



**Azienda Casa Emilia-Romagna
della Provincia di Ravenna**

**APPALTO PER L’AFFIDAMENTO DEI SERVIZI A CANONE ED A MISURA OCCORRENTI AL
MANTENIMENTO DEL PATRIMONIO GESTITO DA ACER RAVENNA NELLA PROVINCIA DI
RAVENNA
PER LA DURATA DI UN ANNO E RINNOVABILE PER ULTERIORI TRE ANNI**

CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO

Ravenna 11 Luglio 2019

Il Progettista

Allegato n. 1

INDICE

PARTE PRIMA	5
1. DEFINIZIONI	5
2. OGGETTO DELL' APPALTO.....	6
3. AMMONTARE DELL' APPALTO	7
4. GRUPPI DI LAVORAZIONI E SERVIZI.....	8
4.1 SERVIZI COMPENSATI A CANONE.....	8
4.2 SERVIZI EXTRA CANONE COMPENSATI A MISURA.....	8
4.3 LAVORI ED OPERE EXTRA CANONE	9
5. SERVIZI COMPENSATI A CANONE.....	9
5.1 Servizio di riparazione su chiamata.....	9
5.2 Pronto intervento e reperibilità.....	11
5.3 Interventi di manutenzione nella sede di ACER Ravenna.....	14
5.4 Servizio di assistenza, aggiornamento e sviluppo del sistema informatico Hyperfabbricati già in uso presso Acer Ravenna	15
5.5 Gestione Tecnica	16
5.6 Servizio di redazione Dichiarazioni di Rispondenza impiantistica	17
5.7 Servizio di Call Center	17
5.8 Prime accensioni di caldaie esistenti (in occasione di nuove assegnazione di alloggi;	20
5.9 Servizio di verifica coperture	20
6. Servizi extra canone compensati a misura.....	20
6.1 Programmati	20
6.1.2 Conduzioni centrali termiche e Servizio di Terzo Responsabile.....	20
6.1.3 Conduzione autoclavi	21
6.1.4 Servizio di gestione impianti ed attrezzature antincendio	22
6.1.5 Gestione e mantenimento impianti solari e fotovoltaici	23
6.1.6 Servizio di conduzione impianti elevatori con e senza SIM.....	23
6.1.7 Servizio di lettura contatori acqua e ripartitori di calore	24
6.1.8 Servizio di controllo della presenza di Legionella	24
6.1.9 Servizio di manutenzione a cancelli e serrande.....	26
6.1.10 Servizio di verifica linee vita.....	27
6.2 A richiesta.....	28
6.2.1 Servizio di pulizia fognaria , spurgo e affini	28
6.2.2 Servizio manutenzione di aree verdi e disinfestazioni/derattizzazioni.....	28
6.2.3 Porte antintrusione.....	29

6.2.4	Traslochi di mobili , arredi ed altre dotazioni all'interno degli immobili	30
6.2.5	Servizio di verifica conformità impianto di messa a terra nei fabbricati a gestione diretta.....	30
6.2.6	Prestazione di accatastamento fabbricati ed immobili.....	30
6.2.7	Servizio di sanificazione e bonifica di immobili in precarie condizioni igieniche.....	31
6.2.8	Video ispezioni di canne fumarie con telecamera e registratore	31
6.2.9	Verifica composizione chimica pavimenti, cappe aspiranti, tubi, scarichi, canne fumarie	31
6.2.10	Valutazione della stabilità dell'alberatura (VTA)	32
7.	Lavori ed Opere extra canone compensate a misura	34
8.	CATEGORIA PREVALENTE, CATEGORIE SCORPORABILI E SUBAPPALTABILI	35
9.	MODALITÀ DI STIPULAZIONE DEL CONTRATTO	35
10.	SVILUPPO DELL'APPALTO.....	36
10.1	Sistema informativo.....	36
10.2	Referenti dell'appalto	37
10.3	Gestione tecnica attività.....	39
11.	AGGIORNAMENTO ANAGRAFE DEGLI IMMOBILI	40
12.	PROCEDURE GESTIONALI PER INTERVENTI A CANONE	41
12.1	Ricezione richieste di intervento	41
12.2	Pronto intervento	42
12.3	Richiesta di verifica e/o sopralluogo	42
12.4	Rendicontazione	42
13.	PROCEDURE GESTIONALI PER INTERVENTI A MISURA	43
13.1	Interventi manutentivi, emergenze e di risoluzione dei guasti	43
13.2	Interventi manutentivi con costo a carico dell'Inquilino dell'alloggio.....	44
13.3	Pronto intervento in reperibilità.....	44
13.4	Tempi di intervento per interventi a canone	45
13.5	Tempi di intervento per interventi a misura	45
14.	SEDI OPERATIVE E MAGAZZINI	45
15.	ATTREZZATURA MINIMA	46
16.	STRUTTURA TECNICA OPERATIVA MINIMA	47
PARTE SECONDA		49
17.	CRITERIO INTERPRETATIVO DELL'APPALTO	49
18.	DOCUMENTI FACENTI PARTE IL CONTRATTO E DISCORDANZA NEGLI ATTI CONTRATTUALI	49
19.	DURATA DELL'APPALTO	50
20.	CORRISPETTIVO DELL'APPALTO	50
21.	CONDIZIONI E MODALITÀ DI PAGAMENTO	50

22.	TERMINI DI PAGAMENTO	51
23.	REVISIONE PREZZI	51
24.	AGGIORNAMENTO CANONE ED ELENCO PREZZI UNITARI	51
25.	NUOVI PREZZI, PREZZI AGGIUNTIVI	52
26.	CAUZIONI E GARANZIE	52
27.	DANNI A TERZI E RESPONSABILITÀ CIVILI E PENALI	54
28.	DOMICILIO, RECAPITO FISSO, RESPONSABILI DELL'ASSUNTORE E DI ACER RAVENNA	55
29.	NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DEI SERVIZI	56
30.	REQUISITI DEL PERSONALE E NORME COMPORTAMENTALI	57
31.	DISCIPLINA IN MATERIA DI COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO	58
32.	MACCHINE ED ATTREZZATURE	58
33.	QUALITÀ DEI MATERIALI	58
34.	ORARIO DI LAVORO	60
35.	INTERVENTI ESEGUITI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'ASSUNTORE - COORDINAMENTO	60
36.	AUTORIZZAZIONI E PERMESSI	60
37.	ORDINI DI SERVIZIO	61
38.	SOSPENSIONI E PROROGHE	61
39.	SCIOPERI	62
40.	DANNI PER CAUSA DI FORZA MAGGIORE	62
41.	MISURE DI SICUREZZA	63
42.	ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'ASSUNTORE	64
43.	SPESE ED OBBLIGHI SPECIALI A CARICO DELL'ASSUNTORE	66
44.	OBBLIGHI A CARICO DI ACER RAVENNA	67
45.	SORVEGLIANZA E CONTROLLO DEL SERVIZIO DA PARTE DI ACER RAVENNA	67
46.	RISERVATEZZA	68
47.	VARIAZIONE DEL NUMERO DEI FABBRICATI	68
48.	SUBAPPALTO, COTTIMI E SUBCONTRAENTI IN GENERALE	68
49.	DEROGHE	71
50.	CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE	72
51.	ESSENZIALITÀ DELLE CLAUSOLE	72
52.	NORME APPLICABILI	72

PARTE PRIMA

DEFINIZIONE TECNICA ED ECONOMICA DEI SERVIZI E LAVORI

1. DEFINIZIONI

Nel presente capitolato sono assunte le seguenti definizioni:

- **Codice dei contratti:** il decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.;
- **Regolamento generale:** il decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, per quanto ancora vigente, nelle more dell'azione del regolamento unico recante le disposizioni di esecuzione, attuazione e integrazione del codice, di cui all'art 216 comma 27 octies del Codice dei contratti
- **Capitolato generale:** il capitolato generale d'appalto approvato con decreto ministeriale 19 aprile 2000, n. 145, limitatamente agli articoli 1, 2, 3, 4, 6,8 ,16, 17, 18, 19, 27, 35 e 36;
- **Decreto n. 81 del 2018:** il decreto legislativo 9 aprile 2018, n. 81, attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- **Stazione appaltante:** il soggetto giuridico che indice l'appalto e che sottoscriverà il contratto;
- **Appaltatore:** il soggetto giuridico (singolo, raggruppato o consorziato), comunque denominato ai sensi dell'art. 45 del Codice dei contratti, che si è aggiudicato il contratto;
- **RUP:** Responsabile Unico del Procedimento di cui agli articoli 31 e 101, comma 1, del Codice dei contratti;
- **DEC :** Direttore dell'Esecuzione del Contratto: soggetto tecnico, nominato dalla stazione appaltante che provvede al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico-contabile dell'esecuzione del contratto. (Art. 111 comma 2 Decreto Legislativo 50/2016);
- **DURC:** il Documento unico di regolarità contributiva di cui all'art. 80, comma 4, del Codice dei contratti;
- **SOA:** l'attestazione SOA che comprova la qualificazione per una o più categorie, nelle pertinenti classifiche, rilasciata da una Società Organismo di Attestazione, in applicazione dell'art. 84, comma 1, del Codice dei contratti e degli articoli da 60 a 96 del Regolamento generale;
- **PSC:** il Piano di sicurezza e coordinamento di cui all'articolo 100 del Decreto Legislativo n. 81 del 2008;

- **POS:** il Piano operativo di sicurezza di cui agli articoli 89, comma 1, lettera h) e 96, comma 1, lettera g) del Decreto legislativo n. 81 del 2008;
- **Costo del Lavoro (anche CL) :** il costo cumulato del personale impiegato, detto anche costo del lavoro, stimato dalla Stazione appaltante sulla base della contrattazione collettiva nazionale e della contrattazione integrativa, comprensivo degli oneri previdenziali e assicurativi, al netto delle spese generali e degli utili d'impresa, di cui agli articoli 23, comma 16, e 97, comma 5 lettera d), del Codice dei contratti e all'articolo 26, comma 6, del Decreto n. 81 del 2008;
- **Costi di sicurezza aziendali (anche CS):** i costi che deve sostenere l'Appaltatore per l'adempimento alle misure di sicurezza aziendali, specifiche proprie dell'impresa, connesse direttamente alla propria attività lavorativa e remunerati all'interno del corrispettivo previsto per le singole lavorazioni, nonché per l'eliminazione o la riduzione dei rischi previsti dal Documento di valutazione dei rischi e nel POS, di cui agli articoli 95, comma 10, e 97, comma 5, lettera c), del Codice dei contratti, nonché all'articolo 26, comma 3, quinto periodo e comma 6, del Decreto n. 81 del 2018;
- **Oneri di sicurezza (anche OS):** gli oneri per l'attuazione del PSC, relativi ai rischi da interferenze e ai rischi particolari del cantiere oggetto di intervento, di cui all'articolo 23, comma 15, del Codice dei contratti, nonché all'articolo 26, commi 3, primi quattro periodi, 3-ter e 5, del Decreto 81 del 2008 e al Capo 4 dell'allegato XV allo stesso Decreto 81; di norma individuati nella tabella "Stima dei costi della sicurezza" del Modello per la redazione del PSC allegato II al decreto interministeriale 9 settembre 2014 (in G.U.R.I. n. 212 del 12 settembre 2014);

2. OGGETTO DELL'APPALTO

- 2.1 L'appalto, si configura quale appalto misto con prevalenza servizi, in linea con le disposizioni normative nazionali e comunitarie (art. 28 D. Lgs. 50/2016 e s.m.i) e con le interpretazioni dell'ANAC (Det.7/2015).
- 2.2 L'appalto ha ad oggetto i servizi manutentivi da eseguirsi sugli immobili, e/o sui complessi immobiliari, di proprietà di Acer Ravenna o a quest'ultima affidati in gestione da parte dei Comuni della Provincia Ravenna, ivi compresi i servizi di pronto intervento, reperibilità e riparazione su chiamata.
- 2.3 Fanno parte dell'appalto altresì i lavori di riparazione a seguito di guasto, nonché i servizi per la certificazione o la dichiarazione di rispondenza degli impianti elettrici ed il relativo ripristino normativo delle difformità impiantistiche.

2.4 Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari ed ai sensi dell'art 3 comma 5 della legge n. 136/2010, sono stati acquisiti i seguenti codici:

2.5 CIG: 79784709B8

2.6 CUP: J72H19000030005

3. AMMONTARE DELL'APPALTO

3.1 Il valore complessivo dell'appalto, calcolato sulla durata di 4 anni, è pari ad Euro 11.680.000,00 (Euro undicimilioneisecentottantamila / 00) I.V.A. esclusa, di cui:

Tabella A

	COLONNA A	COLONNA B	COLONNA A+B	COLONNA C	COLONNA D	COLONNA C+D
	Importo esecuzione dei servizi e prestazioni (importo Annuo)	Costi della sicurezza per l'attuazione del PSC - D.Lgs 81/08 non soggetti a ribasso (importo annuo)	IMPORTO COMPLESSIVO ANNUO	Importo complessivo dei servizi e prestazioni (durata 4 anni)	Costo complessivo della sicurezza non soggetti a ribasso (durata 4 anni)	IMPORTO COMPLESSIVO
Servizi a canone	859.972,00	27.238,00	887.210,00	3.439.888,00	108.952,00	3.548.840,00
Servizi extracanone	904.154,00	28.636,00	932.790,00	3.616.616,00	114.544,00	3.731.160,00
Lavori extracanone	1.054.130,00	45.870,00	1.100.000,00	4.216.520,00	183.480,00	4.400.000,00
TOTALE	2.818.256,00	101.744,00	2.920.000,00	11.273.024,00	406.976,00	11.680.000,00

3.2 L'importo contrattuale annuo è dato dall'importo delle prestazioni (colonna A della Tabella di cui sopra) aumentato dell'importo degli oneri per la sicurezza e la salute nel cantiere non soggetti a ribasso.

3.3 L'incidenza della manodopera (inclusi gli oneri previdenziali) è stimata nella percentuale del 63,60% dell'importo annuo, ovvero in euro 1.856.246,90.

4. GRUPPI DI LAVORAZIONI E SERVIZI

L'appalto ha per oggetto le attività di manutenzione del patrimonio di proprietà od in gestione ad Acer Ravenna, la cui consistenza patrimoniale è descritta all'allegato progettuale n. 3 "Elenco degli Immobili".

Si intendono compresi nell'appalto altresì tutte le pertinenze degli alloggi (quali cantine /garage/proservizi etc.), anche se non espressamente richiamate in elenco.

Le prestazioni oggetto dell'appalto sono suddivise in :

4.1 SERVIZI COMPENSATI A CANONE

- Servizio di riparazione su chiamata;
- Pronto intervento e reperibilità;
- Interventi di manutenzione nella sede Acer Ravenna, comprensivo del servizio di conduzione pompa di calore;
- Servizio di assistenza, aggiornamento e sviluppo del sistema informatico Hyper Fabbricati già in uso presso Acer Ravenna;
- Gestione Tecnica;
- Dichiarazione di Rispondenza Impiantistica;
- Servizio di Call Center;
- Prima accensione di caldaie esistenti (in occasione di nuove assegnazioni di alloggi)
- Servizio di verifica coperture;

4.2 SERVIZI EXTRA CANONE COMPENSATI A MISURA

a) Programmati

- Conduzione centrali termiche
- Conduzione autoclavi;
- Gestione e manutenzione impianti ed attrezzature antincendio;
- Gestione e mantenimento impianti solari e fotovoltaici;
- Conduzione impianti elevatori con e senza Sim;
- Servizio lettura contatori acqua e ripartitori di calore;
- Servizio di controllo della presenza di Legionella;
- Servizio di manutenzione a cancelli e serrande;
- Servizio di verifica linee vita

a) *A richiesta*

- Spurghi ed affini;
- Verde e disinfestazione;
- Porte antintrusione;
- Facchinaggio per traslochi;
- Verifica impianti di messa a terra nei fabbricati in gestione diretta;
- Prestazione per accatastamento di fabbricati ed immobili;
- Sanificazione in immobili in precarie condizioni igieniche;
- Video ispezioni di canne fumarie;
- Verifica composizione chimica di pavimenti, cappe aspiranti, scarichi, tubi, canne fumarie
- Valutazione della stabilità di un'alberatura (VTA).

4.3 LAVORI ED OPERE EXTRA CANONE

Lavori di riparazione a seguito di guasto, compensati “ a misura”, definiti come da elenco prezzi unitari a base di gara in conseguenza di richiesta d'intervento/chiamata su esplicita autorizzazione da parte della Stazione appaltante (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- lavori edili ed affini;
- lavori di adeguamento normativo degli edifici e dei relativi impianti
- lavori di ripristino di danni dovuti a calamità naturale, incendi, atti vandalici;
- lavori conseguenti alla assistenza allo sfratto.

5. SERVIZI COMPENSATI A CANONE

Sono compensati a canone i servizi di seguito indicati.

5.1 Servizio di riparazione su chiamata

I servizi di riparazione su chiamata sono dettagliati nell'allegato n. 12 “*Regolamento di Ripartizione oneri assegnatari/gestore con note*”. A mero titolo esemplificativo, rientrano tra i servizi di riparazione su chiamata i servizi relativi a:

- a) Strutture murarie, scale, atri: Stucature localizzate di crepe o lesioni (fino a mq complessivi 10,00); coppi malmessi (per sup. max complessiva mq 8); posa vetrino/i propedeutici a interventi; messa in sicurezza anche con demolizioni di parti latenti localizzate cls, intonaco, rivestimenti, ecc compreso opere provvisorie (max mq complessivi 10); marciapiedi sconnessi , livellamenti localizzati (max complessivi mq 5); ripresa di parti di tinta fino a mq 5 (compreso raschiatura della tinta ammalarate

- e ripristino della finitura. Comunque tutti interventi volti a che non sussistano pericoli a incolumità persone;
- b) Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici e carte da parati: Singola riparazione localizzata a seguito distacco fino con eventuale demolizione parti latenti, pulizia e rifacimento a civile con tinta);(fino a mq 2)
 - c) Pavimenti e rivestimenti: Riparazioni localizzate fino a complessivi mq 2 (nel caso di pavimentazioni vinil amianto si dovrà operare con personale qualificato all'adempimento di tale mansione);
 - d) Serramenti e infissi: Riparazione delle porte, dei telai delle finestre, delle persiane, degli scuri e sostituzione di parti accessorie, maniglie, vetri, serrature, cornici, ecc. dovuti a fatiscenza; Riparazione rulli e relativi sostegni e ancoraggi delle serrande avvolgibili e delle porte dei garages; riparazione funi e ascensori per basculanti garages;
 - e) Apparecchi di estrazione e ventilazione locali: Sostituzione apparecchi di estrazione e ventilazione locali;
 - f) Ripristino di tetti, terrazzi, camini e sostituzione di lucernari: Riparazioni localizzate per infiltrazioni su guaine mq 5 (compresa l'eventuale smontaggio e riposizionamento della copertura esistente); Riparazione di lucernaio, camini malmessi; Interventi su tutte le opere da lattoniere (pluviali, bandinelle, scossaline, grembialine, converse, copertine ecc.) con sostituzione di singoli giunti o singolo tratto fino a max mt.3
 - g) Fognature e scarichi: Riparazione localizzata per colonne montanti (max .ml.1,00); Riparazioni rete fognaria fino a ml.1,5; Riparazione fosse/pozzetti; Sostituzione chiusini, caditoie ecc., con stesso materiale; su tutte le opere di riparazione dell'impianto fognante è compreso l'onere per l'intervento dello spurgo ed eventualmente video ispezione;
 - h) Cortili e giardini: Fornitura inerti –fino a max mc. 3; Rappezzi asfalti (fino a complessivi mq 5); taglio rami, arbusti pericolanti compreso nolo della piattaforma;
 - i) Impianti centrali di riscaldamento e produzione di acqua calda: Relativamente alle apparecchiature facenti parte l'impianto di riscaldamento all'interno dell'alloggio la sostituzione del cronotermostato (qualsiasi modello) ambiente in qualsiasi caso di non funzionamento (escluso il danneggiamento); Riparazione di rotture nella rete fino al radiatore (questo escluso); sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda;
 - j) Impianto Idrico/Sanitario/Gas: Riparazioni delle tubazioni di adduzione gas, acqua, riscaldamento, anche sotto traccia , comprensivo di ricerca e ripristino luoghi; Sostituzione cassetta wc (qualsiasi tipologia) è concesso da interna a esterna: a canone sostituzione rubinetteria per vetustà o non funzionamento (o come preesistenti o con miscelatori compresi quelli a incasso con possibilità di renderli esterni); sostituzione dei contatori dell'acqua calda e fredda; Disincrostazione dei depositi calcarei delle condutture idriche.

- k) Riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi: sostituzione radiatore forato – se singolo elemento la sostituzione è a canone, se tutta la batteria extracanone; sostituzione cronotermostato non funzionante (eccetto manomissioni o danno): a canone
- l) Impianti di illuminazione e suoneria parti comuni: Sostituzione di singoli pezzi e componenti per vetustà o non funzionamento; sostituzione di apparecchio citofonico interno alloggio; sostituzione crepuscolare, ecc;
- m) Impianto centralizzato T.V.: riparazioni straordinarie all'impianto;
- n) Impianti elettrici, di illuminazione e di emergenza: riparazioni per messa sicurezza Pi.

Una più precisa e dettagliata declaratoria di riferimento e vincolante per ciò che è compreso nel compenso a canone è esplicitata nell'allegato n. 12 “Regolamento di Ripartizione oneri assegnatari/gestore con note” parte integrante del presente Capitolato Speciale d'Appalto.

Sono compresi nei servizi compensati a canone: l'aggiornamento del rilievo dello stato di fatto, con l'inserimento delle modifiche apportate durante l'attività di manutenzione da parte dell'assuntore; le verifiche, i controlli, i monitoraggi che l'Assuntore riterrà opportuno eseguire, al fine di conoscere lo stato manutentivo di ogni elemento tecnico; la realizzazione degli interventi manutentivi necessari, compresa la sostituzione di quegli elementi tecnici non più riparabili o che non diano garanzia di sicurezza e durata.

L'assuntore deve dotarsi a proprie spese di adeguata strumentazione Hardware e software (esempio tecnologia Palmare) che dovrà essere concessa in dotazione ad ogni squadra dedicata agli interventi su chiamata di modo da consentire in tempo reale l'aggiornamento della richiesta d'intervento (es: invio on line di immagini esplicative e del rapportino o altro); verificare visivamente in occasione di un primo intervento manutentivo presso un immobile (alloggio o parte comune) lo stato degli elementi strutturali e/o impiantistici e redigere rapportino da inserire nel sistema informatico;

Qualora, in caso di intervento su chiamata, la squadra dovesse riscontrare criticità che possano comportare pericolo o arrecare danno a cose o persone, l'intervento dovrà essere gestito come intervento di pronto intervento, dovrà quindi essere garantita la messa in sicurezza del posto e la squadra dovrà avvisare tempestivamente Acer per i successivi adempimenti.

Ogni attività, comunque richiesta da A.C.E.R. Ravenna o proposta dall'Assuntore, deve tendere a fornire un servizio di gestione per il mantenimento della perfetta funzionalità, sicurezza e decorosità del patrimonio affidato.

5.2 Pronto intervento e reperibilità

Il servizio è finalizzato a garantire tempestivi interventi in caso di emergenza, atti all'eliminazione di situazioni di pericolo per gli utenti, anche in caso di calamità naturali, o di grave anomalia dei componenti edilizi, o di grave malfunzionamento delle dotazioni impiantistiche e dei presidi di sicurezza che possono costituire pericolo per la pubblica e privata incolumità, pericolo per la circolazione stradale e per

l'erogazione dei servizi pubblici essenziali, forte disagio per l'utenza con pericolo di danneggiamento a cose e immobili, o aggravio del loro stato di conservazione.

L'Assuntore deve garantire la reperibilità continua dei suoi tecnici al fine di fronteggiare in qualsiasi momento, anche nei giorni festivi e di notte, le emergenze e le situazioni di pericolo negli immobili.

L'Assuntore dovrà eseguire con la massima urgenza, e comunque entro 1 ore dalla conoscenza dell'emergenza, tutte le attività di pronto intervento e messa in sicurezza necessarie, provvedendo, se del caso, a realizzare le opere provvisorie (transennature, delimitazioni, inibizioni di accesso, ecc..) dando tempestiva comunicazione ad ACER Ravenna (o ad altri soggetti eventualmente coinvolti) e, se del caso, attivando immediatamente i servizi pubblici di emergenza (118 emergenza sanitaria, 112 numero unico di emergenza, 115 emergenza VV.FF)

Non sono ammesse inibizioni di accesso mediante generiche nastrature. L'accesso dovrà essere interdetto mediante reti plastiche da cantiere, o, qualora debba essere consentito l'accesso agli addetti ai lavori, da fasce resistenti di rete plastica segnaletica (tipo Tenax Traffic).

La circostanza di somma urgenza, in tali casi, è ritenuta persistente finché non risultino eliminate le situazioni dannose o pericolose per la pubblica o privata incolumità derivanti dall'evento che ha comportato la declaratoria dello stato di emergenza.

Qualsiasi disfunzione di questo servizio, finalizzato a garantire la pubblica incolumità, comporterà responsabilità civili e penali che l'Assuntore si assume integralmente, sollevando Acer Ravenna da qualsiasi conseguenza diretta o indiretta.

Il carattere di somma urgenza solleva l'Assuntore dall'onere di richiedere la preventiva autorizzazione ad Acer Ravenna per l'esecuzione delle prestazioni.

Il servizio è esteso a tutti gli edifici in gestione ad ACER, anche di proprietà mista, con onere a carico dell'Assuntore di informare correttamente e tempestivamente gli Amministratori dei condomini costituiti e i proprietari/possessori privati dei condomini, e di acquisizione di preventiva autorizzazione all'intervento nei casi di piccoli interventi manutentivi come specificato al precedente art. 4.3 del presente capitolato.

In caso di intervento in somma urgenza l'Assuntore è autorizzato a richiedere al proprietario privato dell'alloggio l'autorizzazione ad intervenire all'interno della sua parte esclusiva. Il servizio di Pronto Intervento dovrà essere attivo 24 ore su ventiquattro, 365 giorni l'anno, quindi presuppone che la struttura organizzativa dell'Assuntore assicuri un'adeguata reperibilità di tecnici, squadre esecutrici, mezzi ed attrezzature. Gli interventi di Pronto Intervento che l'assuntore dovrà eseguire riguardano sia gli alloggi, che i proservizi, che le parti comuni.

Si configurano quale servizi di Pronto Intervento, indipendentemente se con onere a carico dell'Ente Proprietario o a carico degli assegnatari, e indipendentemente dal fatto che siano compensati forfettariamente e compresi nel canone oppure compensati a misura, quegli interventi effettuati a seguito di segnalazione di:

- a) sentore di odore di gas incombusti, o fumi combustivi, o dispersione di sostanze infiammabili, esplosive o tossiche in qualsiasi ambiente chiuso di abitazione o di servizio;
- b) gravi allagamenti di qualsiasi natura, esondazioni e smottamenti, diretti o indirettamente gravanti sugli alloggi, infiltrazioni copiose dai coperti o dagli elementi di involucro (si precisa che non è considerato grave allagamento lo stillicidio localizzato di acqua dai coperti o il bagnamento di ambienti di servizio quali cantine e garage quando sia limitato alla pavimentazione e ad estensione limitata);
- c) incendio, anche lieve;
- d) occlusione/riempimento di condotte di scarico (compreso fosse, tombini, vasche, filtri, sifoni, colonne) che determinino fuoriuscite oppure impossibilità d'uso dei servizi igienici o delle cucine (anche in spazi comuni o aperti, e compreso l'intervento su suolo pubblico o comunque in area non appartenente alla consistenza patrimoniale in appalto qualora lo scarico interessato attraversi o insista su tale area, compresa l'accesso e l'effettuazione di lavori in proprietà private, quando necessario, e la gestione del corretto rapporto con i proprietari privati interessati);
- e) danni agli impianti elettrici/tecnologici, sia singoli che comuni del fabbricato, con conseguente pericolo di contatto diretto o indiretto, o di mancato intervento dei dispositivi di sicurezza (pericolo di fulminazione, pericolo di innesco incendio, pericolo di danneggiamento altri componenti e apparecchiature), oppure con interruzione dell'erogazione di elettricità non dipendente da black-out generali;
- f) blocco dell'impianto termico centralizzato;
- g) dissesto statico di qualsiasi natura, con pericolo di crollo e rovina anche parziali, o di caduta di elementi edilizi;
- h) rischio di caduta di elementi e oggetti non necessariamente riconducibili a dissesto statico, ma comunque pericolosi: porzioni di intonaco, o di aggetti e di rivestimenti; comignoli, cappelli, coppi, tegole e altri manti di copertura; antenne di qualsiasi tipo; vasi e fioriere; rami pericolanti, alberi instabili o abbattuti a seguito di eventi atmosferici o patologie fitosanitarie; parapetti e lattonerie; scuroni, persiane, vetri e simili; compresi anche cumuli di neve e blocchi di ghiaccio; ...;
- i) impossibilità di accesso o di uscita dall'immobile da parte degli utenti, o dei Servizi di assistenza (sanitaria, sociale, ...), o delle Forze dell'Ordine, compreso il blocco delle persone all'interno degli ascensori;
- j) qualsiasi altro caso segnalato che pregiudichi l'immediata sicurezza e salute degli assegnatari, oppure la pubblica o privata incolumità, oppure che pregiudichi l'erogazione dei pubblici servizi, oppure che comporti con il trascorrere del tempo l'aggravarsi del danno all'immobile.

Per la messa in sicurezza l'Assuntore dovrà intervenire entro 1 ore dalla ricezione della chiamata eliminando la causa del pericolo o del danno. L'Assuntore dovrà porre la massima cura affinché gli utenti risentano del

minor disagio possibile fino alla risoluzione del problema e affinché siano sempre tempestivamente ed opportunamente informati dei rischi esistenti e dei corretti comportamenti da tenere, anche con affissione di avvisi negli spazi comuni. Le chiamate ricevute direttamente comprese nelle casistiche sopracitate, dovranno essere inserite nel sistema informativo affinché Acer Ravenna ne riceva comunicazione all'apertura degli uffici. Gli interventi realizzati in regime di Pronto Intervento sono compensati, in generale: a canone, qualora indicati nell'allegato n. 12 "Regolamento ripartizione oneri assegnatari gestione E.R.P." a carico dell'ente Proprietario; sono invece compensati a misura, secondo le relative voci di prezzo unitario dell'Elenco Prezzi, gli interventi previsti a carico degli assegnatari e, gli interventi di piccola entità manutentiva ordinari, definiti come da progetto a base di gara soggetti ad una autorizzazione esplicita da parte della Stazione Appaltante.

5.3 Interventi di manutenzione nella sede di ACER Ravenna

La ditta garantirà la manutenzione ed il mantenimento in perfetta efficienza della sede Acer di Ravenna con interventi di manutenzione a:

- a) infissi con relativi avvolgibili,
- b) porte interne e relativi accessori,
- c) ripristino di finiture edili,
- d) impianto idrico/sanitari e scarichi
- e) impianto elettrico (a partire dai contatori) e fino agli utilizzatori compresi i corpi illuminanti,
- f) impianto telefonico interno all'edificio
- g) impianto rete dati
- h) impianto termico a pompa di calore per riscaldamento/raffrescamento:

La ditta dovrà gestire l'impianto a pompa di calore che produce il riscaldamento ed il raffrescamento nei locali dell'Acer Ravenna.

In particolare l'Assuntore garantisce::

- La redazione del Libretto di impianto e del Rapporto di controllo di efficienza Energetica
- La manutenzione della centrale tecnologica
- L'assunzione del ruolo di "Terzo responsabile
- Il servizio di telegestione dell'impianto e monitoraggio dei consumi

Manutenzione:

Per una corretta manutenzione della pompa di calore l'Assuntore dovrà attenersi a quanto indicato nel libretto di uso e manutenzione

Controlli di efficienza energetica:

Dovranno essere effettuati con cadenza quadriennale per le pompe di calore con potenza superiore a 12 kW e con cadenza biennale per pompe di calore con potenza superiori a 100 kW.

Libretto di Impianto:

Il responsabile dell'impianto deve tenere aggiornato il libretto di impianto con indicati gli interventi di manutenzione.

5.4 Servizio di assistenza, aggiornamento e sviluppo del sistema informatico Hyperfabbricati già in uso presso Acer Ravenna

Al fine di garantire lo sviluppo, l'aggiornamento e l'implementazione del Sistema informativo Manutentivo, l'Assuntore dovrà obbligatoriamente dotarsi dell'applicazione software attualmente in uso presso la stazione appaltante, Hyperfabbricati.

La software house Coopolis s.p.a. di Ravenna, proprietaria della piattaforma Hyperfabbricati, dispone altresì di una applicazione per dispositivi mobili Android (HyperDroid) e di un portale, già in uso presso tutti i Comuni della Provincia di Ravenna(Acer web)

Tutti i servizi sopra descritti dovranno essere elaborati attraverso il sistema informativo hyperfabbricati .

Hyperfabbricati è una piattaforma informatica gestionale accessibile via web, multiutente, con profili di accesso e livelli di operatività/abilitazioni differenziati; sviluppata a partire dal 2005 e che è stata personalizzata per le esigenze di Acer Ravenna, e che si interfaccia con i database patrimoniali e assegnatari, e con i processi gestionali di Acer Ravenna ad esso connesso.

La piattaforma è un elemento fondamentale per la gestione operativa dell'appalto di cui al presente capitolato ed è diventato uno dei principali componenti della struttura informatica complessiva di Acer Ravenna, motore di un flusso continuo di dati e informazioni tra molteplici attori coinvolti e col resto delle procedure informatiche aziendali.

L'assuntore dovrà collaborare all'aggiornamento, implementazione ed adeguamento del sistema, sotto la direzione tecnica di Acer Ravenna e con onere a carico dell'Assuntore.

Tenuto conto dei processi connessi alla manutenzione e, dell'ingente volume delle attività affidate col presente appalto, i motivi di sviluppo del software sono ancora molteplici e; i margini di contributo che queste implementazioni possono dare al miglioramento dell'efficienza delle attività gestionali di Acer Ravenna e della loro completa tracciabilità sono ancora ampi.

Le modifiche/migliorie possono riguardare tutte le funzioni e le sezioni del software Hyper e delle applicazioni derivate, esistenti o di nuova concezione, si riporta una sintetica esplicazione, delle funzionalità della piattaforma Hyper che consente di:

- a) gestire più utenti (autenticazione) ed attribuire a ciascuno uno o più profili di operatività (autorizzazione). Si precisa che Acer Ravenna si riserva la prerogativa esclusiva di poter disporre di strumenti di controllo dell'attività svolta nell'ambito del presente appalto e del sistema informatico da parte degli utenti esterni, e di decidere quali sezioni, campi, informazioni e funzionalità di Hyper

rendere disponibili a tali soggetti, attraverso la differenziazione dei profili, senza pregiudicare la possibilità di espletamento delle attività e degli adempimenti a carico dell'Assuntore e/o degli altri soggetti coinvolti nella gestione della manutenzione degli alloggi di Acer;

- b) accedere, rappresentare, consultare, registrare, aggiungere, modificare e aggiornare i dati relativi al patrimonio, agli assegnatari, alla manutenzione, con collegamento bidirezionale (lettura e scrittura) con gli archivi e con le altre procedure gestionali informatiche di Acer Ravenna;
- c) gestire tutti gli interventi manutentivi: Richieste di Intervento (RdI nel seguito); Rapporti di Verifica; Ordini di Lavoro; Preventivi; Rapporti di Lavoro;
- d) inserire allegati di qualsiasi tipo: foto, filmati, documenti editabili o scansionati, elaborati grafici, ecc., nelle sezioni dedicate ai documenti, o direttamente nelle pratiche di manutenzione, o nelle schede delle entità cui l'allegato fa riferimento;
- e) contabilizzare gli interventi manutentivi a misura, compresa la redazione delle componenti della contabilità, distinte per fabbricato e/o alloggio, per data e per voce di elenco prezzi;
- f) stampare i documenti di contabilità in formato conforme al Codice Appalti: libretto delle misure, stato avanzamento lavori, registro di contabilità, sommario del registro di contabilità;
- g) caricare gli addebiti manutentivi, creare le relative comunicazioni e trasmettere i dati per la bollettazione agli assegnatari;
- h) registrare comunicazioni e reclami;

Si precisa che tutti i dati contenuti nel database del sistema informativo sono di proprietà esclusiva di A.C.E.R. RAVENNA che ne concederà l'uso all'Assuntore per la sola durata dell'appalto. Tali dati saranno mantenuti all'interno di un server di proprietà di A.C.E.R. RAVENNA o di una server farm di sua fiducia. L'Assuntore avrà l'obbligo di dotarsi a proprie spese di almeno tre accessi al sopra indicato sistema informativo per poter espletare tutte le attività a proprio carico inerenti il presente appalto.

Sono altresì a carico dell'Assuntore le dotazioni hardware necessarie per il corretto utilizzo del sistema informativo.

5.5 Gestione Tecnica

Per Gestione Tecnica s'intende l'insieme delle attività di gestione necessarie alla corretta e completa manutenzione del patrimonio edilizio affidato.

In essa sono incluse tutte le prestazioni necessarie alla organizzazione delle attività manutentive e, alla gestione informatica e contabile ed ogni altra prestazione richiesta dalla documentazione a base di gara non compensata in altre voci specifiche di elenco prezzi, nonché da quant'altro eventualmente proposto in sede di offerta

Tale gestione in tutte le sue articolazioni è interamente compresa e compensata negli importi dei servizi (sia a canone che a misura) e dei lavori

La ditta dovrà effettuare sopralluoghi all'interno di n. 200 alloggi di e.r.p., indicati dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto eseguendo verifiche e controlli al fine di predisporre una scheda per singolo alloggio, che evidenzia lo stato manutentivo di ogni elemento tecnico dell'alloggio stesso.

5.6 Servizio di redazione Dichiarazioni di Rispondenza impiantistica

Per gli impianti realizzati nel periodo tra il 13 marzo 1990 ed il 26 marzo 2008 per i quali non sia reperibile la Dichiarazione di Conformità, la ditta dovrà produrre la Dichiarazione di Rispondenza seguendo la seguente procedura:

- a) rilievo di quanto installato
- b) Esame a vista;
- c) Prove e misure
- d) Documenti da redigere

La documentazione relativa alla DIRI dovrà essere rilasciata ai sensi dell'art. 5 comma 3 D.M. 37/2008, da soggetto che ricopre dal almeno 5 anni il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata, operante nello stesso settore impiantistico

Per gli impianti realizzati successivamente al 27 marzo 2008, al termine dei lavori, la ditta dovrà rilasciare il DICO (dichiarazione di conformità) unitamente agli allegati obbligatori:

- a) progetto dell'impianto firmato da progettista
- b) relazione sull'impianto realizzati con l'elenco dei materiali utilizzati con eventuali marchi e certificati di prova;
- c) copia visura del C.C.I.A.A. dell'impresa che ha realizzato l'impianto.

5.7 Servizio di Call Center

Acer Ravenna affida all'Assuntore dell'appalto la gestione delle segnalazioni guasti e richieste di intervento che perverranno al **numero verde gratuito 800 215 615**.

Il servizio, già istituito, dovrà essere accessibile gratuitamente sia dai numeri fissi che dai cellulari, con costi ed oneri a carico dell'Assuntore, compreso l'onere di volturazione.

L'Assuntore dovrà costituire una centrale operativa presso i locali messi a disposizione da Acer con servizi di centralino/segreteria accessibili attraverso il citato numero verde gratuito e dotarsi di procedure organizzative al fine di garantire:

- a) ricezione, registrazione e caricamento nel sistema informativo di tutte le segnalazioni e le richieste di intervento che riguardano le attività e la consistenza patrimoniale in appalto, qualunque sia la fonte

- della segnalazione, purché attinente o titolata a farlo - assegnatari, utenti e residenti, o loro tutori, assistenti (sociali, sanitari o collaboratori domestici), rappresentanti (legali o Associazioni di categoria) o parenti (anche non conviventi); addetti dei Comuni proprietari dell'immobile; addetti dei servizi alla persona (ASP, CAAD, punti e sportelli di incontro e mediazione del conflitto, ecc...); Amministratori condominiali, Presidenti di autogestione, consulenti esterni di autogestione o dell'Amministratore, proprietari privati residenti o confinanti; ecc...; - e qualunque sia la parte di immobile interessata dalla segnalazione, indipendentemente dal tipo di amministrazione dello stesso;
- b) ricezione e caricamento a software di segnalazioni, comunicazioni e disposizioni (anche pervenute in forma cartacea ad Acer Ravenna e da questa trasmesse all'Assuntore), e risposta alle richieste di informazioni da parte del personale di Acer Ravenna. In particolare: fornire qualunque informazione venga richiesta dal responsabile della manutenzione Acer Ravenna o da altro personale autorizzato, o referente dell'Amministrazione, in merito allo svolgimento delle attività inerenti l'appalto; comunicare al responsabile della manutenzione di Acer le attività espletate, le tempistiche, con evidenziazione di ogni fattore che possa comportare limitazioni, riduzioni o compromissioni della sicurezza;
 - c) forme alternative di ricezione delle segnalazioni o di registrazione (anche temporanea) delle stesse in caso di malfunzionamento o impossibilità di corretto funzionamento del numero verde o del sistema informativo (anche per cause non dipendenti dalle parti), con successivo caricamento a software dell'attività espletata non appena ripristinate e disponibili le normali funzionalità;
 - d) valutare in tempo reale, secondo gli elementi ricevuti, le segnalazioni e le richieste pervenute in relazione agli adempimenti e alle attività comprese nel presente appalto;
 - e) relazionarsi correttamente, con professionalità, gentilezza e disponibilità con gli utenti e i soggetti che fanno le segnalazioni, fornendo loro tutte le informazioni e le forme di supporto (anche di natura tecnica o di verifica sul posto) previste nel presente appalto;
 - f) attivare tempestivamente la propria organizzazione, sia di personale tecnico che di squadre di intervento, al fine del miglior espletamento delle attività necessarie e della più celere soluzione delle esigenze manifestate;
 - g) informare e attivare tempestivamente tutti gli eventuali attori esterni coinvolti, sia per competenza diretta di questi, sia per opportunità, correttezza e completezza di informazione e interessamento degli stessi;
 - h) gestire e coordinare, assieme alla struttura tecnica e alla Direzione delle attività dell'Assuntore, le varie fasi di espletamento delle attività, le relative pratiche, tempistiche e comunicazioni/informazioni;
 - i) informare, avvisare e aggiornare gli utenti richiedenti sullo stato della loro richiesta, sulle modalità e tempistiche di espletamento, e, in generale, su tutto quello che possa essere utile e pertinente alla soluzione delle esigenze manifestate;

- j) la reperibilità telefonica continuativa per i casi di emergenza e urgenza, 24 ore su 24, 365 giorni all'anno, compreso l'onere di istituire una rete di tecnici e Imprese esecutrici e un sistema automatico di trasferimento di chiamata su cellulari "a cascata", al fine di garantire la risposta telefonica e l'eventuale conseguente attivazione ed invio di Ditta esecutrice per qualunque categoria di intervento compresa nel presente appalto. Il piano di reperibilità mensile/periodico, dovrà essere caricato nel sistema informativo, con indicazione dell'ordine di attivazione e di tutti i riferimenti telefonici del personale reperibile. Si precisa che, in qualunque orario, i soggetti reperibili devono essere attrezzati per poter consultare il sistema informatico in tempo reale e per fornire informazioni agli assegnatari richiedenti; l'Assuntore dovrà quindi registrare l'intervento realizzato nel sistema informatico Hyperfabbricati e procedere, se del caso, ad attivare i tecnici o le imprese esecutrici.

Sarà onere dell'Assuntore effettuare direttamente con i Gestori telefonici coinvolti il subentro nell'attuale numero verde, il cui titolare si precisa essere e rimanere Acer, anche se gli oneri e i costi per tutta la durata del presente appalto sono a carico dell'Assuntore e compensati a canone, garantendo la (massima possibile) continuità di funzionamento e di servizio del numero verde.

Il servizio in oggetto deve avere almeno i seguenti requisiti minimi:

- a) presenza di operatori telefonici per almeno 8 ore nei giorni lavorativi, dal lunedì al venerdì, dalle 8 alle 12, e dalle 14 alle 18, con possibilità di oscillazione massima di 1/2 ora;
- b) fuori dagli orari e dai giorni previsti al punto precedente, l'Assuntore deve garantire un servizio di reperibilità continuativa, attivo 24 ore su 24, per 365 giorni l'anno, per la ricezione delle segnalazioni di emergenza e urgenza, e per la relativa gestione, attivazione ed esecuzione degli interventi urgenti ed indifferibili;
- c) durante gli orari di servizio di Acer (7.30-14.30 lunedì, mercoledì, venerdì; 7.30-18.30 martedì e giovedì; compresa la possibilità che questi orari varino nel corso dell'appalto), l'Assuntore dovrà garantire reperibilità diretta dei componenti della struttura tecnica dedicata al presente appalto tramite telefoni cellulari, con visibilità dei rispettivi numeri in caso di chiamata dei tecnici dell'Assuntore ai tecnici Acer

L'Assuntore deve fornire il servizio di Call Center, per tutta la durata del contratto, a fronte del corrispettivo previsto a canone. La corretta esecuzione del servizio verrà verificata con controlli a campione effettuati direttamente da Acer, sia in termini di simulazione di situazioni di fabbisogno, per valutare le capacità dell'Assuntore di interpretazione ed espletamento degli adempimenti del presente appalto, compresa la valutazione sulla modalità relazionale e sulla correttezza delle informazioni fornite, sia in termini di verifica di risposta negli orari di reperibilità (diversi dall'orario lavorativo), sia in termini di misura del tempo trascorso tra l'acquisizione di segnale libero e la risposta di un operatore: l'Assuntore dovrà organizzare il proprio servizio per garantire che tale intervallo di tempo non sia superiore ai 30 secondi. Eventuali anomalie verranno segnalate immediatamente all'Assuntore da Acer mediante il software di gestione, con applicazione delle penali previste.

Dovranno essere imputate nel sistema informativo tutte le richieste pervenute tramite Call Center, compilando in ogni sua parte la modulistica del programma, in particolare la descrizione della richiesta deve essere riconducibile alle tipologie degli interventi previsti dal Regolamento di ripartizione oneri assegnatario/gestore; inoltre deve abbinare correttamente la tempistica per l'intervento come da capitolato. In caso di discrepanze, la Direzione Lavori di A.C.E.R. RAVENNA, o tecnico di A.C.E.R. RAVENNA abilitato possono modificare la richiesta stessa, apponendo nella stessa giustificata motivazione.

5.8 Prime accensioni di caldaie esistenti (in occasione di nuove assegnazione di alloggi;

La Ditta garantirà la presenza di maestranze specializzate per la prima accensione di caldaie esistenti, e relativa certificazione che avrà valore di garanzia, in occasione di assegnazioni di alloggi nuovi o recuperati al di fuori del presente contratto.

5.9 Servizio di verifica coperture

La ditta dovrà eseguire delle verifiche periodiche annuali che riguardano le diverse parti dei tetti.

Più precisamente l'Assuntore dovrà eseguire i seguenti controlli:

- a) il controllo della stabilità delle tegole o di altri elementi della copertura;
- b) il controllo visivo della presenza di tegole rotte
- c) il controllo se i canali di scolo e i pluviali sono sgomberi e liberi da foglie, detriti e nidi;
- d) la verifica dello stato dei comignoli sia strutturale che funzionale.

Oltre al calendario annuale dei controlli del tetto, occorre effettuare un controllo straordinario dello stato dei tetti dopo abbondanti nevicate, forti grandinate, tempeste di vento e temporali di una certa intensità. Si tratta semplicemente di un'ispezione generale per controllare che la struttura abbia tenuto e che le tegole non si siano spostate per l'azione del forte vento. In particolare, porre una maggiore attenzione ai camini, alle parti terminali delle falde e al colmo del tetto, cioè le zone più esposte agli agenti atmosferici.

6. Servizi extra canone compensati a misura

6.1 Programmati

6.1.2 Conduzioni centrali termiche e Servizio di Terzo Responsabile

Le prestazioni oggetto del servizio comprendono l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici da 35 Kw e fino ai 1000 kw, conformemente alle norme vigenti.

Le prestazioni richieste sono:

- assunzione ed espletamento dell'incarico di Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico come definito dalle norme;
- esercizio dell'impianto, intendendo le operazioni eseguite in conformità alle normative UNI di messa in esercizio degli impianti a inizio stagione e di ripristino ad ogni chiamata che segnali un blocco o l'esercizio non regolare dell'impianto;
- conduzione degli impianti termici, intendendo le seguenti operazioni eseguite in conformità alla norma UNI:
 - a. verifica della tenuta delle reti di distribuzione del gas incombusto;
 - b. aspirazione delle impurità sul fondo e dell'acqua di sedimentazione dei serbatoi per combustibili liquidi;
 - c. pulizia e lubrificazione dei bruciatori;
 - d. pulizia dei generatori di calore e dei condotti da fumo;
 - e. controllo dell'efficienza delle apparecchiature delle centrali termiche, degli organi di sicurezza, degli apparecchi indicatori, delle pompe e circolatori, delle apparecchiature elettriche ed elettroniche;
- manutenzione ordinaria, intendendo le operazioni specificatamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e dei componenti che possono essere effettuate in luogo, con strumenti, o con attrezzature di corredo degli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e materiali di consumo corrente;
- custodia e compilazione del libretto di centrale e di impianto anche su piattaforma CRITER (compreso eventuale iscrizione al CRITER);
- il caricamento a software di tutti i dati riguardanti l'intervento e di tutta la documentazione comprovante in formato elettronico.

6.1.3 Conduzione autoclavi

L'acqua fornita dalla rete pubblica alle abitazioni ha generalmente una pressione dell'ordine di alcuni bar, con variazioni legate alle località ed al numero di utenze servite.

Nei fabbricati condominiali, con abitazioni in edifici multipiano, con problemi di pressione dell'acqua sono installati sistemi ad autoclave idonei alla pressurizzazione del fluido.

La ditta dovrà garantire la gestione e la verifica degli elementi basilari dei sistemi ad autoclave: il serbatoio, per immagazzinare una quantità di acqua correlata alle esigenze degli utenti; la pompa elettrica con portata e prevalenza, in funzione dell'impianto idrico da servire; il vaso di espansione ed il pressostato che è un attuatore in grado di attivare la pompa elettrica in funzione della pressione dell'acqua nell'impianto.

Annualmente un tecnico specializzato della ditta dovrà verificare il perfetto funzionamento del pressostato in modo che lo stesso attivi correttamente la circolazione della pompa dell'impianto quando la pressione

dell'acqua in esso è inferiore ad una soglia di riferimento, di conseguenza la stessa pompa viene spenta quando la pressione è al di sopra di un valore utile. In tal modo, cali di pressione della rete pubblica di adduzione acqua vengono compensati in maniera immediata, attraverso l'adduzione dell'acqua dal suddetto serbatoio.

Analogamente ogni anno , od in caso di malfunzionamento, occorre la verifica della pressione del vaso di espansione ed in caso di danneggiamento occorre provvedere alla sostituzione della membrana che costituisce la camera d'aria.

Così pure nel corso dei controlli periodici occorre verificare il livello dell'acqua nel serbatoio di raccolta che è mantenuto costante da un galleggiante, di cui occorre verificare che non sia forato

Altre esigenze di manutenzione sono quasi sempre generate dalle impurità presenti nell'acqua proveniente dalla rete, che sono particolarmente deleterie per il pressostato per cui in caso di alterazione del suo funzionamento occorrerà provvedere alla pulizia dello stesso.

Per la pulizia del pressostato occorre disalimentarlo elettricamente e scaricare l'impianto in termini di pressione. Questa operazione è realizzabile semplicemente aprendo il rubinetto idrico posto più in basso rispetto agli altri.

Il corpo del pressostato può essere smontato svitando il dado che blocca il coperchio e le viti della calotta, avendo cura di effettuare una semplice foto con un cellulare telefonico per poter successivamente ricordare il collegamento dei fili elettrici che devono essere scollegati e delle viti.

Pressostato e relativo condotto devono essere accuratamente puliti rimuovendo tutti i detriti e l'eventuale sabbia in essi accumulati, poi si può procedere alla pulizia per la quale possono essere sufficienti un filo di ferro o un semplice cacciavite, ricordando, inoltre, di prestare attenzione a non danneggiare la membrana del pressostato.

Rimontato il pressostato e i vari altri componenti ripuliti, occorre successivamente verificare il funzionamento dell'impianto.

6.1.4 Servizio di gestione impianti ed attrezzature antincendio

La ditta dovrà garantire il servizio di gestione degli impianti antincendio nei vari componenti costituiti da: estintori, porte REI, impianti di rilevazione incendi, impianti di illuminazione di emergenza, idranti, nspi, cassette ed attacchi vv.f., gruppi di pressurizzazione antincendio, impianti di spegnimento Sprinkler, impianti fissi di spegnimento con gas inerte.

Si dovrà effettuare:

- a) verifica periodica con operazioni da effettuarsi almeno semestralmente (o con periodicità dipendenti da disposizioni di legge) per la verifica della perfetta funzionalità delle attrezzature e degli impianti;
- b) revisioni e collaudi;

- c) compilazione dei registri antincendio con annotazione di tutti gli interventi di verifica periodica e manutenzioni;
- d) manutenzioni di piccole entità , che necessitano di minuterie e sostituzioni di elementi di modesto valore;
- e) servizio di reperibilità in regime di pronto intervento per obiettive e documentate esigenze di sicurezza e di agibilità degli immobili.

6.1.5 Gestione e mantenimento impianti solari e fotovoltaici

La ditta dovrà provvedere ad una verifica annuale degli impianti di solare termico installati sulle coperture al fine di garantirne il corretto funzionamento e l'ottimizzazione delle prestazioni. Il controllo periodico dovrà consistere nelle seguenti attività:

- a) ispezione visiva dei collettori solari per verifica della perfetta efficienza delle piastre assorbenti nonché perfetta tenuta del sigillante con mancanza di condensa evidente;
- b) verifica della integrità del vetro di copertura ed operazioni necessarie alla perfetta pulizia dello stesso per non alterare le prestazioni dell'impianto;
- c) la verifica della resistenza delle valvole, delle saldature, del sigillante della pompa e dei tratti di raccordo delle tubazioni, ove il cedimento di uno di questi dispositivi potrebbe essere segnalato da perdite di fluido;
- d) controllare che la portata del fluido termovettore nel circuito sia uguale al suo valore di progetto in quanto eventuali riduzioni potrebbero indicare la presenza di depositi calcarei o di ostruzioni di altra natura
- e) Verifica di l'assenza di aria nel circuito, solitamente segnalata da rumori nelle tubazioni, ove l'apertura delle valvole di sfiato consente l'uscita di bolle d'aria;
- f) controllo della integrità l'integrità dei componenti, in modo particolare la membrana del vaso di espansione, le valvole di sfiato e quelle di sicurezza;
- g) verifica del valore della pressione, che deve risultare uguale a quello di progetto.

Un aspetto particolarmente rilevante nel caso in cui il circuito primario contenga una miscela di acqua e antigelo (che corrisponde alla quasi totalità degli impianti oggi installati) è la verifica dello stato e della composizione del fluido termovettore, soprattutto in seguito a fasi di stagnazione che hanno comportato una sua parziale o totale evaporazione. Prima di tutto, perciò, deve essere controllata la percentuale di glicole antigelo presente nella miscela. Poi, deve essere verificata la sua acidità: il pH non dovrebbe scendere al di sotto di 6,6 altrimenti il fluido potrebbe diventare pericolosamente corrosivo.

6.1.6 Servizio di conduzione impianti elevatori con e senza SIM

E' previsto il servizio di manutenzione periodica (semestrale) con verifica del regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, idraulici ed elettrici, porte dei piano e serrature; verifica dello stato di conservazione

delle funi; normale operazione di pulizia e lubrificazione delle parti, in particolare quelle soggette a movimento, il tutto nel rispetto della normativa in vigore.

Il servizio verrà effettuato da personale idoneo ed abilitato, il quale registra gli esiti delle verifiche secondo un programma di manutenzione.

La ditta esecutrice dell'appalto dovrà garantire:

- a) l'esecuzione delle verifiche di controllo secondo legge con relativa annotazione sul libretto di manutenzione;
- b) l'invio di un tecnico specializzato per le riparazioni occorrenti per la eliminazione di eventuali improvvise interruzioni del servizio;
- c) prestazioni integrative quali assistenza alla verifica di controllo eseguita dall'Ente di controllo;
- d) servizio di soccorso con centro presidiato 365 giorni l'anno, 24 ore su 24 su linea telefonica fissa per la richiesta di emergenza nel caso di persone bloccate nella cabina ascensore.
- e) Per impianti con Sim il servizio assicura, 24 ore su 24 in ogni giorno dell'anno, la gestione del collegamento telefonico bidirezionale tra l'impianto ascensore ed il Centro di Pronto Intervento. L'efficienza del sistema di telesoccorso viene controllata in automatico ogni 72 ore (Norma UNI EN 81-28). Per usufruire del servizio l'impianto deve essere dotato di dispositivo di comunicazione bidirezionale, a tal fine l'impresa concederà in uso una SIM Card per tutta la durata del contratto e per ogni impianto elevatore, al fine di garantire il collegamento telefonico del dispositivo di comunicazione bidirezionale ed il Centro di Pronto Intervento.

6.1.7 Servizio di lettura contatori acqua e ripartitori di calore

La Ditta garantirà le seguenti prestazioni secondo le modalità e periodicità indicate da Acer e relativi compensi come da Elenco Prezzi Unitari

- Servizio di letture delle contabilizzazioni dirette di calore svolte una volta;
- Servizio di letture delle contabilizzazioni indirette di calore svolte due volte all'anno (gennaio e maggio);
- Servizio di letture dei contatori acqua calda e fredda

L'assuntore ha l'obbligo di dotarsi (con oneri a proprio carico) dell'Hardware e dei software necessari all'espletamento di tale funzione.

6.1.8 Servizio di controllo della presenza di Legionella

Il D.Lgs. 31/2001 "Attuazione della Direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano", modificato ed integrato dal D.Lgs. 27/2002, "disciplina la qualità delle acque destinate al

consumo umano al fine di proteggere la salute umana dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque, garantendone la salubrità e la pulizia" specifica che il gestore della rete idrica pubblica è responsabile della qualità dell'acqua erogata fino al punto di consegna, inteso come il punto in cui si verifica l'allaccio del condominio.

Da quel punto in poi l'impianto è di proprietà del condominio e l'amministratore del condominio ha la responsabilità di garantire che i requisiti di potabilità siano mantenuti fino ai rubinetti (o, per meglio dire, siano mantenuti lungo tutta la rete idrica condominiale).

Il 7 maggio 2015 la Conferenza Permanente per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano ha approvato le nuove Linee Guida Nazionali finalizzate alla prevenzione e al controllo del rischio legionellosi, un documento che riunisce, aggiorna ed integra, in un unico testo, tutte le precedenti indicazioni in merito riportate nelle precedenti guide e normative.

La principale novità introdotta dalle nuove linee guida prevede che : per gli impianti ad acqua potenzialmente soggetti a focolai di legionella, quindi quasi tutti, diventa obbligatorio valutare il rischio legato a tale batterio, e nei casi in cui il rischio fosse elevato è necessario effettuare gli opportuni interventi finalizzati alla sua riduzione. Inoltre è diventata obbligatoria l'istituzione di un Registro sul quale dovranno essere annotate tutte le modifiche, gli interventi e le manutenzioni effettuate sugli impianti in oggetto, che dovrà essere messo a disposizione degli Organi di Controllo, quando richiesto.

E' obbligo sottolineare che la qualità dell'acqua nel condominio è strettamente legata alle condizioni dell'impianto condominiale.

Di qui deriva l'utilità e l'importanza di un monitoraggio periodico dell'impianto idrico e dell'acqua destinata al consumo umano.

Tutto quanto sopra premesso , nel caso specifico dell'appalto, la ditta aggiudicataria dei servizi deve effettuare periodicamente ogni anno le seguenti operazioni sull'impianto idrico condominiale, sulla base della normativa in vigore:

- a) valutare in base allo stato dell'impianto come effettuare una analisi delle acque.
- b) scegliere quali parametri chimici e microbiologici misurare per l'eventuale individuazione del batterio della legionella;
- c) scegliere quanti e quali punti di prelievo in base al tipo di impianto condominiale
- d) valutare i risultati nei modi previsti dalla legge;
- e) implementare eventuali azioni correttive in caso di anomalie riscontrate;
- f) ripetere le analisi dopo un periodo congruo in funzione dei risultati ottenuti
- g) registrare date, punti di prelievo e risultati, eventualmente predisponendo un "registro delle acque del condominio".

La frequenza dei controlli dopo il primo, sarà ravvicinata a sei mesi se si è in presenza di tubature o componenti della condotta idrica contenenti piombo o leghe di piombo (in maniera banale si può usare come parametro l'età dello stabile). Ulteriori controlli dovranno essere resi in caso di situazioni "sospette" che possano compromettere la qualità delle acque (quali, ad esempio, presenza di perdite nell'impianto idrico) e

procedere a controlli anche ogni qual volta i condomini lamentino problemi legati alla qualità delle acque (esempio presenze di solidi sospesi, colore, odore o aspetto sgradevoli, casi ripetuti di tossinfezioni etc)
Il Direttore dell'esecuzione dei lavori darà le relative indicazioni mediante mirati ordini di servizio.

6.1.9 Servizio di manutenzione a cancelli e serrande

La ditta aggiudicataria dell'appalto dovrà effettuare controlli periodici annuali mediante personale formato e qualificato, previsti dalla norma tecnica UNI EN 12453/17, atti a constatare l'efficienza e la sicurezza delle parti in movimento dei cancelli motorizzati.

In sintesi i controlli prevedono:

Analisi documentale della macchina (documentazione prodotta dall'installatore);

- Controlli validi per qualsiasi tipo d'impianto: controllo generale di pulizia delle parti elettriche; verifica impianto di messa a terra; delle spinte meccaniche necessarie per la movimentazione delle ante; di verifica di intervento dei dispositivi di fine corsa e meccanici; funzionamento delle fotocellule; verifica integrità cavi di collegamento; dei sistemi di sblocco manuali e/o d'emergenza ed eventuale elettroserratura; controllo e lubrificazione dei perni – snodi parti interne;
- Controlli validi per impianto scorrevoli: fine corsa in apertura e in chiusura; dei rulli guida superiori; dei cuscinetti ruote di scorrimento; integrità del binario di scorrimento; fissaggio o saldatura cremagliera; distanza tra pignone motore e cremagliera; delle battute di arresto meccaniche; configurazione comandi.
- Controlli validi per impianti a battente esterni: delle battute di arresto meccaniche; saldatura o fissaggio staffa di testa e coda; Controllo ed eventuale regolazione microinterruttore in apertura e in chiusura; controllo ed eventuale lubrificazione vite senza fine; controllo fissaggio viti rotazione e lubrificazione; per i modelli reversibili controllo dell'elettroserratura.
- Controlli validi per impianti a battente – esterni a braccio snodato: fissaggio base motoriduttore e staffa sul cancello; fissaggio viti perni rotazione e lubrificazione; braccio snodato ed lubrificazione; Controllo ed eventuale regolazione microinterruttore in apertura e in chiusura; Per i modelli reversibili controllo della serratura elettrica, cilindro e scontro di battuta; e verifica della reversibilità.
- Controlli validi per impianti a battente – interrati: dei fermi meccanici apertura chiusura; Pulizia della cassa di fondazione; degli organi meccanici – serraggio bulloni di fissaggio; drenaggio acqua; Controllo e regolazione microinterruttori apre-chiude (versione FROG A24); dello sblocco meccanico, cilindri serratura e ribloccaggio, e ulteriori dispositivi; dello sblocco meccanico, cilindro serratura e ribloccaggio, e ulteriori dispositivi;
- Controlli validi per impianto garage – basculanti e sezionali: cuscinetti e usura funi, contrappeso o molla bilanciamento; bilanciatura porta; leverismi e bracci ed eventuale lubrificazione; funzionamento fine corsa (se presenti); serraggio bulloneria; tensione catena/cinghia motore; dispositivo di sblocco; controllo usura e scorrimento pattino del braccio adattatore.

- Controlli validi per impianti a serrande – avvolgibili: bilanciatura molle; serraggio bulloneria; dispositivo di sblocco; dei punti di fine corsa.
 - Controlli validi per qualsiasi tipologia di porte automatiche pedonali: allineamento ante; movimento manuale e automatico; fermi meccanici di apertura e chiusura; alimentazione di rete e stato batterie; prova dispositivi di comando e sicurezze; verifica sistema di sfondamento; verifica funzionalità antipanico.
 - Controlli validi impianti di porte battenti pedonali: stato bracci di trasmissione e snodi; viti di ancoraggio base e trasmissioni; prova dispositivi di comando e sicurezze; stato e lubrificazione delle cerniere.
 - Controlli validi impianti di porte scorrevoli pedonali: Scorrimento carrelli; verifica ruota anti deragliamento; Stato Guida o Pattino a pavimento; Corretta tensione e stato della cinghia; Rallentamento apre e chiude e punti di rallentamento; verifica parti e funzione antipanico a sfondamento; pulizia guida interna;
- a) Individuazione dei possibili rischi provocati dal movimento delle ante: schiacciamento, cesoiamento, convogliamento, impatto o urto, sollevamento, intrappolamento;
 - b) Misure delle forze d'impatto e verifica strutturale della macchina
 - c) Emissione del verbale

6.1.10 Servizio di verifica linee vita

E' prevista la verifica delle linee vita installate sui coperti, come indicato al punto 9.1.6 della norma UNI EN 11158 nel quale si specificano gli aspetti che devono essere presi in considerazione dal personale competente:

- a) Controlli previsti per il 1° anno, il 2° anno ed il 3° anno (dall'installazione): verifica della presenza dei cartelli di istruzioni; verifica del corretto tensionamento dei cavi; controllo della assenza di deformazioni degli assorbitori di energia; verifica della assenza di corrosione degli elementi; verifica dell'assenza di stress subito dai cavi e dagli elementi componenti; verifica del corretto serraggio della bulloneria.
- b) Controlli previsti per il 4°anno (dall'installazione) : verifica della presenza dei cartelli di istruzioni; verifica del corretto tensionamento dei cavi; controllo della assenza di deformazioni degli assorbitori di energia; verifica della assenza di corrosione degli elementi; verifica dell'assenza di stress subito dai cavi e dagli elementi componenti; verifica del corretto serraggio della bulloneria; verifica dell'assenza di anomalie delle strutture in prossimità degli elementi installati; verifica della tenuta dei fissaggi degli elementi installati mediante chiavi dinamometriche/prove di carico.

Riparazione di eventuali anomalie o alla sostituzione di eventuali elementi difettosi riscontrati durante l'ispezione.

Rilascio di certificato di idoneità all'utilizzo.

6.2 A richiesta

6.2.1 Servizio di pulizia fognaria , spurgo e affini

Consiste nella attività, compensata a misura, di pulizia delle reti di scarico bianche e nere (programmata o meno), disocclusioni, pulizia fosse biologiche e degrassatori, nonché delle colonne di scarico verticali e quant'altro attinenti agli scarichi negli immobili oggetto di appalto nell'ambito degli interventi manutentivi oggetto del presente capitolato (con relativo trasporto a rifiuto in siti autorizzati e in base alle disposizioni vigenti)

Il tutto ai sensi del Dlgs.205/2010 art.33.

In particolare è vincolante l'iscrizione all'Albo dei Gestori Ambientali ,prevista dall'art.212, comma 5 ,per lo svolgimento delle attività di raccolta e trasporto di rifiuti.

In caso di video-ispezione che dovrà essere eseguito previa autorizzazione della D.L./D.O. nei casi ritenuti necessari.

6.2.2 Servizio manutenzione di aree verdi e disinfestazioni/derattizzazioni

Il presente servizio è compensato a misura e prevede tutte le attività di manutenzione delle aree verdi (Allegato n. 4 Elenco aree verdi) attraverso un programma che comprende, per ogni area in elenco:

- a) Pulizia preventiva della superficie;
- b) Rifilatura dei bordi e di tutti i luoghi dove non potrà accedere la lama della moto cimatrice;
- c) Sfalcio dell'erba con moto cimatrice o tramite tranciaerba;
- d) Asporto dei materiali di risulta nel più breve tempo possibile e comunque entro 24 ore.

Non dovranno ritrovarsi, al termine di ogni intervento di sfalcio, cumuli e depositi di materiale vegetale né sui prati né nelle zone a copertura inerte. Particolare attenzione dovrà essere prestata per non arrecare danni con macchine e attrezzi alla base dei tronchi delle piante arboree.

La programmazione, con previsione fino ad un massimo di 6 sfalci (a discrezione dell'ente appaltante) interventi all'anno per ogni area assegnata, dovrà pervenire con comunicazione telematica ad ACER entro e non oltre il 01/03 di ogni anno.

Disinfestazioni – derattizzazioni

Attività compensate a misura a seguito di esplicita richiesta da parte dell'ente comprendenti:

- Intervento Larvicida contro la Zanzara Tigre;
- Deblattizzazione;
- Disinfestazione di nidi di vespe o insetti;
- Derattizzazione.

6.2.3 Porte antintrusione

La ditta dovrà fornire le maestranze necessarie ed il materiale occorrente da installare negli accessi agli alloggi di erp che si liberano per turn-over o per cessata locazione onde evitare che non aventi diritto possano occupare i locali vuoti ed in attesa di ripristino.

Preferibilmente si individua in una lastra d'acciaio blindata di dimensioni uguali a quelle della porta d'ingresso, il materiale più idoneo per raggiungere lo scopo prefissato. Tale lastra dovrà essere saldata sui quattro lati a dei listelli sempre di acciaio annegati nella muratura od a pressione e creare così una barriera molto robusta e difficilmente apribile.

Analogamente, ravvisandone la necessità, si può procedere con analoga installazione di barriere alle finestre degli alloggi vuoti ed in attesa di essere recuperati con risorse derivanti da altro appalto.

In alternativa ai pannelli blindati in acciaio, si possono utilizzare per la protezione temporanea degli alloggi vuoti, delle porte blindate adattabili a qualsiasi vano porta esistente ed applicabili con ancoraggio sulla parete esterna.

I dispositivi antieffrazione posti in opera rimangono di esclusiva proprietà dell'Affidatario che ne garantisce e cura la conservazione, manutenzione ed efficacia nonché la rimozione alla fine dell'utilizzo ad intervento esaurito.

L'operazione della rimozione comporta l'allontanamento dei dispositivi da parte dell'Affidatario, nonché il ripristino dei luoghi, pareti, infissi ecc. qualunque sia stato il sistema di montaggio del dispositivo e la durata. Nel caso di danno materiali alle attrezzature a seguito di vandalismo o tentativi di effrazione, la Stazione Appaltante non sarà in nessun caso responsabile e l'Affidatario è tenuto alla sostituzione dei dispositivi manomessi e non funzionanti.

L'installazione dei dispositivi antintrusione può avvenire anche in orario extra-ordinario, quale quello notturno, festivo e prefestivo.

La tempistica dell'intervento dovrà essere la seguente:

- a) Nei casi ordinari, nei giorni feriali, l'intervento va eseguito entro le 24 ore dalla richiesta;
- b) Nei casi urgenti per l'Azienda, nei giorni festivi e prefestivi, l'intervento dovrà essere svolto entro 3,5 ore dalla richiesta stessa, indipendentemente dall'orario della richiesta.

I dispositivi anti-intrusione dovranno essere installati esclusivamente dopo formale richiesta inoltrata dalla Azienda Acer Ravenna a mezzo telefono, fax, e-mail, sms, ecc. e in ogni mezzo in cui sia garantita la tracciabilità.

Venuta meno la necessità del Servizio, su richiesta dell'Azienda essi andranno prontamente rimossi previo accordi con gli uffici preposti, che comunicheranno la data di cessazione del Servizio.

L'espletamento del servizio in argomento dovrà essere eseguito nel rispetto degli adempimenti, attribuiti agli specifici ruoli funzionali della legge e dai regolamenti vigenti in materia di lavori pubblici e di sicurezza antinfortunistica nei cantieri, previste dal D.Lgs. 626/91 e D.lgs. 81/2008 e s.m.i. nonché nel rispetto del

Codice Civile e della deontologia professionale sotto l'osservanza di tutte le norme, condizioni, patti, obbligazioni, oneri e modalità dedotti e risultanti dal contratto e dal presente Capitolato d'Oneri.

6.2.4 Traslochi di mobili , arredi ed altre dotazioni all'interno degli immobili

E' prevista che vengano effettuati i seguenti servizi a prestazione:

- a) trasporto (con eventuale smontaggio e/o montaggio) di mobili, arredi, attrezzature, suppellettili, scaffalature, elettrodomestici e materiale cartaceo;
- b) servizi di manutenzione quali per esempio: svuotamento e sgombero di materiale di risulta, di cantine o soffitte; movimentazione di colli pesanti e/o ingombranti (macchinari).

6.2.5 Servizio di verifica conformità impianto di messa a terra nei fabbricati a gestione diretta

La Ditta garantirà le verifiche periodiche dell'impianto di messa a terra nei fabbricati a gestione diretta (no nei condomini) come previsto dal DPR 462/01 le quali consistono essenzialmente nelle seguenti attività:

- a) Esame della documentazione relativa all'impianto (dichiarazione di conformità, progetto e precedenti verbali d'ispezione);
- b) Esame a vista dei luoghi e degli impianti;
- c) Prova di continuità dei conduttori di terra, di protezione ed equipotenziali;
- d) Prove di funzionamento;
- e) Misura della resistenza di terra;
- f) Misura dell'impedenza dell'anello di guasto;
- g) Misura delle tensioni di contatto e di passo;

Al termine della verifica periodica la ditta consegnerà ad Acer il verbale redatto e firmato da elettricista abilitato riportante il certificato di ispezione con l'esito (positivo o negativo) ed eventuali prescrizioni.

6.2.6 Prestazione di accatastamento fabbricati ed immobili

La ditta dovrà garantire la prestazione di accatastamento ogni qualvolta si presenti l'evenienza di un ampliamento di una unità immobiliare, o in un cambio di destinazione d'uso, o in una fusione di due o più unità immobiliare, o nella modifica di spazi interni.

Ai casi precedentemente menzionati vanno aggiunti quelli di una variazione di dati toponomastici e quelli di ripristino dell'esatta rappresentazione grafica, necessaria quando la planimetri depositata risulta difforme dalla realtà:

La ditta dovrà redigere un mappale allo scopo di inserire l'immobile nella mappa catastale utilizzando il DOCFA come predisposto dal Ministero delle finanze.

6.2.7 Servizio di sanificazione e bonifica di immobili in precarie condizioni igieniche

E' previsto che vengano effettuati i seguenti servizi a prestazione:

- a) Pulizia: attività che riguarda il complesso di procedimenti ed operazioni che hanno lo scopo di rimuovere ed asportare rifiuti, polveri e lo sporco di qualsiasi natura dalle superfici impiegando di norma acqua con o senza detergenti e idonei mezzi;
- b) Sanificazione: metodica che si avvale dell'uso di detergenti per ridurre a livelli di sicurezza il numero di contaminanti batterici presenti nell'ambiente su oggetti e superfici e per preservare la qualità dei materiali e migliorare il confort ambientale;
- c) Disinfezione: metodologia che si avvale dell'uso di prodotti disinfettanti, atti a ridurre la carica batterica e microbica patogena mantenendo per un tempo relativo il livello di sicurezza;
- d) Scopatura ad umido: rimozione dal pavimento della polvere e di altro materiale depositato, con mezzi e prodotti idonei a non sollevare la polvere;
- e) Lavaggio: detersione delle varie superfici dello sporco e del materiale depositato con mezzi e prodotti idonei alla superficie da trattare, senza danneggiarla e non tossici, alle dosi indicate nella scheda tecnica e senza associazioni.
- f) Smaltimento a discarica di eventuale materiali di risulta (mobilia, vestiario, elettrodomestici , etc.)

6.2.8 Video ispezioni di canne fumarie con telecamera e registratore

La ditta dovrà applicarsi nella attività, compensata a misura, di video ispezione del condotto fumario necessaria per controllare lo stato e le condizioni generali dello stesso, in particolare per individuare eventuali rotture e deterioramento del materiale di costituzione del condotto, la presenza di curve e/o variazioni di sezione, probabili immissioni dirette e qualsiasi anomalia che comporti una situazione di non corretto funzionamento.

Su preventiva richiesta dovrà essere rilasciato il filmato della video ispezione eseguita e/o una relazione descrittiva dell'esistente.

6.2.9 Verifica composizione chimica pavimenti, cappe aspiranti, tubi, scarichi, canne fumarie

La ditta dovrà eseguire la mappatura ed il censimento dei manufatti contenenti amianto adottando la seguente metodologia operativa:

- Ispezione di tutti i locali con individuazione censimento di manufatti sospetti e acquisizione di documentazione fotografica;
- Redazione di schede di valutazione di materiali utilizzando il metodo dell'indice VERSAR (o equivalente) ,

- Redazione di relazione finale generale con schede di valutazione per ogni immobile.

6.2.10 Valutazione della stabilità dell'alberatura (VTA)

La ditta dovrà garantire la presenza di un agronomo, il quale dovrà monitorare gli alberi ad alto fusto presenti all'interno delle aree cortilive certificando le condizioni fotostatiche e fitosanitarie delle alberature stesse inserite in ambito urbano.

Il monitoraggio richiesto è fondamentale per l'individuazione delle piante a rischio statico e la raccolta e la valutazione dei dati disponibili sul patrimonio verde esistente è il primo passo necessario per elaborare un piano di intervento teso alla sicurezza dei residenti.

Il monitoraggio delle alberature è necessario per stabilire le priorità di intervento per attivare un piano di gestione razionale degli alberi stessi.

Per fare questo è indispensabile una classificazione del patrimonio arboreo che tenga conto dei diversi fattori che influiscono sulla stabilità delle piante, come le condizioni stazionali, l'età, la specie, la periodicità degli interventi di manutenzione ordinaria e la possibilità di danni agli apparati radicali. Si riesce così ad individuare le emergenze, sulle quali viene effettuato un approfondito esame strumentale che fornisce dati oggettivi per quantificare il rischio di schianto. Il monitoraggio delle alberature costituisce uno strumento innovativo di gestione del patrimonio arboreo, per la sua salvaguardia e per la pianificazione di interventi mirati come potature, consolidamenti e trattamenti fitosanitari.

Partendo dalla classificazione di tutti gli alberi oggetto di studio nelle varie classi di rischio e dato atto che sia avvenuta la applicazione di cartellini identificativi realizzati in materiale resistente agli agenti atmosferici su ogni pianta analizzata, si procede come segue:

- a) **Analisi visiva:** analisi di ogni pianta secondo i criteri della V.T.A. Le informazioni raccolte vengono riportate in una apposita scheda che contiene, oltre alle basilari informazioni dendrometriche, una descrizione particolareggiata dei sintomi presenti al colletto, fusto, ramificazione e chioma. In base ai sintomi evidenti la pianta viene attribuita alla classe di rischio e vengono indicati gli interventi necessari alla messa in sicurezza o alla manutenzione. Gli alberi ad alto rischio di schianto vengono segnalati immediatamente.
- b) **Analisi strumentale:** le piante appartenenti alle classi di rischio piu' elevate vengono analizzate con il Resistograph IML resi B400. I risultati ottenuti per ogni singola pianta e la classe di rischio a cui e' attribuita sono riportati nella relazione finale unitamente a una descrizione grafica dei punti in cui sono state eseguite le indagini, in modo da poter ripetere i controlli negli anni successivi e controllare lo sviluppo di eventuali carie interne.

Metodologia topografica (PICUS): si tratta di una metodologia che permette la integrale visualizzazione simulata della sezione bidimensionale di una porzione anatomica arborea indagata. Il tomografo è uno strumento diagnostico non invasivo in grado di misurare le aree interessate da

alterazioni, le dimensioni e lo stato delle cavità, lo spessore della parete legnosa sana residua e ce permette di valutare la “resistenza alla rottura” nelle porzioni anatomiche epigee quali tronco e branche. Come detto, la strumentazione è in grado di restituire un'immagine bidimensionale dello stato interno del legno, assimilabile ad una tomografia assiale della sezione analizzata. Operativamente, nella zona interessata dall'indagine vengono applicati dei sensori tra loro equidistanti lungo la circonferenza del tronco. Detti sensori sono in contatto con i tessuti del tronco mediante chiodi infissi nella sola corteccia. Grazie ad un martello viene percorso ogni sensore generando così un'onda sonora, che viene trasmessa agli altri sensori attraverso il legno tra essi interposto. L'operazione viene ripetuta in successione per tutti i diversi sensori cosicché, basandosi sulla misurazione del tempo di trasmissione delle onde sonore generate nel legno, è automaticamente elaborata una mappa bidimensionale, in falsi colori, della sezione indagata. Le diverse tonalità cromatiche corrispondono ad una diversa velocità di impulso sonico durante l'attraversamento del legno. Poiché la velocità è in funzione delle caratteristiche chimico-fisiche delle porzioni attraversate, indirettamente, la tomografia dà indicazione della consistenza dei tessuti legnosi interni.

Metodologia a simulazione di trazione (SIA/SIM): Si tratta dell'unica metodologia per la valutazione di stabilità degli alberi di riconoscimento valore sperimentale che permette la misurazione diretta di parametri biomeccanici dell'albero, risultando al contempo totalmente non invasiva. Con questo metodo è possibile stabilire i valori di sicurezza statica ipogea, altrimenti definita “sicurezza di stabilità complessiva”, ed epiga, detta anche “sicurezza di rottura”, di un albero. Nello specifico vengono valutate le reazioni dell'esemplare all'applicazione di determinati carichi che simulano le sollecitazioni prodotte sulla pianta stessa dal vento. A tale scopo, l'impiego di un paranco manuale di tipo "tifor", l'albero viene sottoposto ad una trazione, cioè ad un carico, tramite una fune fissata al suo tronco. Il carico applicato, misurato con un dinamometro elettronico, simula infatti quello a cui viene sottoposta la pianta per effetto della forza eolica. La risposta dell'albero alla sollecitazione viene quindi misurata con un inclinometro posto sul colletto, per valutare la stabilità dell'apparato radicale (sicurezza della stabilità complessiva – stabilità ipogea) e con un elastometro posto sul fusto per valutare il grado di elasticità delle fibre sul perimetro esterno del tronco (sicurezza di rottura – stabilità epigea). I rapporti proporzionali tra i valori, ottenuti in associazione con evidenze morfologiche esteriori dell'albero, consentono quindi di giungere ad una simulazione estremamente attendibile del comportamento dell'albero alla reale azione degli eventi esterni agenti sulla sua struttura, il tutto con l'ausilio di uno specifico programma informatico.

- c) Relazione finale: i risultati del lavoro sono elaborati in una relazione, in cui si specificano le principali caratteristiche ambientali delle zone in cui radicano le piante e le esigenze di ogni specie arborea analizzata. Per ogni singola pianta vengono descritti i risultati dell'analisi visiva e strumentale, riportando i profili grafici ottenuti col Resistograph, i dati numerici, le informazioni e l'interpretazione dei profili stessi. Per ogni pianta sono indicati gli interventi appropriati alla messa in

sicurezza. E' inclusa inoltre la necessaria documentazione fotografica e una scheda generale di riassunto, in cui vengono riportate in modo sintetico le informazioni relative a tutte le piante analizzate e le elaborazioni statistiche di base. I dati possono essere elaborati in formato compatibile per l'inserimento in DataBase.

7. Lavori ed Opere extra canone compensate a misura

L'Assuntore si assume l'impegno di svolgere, dietro espressa richiesta di ACER Ravenna, le prestazioni sotto indicate che saranno compensate "a misura" con contabilità "a consuntivo" redatta in contraddittorio in base all'"Elenco Prezzi Unitari" depurato del ribasso offerto e che potranno consistere in:

- a) esecuzione di ogni singola lavorazione in base all'elenco prezzi per le quantità ordinate da ACER Ravenna;
- b) interventi opzionali generati dalla riparazione a guasto all'interno degli alloggi;
- c) piccoli lavori di manutenzione ordinaria edile ed affini;
- d) piccoli lavori di adeguamento normativo degli edifici e dei relativi impianti, fra cui anche la sostituzione caldaia non più funzionante e/o non efficiente in termini di rendimento energetico (non a seguito ripristino) , comprese anche le dichiarazioni di conformità degli impianti previste per legge (D.M. 37/2008 e s.m.i.);
- e) piccoli lavori di ripristino di danni dovuti a calamità naturale, incendi, atti vandalici;
- f) piccole manutenzione aree verdi pertinenziali fabbricati

Tali interventi saranno derivati da una richiesta/chiamata d'intervento ed ai quali occorre l'esplicita autorizzazione da parte della Stazione Appaltante, attraverso l'approvazione di una specifica richiesta di preventivo dell'Assuntore, in quanto non compresi nei parametri dei servizi di pronto intervento o riparazione su chiamata. Tali interventi saranno computati dall'Assuntore in base all'elenco prezzi di contratto. Una volta che A.C.E.R. RAVENNA avrà validato, approvato e notificato il preventivo all'Assuntore diventerà impegnativo per il medesimo ai fini dell'esecuzione e il relativo importo andrà a sommarsi agli altri, costituendo il monte lavori da cui scaturirà il SAL ai fini del pagamento nei termini contrattuali.

Tutti i lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte e secondo specifiche del capitolato e delle prescrizioni tecniche ad esso allegate.

I piccoli lavori previsti dal progetto/computo metrico saranno commissionati di volta in volta, mediante approvazione del preventivo espressamente richiesto da A.C.E.R. RAVENNA, il tutto di norma tramite il sistema informatico hyperfabbricati, o con altra modalità (@, fax, etc). L'approvazione avverrà sempre tramite la procedura informatizzata e la data di notifica all'assuntore del preventivo approvato si intende quale data di consegna dei lavori da cui decorre il tempo utile assegnato per l'esecuzione dei medesimi.

8. CATEGORIA PREVALENTE, CATEGORIE SCORPORABILI E SUBAPPALTABILI

Ai sensi dell'articolo 61 del regolamento approvato con D.P.R. n. 207 del 2010 e in conformità all'allegato «A» al predetto regolamento, i lavori sono classificati come segue:

Tabella B

CAT.	Descrizione delle categorie (e sottocategorie) di lavorazioni omogenee	Importo lavori annuo	Importo lavori quadriennale	%
OG1	Opere edili	504.201,30	2.016.805,20	45,84
OS3	Impianti idrico-sanitario, cucine e lavanderie	190.909,44	763.637,76	17,35
OS28	Impianti termici e di condizionamento	155.891,27	623.565,08	14,17
OS30	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	102.989,06	411.956,24	9,36
OG12	Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale	28.576,76	114.307,04	2,60
OS4	Impianti elettromeccanici trasportatori	117.432,17	469.728,68	10,68
	Totale	1.100.000,00	4.400.000,00	100,00

Ai sensi dell'art. 105 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. l'importo complessivo contrattuale è subappaltabile per un quota non superiore al 40% dell'importo complessivo del contratto.

9. MODALITÀ DI STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

I servizi definiti "a canone" sono compensati a forfait, i servizi a prestazione e le opere extracanone sono compensati a misura – secondo la definizione di cui all'art. 3 comma 1 lettera eeeee) D.Lgs. 50/2016 , nonché degli articoli 43, comma 6, del Regolamento generale.

Prezzi restano fissi e invariabili, senza che possa essere invocata da alcuna delle parti contraenti, per tale parte di lavoro, alcuna successiva verifica sulla misura o sul valore attribuito alla quantità.

I prezzi e i canoni contrattuali dell'elenco prezzi e dei canoni unitari, sono vincolanti anche per la definizione, valutazione e contabilizzazione di eventuali varianti, addizioni o detrazioni in corso d'opera, se ammissibili ed ordinate o autorizzate ai sensi dell'art. 106 del Codice dei contratti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 40 comma 2.

I rapporti ed i vincoli negoziali si riferiscono agli importi come determinati ai sensi dell'articolo 2, comma 2. Per gli oneri della sicurezza e salute dei lavoratori nel cantiere di cui all'articolo 2, comma 1 colonna b)

costituisce vincolo negoziale l'importo degli stessi (non soggetto a ribasso d'asta) indicato a tale scopo dalla Stazione Appaltante sempre negli atti progettuali.

10. SVILUPPO DELL'APPALTO

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

In sede di offerta tecnica dovrà, tenendo conto di quanto sotto descritto, l'Assuntore dovrà specificare le modalità organizzative e proporre azioni migliorative atte ad ottimizzare il processo operativo di seguito descritto.

10.1 Sistema informativo

ACER RAVENNA è dotata di un sistema informativo specifico (a richiesta è disponibile un opuscolo ai soli fini illustrativi/informativi non esaustivo) per la gestione del processo manutentivo afferente al presente appalto a cui obbligatoriamente l'assuntore deve far riferimento e utilizzare per la gestione dell'attività manutentiva.

Tale sistema informativo, basato su tecnologia web permetterà l'accesso differenziato e controllato di tutti i soggetti coinvolti nel processo manutentivo, mantenendo allineati in tempo reale tutti i dati ad esso relativi.

Si precisa che tutti i dati contenuti nel database del sistema informativo sono di proprietà esclusiva di ACER RAVENNA che ne concederà l'uso all'Assuntore per la sola durata dell'appalto. Tali dati saranno mantenuti all'interno di un server di proprietà di ACER RAVENNA o di una server farm di sua fiducia. L'Assuntore avrà l'obbligo di dotarsi a proprie spese di almeno tre accessi al sopra indicato sistema informativo per poter espletare tutte le attività a proprio carico inerenti il presente appalto.

In particolare il sistema gestisce i seguenti processi

- a) Gestione richieste di intervento;
- b) Gestione degli ordini di lavoro;
- c) Gestione dei preventivi;
- d) Gestione degli interventi manutentivi per emergenze e risoluzione di guasti ed opzionali;
- e) Gestione e contabilizzazione degli interventi a carico degli assegnatari;(solo nei casi e limiti definiti dal presente capitolato all'art. 13.2;
- f) Aggiornamento anagrafe manutentiva;
- g) Inserimento e gestione foto, documenti, elaborati grafici ove richiesto e comunque relativi all'attività dell'assuntore.

Sono a carico dell'Assuntore le dotazioni hardware necessarie per il corretto utilizzo del sistema informativo.

10.2 Referenti dell'appalto

L'assuntore, ove non svolga direttamente l'incarico, sarà rappresentato da un Responsabile delle Attività che dovrà essere in possesso di adeguata e documentata esperienza nella gestione di attività di servizi e lavori manutentivi oggetto del presente appalto.

Tale esperienza sarà valutata sulla base del curriculum vitae allegato all'Offerta Tecnica nell'ambito dell'organizzazione generale della commessa.

Il Responsabile delle attività ha la piena rappresentanza dell'Assuntore ed in quanto tale dovrà controfirmare i vari documenti amministrativi e contabili.

Tale figura avrà il compito di interfaccia unico con Acer e si occuperà in particolare di:

- a) coordinamento generale delle attività;
- b) interfaccia con il committente e con gli uffici delle Amministrazioni comunali coinvolte;
- c) valutazione dell'efficacia delle prestazioni fornite e del grado di soddisfazione dell'utenza;
- d) redazione e controllo della contabilità periodica dei piccoli lavori manutentivi accompagnata da tutti gli allegati prescritti;
- e) predisposizione della fatturazione trimestrale per la gestione a canone;
- f) formulazione di preventivi per i piccoli interventi manutentivi;
- g) Gestione e coordinamento delle risorse a disposizione;
- h) Supervisione della correttezza dei dati imputati a sistema, con particolare riferimento all'aggiornamento patrimoniale e al relativo controllo di conformità oggettiva;
- i) Ogni altra attività amministrativa, di coordinamento e relazionale ritenuta necessaria per il buon andamento del presente appalto.

L'assuntore, ove non lo svolga direttamente, dovrà dotarsi di un Coordinatore Tecnico per l'esecuzione delle attività di servizi e lavori manutentivi oggetto del presente appalto, che si occuperà di:

- a) Coordinare gli esecutori;
- b) Recepire gli ordini di servizio per l'esecuzione dei piccoli interventi manutentivi;

Negli orari di apertura al pubblico, sarò presente, a supporto dei tecnici A.C.E.R. RAVENNA e preposto anche al ricevimento degli assegnatari per le problematiche manutentive, al quale Acer predisporrà adeguata postazione di lavoro, escluso Hardware informatico per:

- a) Gestire le richieste d'intervento;
- b) Assicurare il servizio di reperibilità;

Ogni altra attività amministrativa, di coordinamento e relazionale ritenuta necessaria per il buon andamento del presente appalto.

Inoltre l'assuntore dovrà dotarsi di un mediatore sociale in grado di:

- a) illustrare la disciplina regionale e comunale dell'erp, dell'uso degli alloggi e della ripartizione degli oneri tra assegnatari ed Acer;
- b) fornire informazioni e dati completi e aggiornati utili allo ottenimento di autorizzazione, documenti e permessi indispensabili per la corretta conduzione dell'alloggio e per la permanenza nell'erp;
- c) gestire difficoltà relazionali e potenziali conflitti con l'utenza interessata dagli interventi manutentivi da effettuare negli alloggi o nelle parti comuni dei fabbricati abitati;
- d) gestire le relazioni con gli assegnatari che vivono in situazioni di disagio personale e sociale, attivando, ove occorra, gli operatori competenti per settore e per territorio.

Tale figura professionale dovrà essere in possesso di adeguata e documentata esperienza e professionalità nella gestione delle attività sopraindicate; tale esperienza sarà valutata sulla base del curriculum vitae allegato all'offerta tecnica nell'ambito della organizzazione generale della commessa e dovrà soddisfare almeno uno dei seguenti requisiti:

- l'appartenenza a D.N.A. - Rete di Centri e Attività di mediazione sociale dell'Emilia-Romagna
- aver conseguito almeno un attestato di partecipazione ad almeno un evento formativo annuale organizzato dalla stessa
- lo svolgimento dell'attività di cui alle lettere dalla a) alla d) per almeno un biennio.

Infine l'Assuntore dovrà dotarsi di un Coordinatore della sicurezza in esecuzione delle opere e dei lavori di manutenzione, di risoluzione delle emergenze e dei servizi a canone e che sarà nominato dalla Stazione Appaltante tra i tecnici di propria fiducia. Il corrispettivo per le prestazioni del coordinatore per la sicurezza in esecuzione lavori sarà corrisposto da Acer Ferrara al tecnico aggiudicatario delle selezione pubblica, mentre il corrispondente costo verrà detratto alla ditta in concomitanza della emissione dei Certificati di Pagamento per i lavori e le prestazioni eseguite.

I Coordinatori Tecnico e della Sicurezza potranno delegare le proprie funzioni a tempo determinato e previo benestare di ACER.

ACER RAVENNA si riserva il diritto insindacabile, per tutta la durata dell'appalto, di esigere dall'Assuntore la sostituzione del Responsabile Generale delle Attività o del Coordinatore Tecnico o del Coordinatore della Sicurezza in caso di mancato gradimento degli stessi. Tale comunicazione sarà inviata per iscritto da ACER RAVENNA all'Assuntore che dovrà adempiere nel più breve tempo possibile sostituendo tale personale con altro di pari livello di esperienza.

Si richiede inoltre la disponibilità di 1 Ingegnere Edile/Architetto strutturista da attivarsi nei casi nei quali si presentasse la necessità di verifiche strutturali agli immobili per dissesti o altro. Se a seguito delle verifiche si procedesse a commissionare lavori la prestazione si intende compensata all'interno dell'importo dei medesimi, in caso contrario si riconoscerà la prestazione professionale sulla base delle tariffe in vigore.

Per quanto riguarda la consistenza del personale operativo, l'Assuntore dovrà avere alle dipendenze proprie (o delle ditte affidatarie in caso di Consorzio o come soci lavoratori) in provincia di Ravenna per tutta la durata dell'appalto il personale necessario a coprire ogni intervento manutentivo o tecnico ordinato, con un minimo di 10 operativi con caratteristiche professionali tali da poter gestire/eseguire quanto previsto all'art.5 del presente capitolato.

10.3 Gestione tecnica attività

L'Assuntore dovrà effettuare le attività di seguito elencate in modo esemplificativo e non esaustivo comprese all'interno della Gestione Tecnica e suddivise nelle seguenti fasi principali:

a) CONOSCENZA

- i. Aggiornare l'Inventario e l'Anagrafe degli immobili ed impianti come meglio descritto al successivo art. 11
- ii. Espletare e raccogliere le pratiche autorizzative di legge inerenti gli interventi oggetto dell'appalto
- iii. Rilevare la situazione normativa e di sicurezza al manifestarsi delle necessità;
- iv. Rilevare la situazione manutentiva delle varie unità tecnologiche al manifestarsi delle necessità.

b) PIANIFICAZIONE

- i. Gestire le esigenze manutentive;
- ii. Rispettare gli standard prestazionali e manutentivi da garantire individuati da ACER Ravenna;
- iii. Individuare, proporre e concordare con ACER Ravenna le strategie manutentive applicabili all'esecuzione delle gestioni operative;
- iv. Elaborare i dati statistici ai fini dei controlli prestazionali.

c) PRESTAZIONI VARIE

- i. Assicurare la presenza presso la sede di ACER Ravenna, per tutta la durata dell'appalto, negli orari di apertura al pubblico, di un addetto qualificato esperto su temi manutentivi di edilizia residenziale, a supporto dei tecnici di Acer Ferrara e del Servizio Clienti, preposto anche al ricevimento degli utenti per le problematiche manutentive, nonché al riscontro dei reclami. Acer Ravenna predisporrà adeguata postazione di lavoro, escluso Hardware informatici;

- ii. Per l'utilizzo dei locali di Acer Ravenna per il servizio di Call Center (come meglio specificato nel successivo art 12.1) sarà addebitato all'Assuntore un recupero forfettario di spesa di euro 10.000,00 annuali oltre l'IVA di legge;
- iii. Ricevere e gestire le richieste di intervento, curando con particolare attenzione la comunicazione verso gli utenti;
- iv. Assicurare il servizio di reperibilità;
- v. Predisporre i titolo abilitativi, permessi, nullaosta previsti di regolamenti vigenti nei Comuni in cui ha luogo l'intervento oggetto dell'appalto;
- vi. Gestire i certificati di conformità impiantistica ed i collaudi, con l'onere di raccogliere, richiedere, rinnovare, redigere e firmare, produrre, ecc. tutti i certificati e collaudi previsti dalle vigenti normative e rilasciati dagli Enti preposti ai controlli relativi alla agibilità e igienicità del fabbricato.

11. AGGIORNAMENTO ANAGRAFE DEGLI IMMOBILI

Un'anagrafe aggiornata del proprio patrimonio è uno degli aspetti strategici per la buona riuscita di qualsiasi attività manutentiva.

Pertanto l'Assuntore dovrà effettuare tutte le attività di aggiornamento dell'anagrafe immobiliare inerenti le attività oggetto dell'appalto che abbiano comportato modifiche al patrimonio entro cinque giorni lavorativi.

L'intera Anagrafe e tutta la documentazione dovrà essere fornita ad ACER Ravenna su supporti cartacei ed informatici non appena i dati saranno stati rilevati, introdotti o aggiornati, o le rilevazioni saranno state effettuate, e sarà da subito di esclusiva proprietà di ACER Ravenna che ne permette l'uso da parte dell'Assuntore durante il periodo di appalto per consentirgli la gestione delle attività previste;

Il reperimento dei dati, il loro inserimento su supporto informatico, la fornitura delle informazioni, nella quantità, forma, supporto richiesti, è compresa negli importi contrattuali;

Particolare attenzione dovrà essere posta al controllo della esatta corrispondenza dei dati alla situazione reale;

ACER Ravenna procederà a controlli a campione ed eventuali inadempienze daranno luogo a sanzioni ferme restando le conseguenze tutte per inadempienze agli obblighi contrattuali;

L'aggiornamento dovrà essere gestito per tutta la durata dell'appalto con l'introduzione di tutte le variazioni conseguenti ad interventi di manutenzione realizzati durante il periodo di validità del contratto;

Si intende per aggiornamento anagrafe tutto quell'insieme di dati legati alla consistenza

dell'immobile che a seguito dell'intervento possono variare nella sostanza e nella consistenza (es: finiture , impianti, planimetria architettonica) atte a essere inserite nel database del committente)e necessari anche alle redazione degli APE (attestati di prestazione energetica) che comunque nel caso di ripristino alloggio l'assuntore è tenuto a fornire ad Acer Ravenna a sue spese

Il tutto deve avvenire attraverso la compilazione degli appositi moduli presenti nel software gestionale nel paragrafo "Censimento Fabbricato". Tali moduli devono essere compilati in tutte le loro parti e sottoscritte dallo operatore.

12. PROCEDURE GESTIONALI PER INTERVENTI A CANONE

12.1 Ricezione richieste di intervento

Le richieste di intervento da parte degli utenti, dovranno essere ricevute dall'assuntore tramite Call Center, che risponderà al Numero Verde già attivato da ACER.

L'Assuntore dovrà garantire almeno due linee telefoniche e una linea dati dedicate.

Il servizio di Call Center dovrà essere svolto presso i locali di Acer Ravenna, che saranno dati in uso dalla stessa a titolo oneroso dietro corresponsione dell'importo di euro 10.000 annuali.

La risposta deve essere garantita attraverso un numero di operatori non inferiore a 2, nei giorni ed orari che saranno indicati da Acer Ravenna.

Altre richieste o ordini d'intervento potranno pervenire anche per via telematica da parte delle varie postazioni operative presso i Comuni della Provincia di Ravenna e/o dal personale ACER, ovvero tramite posta ordinaria e fax.

Gli addetti al servizio di Call Center dovranno imputare a sistema tutte le richieste pervenute, compilando in ogni sua parte la modulistica del programma, in particolare la descrizione della richiesta deve essere riconducibile alle tipologie degli interventi previsti dal Regolamento di ripartizione oneri utente /gestore; inoltre deve abbinare correttamente la tempistica per l'intervento come da capitolato . In caso di discrepanze la D.L. di ACER , o tecnico abilitato, possono modificare la richiesta stessa , apponendo nella stessa giustificata motivazione .

Tutti giorni 24 ore su 24 l'assuntore ha l'obbligo di mantenere attivo almeno un numero fisso o mobile per il pronto intervento , da collegarsi al N. Verde messo a disposizione da ACER Ravenna per gli utenti ; tale/i numero/i sono da comunicare ad ACER Ravenna entro dieci giorni dopo l'aggiudicazione definitiva dell'appalto; tali interventi, anche successivamente la chiamata , se fuori dagli orari d'ufficio/call center , dovranno essere inseriti nel sistema informativo direttamente dall'Assuntore.

12.2 Pronto intervento

I lavori di pronto intervento riguardano in particolare

- a) sentore di odore di gas incombusti o fumi combustivi;
- b) gravi allagamenti di qualsiasi natura, diretti o indirettamente gravanti su altri alloggi;
- c) incendio;
- d) occlusione di fogne e/o fosse o colonne che determinino danni o disservizio;
- e) danni all'impianto elettrico sia singolo che comune del fabbricato o per interruzione dell'erogazione di elettricità;
- f) qualsiasi altro caso segnalato che pregiudichi l'immediata sicurezza degli assegnatari;
- g) messa in sicurezza di alberi o piante fonte di possibile pericolo

Per la messa in sicurezza l'Assuntore dovrà intervenire entro 1 ora dalla ricezione della chiamata eliminando la causa del danno o pericolo, e, se necessario, ritornare sul posto in orario di lavoro per risolvere definitivamente il problema. L'impresa dovrà porre la massima cura affinché gli utenti risentano del minor disagio possibile fino alla risoluzione del problema.

Le chiamate relative ai casi di cui sopra, saranno gestite direttamente dall'Assuntore che dovrà altresì provvedere all'inserimento dell'intervento nel sistema informatico, affinché ACER Ravenna ne riceva comunicazione all'apertura degli uffici.

Gli interventi realizzati in regime di pronto intervento sono compensati all'interno dell'importo forfettario a canone .

12.3 Richiesta di verifica e/o sopralluogo

ACER Ravenna potrà inviare richieste di verifiche per lavori presumibilmente necessari. La tempistica sarà definita dalla Direzione Lavori (max 30 gg). L'Assuntore dovrà fornire relazione scritta accompagnata dalla eventuale documentazione esplicativa. E' discrezione dell'Assuntore presentare unitamente alla relazione preventivo di spesa con i lavori ritenuti eventualmente necessari per risolvere la problematica oggetto del sopralluogo. Ciò non deve determinare dilazione dei tempi oltre a quanto previsto dalla D.L.

12.4 Rendicontazione

L'Assuntore, una volta terminato l'intervento, dovrà provvedere ad aggiornare il sistema informatico.

L'Assuntore dovrà altresì compilare un apposito bollettino di lavoro o verbale di sopralluogo (su modulistica approvata da ACER) sul posto oggetto dell'intervento e farlo sottoscrivere all'utente che ne dovrà ricevere copia come ricevuta. Una copia di tale bollettino potrà essere inviata ad ACER Ravenna (solo se espressamente richiesta dalla stessa) trimestralmente allegata alla fattura del canone se si tratta di interventi a canone, mentre una dovrà restare presso l'Assuntore; dovrà comunque essere inserita quale allegato sotto forma informatica (es. formato . pdf) e visibile nel programma gestionale Hyper .

13. PROCEDURE GESTIONALI PER INTERVENTI A MISURA

13.1 Interventi manutentivi, emergenze e di risoluzione dei guasti

Gli interventi di cui al presente articolo saranno eseguiti dall'Assuntore sulla base dell'ordine di lavoro trasmesso da ACER per via telematica, che consiste in una preventivazione dei lavori da eseguire, redatta sulla base dell'elenco prezzi a base di gara, su cui l'Assuntore ha offerto il proprio ribasso.

L'ordine di intervento pertanto può avere per oggetto ognuna delle lavorazioni contenute nell'elenco prezzi, nelle quantità stimate in fase di preventivazione dai tecnici ACER

Gli interventi ordinati riguarderanno prevalentemente lavori extracanone su chiamata a seguito di guasto.

Nel recupero di ogni alloggio occorre sostituire subito il tamburo della porta di ingresso dell'alloggio nonché delle eventuali pertinenze.

ACER svolgerà con i propri tecnici attività di Direzione Lavori sugli interventi ordinati, eseguendo sopralluoghi, controlli di merito sulla rispondenza dei lavori eseguiti alle prescrizioni del capitolato, impartendo qualora necessario ordini di servizio, e/o ordini di riesecuzione delle lavorazioni "non a regola d'arte".

Gli interventi di manutenzione extracanone scaturiti da guasto sono compensati all'Assuntore "a misura" sulla base dell'elenco prezzi sul quale in sede di gara ha offerto il suo ribasso, pertanto le contabilità finali saranno redatte "in contraddittorio" tra Direttore dei Lavori ACER e tecnico dell'Assuntore.

Sarà onere dell'Assuntore adeguarsi alle indicazioni impartite dal Direttore dei Lavori e agli ordini di servizio inviati ed accettare le contabilizzazioni inserite nel software dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

Eventuali disaccordi tra Direttore dei Lavori di ACER e Assuntore relativamente a aspetti qualitativi o quantitativi delle lavorazioni eseguite o relativi alla contabilizzazione, devono essere dall'Assuntore esplicitati in contestazioni da formularsi, a pena di decadenza, per iscritto e nel termine perentorio di 30 giorni dal fatto che ha dato luogo alla contestazione.

Gli ordini di lavoro, il monitoraggio dei tempi di esecuzione, le contabilità preventive e consuntive saranno gestite in modo integrato dal software in uso presso ACER. Sarà onere dell'Assuntore inserire nel software la data di inizio e fine lavori, il mancato inserimento darà luogo all'applicazione delle penali previste, trascorso il tempo contrattualmente stabilito per l'inizio dei lavori e per la loro conclusione; su tali dati immessi dall'Assuntore i Direttori dei lavori ACER eseguono controlli; sarà pertanto possibile per ACER intervenire nel software cancellando date di inizio e fine lavori, qualora si fosse riscontrato con sopralluogo che i lavori non sono iniziati o non sono conclusi, con conseguente applicazione delle penali previste. La ditta dovrà provvedere a redigere per ogni lavoro eseguito il relativo verbale con indicazione delle lavorazioni eseguite, del personale impiegato, delle ore di intervento e delle attrezzature usate per l'esecuzione dell'opera. Tale verbale dovrà essere inserito in Hyper Fabbricati nel relativo O.D.L.(ordine di lavoro).

Le contabilità consuntive di ogni singolo intervento contabilizzato dal tecnico ACER confluiranno per via informatica in una contabilità unica dell'Assuntore. Il Direttore dei Lavori di ACER Ravenna provvederà

all'emissione dello S.A.L. e Certificato di Pagamento all'Assuntore con cadenza trimestrale, come previsto al successivo articolo n.21 del presente Capitolato speciale d'appalto.

13.2 Interventi manutentivi con costo a carico dell'Inquilino dell'alloggio

Nel caso di richieste di intervento da parte degli assegnatari non inerenti con il presente appalto (come da regolamento di ripartizione oneri), l'assuntore potrà quantificare direttamente il costo dell'intervento all'assegnatario che dovrà provvedere personalmente a sostenere tutti gli oneri

Qualora l'intervento rientri tra quelli indicati a canone, oggetto dell'appalto, ma comprenda una quota parte a carico dell'utente, ovvero qualora l'intervento a canone arrechi danni a cose e/o persone, l'assuntore dovrà eseguire l'intervento. L'Assuntore dovrà quindi produrre idonea rendicontazione, per la sola parte in addebito, ad ACER Ravenna, che provvederà a recuperare l'importo direttamente dall'utente.

L'assuntore è tenuto inoltre a rendicontare ad ACER trimestralmente l'elenco degli interventi direttamente eseguiti presso gli utenti, indicando dove si è eseguito l'intervento, la tipologia e l'importo.

13.3 Pronto intervento in reperibilità

Come indicato all'art. 5.2 del presente capitolato, l'Assuntore dovrà garantire un servizio di reperibilità per interventi sul patrimonio edile ed impiantistico degli immobili oggetto dell'appalto.

Gli interventi riguarderanno generalmente emergenze impiantistiche o situazioni di possibile pericolo alla pubblica incolumità o possibile inagibilità degli immobili o aree di pertinenza come meglio sopra specificato. Tali interventi possono essere o di sola "eliminazione del pericolo o danno incombente" (transennature, segnalazioni luminose, chiusura accessi, interruzione erogazione energia elettrica, acqua, gas, ecc...) o di riattivazione e messa in servizio di apparecchiature non funzionanti. L'Assuntore è autorizzato ad intervenire autonomamente per gli interventi ricadenti nella casistica citata, e in ogni caso saranno compensati all'interno del relativo canone.

L'assuntore dovrà intervenire immediatamente in casi di emergenza al fine di eliminare le situazioni di pericolo per gli utenti. Ove sufficiente l'Assuntore potrà provvedere esclusivamente all'eliminazione del pericolo o del danno incombente mediante la messa in sicurezza degli immobili (es. transennature, segnalazioni luminose, chiusura accessi, interruzione erogazione energia elettrica, acqua, gas ecc.)

Qualora possibile l'Assuntore dovrà provvedere alla riattivazione e messa in servizio delle apparecchiature non funzionanti

L'intervento di pronto intervento dovrà essere avviato entro e non oltre un'ora dalla richiesta di intervento.

A tal fine l'Assuntore deve garantire una idonea struttura per il servizio in reperibilità.

Tale struttura dovrà obbligatoriamente comprendere:

- a) un tecnico in grado di prendere le decisioni relative all'intervento, compreso l'apposizione e il ritiro di segnaletica e transennature ove occorresse;
- b) 2 operatori/esecutori qualificati a risolvere il problema e dotati di tutte le attrezzature necessarie.
- c) 1 operatore/esecutore per gli impianti termici e di riscaldamento.

Nessuna motivazione potrà essere addotta per sospendere la reperibilità e la pronta disponibilità che deve essere garantita anche in caso di scioperi generali, di categoria o aziendali.

13.4 Tempi di intervento per interventi a canone

Per la realizzazione degli interventi manutentivi su richiesta o a guasto, compensati forfettariamente a canone, vengono definiti i seguenti tempi di intervento massimi per l'inizio lavori:

- a) interventi ordinari/programmabili: 10 giorni dalla richiesta;

Si intendono quegli interventi che per la loro consistenza non pregiudicano il normale utilizzo/godimento dell'immobile e non sono fonte di pericolo o danni;

- b) interventi urgenti: 24 ore dalla richiesta;

Si intendono quegli interventi che pregiudicano un normale utilizzo dell'immobile, sono fonte di forte disagio e disservizio es: interruzione di energia elettrica, occlusione degli scarichi;

- c) pronto intervento: 1 ora dalla richiesta.

Si intendono quegli interventi di cui all'art 5.2 del presente capitolato.

L'inizio della richiesta da cui calcolare la tempistica è quella che risulta dal sistema informatico.

Qualora la definizione del grado di urgenza (pronto intervento-urgente-programmabile) imputata dal call center fosse ritenuta non congrua da ACER , questa si riserva di variarla anche a posteriori e se ne ricorrono i presupposti di applicare le penali del caso.

Per i servizi a misura , quali verifiche e controlli periodici impianti e le letture da stazione remota i tempi e modalità sono già determinati senza necessità di richiesta da parte degli assegnatari, salvo interventi per interruzione servizio per cause impreviste ed accidentali; per quanto concerne gli spurghi e pulizie fosse/degrassatori fanno fede i tempi per gli interventi a canone. La gestione degli interventi di questo servizio è comunque effettuata tramite il sistema informatico Hyperfabbricati.

13.5 Tempi di intervento per interventi a misura

Per la realizzazione degli interventi a misura, il Direttore dei Lavori indicherà il tempo massimo di completamento dell'esecuzione.

14. SEDI OPERATIVE E MAGAZZINI

L'Assuntore dovrà disporre, per tutta la durata dell'appalto, di almeno 1 sede operativa in Provincia di Ravenna, 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 sugli edifici ed impianti a richiesta di ACER Ravenna o di altri autorizzati, nonché uffici presidiati permanentemente con le normali dotazioni di ufficio quali telefoni, segreteria telefonica automatica, personal computers, etc... dove poter svolgere la funzione essenziale di programmazione e coordinamento.

L'assuntore dovrà inoltre disporre di uno spazio non inferiore a 150 mq (centocinquantametriquadrati) per deposito temporaneo di mobili provenienti da alloggi sgomberati per motivi di somma urgenza, a richiesta di ACER Ravenna.

In caso di Consorzi stabili, consorzi di cooperative o di imprese artigiane, il requisito di cui sopra potrà essere documentato anche da uno degli associati.

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

Il servizio di pronto intervento, deve disporre delle attrezzature di comunicazione ed operative che permettano gli interventi nei tempi richiesti.

Al momento della sottoscrizione del contratto, l'Assuntore dovrà dimostrare di avere la piena disponibilità della sede operativa o tramite presentazione di atto di proprietà o visura catastale o con contratto di locazione con scadenza data termine appalto.

La mancanza anche del requisito di cui trattasi, non permetterà di stipulare il contratto, e sarà causa di recessione di ogni obbligo da parte di ACER Ravenna con tutte le conseguenze previste dal Capitolato.

15. ATTREZZATURA MINIMA

L'Assuntore dovrà garantire, per tutta la durata dell'appalto, la disponibilità minima nel territorio della provincia di Ravenna, della seguente attrezzatura:

- a) n°2 piattaforme elevabili montate su autocarro, con altezza di 30m
- b) n° 2 piattaforme elevabili montate su autocarro, con altezza di 20m;
- c) n° 3 autocarri di cui almeno 1 da 100 ql. , tutti con ribaltabile;
- d) n° 6 automezzi attrezzati, di cui almeno 1 ribaltabile, diversificati per tipo di lavoro, con tutto quanto serve per le normali operazioni di pronto intervento e manutenzione, compreso la dotazione di un piccolo magazzino viaggiante attrezzato secondo le specialità professionali;
- e) n° 2 autobotti per espurgo pozzi neri;
- f) n° 4 autovetture;
- g) n°1 apparecchiatura per l'esecuzione di videoispezioni in condotti , nonchè con capacità di registrazione video da riportarsi su cd-dvd;
- h) Attrezzatura da officina per le usuali lavorazioni da fabbro, falegname, elettricista ed idraulico;
- i) Impianto di radio mobili o cellulari per il costante collegamento fra la dirigenza dell'Assuntore, gli automezzi impiegati per la manutenzione e ACER Ravenna. Detto impianto dovrà garantire il collegamento su tutto il territorio provinciale.

Le attrezzature ed il materiale tutto dovrà essere riconosciuto da ACER ravenna idoneo all'impiego, salvo le

regolari autorizzazioni degli organi competenti per legge (USL, Ispettorato del lavoro, ecc.).

Detto materiale dovrà essere mantenuto in perfetta efficienza ed in ottime condizioni. Per quanto riguarda le piattaforme di cui ai punti 1 e 2 è richiesto il possesso o in alternativa la dichiarazione di piena disponibilità rilasciata all'Assuntore dal possessore della stessa.

Si sottolinea che la mancata disponibilità di materiali, attrezzature e personale non verrà riconosciuta motivazione sufficiente per ritardare gli interventi oltre i tempi indicati nel presente Capitolato.

16. STRUTTURA TECNICA OPERATIVA MINIMA

Per le prestazioni previste in Capitolato, l'Assuntore dovrà disporre nella provincia di Ravenna per tutta la durata dell'appalto, di una struttura tecnica dedicata esclusivamente all'appalto composta come minimo di:

- a) n° 1 tecnico con il ruolo di responsabile delle attività;
- b) n° 1 tecnico con il ruolo di coordinatore (controllo e supporto agli operai sui luoghi d'intervento ;
- c) n° 1 tecnico con il ruolo di C.S.E. (Coordinatore della sicurezza in esecuzione) che faccia applicare il D.Lgs. 81/2008 in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro;

L'Assuntore dovrà garantire altresì la presenza di almeno 3 operatori amministrativi/informatici per l'imputazione e lettura dei dati, la gestione delle informazioni e la fatturazione

Si richiede inoltre la disponibilità di 1 Ingegnere Edile/Architetto strutturista da attivarsi nei casi si presentasse la necessità di verifiche strutturali agli immobili per dissesti o altro; se a seguito delle verifiche si procedesse a commissionare lavori la prestazione si intende compensata all'interno dell'importo dei medesimi , in caso contrario si riconoscerà la prestazione professionale.

Le prestazioni si intendendone compensate all'interno dell'importo del canone manutentivo.

Per quanto riguarda la consistenza del personale operativo, l'Assuntore dovrà avere alle dipendenze proprie (o delle ditte affidatarie in caso di Consorzio o come soci lavoratori) in provincia di Ravenna per tutta la durata dell'appalto il personale necessario a coprire ogni intervento manutentivo o tecnico ordinato, con un minimo di 10 operativi con caratteristiche professionali tali da poter gestire/eseguire quanto previsto all'art.5 del presente capitolato.

Inoltre l'assuntore dovrà dotarsi di un mediatore sociale in grado di:

- a) illustrare la disciplina regionale e comunale dell'erp, dell'uso degli alloggi e della ripartizione degli oneri tra assegnatari ed Acer;
- b) fornire informazioni e dati completi e aggiornati utili allo ottenimento di autorizzazione, documenti e permessi indispensabili per la corretta conduzione dell'alloggio e per la permanenza nell'erp;
- c) gestire difficoltà relazionali e potenziali conflitti con l'utenza interessata dagli interventi manutentivi da effettuare negli alloggi o nelle parti comuni dei fabbricati abitati;
- d) gestire le relazioni con gli assegnatari che vivono in situazioni di disagio personale e sociale, attivando, ove occorra, gli operatori competenti per settore e per territorio.

Tale figura professionale dovrà essere in possesso di adeguata e documentata esperienza e professionalità nella gestione delle attività sopraindicate; tale esperienza sarà valutata sulla base del curriculum vitae

allegato all'offerta tecnica nell'ambito della organizzazione generale della commessa e dovrà necessariamente includere l'appartenenza a D.N.A. - Rete di Centri e Attività di mediazione sociale dell'Emilia-Romagna o l'attestato di partecipazione a n. 4 eventi formativi annuali organizzati dalla stessa.

PARTE SECONDA

DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

17. CRITERIO INTERPRETATIVO DELL'APPALTO

Come precisato negli atti di gara, ACER RAVENNA, affidando all'Assuntore la gestione della manutenzione del proprio patrimonio immobiliare, intende avvalersi non solo delle singole prestazioni relative alle varie attività individuate nel presente Capitolato, che potrebbe ottenere con singoli appalti, bensì della capacità organizzativa dell'imprenditore. L'Assuntore pertanto assume anche l'impegno di assistere ACER RAVENNA per consentirgli di raggiungere l'obiettivo dell'ottimale conduzione del patrimonio, mettendogli a disposizione la sua professionalità ed operando in modo da assicurare il crescente miglioramento dell'organizzazione e dell'erogazione dei Servizi, privilegiando la prevenzione dei danni.

Resta altresì inteso che l'Assuntore rimane l'unico responsabile nei confronti di ACER RAVENNA per tutto quanto concerne i servizi inerenti il patrimonio che verrà affidato nelle condizioni d'uso in cui si trova, nel rispetto delle modalità previste nel presente Capitolato e degli obblighi contrattuali e per quelli incombenti in forza di leggi, regolamenti o altre norme in vigore.

ACER RAVENNA si riserva il controllo sull'andamento del servizio anche effettuando delle valutazioni a campione utilizzando le procedure ed i parametri rilevati con le modalità che l'Assuntore dovrà indicare in offerta.

18. DOCUMENTI FACENTI PARTE IL CONTRATTO E DISCORDANZA NEGLI ATTI CONTRATTUALI

Fanno parte integrante del contratto di appalto, il presente Capitolato Speciale d'Appalto, l'Elenco degli Immobili, l'Elenco Prezzi Unitari, la Relazione Tecnico Descrittiva, i "Regolamenti per la ripartizione degli oneri fra ente gestore ed assegnatari", il Piano di Sicurezza e le Prescrizioni Tecniche.

Sono contrattualmente vincolanti tutte le leggi e le norme vigenti in materia di lavori pubblici e in particolare:

- A) Il D.lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- B) Il D.Lgs. n. 32 del 18.04.2019 disposizioni urgenti per il rilancio del settore dei contratti pubblici, per l'accelerazione degli interventi infrastrutturali, di rigenerazione urbana e di ricostruzione a seguito di eventi sismici;
- C) Il regolamento generale approvato con D.P.R. 05 ottobre 2010 n. 207, limitatamente alle disposizioni non immediatamente abrogate per effetto dell'art. 217, comma 1, lettera u), del D.Lgs. 50/2016;
- D) D.Lgs. 81 del 09.04.2008 e s.m.i.;
- E) Eventuali linee guida ANAC o altri atti ministeriali emessi in applicazione del Codice dei Contratti che, in quanto vincolanti, dispiegano i loro effetti anche sull'esecuzione del presente contratto.

In caso di contrasto fra i documenti, o all'interno degli stessi, vale l'interpretazione più favorevole a ACER

RAVENNA.

L'interpretazione delle clausole contrattuali, così come delle disposizioni del presente Capitolato, è fatta tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati ricercati con l'attuazione del progetto approvato; per ogni altra evenienza trovano applicazione gli articoli da 1362 a 1369 del codice civile.

19. DURATA DELL'APPALTO

Il contratto ha la durata di anni UNO (1) dalla data del verbale di consegna dei lavori e potrà essere rinnovato di anno in anno a giudizio insindacabile di ACER RAVENNA di anno in anno per un periodo di ulteriori anni TRE (3).

Con la presentazione dell'offerta, i partecipanti si vincolano, in caso di aggiudicazione, alla sottoscrizione degli atti relativi alla eventuale prosecuzione dei Servizi a canone e dei Servizi a misura per gli anni successivi al primo (per un totale di 4 anni). L'aggiudicazione della procedura di affidamento invece non vincola ACER Ravenna alla sottoscrizione dei atti successivi al primo anno contrattuale. La stazione appaltante si riserva di valutare, di volta in volta, l'opportunità di proseguire il contratto, alle medesime condizioni contrattuali, salvo diverse ulteriori condizioni imprevedibili e impreviste, che dovranno comunque essere espressamente accettate dall'assuntore.

20. CORRISPETTIVO DELL'APPALTO

L'ammontare dell'Appalto originario, calcolato sulla durata di 4 anni, comprensivo dei servizi a canone, dei servizi a prestazione, degli interventi di manutenzione, risoluzione delle emergenze e degli oneri della sicurezza sarà pari ad Euro 11.680.000,00 (Euro undicimilioneiscentottantamila / 00) I.V.A. esclusa, così ripartiti:

- A) SERVIZI A CANONE, per Euro 887.210,00 (di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso di Euro 27.237,00) annuali, complessivamente nei 4 anni Euro 3.548.840,00 così come individuati all'art. 3.1 precedente.
- B) SERVIZI EXTRACANONE per Euro 932.790,00 (di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso di Euro 28.636,00) annuali, complessivamente nei 4 anni Euro 3.731.160,00, così come individuati all'art. 3.1 precedente.
- C) LAVORI EXTRACANONE per Euro 1.100.000,00 (di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso di Euro 45.870,00) annuali, complessivamente nei 4 anni Euro 4.400.000,00, così come individuati all'art. 3.1 precedente.

Gli importi sopra citati sono considerati inderogabili ed insuperabili, salvo superiore approvazione esplicita caso per caso dalla stazione appaltante.

21. CONDIZIONI E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il canone sarà erogato, con cadenza trimestrale posticipata, dietro presentazione di regolare fattura.

L'emissione del Certificato di pagamento dovrà avvenire non oltre 7 giorni l'emissione dello Stato di Avanzamento.

L'importo del compenso per l'esecuzione dei servizi a misura sarà erogato con cadenza trimestrale sulla base della contabilità predisposta in contraddittorio tra Assuntore e ACER RAVENNA

L'emissione del Certificato di pagamento dovrà avvenire non oltre 7 giorni l'emissione dello Stato di Avanzamento

L'importo del compenso per l'esecuzione dei lavori extracanone sarà erogato con cadenza trimestrale sulla base della contabilità lavori predisposta in contraddittorio tra Assuntore e ACER RAVENNA

L'emissione del Certificato di pagamento dovrà avvenire non oltre 7 giorni l'emissione dello Stato di Avanzamento.

L'emissione del Certificato di verifica della conformità delle prestazioni contrattuali, di cui all'art. 322 del D.P.R. 207/2010 deve avvenire non oltre sei mesi dalla ultimazione dei lavori e servizi.

Il pagamento dei corrispettivi sarà effettuato previa verifica della corrispondenza fra la somma richiesta e le prestazioni concretamente erogate nel periodo di riferimento.

Qualora esistessero discordanze fra la richiesta dell'Assuntore e gli accertamenti del Direttore dell'esecuzione del contratto di ACER RAVENNA, quest'ultimo segnalerà al Responsabile Generale delle Attività dell'Assuntore le ragioni di dissenso, invitandolo a fornire ulteriori chiarimenti.

Nell'ipotesi in cui i chiarimenti richiesti non pervenissero entro 5 (cinque) giorni dalla data di ricezione dell'invito, ovvero gli stessi non siano ritenuti sufficienti, il Responsabile del Procedimento di ACER RAVENNA provvederà alla liquidazione delle somme dallo stesso ritenute congrue.

22. TERMINI DI PAGAMENTO

I pagamenti di cui al precedente articolo saranno effettuati entro 30 (trenta) giorni fine mese, decorrenti dall'adozione dello stato di avanzamento e dal ricevimento da parte di ACER RAVENNA delle relative fatture, come da D.Lgs. 192/2012. In caso di contestazioni circa l'ammontare del pagamento richiesto, ACER RAVENNA, nel caso in cui non ritenesse di accettare i chiarimenti forniti dall'Assuntore per mezzo del Responsabile Generale delle Attività e comunque nel termine sopra indicato, provvederà a corrispondere all'Assuntore la somma non contestata.

23. REVISIONE PREZZI

Ai sensi dell'articolo 106 comma 1 del D.Lgs. 50/2016, è esclusa qualsiasi revisione dei prezzi e non trova applicazione l'articolo 1664. primo comma, del codice civile.

24. AGGIORNAMENTO CANONE ED ELENCO PREZZI UNITARI

Il canone annuo per i servizi manutentivi a canone è adeguato per gli anni successivi al primo in rapporto alle

variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati - indice FOI).

Per quanto riguarda l'elenco prezzi unitari posto a base della gara di appalto non è previsto un suo aggiornamento nell'ipotesi di rinnovo di contratto dopo il primo anno.

25. NUOVI PREZZI, PREZZI AGGIUNTIVI

Quando gli interventi di manutenzione rientranti nel contratto e regolarmente ordinati da ACER RAVENNA comportino la necessaria esecuzione di categorie di attività e l'impiego di materiali non previsti nell'elenco prezzi proprio del servizio o nei suoi allegati, si provvede a stabilire i nuovi prezzi:

- A) deducendoli, ove si possa, da quelli di lavori consimili;
- B) in caso diverso, ricavandoli da nuove analisi, facendo riferimento ai costi dedotti da altri elenchi prezzi ufficiali vigenti alla data di stima, come previsto dall'art. 106 comma 1 del D.Lgs. 50/2016.

I nuovi prezzi così stabiliti devono essere approvati da ACER RAVENNA.

Se l'Assuntore non accetta i nuovi prezzi, ACER RAVENNA ha sempre il diritto di ingiungergli l'esecuzione dei suddetti interventi e la somministrazione dei materiali sulla base dei detti prezzi, che saranno intanto ammessi nella contabilità, ma l'Assuntore può, a pena di decadenza, nel termine perentorio di trenta giorni dalla data dell'ingiunzione e per iscritto, formulare motivata contestazione.

Trascorso il detto termine senza che l'Assuntore abbia presentato reclamo, i prezzi si intendono da lui definitivamente accettati.

26. CAUZIONI E GARANZIE

A garanzia delle obbligazioni contrattuali dell'Assuntore con la stipula del contratto, l'Assuntore medesimo presta a favore di ACER RAVENNA una cauzione definitiva pari al 10% (dieci per cento) dei rispettivi importi totali annui di aggiudicazione. Essa viene richiamata nei contratti d'appalto.

Le cauzioni definitive possono essere costituite mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata dagli istituti di credito e dalle imprese di assicurazione autorizzate dal D.P.R. 22/5/1956, n. 635 e dal D.P.R. 13.2.1959, n. 449, e subordinate alla proroga, da ottenersi ad iniziativa e spese dell'Assuntore, del termine di validità della polizza stessa ogni qualvolta, per una causa qualsiasi, si preveda che venga a ritardare il momento in cui potrà cessare ogni obbligo da parte dell'Assuntore che dovrà dare dimostrazione a ACER dell'avvenuta proroga.

La cauzione viene prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno.

ACER ha il diritto di valersi della cauzione per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei servizi nel caso di risoluzione del contratto a causa e per fatto dell'Assuntore. ACER ha inoltre il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'Assuntore per le inadempienze

derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori.

Nella fidejussione/polizza definitiva dovrà essere altresì indicato il formale impegno per il fidejussore di pagare la somma garantita entro 15 giorni dal ricevimento della richiesta da parte di ACER senza nessun obbligo per la stessa di fornire spiegazioni o di altri adempimenti né tanto meno di procedure legali o giudiziarie e senza obbligo di preventiva escussione dell'Assuntore. L'incameramento della garanzia potrà quindi avvenire con atto unilaterale da parte di ACER senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto dell'impresa di proporre azione innanzi l'autorità giudiziaria ordinaria.

In ogni caso la cauzione definitiva deve essere valida ed operativa per tutta la durata del contratto e resta vincolata fino allo scadere del 365° giorno successivo al termine contrattuale dell'appalto, previa avvenuta riconsegna a ACER RAVENNA di tutti gli edifici oggetto del presente appalto; la stessa verrà svincolata da ACER RAVENNA solo dopo l'adempimento, da parte dell'Assuntore, di tutti gli obblighi ed oneri prescritti dal contratto e dalle leggi vigenti, e dopo l'avvenuta accettazione e ripresa in consegna degli impianti da parte di ACER RAVENNA.

La garanzia fideiussoria definitiva dovrà essere tempestivamente reintegrata qualora, in corso d'opera, sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, da ACER RAVENNA: il mancato reintegro nel termine di 30 giorni dall'escussione legittima, previa diffida, la risoluzione per inadempimento del contratto.

L'Assuntore è obbligato, contestualmente alla sottoscrizione dei contratti, a produrre una polizza assicurativa a beneficio ACER RAVENNA (ai sensi dell'art.1891 C.C.) che la tenga indenne contro tutti i rischi e danni di esecuzione e gestione da qualsiasi causa determinati e che prevedano anche una garanzia di responsabilità civile per danni causati a terzi nell'esecuzione delle prestazioni; a tali fini ACER RAVENNA è da intendersi, così come i suoi dipendenti, quale soggetto terzo. Tale polizza dovrà essere stipulata nella forma «Contractors All Risks» (C.A.R.), dovrà prevedere una somma assicurata non inferiore a Euro 5.000.000,00 (euro cinquemilioni/00) e, a titolo esemplificativo, dovrà:

- A) prevedere la copertura dei danni alle opere, temporanee e permanenti, eseguite o in corso di esecuzione per qualsiasi causa nel cantiere, compresi materiali e attrezzature di impiego e di uso, ancorché in proprietà o in possesso dell'Assuntore, compresi i beni di ACER RAVENNA, causati da furto e rapina, incendio, fulmini eventi meteorologici, atti di vandalismo, altri comportamenti colposi o dolosi propri o di terzi;
- B) prevedere la copertura dei danni causati da errori di realizzazione, di manutenzione, omissioni di verifiche, cautele o di regole dell'arte, difetti e vizi degli interventi eseguiti, da difetti o non conformità dei prodotti o delle attrezzature usate o installate, in relazione all'integra garanzia a cui l'Assuntore è tenuto per l'obbligazione di risultato che esso assume con il contratto d'appalto anche ai sensi dell'articolo 1665 del codice civile.

La polizza assicurativa di responsabilità civile per danni causati a terzi dovrà essere stipulata per una somma assicurata non inferiore a 6.000.000,00 (euro seimilioni/00) e, a titolo esemplificativo, dovranno:

- A) prevedere la copertura dei danni per morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose ed animali

che l'Assuntore debba risarcire quale civilmente responsabile verso prestatori di lavoro da esso dipendenti e assicurati secondo le norme vigenti e verso i dipendenti stessi non soggetti all'obbligo di assicurazione contro gli infortuni nonché verso i dipendenti dei subappaltatori, impiantisti e fornitori per gli infortuni da loro sofferti in conseguenza del comportamento colposo commesso dall'Assuntore o da un suo dipendente del quale essa debba rispondere ai sensi dell'articolo 2049 del codice civile, e danni a persone dell'Assuntore, e loro parenti o affini, o a persone di ACER RAVENNA occasionalmente o saltuariamente presenti in cantiere e a consulenti dell'Assuntore o di ACER RAVENNA nonché agli Utenti (p.e. quelli all'interno degli edifici) o Cittadini. La polizza dovrà coprire anche eventuali danni diretti ed indiretti causati a Terzi a causa dell'interruzione di attività commerciali, agricole o di servizio conseguente al sinistro cagionato dall'Assuntore

- B) prevedere la copertura dei danni biologici subiti da terzi
- C) prevedere la copertura dei danni al committente per interruzione di pubblico servizio;
- D) prevedere la copertura per danni causati da inquinamento accidentale.

I massimali sono da intendersi per ogni sinistro e per ogni anno, per tutta la durata del contratto.

La polizza assicurativa è prestata da un'impresa di assicurazione autorizzata alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione.

Le garanzie di cui al presente punto, prestate dall'Assuntore coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitrici. Qualora l'Assuntore sia un'associazione temporanea di concorrenti, le stesse garanzie assicurative prestate dalla mandataria capogruppo coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese mandanti.

Nel caso in cui l'Assuntore avesse già provveduto a contrarre assicurazione per il complesso delle sue attività, dovrà comunque fornire la prova di cui sopra, attestante che un importo pari alla cifra sopra richiamata è destinato alla copertura dei Contratti.

Le polizze non dovranno prevedere pattuizioni che direttamente o indirettamente si pongano in contrasto con quelle contenute nel presente Capitolato Speciale d'Appalto.

Il costo della suddetta garanzia è da ritenersi completamente compreso nell'importo contrattuale e pertanto ogni onere relativo è di esclusiva imputazione all'Assuntore.

La durata di tutte le garanzie, siano esse di natura contrattuale come assicurativa, dovranno essere mantenute per tutto il periodo di esecuzione delle prestazioni contrattuali e fino al momento della loro definitiva verifica ed accettazione da parte delle Amministrazioni. Le stesse polizze, da esibire prima della firma dei contratti, devono inoltre recare espressamente il vincolo a favore di ACER RAVENNA e sono efficaci senza riserve.

27. DANNI A TERZI E RESPONSABILITÀ CIVILI E PENALI

Si precisa fin da ora che, con la consegna del presente appalto, gli edifici saranno affidati all'Assuntore con le conseguenze dell'art. 2051 del codice civile, salvo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge nel caso di aree o impianti sui quali siano in corso lavori affidati in appalto da ACER RAVENNA o eseguiti da

terzi autorizzati. Pertanto l'Assuntore è responsabile, secondo le leggi civili e penali per danni alle cose ed alle persone che derivassero da motivi direttamente imputabili all'Assuntore stesso quali: imperizia, negligenza, intemperività, inadempienza nelle attività ispettive o manutentive richieste.

L'Assuntore sarà così considerato responsabile dei danni che per fatto suo e/o dei suoi dipendenti, dei suoi mezzi o per mancata previdenza venissero arrecate alle persone ed alle cose, sia di ACER RAVENNA che di terzi, durante il periodo contrattuale, tenendo al riguardo sollevata ACER RAVENNA da ogni responsabilità ed onere.

Qualora ACER RAVENNA dovesse corrispondere indennizzi di qualsiasi entità per i titoli di cui sopra, l'Assuntore dovrà rimborsare a ACER RAVENNA la spesa sostenuta. Dette somme verranno recuperate da ACER RAVENNA sui pagamenti dovuti all'Assuntore.

L'Assuntore in ogni caso dovrà provvedere immediatamente a proprie spese alla riparazione e sostituzione delle parti o oggetti danneggiati, L'accertamento dei danni sarà effettuato da ACER RAVENNA in contraddittorio con i rappresentanti dell'Assuntore stesso.

Nel caso di loro assenza, si dovrà procedere agli accertamenti in presenza di due testimoni, dipendenti da ACER RAVENNA, senza che l'Assuntore possa sollevare eccezione alcuna.

28. DOMICILIO, RECAPITO FISSO, RESPONSABILI DELL'ASSUNTORE E DI ACER RAVENNA

Per tutti gli effetti del contratto, l'Assuntore dovrà comunicare il domicilio della propria sede operativa; a tale domicilio si intendono ritualmente effettuate tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini e ogni altra notificazione o comunicazione dipendente dal contratto.

Ogni variazione del domicilio dovrà essere tempestivamente comunicata a ACER RAVENNA.

Prima della consegna dei servizi l'Assuntore dovrà comunicare ad ACER RAVENNA i nominativi del Responsabile Generale delle Attività, del Coordinatore Tecnico e del Coordinatore della Sicurezza.

Il Responsabile Generale delle Attività ha la piena rappresentanza dell'Assuntore ed in quanto tale dovrà controfirmare i vari documenti amministrativi e contabili.

Sia il Responsabile Generale delle Attività che il Coordinatore Tecnico che il Coordinatore della Sicurezza dovranno inoltre garantire la reperibilità durante il normale orario di lavoro, nonché, in caso di necessità, un recapito telefonico presso cui essere chiamati per ogni evenienza. Sarà a loro carico, ognuno per quanto di competenza, la responsabilità della verifica e dell'osservanza di tutte le norme antinfortunistiche, di vigilanza e sicurezza disposte dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

La cessazione o la decadenza dell'incarico del Responsabile Generale delle Attività, del Coordinatore Tecnico e del Coordinatore della Sicurezza qualunque ne sia la causa, dovrà essere tempestivamente notificata ed accettata da ACER RAVENNA.

L'Assuntore dovrà comunicare tempestivamente a ACER RAVENNA ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari, nella struttura di impresa e negli organismi tecnici e amministrativi; nonché agli adempimenti di cui al D.P.C.M. 187/91.

Per parte sua, ACER RAVENNA ha nominato un proprio Responsabile del Procedimento, ed un Direttore dell'esecuzione dei servizi e lavori coadiuvato da un ufficio di Direzione (individuato, salvo diversa comunicazione di ACER RAVENNA nell'ufficio Manutenzione), cui farà riferimento il Responsabile Generale delle Attività dell'assuntore ai quali, ciascuno per parte di competenza, saranno delegati i seguenti compiti e responsabilità:

- A) Responsabilità dei procedimenti nella fase di gestione del contratto;
- B) Controllo delle attività erogate dall'Assuntore e sopralluoghi in cantiere;
- C) Emissione degli ordini di servizio ritenuti necessari per il buon andamento della attività;
- D) Direzione dei servizi/lavori;
- E) Contabilizzazione dei servizi/lavori;
- F) Controllo della documentazione prodotta (disegni, computi, certificazione, ecc.) dall'Assuntore;
- G) Liquidazione delle fatture presentate dall'Assuntore ed applicazione delle eventuali detrazioni economiche;
- H) Controllo della qualità e quantità dei servizi svolti e la corretta corrispondenza tra questi e le specifiche prescrizioni di capitolato;
- I) Verifica presso l'Utente della qualità del servizio erogato dall'Assuntore.

ACER RAVENNA nominerà infine il Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione, alle cui prescrizioni il personale dell'Assuntore dovrà scrupolosamente attenersi. A tale proposito rammenta che le conseguenze economiche derivanti dall'Assuntore da provvedimenti di sospensione delle lavorazioni ordinate dal Coordinatore per la Sicurezza ricadono esclusivamente sull'Assuntore: in particolare le penali per ritardata ultimazione e mancato rispetto dei tempi, i danni, i costi per la riorganizzazione del cantiere.

29. NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DEI SERVIZI

L'Assuntore è responsabile verso ACER RAVENNA del buon andamento dei servizi da esso assunti, nonché della disciplina, dell'operato e del contegno dei suoi dipendenti

Fermo restando il dovere dell'Assuntore di svolgere i servizi previsti dal presente appalto e la facoltà di organizzare il personale ed i mezzi secondo criteri e modalità proprie, la loro esecuzione dovrà comunque avvenire con modalità e termini tali da non arrecare pregiudizio - o comunque limitarlo al minimo ragionevole - alle attività svolte all'interno degli edifici, in relazione al tipo ed entità degli interventi

Nella organizzazione dei servizi si dovranno adottare tutti i provvedimenti e le cautele atte a evitare danno alle persone e alle cose, con espresso impegno di provvedere che gli impianti, le apparecchiature e i mezzi meccanici impiegati nelle attività corrispondano alle norme di sicurezza e di prevenzione infortuni

L'Assuntore dovrà garantire una presenza costante dell'entità numerica lavorativa, utile a un compiuto e corretto espletamento delle attività, provvedendo alle eventuali assenze con immediata sostituzione

In caso di situazioni di pericolosità per l'incolumità degli addetti impegnati nell'esecuzione delle prestazioni, accertate dall'Assuntore o dal rappresentante di ACER RAVENNA, è fatto assoluto obbligo di sospendere immediatamente i servizi fino alla rimozione delle cause di pericolo, provvedendo nel contempo e ove

necessario, all'adeguata protezione dell'area dal pericolo

L'Assuntore è obbligato ad avvertire subito gli uffici competenti, ove abbia conoscenza di inconvenienti, ad esso non imputabili, che impediscano il regolare svolgimento dei servizi. Malgrado la segnalazione fatta, l'Assuntore dovrà, sempre nell'ambito della normale esecuzione delle prestazioni che gli competono adoperarsi, per quanto possibile, affinché i servizi abbiano il loro regolare corso

In caso di interventi a guasto, in particolar modo per quelli da eseguirsi all'interno degli edifici, l'Assuntore dovrà informare con congruo anticipo gli Utenti al fine di concordare modalità ed orari dell'intervento stesso. Ove necessario l'Assuntore installerà all'interno dell'edificio, un cartello informativo riportante l'oggetto dell'intervento, il giorno di inizio e la data di fine intervento.

Qualora dovesse accadere che l'intervento a guasto subisca ritardi o comunque venga eseguito al di fuori della tempistica concordata, salva comunque la facoltà di ACER RAVENNA di applicare le penali, l'Assuntore ha l'obbligo di garantire adeguata informazione all'utenza al fine di prevenire reclami.

E' facoltà di ACER RAVENNA ordinare, con spese a carico dell'Assuntore, o eseguire d'ufficio in caso di inottemperanza dello stesso, il rifacimento degli interventi eseguiti in difformità alle prescrizioni del presente capitolato, alle indicazioni del Rappresentante di ACER RAVENNA o alle specifiche contenute nelle Prescrizioni Tecniche e nelle richieste di intervento. In caso di esecuzione d'ufficio, tutte le spese sostenute verranno detratte dal primo canone utile da corrispondere all'Assuntore, penali comprese.

30. REQUISITI DEL PERSONALE E NORME COMPORTAMENTALI

Tutto il personale dell'Assuntore addetto alle attività oggetto d'appalto dovrà essere in possesso delle idoneità alle mansioni. In ogni momento ACER RAVENNA potrà disporre l'accertamento del possesso dei requisiti sopra menzionati.

L'Assuntore mantiene la disciplina nelle attività e ha l'obbligo di osservare e di far osservare ai suoi dipendenti le leggi, i regolamenti e le prescrizioni eventualmente impartite da ACER RAVENNA per il tramite dei propri uffici, nonché un comportamento decoroso ed improntato alla massima educazione e rispetto nei rapporti con gli Utenti.

L'Assuntore ha l'obbligo di fornire le proprie maestranze di specifici abiti di lavoro riconoscibili e dotarli di tesserino di riconoscimento atto all'identificazione di identità e qualifica.

Le spese per gli indumenti ed i distintivi saranno a completo carico dell'Assuntore.

L'Assuntore si impegna a sostituire, su motivata e giustificata richiesta di ACER RAVENNA, il proprio personale addetto ai servizi in oggetto.

Tutto il personale dell'Assuntore dovrà economizzare nell'uso di energia elettrica spegnendo le luci non necessarie e, inoltre, non dovrà fumare nelle aree vietate. Ogni addetto consegnerà al proprio responsabile ogni cosa perduta che avrà ritrovato il quale provvederà a restituirla a ACER RAVENNA. Al termine del servizio gli addetti lasceranno immediatamente i luoghi di lavoro. Gli addetti hanno l'obbligo di attenersi a tutte le norme inerenti la sicurezza sul lavoro.

L'Assuntore dovrà mantenere nei confronti dei terzi il segreto d'Ufficio su fatti o circostanze concernenti

l'organizzazione e l'andamento delle attività interne agli stabili, delle quali abbia avuto notizia durante l'espletamento dei servizi, mentre è tenuto a comunicare ad ACER RAVENNA tutte le anomalie riscontrate o i fatti significativi dei quali sia venuto a conoscenza in ordine alle modalità di utilizzazione degli immobili o rispetto a singoli utenti il cui alloggio versi in condizioni di degrado.

Il personale tecnico addetto alle attività dovrà comunque possedere tutte le peculiarità e le abilitazioni richieste dalla normativa vigente.

All'inizio del contratto l'Assuntore deve notificare per iscritto a ACER RAVENNA:

- A) Nominativo e recapito telefonico del Responsabile Generale delle Attività e Coordinatore Tecnico e Coordinatore della Sicurezza in esecuzione;
- B) Nominativi e qualifica delle persone impegnate nelle attività;
- C) Recapiti telefonici del servizio di pronto intervento, diurni, notturni e festivi.

31. DISCIPLINA IN MATERIA DI COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO

L'Assuntore è esplicitamente tenuto alla integrale applicazione degli obblighi di assunzione e tutela che competono al datore di lavoro in forza della L. 12 marzo 1999, n. 68, norme ivi richiamate ed, in generale, della disciplina in materia di collocamento obbligatorio.

32. MACCHINE ED ATTREZZATURE

Tutte le macchine ed attrezzature impiegate dovranno essere conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti di cui al D.Lgs. 81/2008.

Gli attrezzi e le macchine da utilizzare all'interno degli edifici non devono essere eccessivamente rumorose o inefficienti; compatibili altresì, ai fini del collegamento alla rete elettrica, con la tensione e la potenza a disposizione nell'ambiente dove si dovrà lavorare.

Su tutti gli attrezzi e le macchine di proprietà dell'Assuntore, usati nell'ambito dei servizi appaltati, dovranno essere applicate targhette indicanti il nominativo ed il contrassegno dell'Assuntore stesso.

33. QUALITÀ DEI MATERIALI

Nell'esecuzione di tutte le prestazioni, le opere, le forniture, i componenti, anche relativamente a sistemi e sottosistemi oggetto dell'appalto, devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge e di regolamento in materia di qualità, provenienza e accettazione dei materiali.

In generale tutti i materiali e componenti da impiegare devono essere di qualità non inferiore a quelli originariamente utilizzati e comunque delle migliori marche in commercio ed adeguati alla normativa vigente anche quando il componente che viene sostituito risulta non a norma, nello specifico per la fornitura e posa in opera di apparecchiature e componenti non più efficienti o da sostituire per usura o vetustà, e la sostituzione di quegli elementi tecnici non più riparabili o che non diano garanzia di sicurezza e durata, vale

quanto disposto dalle “Prescrizioni Tecniche” allegate al presente Capitolato Speciale d’Appalto. Ove richiesto dalla legge i prodotti devono essere certificati o conformi al prodotto tipo omologato e/o essere accompagnati dalla dichiarazione di conformità del prodotto alle disposizioni di riferimento o al tipo certificato (vedi per esempio i prodotti afferenti la sicurezza). Inoltre, ove richiesto dalle disposizioni di legge vigenti, i fornitori dei prodotti medesimi devono adottare il sistema di qualità aziendale rispondente alle norme internazionali della serie UNI EN ISO 9001:2015 con certificazione rilasciata da enti certificatori riconosciuti e/o accreditati ai sensi delle norme europee internazionali della serie EN ISO 45000.

Qualora sia impossibile reperire il prodotto in commercio, l’Assuntore dovrà provvedere alla sostituzione dello stesso con uno avente le stesse caratteristiche e il più possibile simile a quello da sostituire. In tutti i casi dovrà perseguirsi l’obiettivo della standardizzazione dei componenti sostituiti. Non saranno ammessi prodotti riciclati se non a seguito di autorizzazione di ACER. In ogni caso ACER RAVENNA avrà facoltà di rifiutare quei materiali che non riterrà idonei o comunque di richiedere le certificazioni previste dalle norme o l’esecuzione, sui materiali proposti, a spese dell’Assuntore, di quelle prove o analisi, che ne garantiscano la qualità.

Le forniture, a discrezione di ACER RAVENNA, potranno essere sottoposte a prove e controlli al fine di accertarne la conformità ai requisiti richiesti. I campioni saranno prelevati dal Rappresentante di ACER RAVENNA in contraddittorio con l’Assuntore che sarà tenuto a sottoscrivere il verbale di prelievo. I campioni saranno custoditi da ACER RAVENNA che provvederà ad inviarli ai laboratori specializzati di suo gradimento per l’effettuazione delle prove. Le forniture che al controllo risulteranno non rispondenti ai requisiti tecnici prescritti o alle caratteristiche fissate, saranno rifiutate.

In caso i risultati delle prove di laboratorio evidenziassero caratteristiche non conformi con quanto previsto nel Capitolato, ACER RAVENNA provvederà ad applicare le competenti penali.

ACER RAVENNA potrà richiedere all’Assuntore di presentare una dichiarazione vincolante che contenga:

- A) i nomi commerciali, gli eventuali marchi di fabbrica, i tipi e le caratteristiche tecniche dei prodotti che verranno usati per tutta la fornitura;
- B) metodi e cicli di lavorazione usati per la costruzione del prodotto.

Detta dichiarazione dovrà essere accompagnata da certificati di analisi, a copie autentiche, rilasciate da eventuali riconosciuti Istituti Specializzati, competenti ed autorizzati, per tutti o parte dei materiali usati.

Qualora ACER RAVENNA, a proprio esclusivo giudizio, rifiuti l’impiego di qualche partita di materiale già approvvigionata dall’Assuntore, quest’ultimo dovrà allontanare subito dal cantiere la partita scartata e provvedere alla sua sostituzione con altra di gradimento di ACER RAVENNA, nel più breve tempo possibile, senza avanzare pretese di compensi o indennizzi. In caso di inottemperanza, ACER RAVENNA provvederà d’ufficio e tutte le spese sostenute verranno detratte dal primo canone utile da corrispondere all’Assuntore penali comprese.

L’accettazione dei materiali da parte di ACER RAVENNA non esonera l’Assuntore dalle responsabilità che gli competono per la buona riuscita degli interventi e di ogni responsabilità cui è tenuto in virtù delle norme del presente Capitolato.

Ove previsto dalle leggi o norme vigenti, l'Assuntore dovrà tenere una scorta minima di materiali di ricambio nella misura fissata dalle disposizioni stesse.

34. ORARIO DI LAVORO

In via del tutto generale è previsto che le prestazioni vengano eseguite in orari diurni non festivi e possibilmente secondo una programmazione che arrechi il minor intralcio o disturbo all'Utenza.

L'articolazione dell'orario di lavoro dovrà comunque essere tale da assicurare l'esecuzione a regola d'arte delle operazioni previste dal presente Capitolato.

L'Assuntore dovrà comunque uniformarsi alle prescrizioni di ACER RAVENNA e per quanto concerne le eventuali variazioni dell'orario quotidiano generale di svolgimento delle prestazioni, con facoltà riconosciuta alla stessa di cambiare con congruo anticipo i programmi delle attività secondo le proprie esigenze di servizio.

35. INTERVENTI ESEGUITI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'ASSUNTORE - COORDINAMENTO

ACER RAVENNA si riserva la facoltà di eseguire interventi di modifica, adeguamento, ristrutturazione edilizia, riassetto degli impianti, anche tramite appalti a terzi. In tali occasioni ACER RAVENNA comunicherà tempestivamente all'Assuntore le modalità esecutive di tali interventi e i relativi coordinamenti a carattere operativo necessari con altre imprese, qualora tali interventi comportino interferenze con le attività dell'assuntore. L'Assuntore dovrà ad ogni modo coordinarsi con le imprese affidatarie di altri servizi al fine di condurre i lavori nel modo migliore e ridurre le interferenze e le sovrapposizioni delle attività lavorative, cause principali di infortuni sul lavoro.

In caso di interventi eseguiti da altre imprese per conto di ACER RAVENNA, la stessa si riserva il diritto di stabilire l'esecuzione di un determinato intervento entro un congruo termine perentorio e di disporre la procedura di esecuzione che riterrà più conveniente senza che l'Assuntore possa farne richiesta di compensi particolari. ACER RAVENNA si riserva inoltre la facoltà insindacabile di sospendere, in qualsiasi momento, gli interventi in corso di esecuzione sia per esigenze tecniche che in conseguenza di particolari necessità del momento senza che l'Assuntore possa avanzare per tale motivo eccezione alcuna o domanda per compensi di sorta.

36. AUTORIZZAZIONI E PERMESSI

L'Assuntore ha l'obbligo di provvedere a propria cura e spese all'ottenimento di tutte le autorizzazioni e permessi da richiedersi a terzi, Enti Statali, Regionali, Provinciali, Comunali o altri che si rendessero necessarie per lo svolgimento delle mansioni previste dal presente capitolato, comprese le Dichiarazioni di Inizio Attività (DIA), la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) ai Comuni nei quali ricade

l'intervento edilizio, da redigere e firmare dall'Assuntore previo visto dell'ACER come Ente Gestore.

Sarà a carico dell'Assuntore, inoltre, la redazione e firma da parte di tecnico abilitato di ogni pratica relativa al rinnovo dei Certificati di Prevenzione Incendi afferenti alle strutture in gestione da parte di Acer Ravenna. Sono a carico dell'Assuntore le verifiche periodiche nonché la tenuta del registro dei controlli antincendio afferenti alle strutture in gestione da parte di Acer Ravenna, in presenza di attività inserite nelle norme antincendio in vigore. (Autorimesse con oltre nove posti macchina, Centrali Termiche Centralizzate in gestione diretta ACER RAVENNA).

Eventuali ritardi nell'ottenimento di dette autorizzazioni e/o permessi non costituirà giustificato motivo di disfunzioni.

37. ORDINI DI SERVIZIO

Ogni richiesta di ACER RAVENNA, per solleciti, per intervento di emergenza, per manutenzione a guasto costituisce ordine di servizio, da assumersi in forma scritta o mediante posta elettronica certificata (PEC) che consente di inviare e-mail con valore legale equiparato ad una raccomandata con ricevuta di ritorno.

L'Assuntore dovrà uniformarsi agli ordini di servizio e alle istruzioni che gli saranno comunicate dal Responsabile del Procedimento e/o dal Direttore dell'esecuzione del contratto di ACER RAVENNA o suo delegato, salvo il diritto di presentare le proprie osservazioni e contro deduzioni per iscritto entro i tre giorni successivi dalla data di ricevimento dell'ordine di servizio. La presentazione di osservazioni o contro deduzioni non esime l'Assuntore dall'eseguire, nel rispetto dei tempi indicati, le attività contenute nell'ordine di servizio.

E' facoltà di ACER RAVENNA stabilire l'esecuzione di un determinato intervento entro un termine perentorio, che sarà specificato mediante ordine di servizio, senza che l'Assuntore possa rifiutarsi o farne oggetto di ulteriori compensi.

L'Assuntore si obbliga a non eseguire alcuna variazione ai servizi ordinati se non dietro nuovo ordine da parte di ACER RAVENNA. Se, in corso dei servizi, l'Assuntore ritenga opportuno apportare modifiche, dovrà inoltrare tempestivamente proposta scritta al Rappresentante di ACER RAVENNA che dovrà ottenere l'autorizzazione. In caso contrario i maggior costi per le modifiche non saranno riconosciuti; qualora poi le varianti non fossero accettate da ACER RAVENNA, questa avrà diritto a richiedere il ripristino dell'intervento secondo le indicazioni impartite con tutti i relativi costi a carico dell'Assuntore.

Tutti i danni derivanti da arbitrarie contravvenzioni a quanto prescritto saranno a carico dell'Assuntore.

38. SOSPENSIONI E PROROGHE.

Qualora a cause di forza maggiore, condizioni climatologiche od altre circostanze speciali non imputabili all'Assuntore venisse a determinarsi la necessità di sospendere la prestazione dei servizi oggetto d'appalto, lo stesso dovrà darne immediatamente comunicazione ad ACER RAVENNA attraverso comunicazione tramite la piattaforma informatica di gestione dell'appalto o anche a mezzo telefax o PEC; dovrà dare altresì

immediatamente notizia di tale situazione alle Autorità competenti al controllo e vigilanza in materia. In questi casi il Rappresentante di ACER RAVENNA può ordinare la sospensione dei lavori/servizi redigendo apposito verbale in applicazione dell'art. 107, comma 1 del Codice. Il Rappresentante di ACER RAVENNA valutata ogni condizione climatica e stagionale può, a suo insindacabile giudizio, concedere quanto richiesto definendo l'esatto arco temporale del provvedimento.

L'Assuntore è altresì tenuto a comunicare agli stessi soggetti con assoluto sollecito il verificarsi di episodi di irregolarità nell'espletamento dei servizi, anche se questi non diano luogo a sospensione dell'erogazione dei servizi stessi.

Fuori dai casi di sospensione sopra previsti, il Responsabile Unico del procedimento di ACER RAVENNA può ordinare la sospensione dei servizi ed interventi per ragioni di pubblico interesse o necessità, con le modalità ed i limiti dell'art. 107, comma 2 del Codice

E' fatto comunque obbligo all'Assuntore, su richiesta di ACER RAVENNA, di ripristinare la piena funzionalità dei servizi immediatamente o comunque nel più breve tempo possibile, fatti salvi i relativi oneri e sanzioni previste dal presente atto.

L'Assuntore, qualora per causa a esso non imputabile, non sia in grado di ultimare le prestazioni nei termini fissati, può chiedere con domanda motivata proroghe che, se riconosciute giustificate, saranno concesse da ACER RAVENNA con le modalità ed i limiti dell'art. 107, comma 5 del Codice purché le domande pervengano prima della scadenza del termine anzidetto.

Ad ogni modo l'Assuntore non può mai attribuire la causa dei ritardi, in tutto o in parte, ad altre ditte o imprese o forniture, se esso Assuntore non abbia tempestivamente per iscritto denunciato a ACER RAVENNA il ritardo imputabile a dette ditte, imprese o fornitori.

39. SCIOPERI.

In caso di scioperi dei propri dipendenti, l'Assuntore sarà tenuto a darne immediata comunicazione scritta al Responsabile di ACER RAVENNA in via preventiva e tempestiva

In caso di scioperi, l'Assuntore è altresì tenuto a garantire comunque tutte le misure necessarie per l'erogazione delle prestazioni indispensabili e l'esecuzione dei servizi di Pronto Intervento.

Per gli scioperi che comportano la non erogazione delle prestazioni a canone, ACER RAVENNA provvederà alla riduzione dei relativi canoni in misura corrispondente.

40. DANNI PER CAUSA DI FORZA MAGGIORE.

Non vengono considerati danni per causa di forza maggiore quelli provocati dalla negligenza dell'Assuntore. Non vengono comunque accreditati all'Assuntore compensi per danni, di qualunque entità e ragione, alle opere così dette provvisorie, agli attrezzi e mezzi d'opera, ed alle provviste, nonché ai materiali non ancora posti in opera

Non vengono risarciti i danni coperti dalle assicurazioni obbligatoriamente richieste all'Assuntore dal presente Capitolato Speciale d'Appalto e dal Contratto, e nemmeno le franchigie o gli scoperti previsti nelle polizze dell'Assuntore

Il compenso per quanto riguarda i danni, per causa di forza maggiore, alle opere è limitato all'importo dei lavori necessari per l'occorrente riparazione, purchè l'Assuntore li abbia denunciati al Rappresentante di ACER RAVENNA entro cinque giorni da quello dell'evento.

L'esecutore non può sospendere o rallentare l'esecuzione dei servizi e lavori, tranne in quelle parti per le quali lo stato delle cose debba rimanere inalterato sino a che non sia eseguito l'accertamento dei fatti.

41. MISURE DI SICUREZZA

Le disposizioni relative all'applicazione delle norme in materia di sicurezza e salute negli ambienti di lavoro D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. si stabiliscono come segue:

- Il Piano di Sicurezza e Coordinamento è redatto dall'ACER RAVENNA e comprende il Documento Unico di Valutazione dei Rischi di interferenze (DUVRI) per tutte le prestazioni a canone e tutti gli interventi non soggetti a Piano di Sicurezza e Coordinamento.
- Per tutti gli interventi è onere dell'Assuntore integrare se opportuno il Piano di Sicurezza e Coordinamento e la redazione dello specifico Piano Operativo di Sicurezza, sottoscritto da un tecnico abilitato, e redatto sulla base del Piano di Sicurezza e Coordinamento di ACER facente parte dei documenti di gara.
- Per tutte le prestazioni a canone e per tutti gli interventi non soggetti a Piano di Sicurezza e Coordinamento dedicato, è onere dell'Assuntore, in tutti i casi richiesti dalle norme, la redazione di DUVRI specifico sulla base del DUVRI generale compreso nel Piano di Sicurezza e Coordinamento fornito da ACER RAVENNA.
- Gli oneri relativi ai costi della sicurezza (le cautele, gli equipaggiamenti logistici, l'organizzazione di cantiere, i dispositivi di protezione individuale, ecc.) sono compresi nei prezzi sia per i servizi che per i lavori. La relativa incidenza è fissata, per ogni prezzo, nella stessa percentuale calcolata sull'importo complessivo delle prestazioni ed indicata nel Disciplinare di gara.
- Il piano operativo di sicurezza (POS) previsto dall'art. 17 del D.Lgs 81/08 e s.m.i. deve essere consegnato dall'Assuntore alla Stazione Appaltante e messo a disposizione delle autorità competente preposte alle verifiche di controllo dei cantieri entro 30 gg. dall'aggiudicazione e comunque prima della stipula del contratto, per esservi unito, quale parte integrante dello stesso.
- Per ogni singolo intervento costituente cantiere temporaneo o mobile, ed in tutti i casi in cui la norma lo richiede, l'Assuntore, prima dell'inizio dei lavori, redigerà e consegnerà al Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione nominato da ACER le eventuali proposte integrative del Piano di Sicurezza e Coordinamento di ACER e redigerà lo specifico Piano Operativo di Sicurezza.
- Il piano sarà di volta in volta coordinato, a cura dell'Assuntore, per tutte le imprese operanti nel cantiere, al fine di rendere gli specifici piani redatti dalle Imprese subappaltatrici compatibili tra loro

e coerenti con il piano presentato dall'Assuntore. Entro la stessa scadenza l'Assuntore redigerà e consegnerà le eventuali proposte integrative del piano di sicurezza e coordinamento redatto dalla Stazione Appaltante.

Nell'ipotesi di associazione temporanea di impresa o di consorzio, gli obblighi sopradetti incombono all'impresa mandataria o designata quale capogruppo. Il direttore tecnico di cantiere è responsabile del rispetto del piano di tutte le imprese impegnate nell'esecuzione dei lavori.

Il direttore tecnico di cantiere è responsabile del rispetto del piano da parte di tutte le imprese impegnate nell'esecuzione dei servizi/lavori. In materia di sicurezza sui luoghi di lavoro è richiesta l'individuazione di un'unica impresa, che si affidataria dell'espletamento delle pratiche relative alla sicurezza del cantiere; nel caso di raggruppamenti di imprese tale ruolo sarà assunto dall'impresa mandataria; con l'onere della relativa comunicazione alla stazione appaltante. L'Assuntore ha l'obbligo di indicare nominativamente i preposti, che opereranno in cantiere, di formarli in modo adeguato e specifico ai sensi dell'art. 37 del D.Lgs. 81/08 e s.m.i. e di sostituirli per incapacità o grave negligenza, su richiesta del Responsabile di Acer, ai sensi dell'art. 6 del decreto ministeriale 19 aprile 2000 n. 145, tuttora vigente.

In merito al rispetto del piano di sicurezza e delle norme di sicurezza generale, l'Assuntore accetta espressamente quanto segue:

- A) i provvedimenti assunti direttamente dal Coordinatore per l'Esecuzione, o dal Committente su proposta di questi, nel caso di inosservanze ai sensi dell'art. 92, comma 1 lett. e) del D.Lgs. 81/08 o di pericolo grave ed imminente ai sensi dell'art. 92, comma 1 lett. f) del D.Lgs. 81/08 sono insindacabili e non possono costituire motivo, da parte dell'Assuntore, per richiesta di danni, maggiori compensi, proroghe o altri benefici;
- B) su proposta del Coordinatore per l'Esecuzione nel caso di inosservanze ai sensi dell'art. 92, comma 1, lett. e) del D.Lgs. 81/08 o di pericolo grave ed imminente ai sensi dell'art. 92, comma 1, lett. f) del D.Lgs. 81/08, fatti comunque salvi gli altri provvedimenti di Legge, la Stazione Appaltante procederà ad una detrazione della rate di acconto nella misura del 20 per cento che costituirà apposita garanzia per l'adempimento di quanto segnalato. Sulla somma detratta non saranno per qualsiasi titolo compresi interessi.

42. ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'ASSUNTORE

Oltre agli oneri previsti nel presente Capitolato Speciale d'Appalto, nonché a quanto previsto da tutti i piani per le misure di sicurezza fisica dei lavoratori, sono a carico dell'Assuntore gli oneri e gli obblighi che seguono

- la fedele esecuzione di quanto previsto nel presente capitolato e degli ordini impartiti per quanto di competenza, da ACER RAVENNA, in conformità alle pattuizioni contrattuali, in modo che i servizi risultino a tutti gli effetti conformi e a perfetta regola d'arte. In ogni caso l'Assuntore non dovrà dare corso all'esecuzione di aggiunte o varianti non ordinate per iscritto ai sensi dell'articolo 1659 del codice civile

- la custodia e la tutela del cantiere, di tutti i manufatti e dei materiali in esso esistenti, anche se di proprietà di ACER RAVENNA;
- l'assunzione in proprio, tenendo indenne ACER RAVENNA, di ogni responsabilità risarcitoria e delle obbligazioni relative connesse all'esecuzione delle prestazioni dell'Assuntore a termini di contratto;
- l'esecuzione, presso gli Istituti autorizzati, di tutte le prove che verranno ordinate dalla direzione lavori, sui materiali e manufatti impiegati o da impiegarsi nei servizi/lavori;
- l'esecuzione di foto, prima e/o dopo gli interventi, a richiesta del Rappresentante di ACER RAVENNA;
- le responsabilità sulla non rispondenza degli interventi eseguiti rispetto a quelli previsti dal capitolato.
- il mantenimento, fino all'accettazione dei lavori, della continuità degli scoli delle acque e del transito sugli spazi, pubblici e privati, adiacenti le opere da eseguire;
- la pulizia del cantiere e delle vie di transito e di accesso allo stesso;
- le spese, i contributi, i diritti, i lavori, le forniture e le prestazioni occorrenti per gli allacciamenti provvisori di acqua, energia elettrica, gas e fognatura, necessari per l'esecuzione dei servizi nonché le relative spese per le utenze e i consumi dipendenti dai predetti servizi
- le spese contrattuali e bollette connesse all'eventuale utilizzo di reti telefoniche o di "reti dedicate" per la gestione telematica dei dati;
- la fornitura e l'installazione, ove obbligatorio, di cartello riportante tutte le indicazioni relative ai lavori oggetto d'appalto, in conformità alla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1729/UL del 1/6/1990;
- lo spostamento, ove necessario, e la rimessa in funzione di linee elettriche, delle linee di servizio aeree o sotterranee che costituiscono impedimento all'impianto di cantiere e/o al normale svolgimento degli interventi, salvo che tali oneri non rientrino negli obblighi degli erogatori di sottoservizi. In tal caso sarà cura dell'Assuntore curare il coordinamento degli interventi;
- la lettura della matricole dei contatori ENEL, GAS E ACQUA in sede di riconsegna dell'alloggio recuperato;
- le dichiarazioni di conformità impiantistiche ai sensi del D.M. 37/2008 ed i relativi allegati devono essere sempre prodotte in triplice copia;
- presentarsi, su richiesta di ACER RAVENNA e senza compenso alcuno, ad ogni incontro o rilevamento che si rendesse necessario per definire questioni attinenti i servizi;
- il trasporto e lo smaltimento, presso discarica autorizzata, dei materiali di risulta delle operazioni contrattuali con la presentazione, qualora richiesto da ACER, dei formulari previsti per legge per determinare la tracciabilità dei rifiuti, nonché i traslochi di mobili conseguenti a ristrutturazione;
- la redazione del piano operativo di sicurezza;

- i test di funzionalità dell'impianto elettrico, la prova di tenuta dell'impianto del gas, la verifica e prima accensione caldaia, la verifica della funzionalità dell'impianto idrico per ogni alloggio.

43. SPESE ED OBBLIGHI SPECIALI A CARICO DELL'ASSUNTORE

L'Assuntore è tenuto contrattualmente alla esatta osservanza delle norme stabilite, in via esemplificativa ma non esaustiva od esclusiva:

- delle Leggi e disposizioni in materia di appalti di servizi;
- delle leggi e disposizioni vigenti circa l'assistenza sociale, le assicurazioni dei lavoratori e la prevenzione infortunio;
- delle disposizioni vigenti sulle assunzioni obbligatorie;
- delle norme igieniche sanitarie vigenti in materia di pulizie e sanificazione;
- delle leggi e dei patti sindacali;
- delle leggi e disposizioni vigenti sulla disciplina della circolazione stradale e sulla tutela e conservazione del suolo pubblico;
- dalle disposizioni vigenti in materia di prevenzione della criminalità mafiosa;

l'Assuntore è inoltre tenuto:

- ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore o per la zona nella quale si svolgono i servizi/lavori. E' 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;
- all'osservanza delle vigenti norme relative alle assicurazioni varie degli operai contro gli infortuni sul lavoro, la disoccupazione involontaria, l'invalidità e vecchiaia, la tubercolosi ecc., nonché delle altre disposizioni che possono intervenire in corso di appalto, compreso le disposizioni di legge relative all'assunzione obbligatoria;
- all'effettuazione di eventuali turni di lavoro, compatibilmente con le vigenti disposizioni sindacali di categoria;
- all'adozione, nell'esecuzione di tutti i servizi, dei procedimenti e delle cautele necessarie per garantire la vita e la incolumità degli operai, delle persone addette ai servizi stessi e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati, in applicazione delle vigenti norme per la prevenzione degli infortunati sul lavoro. Ogni più ampia responsabilità, in caso di infortuni, dovrà intendersi pertanto ricadente sull'Assuntore, restandone sollevata ACER RAVENNA, nonché il personale preposto alla supervisione del servizio.

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati ai punti a), b), c), d) accertata da ACER RAVENNA o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, ACER RAVENNA medesima comunicherà all'Assuntore e, se del caso, anche all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e procederà ad una detrazione del 20% sui pagamenti in acconto, se i servizi/lavori sono in corso di esecuzione, ovvero alla sospensione del pagamento del saldo se i servizi/lavori sono ultimati, destinando le somme così accantonate a garanzia

dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.

Il pagamento all'Assuntore delle somme accantonate non sarà effettuato sino a quando, dall'ispettorato del Lavoro, non sia stato accertato che gli obblighi predetti sono stati integralmente adempiuti.

Per le detrazioni e sospensioni di pagamenti di cui sopra, l'Assuntore non può opporre eccezione a ACER RAVENNA, ne ha titolo per chiedere risarcimento danni.

Sono inoltre a carico dell'Assuntore le seguenti spese:

- le spese relative alla redazione e stipulazione del contratto (imposte, diritti di segreteria, ecc.);
- le spese e tasse per eventuali autorizzazioni e permessi da richiedersi a terzi, enti statali, regionali, provinciali e comunali che si rendessero necessari per lo svolgimento delle mansioni previste dal presente contratto;
- tutte le spese di bollo inerenti agli atti occorrenti per la gestione delle attività, dal giorno della consegna a quello della data di emissione del collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.
- Costo di startup per installazione e configurazione software, in uso presso Acer Ravenna, a carico dell'impresa aggiudicatrice, per la gestione dell'appalto, pari a euro 13.500,00 (Euro tredicimilacinquecento / 00)

Infine si conviene espressamente da ambo le parti che di tutti gli oneri e obblighi sopra specificati, come degli altri richiamati in tutti i documenti a supporto del presente appalto si è tenuto il debito conto nello stabilire i prezzi dei Servizi/lavori del presente appalto.

44. OBBLIGHI A CARICO DI ACER RAVENNA

Sono a carico di ACER RAVENNA:

- l'onere fiscale conseguente all'applicazione dell'I.V.A. (imposta sul valore aggiunto) sul tipo di opere e servizi oggetto dell'appalto.
- la redazione del piano di sicurezza e coordinamento per l'appalto.

45. SORVEGLIANZA E CONTROLLO DEL SERVIZIO DA PARTE DI ACER RAVENNA

ACER RAVENNA si riserva la facoltà di richiedere all'Assuntore la disponibilità (entro 12 ore al massimo dalla richiesta) di un proprio Rappresentante per l'accertamento in contraddittorio del rispetto delle prescrizioni contrattuali senza che l'Assuntore possa richiedere compensi di sorta.

I Responsabili/tecnici di ACER RAVENNA potranno accedere, in qualsiasi momento salvo il preavviso eventualmente necessario per il corretto espletamento dei servizi, ad ogni luogo di esecuzione delle prestazioni; ACER RAVENNA potrà richiedere in qualsiasi momento copia di tutta la documentazione contabile, organizzativa, tecnica dell'Assuntore con l'unico limite di quella priva di relazione con l'esecuzione del presente Appalto.

Nel caso di subappalto l'Assuntore si obbliga ad imporre nel relativo contratto un obbligo che preveda l'equivalente soggezione del subappaltatore ai predetti poteri di verifica e controllo di ACER RAVENNA. La presenza in luogo del personale di ACER RAVENNA o di incaricati da ACER RAVENNA non riducono la piena ed incondizionata responsabilità dell'Assuntore per danni causati a cose e persone nell'esecuzione delle prestazioni previste dal presente appalto.

46. RISERVATEZZA

Tutti i documenti prodotti dall'Assuntore saranno di proprietà di ACER RAVENNA

L'Assuntore dovrà mantenere riservata e non dovrà divulgare a terzi, ovvero impiegare in modo diverso da quello occorrente per realizzare l'oggetto del Contratto, qualsiasi informazione relativa agli atti contrattuali, alle caratteristiche del patrimonio immobiliare oggetto del contratto, ed in special modo agli utenti assegnatari e la cui divulgazione non fosse stata resa nota direttamente o indirettamente da ACER RAVENNA o che non fosse indispensabile per l'esecuzione dei Servizi.

Quanto sopra avrà validità fino a quando tali informazioni non siano divenute di dominio pubblico, salvo la preventiva approvazione alla divulgazione da parte di ACER RAVENNA.

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

L'Assuntore potrà citare nelle proprie referenze il lavoro svolto per ACER RAVENNA purché tale citazione non violi l'obbligo di riservatezza del presente articolo.

47. VARIAZIONE DEL NUMERO DEI FABBRICATI

ACER RAVENNA avrà facoltà di variare nel tempo, in più o in meno, il numero delle unità immobiliari di ERP e NON ERP e relativi impianti oggetto del presente appalto.

A variazione in più o in meno del numero delle unità immobiliari da gestire, corrisponderanno proporzionali aumenti o diminuzioni dell'importo contrattuale a canone.

Tale riparametrazione, in più o in meno, sarà eseguita con cadenza semestrale ove nel semestre precedente si siano avute variazioni della consistenza del patrimonio oggetto del presente appalto.

48. SUBAPPALTO, COTTIMI E SUBCONTRAENTI IN GENERALE

Si applicano le disposizioni di legge vigenti ed in particolare l'art. 105 del Codice, che s'intende qui integralmente trascritto. Si precisa che i termini "cottimista" "subcontraente" e "subaffidatario" in tutto il presente Capitolato sono da considerarsi del tutto equivalenti.

Nel caso in cui l'Impresa affidi sub-contratti nei quali l'incidenza del costo della manodopera e del personale non sia superiore al 40 per cento, tale circostanza dovrà essere dichiarata per iscritto sotto responsabilità dell'Assuntore, nelle forme di legge.

E' fatto obbligo all'Assuntore, nel caso in cui i subappaltatori o i cottimisti non si avvalgano del pagamento diretto delle loro prestazioni ai sensi dell'art.105 comma 13 lett. c) del Codice, nonché per tutti i prestatori di servizi e fornitori di beni e lavori (ivi compresi i consorziati esecutori) di trasmettere copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti loro corrisposti dall'Assuntore medesimo, con l'indicazione esplicita delle ritenute di garanzia effettuate e dei costi della sicurezza e della manodopera corrisposti senza ribasso, per le necessarie verifiche ai sensi dell'art.105 comma 14 del Codice.

Qualora le fatture quietanzate di cui sopra non siano trasmesse ad ACER entro i termini stabiliti in Capitolato per il pagamento dello stato d'avanzamento lavori successivo a quello a cui si riferiscono, le parti convengono che ciò costituisca inadempimento ai sensi dell'art.105 comma 13 lett. b) del Codice, il che dà titolo ad ACER per attivare conseguentemente ed automaticamente il pagamento diretto al subappaltatore/subcontraente/prestatore di servizi e fornitore di beni e lavori (compreso il consorziato esecutore) dell'importo dovuto per le prestazioni eseguite, con pari detrazione a carico dell'Assuntore. Le parti danno atto che la valutazione dell'importo del pagamento diretto sarà effettuata dal RUP, sentiti eventualmente subaffidatario ed Assuntore, ma senza possibilità di opposizione di quest'ultimo.

Le parti convengono infine che la clausola di cui al precedente capoverso è motivata dalla necessità di garantire il rispetto degli obblighi di responsabilità solidale del Committente ACER nei confronti dei lavoratori previsti dall'art. 30, commi 5 e 6 del Codice , richiamati dall'art. 105, comma 10 del medesimo.

Nei casi previsti dall'art.105 comma 13, lett. c) del Codice, il pagamento diretto al subappaltatore/subcontraente, al cottimista, al prestatore di servizi ed al fornitore di beni o lavori(compreso il consorziato esecutore) da parte della Stazione appaltante dell'importo ad essi dovuto verrà effettuato a condizione che questi prestino contestualmente alla richiesta la "garanzia definitiva", di cui al Codice, art. 103, sotto forma di cauzione o fideiussione, calcolata sull'importo delle somme di cui chiedono il pagamento diretto. Ciò è necessario in quanto il Codice, art. 105, comma 8, prevede che “nelle ipotesi di cui al comma 13, lettere c), l'appaltatore è liberato dalla responsabilità solidale in relazione agli obblighi retributivi e contributivi, ai sensi dell'art. 29 del D. Lgs. 10/09/2003, n. 276” e quindi tale responsabilità ricade totalmente sul subaffidatario (subappaltatore/ subcontraente/cottimista/prestatore di servizi ed al fornitore di beni o lavori compreso il consorziato esecutore); nei casi previsti dall'art.105 comma 13, lett. c) del Codice il subaffidatario risponde, quale esecutore, per tutte le inadempienze dell'art. 103, comma 2 ed in tali casi la S.A. si rivarrà sulla cauzione da lui prestata ai sensi del presente comma

Il contratto di subappalto/ cottimo/ subcontratto di fornitura o di servizio (o, nel caso di consorziato esecutore, atto di affidamento o equivalente) riporti la clausola, sottoscritta dal legale rappresentante dell'Impresa o suo delegato nei modi di legge, che: <<A parziale modifica delle modalità di pagamento stabilite dal contratto d'appalto, i pagamenti dipendenti dall'esecuzione dell'appalto in parola andranno effettuati da ACER a favore del subappaltatore/subfornitore/cottimista/consorziato esecutore specificando gli

importi distinti da IVA, la persona autorizzata a riscuotere, ricevere e quietanzare per conto del subappaltatore/subfornitore/cottimista/consorziato esecutore, le coordinate bancarie. Inoltre, appaltatore e subappaltatore/subfornitore/cottimista/consorziato esecutore accettano che l'importo sia loro corrisposto in funzione della percentuale di avanzamento maturata per i lavori, le forniture, pose e servizi oggetto del relativo subappalto/subaffidamento, valutata insindacabilmente dalla Direzione Lavori di ACER, e la valutazione della percentuale da corrispondere al subappaltatore/subfornitore/cottimista/consorziato esecutore non può costituire per l'appaltatore oggetto di riserva, purchè l'importo totale rimanga entro i limiti del subappalto autorizzato; il subfornitore ha preso conoscenza del capitolato per le parti che lo interessano ed in particolare ha perfetta conoscenza del presente articolo.>>

In caso di pagamento diretto al subappaltatore/cottimista, subcontraente, fornitore o prestatore di servizi (compreso il consorziato esecutore) di cui al comma 13, lettere c), questi ultimi firmano per accettazione il prospetto di contabilizzazione delle quote lavori, forniture e servizi loro dovute. Il caso di cui al comma 13, lettere b) (inadempimento da parte dell'appaltatore), è dimostrato unicamente dalla mancata trasmissione alla S.A. delle fatture quietanzate del subappaltatore/subcontraente, cottimista, fornitore o prestatore di servizi, ivi compreso il consorziato esecutore, per l'intero importo della prestazione svolta, entro la scadenza per il pagamento del certificato in acconto successivo. A fine lavori la trasmissione delle fatture quietanzate deve avvenire entro la scadenza di sei mesi prevista per la collaudazione. Al verificarsi di tale circostanza, il RUP diffida l'Assuntore ad adempiere nei successivi 10 giorni lavorativi, indi in caso quest'ultimo non provveda, opera sul certificato di pagamento in acconto la trattenuta corrispondente all'importo della prestazione regolarmente svolta dal subaffidatario e di cui manca la quietanza di pagamento. La trattenuta è utilizzata dalla S.A. per il pagamento diretto al subappaltatore/cottimista, cottimista, fornitore o prestatore di servizi dell'importo della prestazione regolarmente svolta e non pagata dall'appaltatore principale, il quale non può opporvisi. Il subaffidatario rilascia quietanza del pagamento sostitutivo, che viene trasmessa in copia all'appaltatore, su sua richiesta.

Resta stabilito che l'autorizzazione al subappalto mediante decorrenza dei termini, secondo quanto disposto dal comma 18 dall'art. 105 del Codice e successive modificazioni ed integrazioni, è subordinata all'avvenuta presentazione alla Stazione Appaltante di apposita istanza con allegata la documentazione prevista dai commi 7 e 18 dell'art. 105 medesimo, ed inoltre dei dati necessari alla Stazione appaltante per la richiesta d'ufficio della comunicazione/informazione antimafia ai sensi del D. Lgs. 06/09/2011, n° 159 "Codice delle leggi antimafia", nei casi e nelle forme previste dalle norme in vigore, ed infine per la richiesta d'ufficio del DURC. L'autorizzazione al subappalto si intenderà revocata automaticamente a partire dal momento in cui perviene ad ACER un DURC oppure una comunicazione/informazione antimafia non regolare del subappaltatore/subaffidatario o cottimista.

Il contratto di subappalto dovrà espressamente indicare gli oneri per la sicurezza e la percentuale di incidenza del costo della manodopera relativi alle prestazioni affidate in subappalto, e le parti dovranno dare atto, nel contratto di subappalto, che tali oneri sono corrisposti senza alcun ribasso rispetto a quelli del contratto principale, ai sensi del comma 14 e 16 dell'art.105 del Codice.

Ai fini dell'autorizzazione al subappalto, le categorie prevalenti ed ulteriori sono indicate esclusivamente nel bando di gara.

Ai sensi dell'art.105, comma 9 del Codice l'Assuntore 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. E', 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'affidatario e, per suo tramite, i subappaltatori, trasmettono alla stazione appaltante prima dell'inizio dei lavori la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, inclusa la Cassa edile, ove presente, assicurativi e antinfortunistici, nonché copia del piano di sicurezza cui al comma 17 del medesimo art.105.

Previsione della clausola risolutiva espressa - da attivare in caso di informazioni positive in esito alla verifica antimafia - al fine di procedere automaticamente alla revoca dell'autorizzazione del sub-contratto e alla automatica risoluzione del vincolo;

In caso di automatica risoluzione del vincolo, si applica una penale, pari al 10 % del valore del sub-contratto, a titolo di liquidazione forfettaria dei danni, salvo il maggior danno.

(*) Elenco delle attività imprenditoriali da sottoporre a verifica antimafia preventiva:

- trasporto di materiali a discarica;
- trasporto e smaltimento di rifiuti;
- fornitura e trasporto di terra e materiali inerti;
- fornitura e trasporto di calcestruzzo;
- fornitura e trasporto di bitume;
- noli a freddo macchinari;
- fornitura di ferro lavorato;
- fornitura con posa in opera (qualora il contratto non debba essere assimilato al subappalto ai sensi dell'art. 105 del D. Lgs. 50/2016);
- noli a caldo (qualora il contratto non debba essere assimilato al subappalto ai sensi dell'art. 105 del D. Lgs. 50/2016);
- autotrasporti;
- guardiania di cantieri

49. DEROGHE

Eventuali modifiche dell'oggetto del Contratto d'Appalto o deroghe alle disposizioni del Capitolato, delle Prescrizioni Tecniche e dell'Elenco Prezzi, devono risultare da appendici contrattuali sottoscritte per accettazione dall'Assuntore.

50. CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

L'Assuntore non può mai, per nessun motivo, sospendere di sua iniziativa le opere e le somministrazioni, né rifiutarsi di eseguire gli ordini del Direttore dell'Esecuzione del Contratto di ACER RAVENNA

Le domande e i reclami dell'Assuntore devono essere presentati, a pena di decadenza, per iscritto e nel termine perentorio di 30 giorni dal verificarsi del fatto, al Direttore dell'esecuzione del contratto di ACER RAVENNA.

Qualora le contestazioni riguardino fatti, il Direttore dell'esecuzione di contratto di ACER RAVENNA redige un processo verbale delle circostanze contestate, che dovrà essere firmato dallo stesso e dall'Assuntore, o questi non presentandosi, da due testimoni. In quest'ultimo caso, copia del verbale viene notificata all'Assuntore per eventuali osservazioni da presentarsi al Direttore dell'esecuzione del contratto di ACER RAVENNA nel termine di giorni sette di calendario. Nel caso che entro questo termine l'Assuntore non presenti osservazioni, le risultanze del verbale si intendono da esso accettate.

La formulazione delle contestazioni nei modi e nei tempi di cui al presente articolo, costituisce condizione necessaria ed inderogabile per far valere il relativo diritto. Le domande che fanno valere pretese già oggetto di contestazione non possono essere proposte per importi maggiori rispetto a quelli quantificati nelle contestazioni medesime.

Sulle contestazioni si pronuncia, su istanza della parte che ne ha interesse e quale amichevole compositore, una commissione arbitrale formata da tre membri, nominati uno da ACER RAVENNA, uno dall'Assuntore e il terzo, con funzione di Presidente, in caso di mancato accordo tra le parti, è competente esclusivamente il Foro di Ravenna.

51. ESSENZIALITÀ DELLE CLAUSOLE

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

52. NORME APPLICABILI

La legge applicabile al contratto è quella italiana

Per tutto quanto non sia stabilito o comunque non sia in contrasto con le norme del presente Capitolato Speciale d'Appalto, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. L'Assuntore è tenuto alla esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia comprese quelle che potessero essere emanate in corso del Contratto.

La sottoscrizione del Contratto e del presente Capitolato Speciale d'Appalto da parte dell'Assuntore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle suddette norme e della incondizionata accettazione delle stesse. L'esecuzione dell'Appalto è soggetta all'osservanza delle norme del Contratto e del presente Capitolato Speciale d'Appalto nonché delle norme contenute:

- nelle leggi, regolamenti, disposizioni e circolari governative, prefettizie, regionali, comunali e di ogni altra autorità legalmente riconosciuta, che comunque abbiano attinenza con l'Appalto in oggetto, siano esse in vigore all'atto dell'offerta, siano esse emanate durante il corso dei lavori;
- nelle prescrizioni in materia di standards tecnici;
- nelle prescrizioni in materia di standards qualitativi.