comunicare preventivamente al Servizio di Manutenzione il giorno di esecuzione degli interventi.

Per le manutenzioni da effettuare presso la RSA, prima di iniziare le attività manutentive, gli operatori dell'Appaltatore devono firmare i registri di accesso alla struttura e recepire le eventuali prescrizioni comunicate a tutela del lavoratore e degli ospiti della struttura; al termine dell'intervento gli operatori devono firmare il "registro accessi" indicando l'orario di uscita dalla struttura.

Tutti gli operatori che interverranno nell'ambito dell'intervento affidato, dovranno essere debitamente muniti di tessera di riconoscimento di cui all`art. 18, comma 1, lettera u), del D. Lgs. 9 aprile n. 81, completa degli elementi di cui all'art. 5 della Legge n. 136 del 13 agosto 2010 (fotografia, generalità del lavoratore, indicazione del datore di lavoro, data di assunzione e, in caso di subappalto, la relativa autorizzazione).

Art. 22 – CODICE ETICO

L'affidataria accetta e aderisce ai principi etici ed al Codice Etico di ASPEF. La risoluzione del contratto è prevista qualora vi sia la violazione dei principi espressi nel Codice Etico di ASPEF, nonché

il pieno diritto dell'Ente di chiedere e di ottenere il risarcimento dei danni patiti per la lesione della sua immagine e onorabilità.

Art. 23 – FORO COMPETENTE

Non si farà luogo alla procedura di arbitrato di cui all'art. 209 del D. Lgs 50/2016; per la risoluzione delle controversie che dovessero derivare dall'applicazione del presente affidamento, il foro competente è quello di Mantova.

Art. 24 - OBBLIGHI DELL'APPALTATORE RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ

La Ditta aggiudicatrice in qualità di appaltatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010 e successive modifiche e integrazioni.

La Ditta aggiudicatrice in qualità di appaltatore si impegna a dare immediata comunicazione alla stazione appaltante ed alla prefettura – ufficio territoriale del Governo della Provincia competente, della notizia di inadempimento della propria controparte (subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

La Ditta aggiudicatrice, si obbliga ad inviare modulo apposito con riferimento del Conto Corrente bancario dedicato ed i nominativi dei rappresentanti aziendali autorizzati alla movimentazione del medesimo.

Geom. Alessandro Pavesi
(Responsabile Ufficio Tecnico)