

GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI
PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER) - FERRARA

**GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI
IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI PROPRIETA' ED IN
GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI
FERRARA**

CAPITOLATO D'ONERI

INDICE

Art.1.	Premesse	1
Art.2.	Definizioni.....	1
Art.3.	Natura dell'Appalto	2
Art.4.	Lingua Ufficiale.	3
Art.5.	Oggetto dell'Appalto	3
Art. 5.1.	Servizi manutentivi a Canone	3
Art. 5.1.1.	Servizio di Pronto Intervento e Reperibilità.....	7
Art. 5.1.2.	Servizio di riparazione generatori di calore.....	7
Art. 5.1.3.	Interventi di manutenzione negli alloggi arredati e riservati a studenti evidenziati nell'allegato 01.....	8
Art. 5.1.4.	Interventi di manutenzione nella sede di ACER Ferrara e autorimessa.....	9
Art. 5.1.5.	Servizio manutenzione programmata di aree verdi di cui all'elenco allegato.....	10
Art. 5.1.6.	Gestione Tecnica.	10
Art. 5.1.7.	Nomina Commissione per il contratto di Global Service.....	10
Art. 5.2.	Servizi compensati a Misura.	11
Art. 5.2.1.	Servizio di manutenzione non programmata aree verdi, potatura e disinfestazione.	12
Art. 5.2.2.	Servizio di pulizia fognaria, spurgo e affini.	13
Art. 5.2.3.	Video ispezioni di canne fumarie con telecamera e registratore.....	14
Art. 5.2.4.	Assistenza allo sfratto (sostituzione cilindro porta, piccole lavorazioni edili, ecc.);	14
Art. 5.2.5.	Riparazioni per effrazioni ed atti vandalici.	14
Art. 5.2.6.	Prime accensioni di caldaie (in occasione delle nuove assegnazioni alloggi).....	14
Art. 5.2.7.	Servizio di lettura contatori acqua e ripartitori di calore.....	15
Art. 5.2.8.	Traslochi di mobili, arredi ed altre dotazioni all'interno degli immobili.	15
Art. 5.2.9.	Servizio di sanificazione e bonifica di immobili in precarie condizioni igieniche. ..	15
Art. 5.3.	Interventi di manutenzione straordinaria, programmata e non, di risoluzione delle emergenze e recupero alloggi vuoti per rilascio dell'immobile da parte dell'assegnatario.	16
Art.6.	Ammontare annuo dell'Appalto.....	16
Art.7.	Sviluppo dell'Appalto.	18
Art. 7.1.	Sistema informativo.	18
Art. 7.2.	Organizzazione minima dell'Appaltatore.	19
Art. 7.3.	Gestione tecnica attività.	21
Art. 7.4.	Aggiornamento anagrafe degli immobili.	22
Art. 7.5.	Procedure gestionali per interventi a canone.	23
Art. 7.5.1.	Ricezione richieste di intervento.	23
Art. 7.5.2.	Pronto intervento.	23
Art. 7.5.3.	Richiesta di verifica e/o sopralluogo.	24
Art. 7.5.4.	Rendicontazione.	24

GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI
PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.

Art. 7.6.	Procedure gestionali per interventi a misura.....	25
Art. 7.6.1.	Interventi manutentivi, emergenze, recupero alloggi.....	25
Art. 7.6.2.	Interventi manutentivi con costo a carico dell’Inquilino dell’alloggio.....	26
Art. 7.6.3.	Pronto intervento in reperibilità.....	26
Art. 7.6.4.	Tempi di intervento per interventi a canone.....	27
Art. 7.6.5.	Tempi di intervento per interventi a misura.....	29
Art. 7.7.	Organizzazione e dotazioni.....	29
Art. 7.7.1.	Sedi operative e magazzini.....	29
Art. 7.7.2.	Attrezzatura minima.....	30
Art. 7.8.	Livelli di servizio da garantire.....	31
Art. 7.8.1	- KPI1 - Qualità ed efficienza della gestione delle richieste di intervento.....	31
Art.8.	Criterio interpretativo dell’Appalto.....	32
Art.9.	Documenti facenti parte del Contratto.....	33
Art.10.	Durata dell’Appalto.....	33
Art.11.	Pagamento del Canone.....	33
Art.12.	Condizioni e modalità di pagamento.....	34
Art.13.	Termini di pagamento.....	34
Art.14.	Revisione prezzi.....	35
Art.15.	Aggiornamento canone ed elenchi prezzi unitari.....	35
Art.16.	Nuovi prezzi e prezzi aggiuntivi.....	36
Art.17.	Cauzioni e garanzie.....	36
Art. 17.1.	Garanzia provvisoria.....	36
Art. 17.2.	Garanzia definitiva.....	37
Art. 17.3.	Coperture assicurative.....	39
Art.18.	Danni a terzi e responsabilità civili e penali.....	39
Art.19.	Domicilio, recapito fisso, responsabili dell’Appaltatore e di ACER Ferrara.....	41
Art.20.	Norme generali per l’esecuzione dei servizi.....	41
Art.21.	Requisiti del personale e norme comportamentali.....	43
Art.22.	Disciplina in materia di collocamento obbligatorio.....	44
Art.23.	Macchine ed attrezzature.....	44
Art.24.	Qualità dei materiali.....	44
Art.25.	Orario di lavoro.....	46
Art.26.	Interventi eseguiti da soggetti diversi dall’Appaltatore - coordinamento.....	46
Art.27.	Autorizzazioni e permessi.....	47
Art.28.	Ordini di servizio.....	47
Art.29.	Sospensioni e proroghe. Cause di forza maggiore.....	48

GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI
PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.

Art.30.	Misure di sicurezza.....	49
Art.31.	Oneri e obblighi a carico dell'Appaltatore	51
Art.32.	Spese ed obblighi speciali a carico dell'Appaltatore.....	53
Art.33.	Obblighi a carico di ACER Ferrara	54
Art.34.	Sorveglianza e controllo del servizio da parte di ACER Ferrara	54
Art.35.	Riservatezza.....	55
Art.36.	Variazione del numero dei fabbricati	56
Art.37.	Gestione delle varianti.	56
Art.38.	Inadempienze – contestazioni - penali - riduzioni di corrispettivo	57
Art. 38.1.	Inadempienze	57
Art. 38.2.	Penali.....	58
Art.39.	Subappalto.	60
Art.40.	Estensione, riduzione e variazione delle prestazioni.....	60
Art.41.	Recesso dal contratto. Lucro cessante	61
Art.42.	Cessione dei crediti o del contratto	62
Art.43.	Clausola risolutiva espressa.....	62
Art.44.	Scioperi.....	64
Art.45.	Deroghe	64
Art.46.	Controversie – Foro competente	64
Art.47.	Essenzialità delle clausole	65
Art.48.	Effetti della scadenza del contratto.....	65
Art.49.	Legge applicabile. Norme applicabili	66

CAPO A - CARATTERISTICHE GENERALI DELL'APPALTO

Art.1.Premesse

ACER FERRARA è proprietaria e gestore, per conto di soggetti pubblici e privati, di immobili a destinazione abitativa e non abitativa, per i quali esplica il servizio di manutenzione degli immobili e/o di complessi immobiliari e delle attività complementari necessarie e conseguenti.

Gli interventi di manutenzione riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; riguardano inoltre gli interventi, anche di carattere innovativo, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati ad adeguare all'uso corrente l'edificio e le singole unità immobiliari. Relativamente alle modalità di espletamento delle manutenzioni queste saranno distinte in servizi a canone (con importi forfettari), servizi a quantità/misura e lavori (importi a misura).

L'obiettivo del presente appalto ai sensi dell'art. 28 comma 3 prima parte del Dlgs.50/2016 e sue successive modificazioni ed integrazioni, è di mantenere gli immobili (di cui all'allegato Elenco Immobili n. 01) di proprietà ed in gestione ad ACER FERRARA, in un adeguato stato di uso e manutenzione che ne permetta una corretta fruizione da parte dei conduttori al fine di mantenere l'attuale stato di conservazione, funzionalità, sicurezza e decorosità e, ove possibile, aumentare gli stessi.

Art.2.Definizioni

Aggiornamento Anagrafe: relativamente agli interventi posti in essere dall'Appaltatore, l'aggiornamento del rilievo degli immobili, della loro consistenza strutturale ed impiantistica e relativo stato manutentivo; il reperimento dei dati, la loro organizzazione e archiviazione anche sotto forma informatica, all'interno dei *data base* indicati da Acer Ferrara.

Appaltatore: parte che assume l'obbligo di fornire l'insieme delle prestazioni (lavori e servizi) di manutenzione. È il concorrente aggiudicatario dell'appalto.

Direttore dell'Esecuzione del Contratto: soggetto tecnico, nominato da ACER Ferrara che provvede al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico-contabile dell'esecuzione del contratto. (Art. 111 comma 2 Decreto Legislativo 50/2016);

Corrispettivo a canone: corrispettivo a forfait per quei servizi (interventi di riparazione su chiamata – pronto intervento e reperibilità – Call Center - gestione e mantenimento

impianti antincendio) il cui costo è riferito alla totalità dello stesso servizio, quindi alla prestazione completa in ogni sua parte.

Corrispettivo a prestazione: corrispettivo per prestazioni a consuntivo (sfalcio erba, videoispezioni di canne fumarie, espurghi fognari, assistenza allo sfratto, riparazioni per effrazioni, prime accensioni di caldaie, letture ripartitori calore e acqua, riparazione di arredi ed elettrodomestici, traslochi di mobili e di altre dotazioni dell'immobile), calcolato a misura secondo quantità e applicazione prezzi da relativo elenco prezzi unitario;

Corrispettivo per lavori di manutenzione straordinaria: corrispettivo per lavori il cui costo è valutato secondo quantità e applicazione prezzi da relativo elenco prezzi;

Elemento; entità; bene: ogni parte, componente, dispositivo, sottosistema, unità funzionale, apparecchiatura o sistema che può essere considerata individualmente.

Elenco prezzi unitari per lavori di manutenzione straordinaria: insieme dei prezzi unitari utilizzati per contabilizzare e liquidare i lavori.

Elenco prezzi unitari per servizi: insieme dei prezzi unitari relativi ai servizi a prestazione (sfalcio erba, video-ispezioni di canne fumarie, espurghi fognari, assistenza allo sfratto, riparazioni per effrazioni, prime accensioni di caldaie, letture ripartitori calore e acqua, riparazione di arredi ed elettrodomestici, traslochi).

Offerta: atto con cui una parte (Appaltatore) propone a determinate condizioni (clausole contrattuali e prezzi) di fornire o svolgere un servizio di manutenzione in appalto ad un potenziale cliente (ACER Ferrara) di propria iniziativa o rispondendo ad una specifica richiesta.

Servizio: insieme di funzioni offerte ad un utilizzatore da un'organizzazione;

Verbali: atti che registrano fatti contrattualmente salienti sottoscritti dalle parti;

Giorni: si intendono sempre naturali e consecutivi; i termini che scadono in un giorno festivo, sono automaticamente posticipati al primo giorno successivo non festivo; il sabato non è considerato giorno festivo.

[Art.3.Natura dell'Appalto](#)

Il presente appalto si considera un appalto misto di lavori e servizi ed è caratterizzato dalla prevalenza dei servizi rispetto ai lavori ed alle forniture.

Art.4.Lingua Ufficiale.

La lingua ufficiale è l'italiano. Tutti i documenti, i rapporti, le comunicazioni, la corrispondenza, le relazioni tecniche ed amministrative, le specifiche tecniche di prodotti, macchinari, impianti ed attrezzature di qualsiasi genere, i capitolati, le didascalie dei disegni, file e quant'altro prodotto dall'Appaltatore nell'ambito del Contratto dovranno essere in lingua italiana.

Art.5.Oggetto dell'Appalto

L'appalto ha per oggetto una pluralità di servizi legati alla manutenzione del patrimonio di proprietà od in gestione ad A.C.E.R. Ferrara, la cui consistenza patrimoniale è descritta nell'Elenco degli Immobili (si intendono comprese anche le pertinenze degli alloggi, quali cantine, garages, ecc., anche se non espressamente richiamate in elenco) alla data del 31/08/2021 ed allegato al presente Capitolato (allegato 01).

L'oggetto dell'appalto è illustrato nel presente Capitolato d'oneri e dai suoi allegati, dal Disciplinare di Gara e dal Progetto presentato in sede di gara dai concorrenti.

Le attività sono suddivise in:

- 1. Servizi manutentivi compensati a forfait e definiti a “canone”;**
- 2. Servizi manutentivi compensati a misura su quantità e prezzi;**
- 3. Interventi manutentivi ordinari e straordinari, risoluzione delle emergenze e recupero alloggi;**

Art. 5.1. Servizi manutentivi a Canone

L'Appaltatore assume l'impegno di svolgere tutte le prestazioni atte ad assicurare la conservazione dei beni/fabbricati oggetto del contratto nel miglior stato di efficienza possibile e con la massima disponibilità d'uso, attraverso una gestione autonoma basata sia sulle condizioni proposte nei documenti di gara sia sulle migliorie offerte nel progetto presentato; il tutto all'interno delle condizioni economiche previste dall'appalto per fornire un servizio completo.

I servizi manutentivi a canone si riferiscono a titolo esemplificativo e non esaustivo a:

a) Manutenzione relativa alle parti comuni (esclusi i fabbricati in proprietà mista):

- Strutture portanti e di tamponamento;
- Coperture;
- Fognature e scarichi;
- Lattonerie;

- Pavimentazioni;
- Pavimentazioni stradali e marciapiedi;
- Impianti di illuminazione e suoneria parti comuni;
- Impianti idrici e termici;
- Impianti di messa a terra nei fabbricati in gestione diretta.

b) Manutenzione all'interno dell'unità immobiliare:

- Impianti elettrici, telefonici e tv., comprensivo dell'antenna singola;
- Impianti idrico-sanitari, gas;
- Impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda per impianti autonomi;
- Pareti e soffitti: intonaci, tinte, vernici;
- Pavimenti e rivestimenti;
- Serramenti ed infissi;
- Arredi ed Elettrodomestici.

Le attività sopra indicate fanno riferimento agli interventi manutentivi, sia all'interno di alloggi che di parti comuni, di riparazione del guasto. **Per riparazione del guasto si intende il ripristino della funzionalità di un ELEMENTO (ogni parte, componente, dispositivo, sottosistema, unità funzionale, apparecchiatura o sistema che può essere considerata individualmente) comprese le necessarie attività di ricerca del guasto. Qualora non sia possibile o conveniente ripristinare la funzionalità dell'elemento è obbligo dell'Appaltatore provvedere alla sua sostituzione senza oneri aggiuntivi oltre l'erogazione del canone.** Qualora fossero necessarie integrazioni e/o modifiche dell'elemento esistente per adeguamento funzionale e prestazionale, richiesto da ACER, queste saranno considerate extra-canone con corresponsione di compenso aggiuntivo.

Le attività sopra indicate, inoltre, fanno riferimento a quanto previsto dai **“Regolamenti per la ripartizione degli oneri fra ente proprietario/gestore ed inquilini”**, in vigore presso ACER Ferrara allegato n. 02 al presente capitolato. **Si precisa che in riferimento ai sopraccitati Regolamenti si ritengono comprese all'interno dell'importo che compensa i servizi manutentivi a canone tutte le attività di riparazione del guasto riportate nella colonna “A carico dell'Ente Proprietario”.**

L'Appaltatore non dovrà eseguire interventi che risultano “a carico degli inquilini” nei succitati regolamenti in uso presso ACER Ferrara allegato n. 02 al presente capitolato, salvo in casi eccezionali a richiesta di Acer Ferrara.

Il Call-Center dell'Appaltatore provvederà ad effettuare un vaglio di tali richieste di intervento, segnalando all'inquilino che richiede un intervento a suo carico, con la dovuta cortesia, che deve provvedere alla riparazione rivolgendosi ad un suo tecnico di fiducia.

Qualora, dalla segnalazione telefonica, non fosse possibile evincere con esattezza l'imputazione dell'intervento a carico del proprietario o dell'inquilino, l'Appaltatore dovrà comunque effettuare il sopralluogo e, nel caso di intervento a carico del proprietario, effettuare l'intervento che gli sarà compensato nell'ambito del canone, ovvero nel caso l'intervento risultasse a carico dell'inquilino segnalare all'inquilino, con la dovuta cortesia, che deve provvedere alla riparazione rivolgendosi ad un suo tecnico di fiducia; nulla sarà corrisposto da ACER all'Appaltatore per il sopralluogo effettuato, in quanto tale attività di verifica risulta compresa tra gli oneri dell'Appaltatore compensati con il canone.

Anche eventuali imprevisti nell'esecuzione dell'intervento, che possano comportare ritardi o disagi per l'inquilino, dovranno tempestivamente e obbligatoriamente essere segnalati con la dovuta cortesia allo stesso.

Solo nel caso in cui il guasto, anche se a carico dell'inquilino, dovesse determinare stato di pericolo, l'Appaltatore provvederà ad eseguire comunque l'intervento sentito il Direttore dell'Esecuzione di ACER Ferrara, che gli sarà compensato da ACER al di fuori del canone, sulla base del rendiconto consuntivo redatto dai tecnici ACER utilizzando le voci di elenco prezzi di appalto; tali importi saranno anticipati da ACER che provvederà ad addebitare all'inquilino il relativo importo.

Gli interventi non eseguiti dall'Appaltatore, perché ritenuti a carico degli inquilini, dovranno comunque essere inseriti dall'Appaltatore nel database delle riparazioni a guasto e riportare data della richiesta, data del sopralluogo (se effettuato) e motivazioni della mancata esecuzione. I tecnici ACER effettueranno controlli di merito sugli interventi non eseguiti dall'Appaltatore in quanto a carico dell'inquilino; qualora il tecnico ACER, con il proprio sopralluogo o dalla semplice lettura delle motivazioni del riportate nel database, riscontrasse che l'intervento è stato erroneamente rifiutato ne

ordinerà l'esecuzione all'Appaltatore per via telematica; l'Appaltatore dovrà, pena il pagamento delle penali definite e l'esecuzione d'ufficio con addebito degli oneri, dare immediata esecuzione al lavoro ordinato. **Eventuali contestazioni da parte dell'Appaltatore circa l'attribuzione dell'intervento tra quelli compensati nel canone, nonché le conseguenti richieste di pagamento "extra-canone" del costo dell'intervento, in ogni caso valutato secondo i prezzi dell'elenco prezzi di appalto, devono essere formulate a pena di decadenza per iscritto e nel termine perentorio di 30 giorni dalla data di conclusione dell'intervento.**

L'Appaltatore ha l'obbligo, nell'ambito dell'importo previsto a canone, dell'esecuzione di ogni intervento manutentivo necessario, da svolgere per ogni immobile e per ogni impianto su cui interviene, ed in particolare:

- a. aggiornamento del rilievo e dell'anagrafica tecnica degli impianti, anche informatico, con le modifiche apportate durante l'attività di manutenzione;
- b. effettuare le ispezioni, verifiche, controlli, analisi, monitoraggi previsti, o che riterrà opportuno eseguire, al fine di conoscere lo stato manutentivo di ogni elemento tecnico;
- c. eseguire ogni intervento manutentivo necessario, qualunque sia stata la causa che l'ha richiesto, che preveda anche la sostituzione di quegli elementi tecnici non più riparabili o che non diano garanzia di sicurezza e durata;
- d. dotarsi a proprie spese di adeguata strumentazione hardware e software (esempio tecnologia tablet/smartphone) per ogni squadra dedicata agli interventi su chiamata a canone che permetta l'aggiornamento della richiesta d'intervento non appena concluso l'intervento stesso (es: invio on line di immagini esplicative e del rapportino o altro).
- e. garantire la possibilità di ricevere eventuali segnalazioni di pronto intervento, da parte di referenti nei fabbricati gestiti da Acer Ferrara, tramite smartphone e/o sistema informativo e/o email dedicata.
- f. verificare visivamente in occasione di un primo intervento manutentivo presso l'immobile (alloggio o parte comune) lo stato degli elementi strutturali e/o impiantistici e redigere rapportino da inserire nel sistema informatico; qualora riscontri problematiche da cui possano derivare pericolo o danni a persone o cose, deve comunque attivarsi come se si trattasse di pronto intervento compensato a

canone oltre ad avvisare Acer Ferrara per i successivi provvedimenti.

Ogni attività, comunque richiesta da ACER Ferrara o proposta dall'Appaltatore, deve tendere a fornire un **servizio totale di gestione per il mantenimento della perfetta funzionalità, sicurezza e decorosità del patrimonio affidato.**

Art. 5.1.1. Servizio di Pronto Intervento e Reperibilità.

La finalità del servizio di pronto intervento è l'eliminazione immediata delle situazioni di pericolo con le tempistiche definite nell'Art.7.6.5 (anche in caso di calamità naturali quali sisma, trombe d'aria, forti precipitazioni meteoriche, allagamenti, incendi, perdite idriche, fughe di gas ecc.) o di anomalo funzionamento dei componenti edilizi e/o impiantistici che possono costituire:

1. pericolo per la pubblica incolumità e per la incolumità degli assegnatari (utenza);
2. pericolo per la circolazione stradale;
3. forte disagio per l'Utenza (a titolo esplicativo e non esaustivo: mancanza di acqua, gas ed energia elettrica, guasto al riscaldamento invernale).

L'Appaltatore è obbligato ad eseguire urgentemente, sia nelle ore diurne che notturne, relativamente a qualsiasi giorno dell'anno, tutte le attività di pronto intervento, provvedendo qualora necessario anche alle relative opere provvisorie, transennature e segnaletica di sicurezza, all'attivazione degli enti territoriali preposti alle emergenze in caso di necessità ed a comunicare successivamente ad Acer Ferrara quanto riscontrato ed organizzato per il superamento di tali situazioni di criticità.

Qualsiasi disfunzione di questo servizio, finalizzato a garantire la pubblica utilità, comporterà RESPONSABILITA' CIVILI E PENALI che l'Appaltatore si assume integralmente, sollevando Acer Ferrara da qualsiasi conseguenza diretta o indiretta.

Il servizio di reperibilità e pronto intervento dovrà essere attivo ventiquattro ore su ventiquattro per tutti i 365 giorni dell'anno. (Compreso il 29 febbraio nell'eventuale anno bisestile).

Art. 5.1.2. Servizio di riparazione generatori di calore.

Il presente servizio è compensato a canone e prevede tutte le attività di riparazione del guasto dei generatori di calore autonomi e scaldabagno. In tutti i casi di segnalazione guasto su caldaie o scaldabagni si dovrà operare come di seguito descritto:

- Il Call Center riceve la segnalazione ed inserisce la richiesta di intervento a canone, con la descrizione **“Verifica malfunzionamento caldaia”**;
- L’Appaltatore esegue la verifica sul posto, con proprio tecnico, e redige il **Verbale di sopralluogo**, compilando **nella parte “Stato dei luoghi”**: marca, modello, anno di installazione, regolarità degli interventi di manutenzione ordinaria, e **nella la parte “Conclusioni”** causa del guasto e componente da sostituire;
- **Se il pezzo da sostituire è a carico dell’inquilino**, (*ALLEGATO n. 03 ELENCO COMPONENTI GENERATORI DI CALORE A CARICO ACER/UTENTE*) l’Appaltatore farà sottoscrivere all’inquilino la parte del modulo “Richiesta da respingere perché a carico utente (per accettazione firma UTENTE)” e non eseguirà nessun intervento chiudendo la richiesta. Se l’utente concorda invece con l’intervento da parte dell’Appaltatore e con oneri a proprio carico, procede alla riparazione ed a compilare il foglio di lavoro come specificato al precedente punto e nel campo “Osservazioni e reclami” indicare che l’inquilino ha fatto eseguire il lavoro all’Appaltatore ed ha eseguito il pagamento. Se l’utente non è in grado di pagare ma il lavoro va fatto in emergenza, verrà eseguito ugualmente dall’appaltatore che indicherà nel foglio di lavoro che l’intervento è stato eseguito e non pagato. In tal caso verrà corrisposto da ACER un importo extracanone che sarà successivamente da ACER addebitato all'inquilino in bolletta fattura.
- **se il pezzo da sostituire è a carico ACER** (*ALLEGATO n. 03 ELENCO COMPONENTI GENERATORI DI CALORE A CARICO ACER/UTENTE*) l’Appaltatore eseguirà l’intervento chiudendo la richiesta. Tale intervento sarà compensato nell'ambito del canone.

Art. 5.1.3. Interventi di manutenzione negli alloggi arredati e riservati a studenti evidenziati nell'allegato 01.

L’Appaltatore garantirà la manutenzione di arredi in genere quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: scrivanie, cassettiere, armadi, sedie, poltrone, divani, tavoli ecc. in metallo, legno o altro materiale, in dotazione presso gli alloggi ammobiliati in gestione od in proprietà. Gli interventi previsti comprendono: - ripristino, anche mediante la sostituzione di parti componenti con l’impiego di ricambi originali, di mobili o arredi; - sostituzione di serrature di cassettiere, cassetti, armadi, - riparazione di poltrone o divani comportanti la sostituzione di rotelle, saldatura

piantane, - interventi di minuta falegnameria per ripristini di arredi in legno; - sostituzione di vetri e cristalli di arredi in genere; - fornitura e posa piani di armadio e ripiani in genere; - ripristino scrivanie e mobili in genere comprendente anche le sverniciature, levigature e riverniciature con idonei prodotti, del piano di lavoro o di appoggio. Nell'esecuzione delle predette prestazioni il personale dell'Appaltatore deve usare la massima diligenza onde evitare qualsiasi danno, all'interno dei locali.

Di ogni danneggiamento causato al materiale o ad altre cose ed anche a terzi, da imputarsi all'incuria o disattenzione del personale dell'Appaltatore, è responsabile l'Appaltatore stesso nei confronti di Acer Ferrara, la quale è autorizzata a rivalersi per l'intero ammontare del danno, anche con compensazione, in occasione dei pagamenti dovuti.

L'Appaltatore dovrà garantire anche la manutenzione agli elettrodomestici dentro agli alloggi arredati consistenti nella pulizia, lubrificazione e regolarizzazione di tutte le apparecchiature presenti nei locali arredati. L'Appaltatore si assume l'obbligo di tenere in efficienza tutte le macchine presenti e di compiere tutte le operazioni necessarie affinché le stesse operino in un ottimale stato di funzionamento utilizzando le informazioni fornite dai libretti d'uso e manutenzione o, in mancanza di questi, alle norme di buona tecnica.

Negli alloggi Riservati a Studenti l'Appaltatore, oltre a quanto sopra descritto, dovrà garantire il mantenimento in perfetta efficienza di tutte le dotazioni impiantistiche con relativi accessori, infissi con avvolgibili e scuri, porte interne, finiture edili.

Gli interventi verranno retribuiti nell'ambito del Canone.

Art. 5.1.4. Interventi di manutenzione nella sede di ACER Ferrara e autorimessa.

L'Appaltatore garantirà la manutenzione il mantenimento in perfetta efficienza di:

- infissi con relativi avvolgibili,
- porte interne e relativi accessori,
- ripristino di finiture edili,
- impianto idrico/sanitari e scarichi,
- impianto elettrico (a partire dai contatori) e fino agli utilizzatori compresi i corpi illuminanti,
- impianto televisivo,
- impianto pompa sommersa in autorimessa,

- impianto termico (a partire dal circolatore in Centrale Termica) ad esclusione di UTA e CHILLER (affidati da ACER a ditte specializzate).

Gli interventi verranno retribuiti nell'ambito del Canone.

Art. 5.1.5. Servizio manutenzione programmata di aree verdi di cui all'elenco allegato.

Il presente servizio è compensato a canone e prevede tutte le attività di manutenzione delle aree verdi (*ALLEGATO N. 04 ELENCO AREE VERDI*) attraverso un programma che comprende, per ogni area in elenco:

- Pulizia preventiva della superficie,
- Rifilatura dei bordi e di tutti i luoghi dove non potrà accedere la lama della moto cimatrice,
- Sfalciò dell'erba con idoneo mezzo meccanico o a mano.
- 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, di almeno 5 (cinque) interventi all'anno per ogni area in elenco, dovrà pervenire con comunicazione telematica ad ACER entro e non oltre il 01/03 di ogni anno.

Art. 5.1.6. Gestione Tecnica.

Si intende per Gestione Tecnica l'insieme integrato 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.

Art. 5.1.7. Nomina Commissione per il contratto di Global Service.

Verrà nominata con Delibera del CDA di ACER Ferrara, una commissione costituita da tre membri uno di nomina ACER uno di nomina dell'Appaltatore e un terzo membro

esterno nominato da ACER con il consenso dello stesso Appaltatore; verrà costituita dopo l'aggiudicazione dell'appalto con lo scopo di:

- fornire interpretazione autentica e condivisa tra le parti dei documenti contrattuali in particolare modo del capitolato d'oneri, qualora sorgessero difficoltà di interpretazione
- valutare le richieste di ulteriori compensi extracanone presentate dall'Appaltatore in relazione a specifici interventi, determinando se questi sono da ritenersi compresi nel canone, ovvero devono essere pagati a parte secondo i prezzi dell'elenco prezzi di appalto;
- esaminare ulteriori richieste di compensi da parte dell'Appaltatore con l'obiettivo di prevenire contenziosi ed eventuali riserve;
- supporto al Responsabile Unico del Procedimento circa le eventuali richieste di riduzione/cancellazione delle penali.

Art. 5.2. Servizi compensati a Misura.

Anche per questi servizi l'Appaltatore si assumerà all'atto dell'aggiudicazione l'impegno di svolgere tutte le prestazioni atte ad assicurare la conservazione dei beni/fabbricati oggetto del presente contratto, secondo quanto proposto sia nei documenti di gara sia con le migliori offerte nel progetto presentato.

I servizi a prestazione si riferiscono a titolo esemplificativo e non esaustivo a:

- Servizio di pulizia fognaria, spurgo ed affini;
- Video ispezioni di canne fumarie con telecamera e registratore;
- Assistenza allo sfratto (sostituzione cilindro porta, piccole lavorazioni edili, ecc.);
- Riparazioni per effrazioni ed atti vandalici;
- Prime accensioni di caldaie in occasione delle nuove assegnazioni/locazioni degli alloggi;
- Servizio di tele lettura ripartitori di calore e contatori divisionali dell'acqua alle cadenze concordate con Acer Ferrara e lettura contatori di acqua;
- Traslochi di mobili ed altre dotazioni degli immobili;
- Servizio di sanificazione e bonifica igienica di immobili in precarie condizioni igieniche.

Sarà possibile inoltre per ACER ordinare interventi straordinari ulteriori rispetto a quelli compensati con il canone relativamente a:

- Servizio di manutenzione aree verdi, potature e disinfestazioni;
- Riparazione di mobili ed elettrodomestici presenti all'interno degli alloggi arredati in proprietà ed in gestione.

Art. 5.2.1. Servizio di manutenzione non programmata aree verdi, potatura e disinfestazione.

Consiste nella manutenzione e cura delle aree verdi pertinenziali e non, nei beni di proprietà od in gestione ad Acer con oneri a carico di Acer, mediante potature di siepi e alberi a richiesta di ACER Ferrara o in base a necessità contingenti, il tutto compensato a misura in base all'elenco prezzi.

In modo esemplificativo e non esaustivo l'attività consiste e si sviluppa come segue:

- Formazioni di prati;
- Concimazione e diserbi;
- Trattamenti antiparassitari;
- Potature, abbattimenti;
- Piantumazioni;
- Disinfestazioni;

Le indicazioni di cui sopra debbono ritenersi atte ad individuare la consistenza qualitativa delle varie tipologie di opere comprese nell'appalto; ACER Ferrara si riserva l'insindacabile facoltà di introdurre nelle opere stesse le varianti che ritenesse opportuno nell'interesse della buona riuscita e dell'economia dei lavori, finalizzate al miglioramento delle opere ed alla loro funzionalità.

Potature ed abbattimenti

Nelle operazioni di potatura od abbattimento l'Appaltatore dovrà utilizzare gli opportuni mezzi (cestelli\piattaforme idrauliche, scale).

Il materiale vegetale, debitamente depezzato dovrà essere prontamente accatastato in luogo idoneo protetto e che non rechi intralcio alla circolazione o pericolo e prontamente allontanato dal cantiere di lavoro.

I prezzi riportati in Elenco prezzi sono da considerarsi comprensivi dell'uso delle attrezzature necessarie (elevatori, motoseghe, trituratori, ecc), oltre agli oneri inerenti

alla delimitazione, con adeguate protezioni, delle aree di temporaneo stoccaggio e quant'altro necessario all'esecuzione degli interventi a regola d'arte.

Sono altresì compresi gli oneri derivati dallo smaltimento dei residui vegetali in discariche autorizzate, come da normative vigenti.

Gli interventi di rimozione delle ceppaie in caso di abbattimento di alberi che verrà, se richiesta, computata in base a quanto all'Elenco Prezzi e comprensivi tutti gli oneri legati alle autorizzazioni previste da Regolamenti Locali e normative vigenti nazionali (occupazione suolo pubblico ecc.).

Deblatizzazione/Derattizzazione.

Le disinfestazioni da blatte (scarafaggi o blatte germaniche) dovranno essere eseguite con prodotti a bassa tossicità registrati per l'uso in ambito domestico ponendo tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità di persone ed animali.

Le derattizzazioni dovranno essere eseguite, con tecniche appropriate e con interventi commisurati alla densità ed alla estensione delle aree di intervento dove i ratti si riproducono più facilmente o dove nidificano.

Trattamenti contro il proliferare delle zanzare denominate "tigre".

La durata del ciclo stagionale di intervento larvicida contro il proliferare delle zanzare viene fissato annualmente da diverse Ordinanze emesse dai Sindaci.

Il periodo di esecuzione inizia generalmente a marzo e finisce ad ottobre.

Come larvicida vanno utilizzati prodotti biologici o comunque il cui uso è autorizzato da parte del Ministero della Sanità o dagli enti preposti in materia.

L'Appaltatore è tenuto alla redazione di un apposito registro da lasciare in copia presso ogni condominio trattato in cui risulta la data di intervento ed il nominativo dell'operatore incaricato.

Al termine del ciclo di intervento, l'Appaltatore sarà tenuto ad inoltrare ad ACER Ferrara, copia del registro di intervento ed una relazione finale dove dovrà essere indicato l'ubicazione del fabbricato il numero dei pozzetti trattati ed ogni eventuale altra osservazione che si riterrà utile.

Art. 5.2.2. 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 da parte dell'Appaltatore, l'iscrizione all'Albo dei Gestori Ambientali, prevista dall'art.212, comma 5, per lo svolgimento delle attività di raccolta e trasporto di rifiuti.

Art. 5.2.3. Video ispezioni di canne fumarie con telecamera e registratore.

L'Appaltatore 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

Art. 5.2.4. Assistenza allo sfratto (sostituzione cilindro porta, piccole lavorazioni edili, ecc.);

L'Appaltatore dovrà garantire la presenza di personale professionalmente idoneo per assistere i pubblici ufficiali nelle incombenze necessarie per aprire e richiudere le porte d'ingresso degli appartamenti e locali accessori di garage o cantina (qualunque sia il tipo di serratura, ivi compresa la porta blindata), per il ripristino di parti murarie accidentalmente rotte nell'esecuzione dello sfratto, nonché personale idoneo per la sostituzione di cilindro della porta in ogni altro caso di necessità.

Art. 5.2.5. Riparazioni per effrazioni ed atti vandalici.

L'Appaltatore garantirà la prestazione di maestranze al fine di riparare i componenti delle abitazioni e delle parti comuni che abbiano subito danni a causa di atti vandalici od effrazioni per furto o tentato furto, ai prezzi delle opere compresi negli Elenchi Prezzi Unitari di cui all'Art. 15 del presente capitolato.

Art. 5.2.6. Prime accensioni di caldaie (in occasione delle nuove assegnazioni alloggi).

L'Appaltatore garantirà la presenza di maestranze specializzate per la prima accensione, e relativa certificazione che avrà valore di garanzia, in occasione di assegnazioni di alloggi nuovi o recuperati al di fuori del presente contratto Global Manutentivo.

Art. 5.2.7. Servizio di lettura contatori acqua e ripartitori di calore.

L'Appaltatore garantirà le seguenti prestazioni secondo le modalità e periodicità indicate da Acer e relativi compensi come da Elenco Prezzi Unitari:

- Servizio di lettura a distanza ripartitori di calore;
- Servizio di lettura dei ripartitore di calore;
- Servizio di lettura dei contatori di acqua sanitaria;

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

Art. 5.2.8. Traslochi di mobili, arredi ed altre dotazioni all'interno degli immobili.

È previsto che vengano effettuati i seguenti servizi a prestazione:

- trasporto (con eventuale smontaggio e/o montaggio) di mobili, arredi, attrezzature, suppellettili, scaffalature, elettrodomestici e materiale cartaceo
- 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).

Art. 5.2.9. Servizio di sanificazione e bonifica di immobili in precarie condizioni igieniche.

È previsto che vengano effettuati i seguenti servizi a prestazione:

Pulizia: attività che riguarda il complesso di procedimenti ed operazioni che hanno lo scopo di rimuovere ed asportare i rifiuti, le polveri e lo sporco di qualsiasi natura dalle superfici impiegando di norma acqua con o senza detersivi e idonei mezzi;

Sanificazione: metodica che si avvale dell'uso di detersivi 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;

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;

Scopatura ad umido: rimozione dal pavimento della polvere e di altro materiale depositato, con mezzi e prodotti idonei a non sollevare la polvere;

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.

Art. 5.3. Interventi di manutenzione straordinaria, programmata e non, di risoluzione delle emergenze e recupero alloggi vuoti per rilascio dell'immobile da parte dell'assegnatario.

L'Appaltatore si assume l'impegno di svolgere, dietro espressa richiesta di ACER FERRARA, 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:

- esecuzione di ogni singola lavorazione in base all'elenco prezzi per le quantità ordinate da ACER Ferrara;
- lavori di adeguamento normativo degli edifici e dei relativi impianti;
- lavori di riqualificazione degli edifici e riqualificazione tecnologica degli impianti;
- lavori di miglioramento funzionale degli edifici finalizzato al risparmio energetico;
- lavori per il superamento delle emergenze;
- lavori per il ripristino alloggi sfitti;
- lavori per manutenzione straordinaria programmata nelle parti comuni degli edifici o interventi opzionali generati dalla riparazione a guasto all'interno degli alloggi;
- lavori per il ripristino di danni dovuti a calamità naturali, incendi, atti vandalici;
- lavori per demolizioni di superfetazioni e/o per il ripristino della conformità edilizia e urbanistica relativamente agli alloggi da vendere.
- Lavori per estensioni da guasto interessanti parti comuni in condomini non amministrati, come da procedura allegata al presente capitolato d'oneri.

Art.6. Ammontare annuo dell'Appalto.

L'ammontare annuo dell'Appalto sarà pari ad Euro 4.100.000,00 (Euro quattromilionicentomila/00) annui, I.V.A. esclusa, così ripartiti:

€ 1.500.000,00 annui (euro unmilione cinquecentomila/00) annuali, di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso € **30.000,00** (euro trentamila/00) per Servizi di manutenzione e gestione tecnica a canone;

€ 2.500.000,00 annui (euro duemilione cinquecentomila/00, di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso € **50.000,00** (euro cinquantamila/00) per Interventi manutentivi ordinari e straordinari, programmati e non, di risoluzione delle emergenze e recupero alloggi a misura (determinato sulla base del dato stimato MEDIO) e

€ **100.000,00 annui** (euro centomila/00) di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso Euro **5.000,00** (euro cinquemila/00) per servizi compensati a misura.

Si precisa che l'importo per i servizi e prestazioni **diversi da quelli a canone**, nel corso della durata dell'Appalto, potranno variare all'interno del seguente intervallo:

- **Valore minimo annuo: euro 1.000.000,00 (unmilione/00);**
- **Valore massimo annuo: euro 6.000.000,00 (seimilioni/00);**

Nell'ambito di tale variazione quantitativa, possibile ai sensi dell'art. 106 comma 1 lettera a) del D.lgs. 50/2016, in quanto clausola "chiara precisa ed inequivocabile", l'Appaltatore non potrà richiedere alcuna revisione prezzi ulteriore rispetto a quanto previsto dagli artt. 14 e 15 e/o modifica contrattuale di alcun tipo.

Le cifre sopra indicate per i **servizi a canone** (Servizi di manutenzione e gestione tecnica a canone) soggette al ribasso d'asta in sede di gara d'appalto, rimarranno costanti nel corso degli anni di durata del contratto d'appalto.

Il valore del canone potrà subire variazioni esclusivamente in virtù di cessioni o acquisizioni di immobili o servizi da parte di ACER Ferrara tali da modificare la consistenza degli immobili/servizi indicati nella documentazione di gara. Le variazioni saranno comunicate con un preavviso di 60 giorni.

Le variazioni verranno calcolate come di seguito indicato:

- 1. cessione e/o dismissione di immobili:** il canone subirà una riduzione con la deduzione dell'importo relativo all'immobile ceduto/dismesso, proporzionalmente sulla base dei prezzi offerti dall'Appaltatore in fase di gara;
- 2. riduzione di spazi occupati:** il canone varierà in base alle superfici non utilizzate, riducendo proporzionalmente l'importo dei servizi interessati dalla dismissione proporzionalmente sulla base dei prezzi offerti dall'Appaltatore in fase di gara;
- 3. dismissioni di servizi contrattuali:** il canone subirà una riduzione con la deduzione dell'importo relativo al servizio contrattuale dismesso, proporzionalmente sulla base dei prezzi offerti dall'Appaltatore in fase di gara;
- 4. acquisizione di nuovi immobili:** l'incremento di canone sarà determinato utilizzando quale base di calcolo il costo unitario (€/m²) medio, ricavato dall'offerta dall'Appaltatore in fase di gara;

5. aumento degli spazi occupati: il canone varierà in base alle nuove superfici appaltate, aumentando proporzionalmente l'importo dei servizi interessati dall'aumento di superficie sulla base dei prezzi offerti dall'Appaltatore in fase di gara;

6. acquisizione di servizi attualmente non previsti: il canone sarà incrementato in virtù di specifici preventivi di spesa, in accordo tra le parti. Le suddette modifiche saranno apportate come di seguito specificato:

- variazioni intervenute nel corso della prima metà del mese: la revisione del canone decorrerà dall'inizio del mese in cui la variazione è avvenuta;
- variazioni intervenute nel corso della seconda metà del mese: la revisione del canone decorrerà dall'inizio del mese successivo in cui la variazione è avvenuta.

Il canone contrattuale non varierà per effetto della ristrutturazione o sostituzione di impianti od apparecchiature.

[Art.7.Sviluppo dell'Appalto.](#)

Le procedure gestionali di seguito elencate rappresentano un obbligo minimo inderogabile per l'Appaltatore. In sede di offerta tecnica l'Appaltatore dovrà, tenendo conto di quanto sotto descritto, proporre azioni migliorative atte ad ottimizzare il processo operativo di seguito descritto.

[Art. 7.1. Sistema informativo.](#)

ACER FERRARA 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'Appaltatore 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 FERRARA che ne concederà l'uso all'Appaltatore per la sola durata dell'appalto. Tali dati saranno mantenuti all'interno di un server di proprietà di ACER FERRARA o di una server farm di sua fiducia. **L'Appaltatore 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 al presente appalto.**

In particolare il sistema gestisce i seguenti processi:

- Gestione richieste di intervento;
- Gestione degli ordini di lavoro;
- Gestione dei preventivi;
- Gestione degli interventi manutentivi programmati, lavori di recupero alloggi ed interventi opzionali;
- Gestione e contabilizzazione degli interventi a carico degli assegnatari (solo nei casi e limiti definiti dal presente capitolato art. 5.1);
- Aggiornamento anagrafe manutentiva;
- Inserimento e gestione foto, documenti, elaborati grafici ove richiesto e comunque relativi all'attività dell'Appaltatore.

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

Art. 7.2. Organizzazione minima dell'Appaltatore.

L'Appaltatore sarà rappresentato da un **RESPONSABILE GENERALE DELLE ATTIVITA'** che dovrà essere in possesso di adeguata esperienza nella gestione di attività di Global Service. 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'Appaltatore ed in quanto tale dovrà controfirmare i vari documenti amministrativi e contabili.

Tale figura avrà il compito di interfaccia unico (salva la possibilità di delegare le proprie funzioni, a tempo determinato e previa autorizzazione di ACER) con ACER Ferrara e si occuperà in particolare di:

- coordinamento generale delle attività;
- interfaccia con ACER Ferrara e con gli uffici tecnici delle Amministrazioni Comunali coinvolte;
- valutazione dell'efficacia delle prestazioni fornite e del grado di soddisfazione dell'utenza;
- controllo della contabilità periodica dei lavori a misura accompagnata da tutti gli allegati prescritti;
- predisposizione della fatturazione trimestrale per la gestioni a canone;
- supervisione aggiornamento dell'anagrafe patrimoniale;

Inoltre l'Appaltatore dovrà dotarsi a sue spese di un **COORDINATORE TECNICO** per l'esecuzione delle attività che si occuperà di:

- coordinare gli esecutori;
- pianificare le attività manutentive;
- recepire gli ordini di servizio per l'esecuzione dei lavori;
- recepire gli ordini di sopralluoghi, progetti o preventivi.

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

Si richiede inoltre **la disponibilità di n. 1 Ingegnere Edile/Architetto strutturista/ingegnere impiantista** da attivarsi nei casi nei quali si presentasse la necessità di verifiche strutturali o impiantistiche agli immobili.

Sarà richiesta inoltre **la prestazione di un "Ispettore dei fabbricati"** che è figura tecnico/amministrativa, il quale dovrà effettuare dei sopralluoghi di preferenza nei fabbricati dove Acer Ferrara svolge la funzione di amministratore dello stabile, interloquire coi referenti del fabbricato per valutare lo stato delle corti e delle parti comuni, interfacciarsi con "agente accertatore" di Acer Ferrara in tema di rispetto dei regolamenti d'uso e per il controllo del decoro degli immobili, e più in generale dovrà verificare le varie richieste di interventi sulle parti comuni, al fine di intervenire preventivamente con un costante monitoraggio degli immobili, redigendo idoneo verbale al termine di ogni sopralluogo ed eventuali preventivazioni di dettaglio relative agli interventi necessari su indicazione del Direttore dell'Esecuzione del contratto, da inserire in apposita sezione del sistema informativo in uso.

Le prestazioni delle figure sopra indicate saranno compensate all'interno dell'importo del canone.

Per quanto riguarda la consistenza del personale operativo, l'Appaltatore dovrà avere alle dipendenze proprie (o delle ditte affidatarie in caso di Consorzio o come soci lavoratori) in provincia di Ferrara 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.

Art. 7.3. Gestione tecnica attività.

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

CONOSCENZA

- aggiornare l'Inventario e l'Anagrafe degli immobili ed impianti come meglio descritto al successivo art. 7.4;
- espletare e raccogliere le pratiche autorizzative di legge inerenti gli interventi oggetto dell'appalto;
- rilevare la situazione normativa e di sicurezza al manifestarsi delle necessità;
- rilevare la situazione manutentiva delle varie unità tecnologiche al manifestarsi delle necessità;

PIANIFICAZIONE

- gestire le esigenze manutentive;
- rispettare gli standard prestazionali e manutentivi da garantire individuati da ACER FERRARA;
- individuare, proporre e concordare con ACER FERRARA le strategie manutentive applicabili all'esecuzione delle gestioni operative;
- elaborare i dati statistici ai fini dei controlli prestazionali;

PRESTAZIONI VARIE

- assicurare la presenza presso la sede di ACER Ferrara, 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 Ferrara predisporrà adeguata postazione di lavoro, escluso Hardware;
- ricevere e gestire le richieste di intervento, curando con particolare attenzione la comunicazione verso gli utenti;
- assicurare il servizio di reperibilità;

- predisporre i titoli abilitativi, permessi, nullaosta previsti da Regolamenti vigenti nei Comuni in cui ha luogo l'intervento oggetto dell'appalto;
- 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.

Art. 7.4. 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'Appaltatore dovrà effettuare tutte le attività di aggiornamento dell'anagrafe immobiliare inerenti alle 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 FERRARA 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 FERRARA che ne permette l'uso all'Appaltatore 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 FERRARA procederà a controlli a campione ed eventuali inadempienze daranno luogo a penali 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 di ACER Ferrara) e necessari anche alla redazione degli APE (attestati di

prestazione energetica) che comunque nel caso di ripristino alloggio l'Appaltatore è tenuto a fornire ad Acer Ferrara 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 dall'operatore.

Art. 7.5. Procedure gestionali per interventi a canone.

Art. 7.5.1. Ricezione richieste di intervento.

Le richieste di intervento da parte degli utenti, saranno ricevute dall'Appaltatore come segue (come proposta di minima):

- tramite Call Center, che risponde al Numero Verde attivato da Acer Ferrara, con almeno 2 linee dedicate a carico dell'Appaltatore, presso i locali di Acer Ferrara dati in uso a titolo oneroso. Importo determinato forfettariamente in Euro/anno 2.500,00 oltre IVA di legge La risposta deve essere garantita entro la fascia oraria, attraverso un numero di operatori non inferiore a 2, nei giorni ed orari indicati da Acer Ferrara.
- altre richieste o ordini d'intervento potranno pervenire anche per via telematica da parte delle varie postazioni operative presso i Comuni della Provincia di Ferrara e/o dal personale ACER.

Il Call Center ha l'obbligo di imputare a sistema tutte le richieste pervenute contestualmente alla ricezione, 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, il Direttore per l'Esecuzione di ACER, può modificare la richiesta stessa, apponendo nella stessa giustificata motivazione.

Tutti giorni 24 ore su 24 l'Appaltatore 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 FERRARA per gli utenti; tale/i numero/i sono da comunicare ad ACER FERRARA 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'Appaltatore.

Art. 7.5.2. Pronto intervento.

I lavori di pronto intervento riguardano in particolare:

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

Per la messa in sicurezza l'Appaltatore 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.

Per le attività che non comportano la messa in sicurezza, l'Appaltatore dovrà comunque **intervenire entro 24 ore dalla ricezione della chiamata**.

Art. 7.5.3. Richiesta di verifica e/o sopralluogo.

ACER FERRARA potrà inviare richieste di verifiche per lavori presumibilmente necessari. La tempistica sarà definita dal Direttore dell'Esecuzione del contratto (max 30 gg). L'Appaltatore dovrà fornire relazione scritta accompagnata dalla eventuale documentazione esplicativa. È obbligo dell'Appaltatore presentare unitamente alla relazione, anche preventivo di spesa per i lavori ritenuti eventualmente necessari per risolvere la problematica oggetto del sopralluogo; ciò non deve determinare dilazione dei tempi oltre a quanto previsto dal Direttore dell'Esecuzione del contratto.

Art. 7.5.4. Rendicontazione.

Oltre alla chiusura dell'intervento all'interno del sistema informativo, l'Appaltatore dovrà provvedere a 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 Ferrara (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'Appaltatore; dovrà comunque essere inserita quale allegato sotto forma informatica (es. formato. pdf) e visibile nel programma gestionale Hyper.

Art. 7.6. Procedure gestionali per interventi a misura.

Art. 7.6.1. Interventi manutentivi, emergenze, recupero alloggi.

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

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

Gli interventi ordinati riguarderanno prevalentemente lavori necessari al recupero di alloggi resisi liberi per cessata locazione, in gestione ad ACER nonché i lavori di manutenzione straordinaria scaturiti da guasto.

ACER svolgerà con i propri tecnici attività di controllo 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 ri-esecuzione delle lavorazioni "non a regola d'arte".

Gli interventi di manutenzione straordinaria e recupero alloggi sono compensati all'Appaltatore "a misura" sulla base degli elenchi prezzi sui quali in sede di gara ha offerto il suo ribasso, e pertanto le contabilità finali saranno redatte "in contraddittorio" tra il Direttore per l'Esecuzione del contratto di ACER o suoi delegati e il tecnico dell'Appaltatore.

Sarà onere dell'Appaltatore adeguarsi alle indicazioni impartite dal Direttore per l'Esecuzione del contratto agli ordini di servizio inviati ed accettare le contabilizzazioni inserite nel software dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

Eventuali disaccordi tra Direttore dell'Esecuzione del Contratto di ACER e Appaltatore relativamente a aspetti qualitativi o quantitativi delle lavorazioni eseguite o relativi alla contabilizzazione, devono essere dall'Appaltatore 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'Appaltatore 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'Appaltatore il Direttore dell'Esecuzione del Contratto ACER o suoi delegati 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.

Le contabilità consuntive di ogni singolo intervento contabilizzato dal tecnico ACER confluiranno per via informatica in una contabilità unica dell'Appaltatore. il Direttore dell'Esecuzione del Contratto di ACER Ferrara provvederà all'emissione del S.A.L. e Certificato di Pagamento all'Appaltatore al raggiungimento dell'importo di S.A.L. previsto nel Capitolato d'oneri.

Art. 7.6.2. Interventi manutentivi con costo a carico dell'Inquilino dell'alloggio.

L'Appaltatore, nel caso di richieste da parte degli assegnatari per interventi chiaramente e esclusivamente a loro carico, come da regolamento di ripartizione oneri, determinata la casistica preferibilmente in loco o, dove possibile, telefonicamente, può proporsi direttamente all'assegnatario quantificandogli il costo. Nel caso di consenso documentato da parte del medesimo alla lavorazione, si dovrà far liquidare la prestazione direttamente dall'utente.

Solo nel caso in cui l'intervento a cui dar corso ricada fra quelli a canone, ma comprenda comunque una quota parte a carico dell'utente, oppure sia causa di danni a cose e/o persone, esso dovrà essere comunque eseguito dall'Appaltatore, e sarà ACER successivamente a recuperare la cifra su rendicontazione, prodotta dall'Appaltatore, per la sola parte da addebitare all'assegnatario.

Art. 7.6.3. Pronto intervento in reperibilità.

Come indicato all'art. 5 e 7.5.1 del presente capitolato, è previsto che operi un servizio di reperibilità per interventi sul patrimonio edile ed impiantistico degli immobili oggetto dell'appalto.

Tale attività nonché la relativa tempistica è intesa estesa come riferita a tutti i servizi, in

particolare per i servizi di Spurghi e pulizia fosse biologiche e similari, nonché manutenzione aree verdi.

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 della riattivazione e messa in servizio di apparecchiature non funzionanti

L'Appaltatore è autorizzato ad intervenire autonomamente per gli interventi ricadenti nella casistica citata, e in ogni caso saranno compensati all'interno del relativo canone.

L'Appaltatore ha l'obbligo di organizzare una struttura tale da garantire che ogni intervento in reperibilità sugli immobili ed impianti sia eseguito da una squadra composta almeno da:

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

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.

Art. 7.6.4. Tempi di intervento per interventi a canone.

Per la realizzazione degli interventi manutentivi a canone vengono definiti i seguenti tempi di intervento:

Tipologia di Intervento	Codice di priorità	Ora della richiesta	Tempi di intervento
Interventi su chiamata per emergenze connesse a situazioni gravi che compromettono la sicurezza di persone o cose o in	P1	0.00-24.00	1 ora

Tipologia di Intervento	Codice di priorità	Ora della richiesta	Tempi di intervento
grado di compromettere del tutto l'operatività dell'immobile			
Interventi su chiamata MOLTO URGENTI	P2	8.00-18.00	24 ore
Interventi su chiamata NON URGENTI	P3	8.00-18.00	10 gg.

L'attribuzione del carattere di urgenza dell'intervento verrà effettuata dall'Assuntore al momento del ricevimento della richiesta, sulla base dei criteri di seguito riportati, e sarà dallo stesso riportata nel software di gestione. E' facoltà di ACER intervenire modificando il livello di urgenza a proprio insindacabile giudizio intervenendo nel software di gestione.

Nella seguente tabella si evidenziano alcuni esempi di assegnazione delle priorità ai principali interventi (Elenco indicativo, non esaustivo).

Richieste di intervento per situazioni connesse alla sicurezza di persone o cose o che compromettono la funzionalità dell'attività - Priorità P1

- Mancanza energia elettrica
- Rottura tubazioni con fuoriuscita d'acqua
- Distacco di intonaco, pignatte, controsoffitti, cornicioni
- Principio d'incendio, perdite di gas, effrazioni
- Allagamento con situazioni di pericolo
- Mancanza completa di illuminazione
- Rottura fognatura con fuoriuscita di liquami che compromettono la funzionalità dell'immobile
- Intervento su verde esterno con situazioni di pericolo

Interventi su chiamata per problematiche MOLTO URGENTI - Priorità P2

- Mancanza parziale alimentazione elettrica
- Intervento di disostruzione tubazioni con autospurghi
- Intervento di pulizia della rete fognaria e di svuotamento dei pozzi neri
- Grave malfunzionamento citofoni e campanelli (indispensabili per accesso)

- Malfunzionamento di parti di impianto elettrico
- Trafilamento da tubazioni e condutture senza allagamento dei locali

Interventi su chiamata per guasto per problematiche NON URGENTI - Priorità P3

- Riparazioni di piccola entità su impianti idrici (guarnizioni, rubinetteria, etc.)
- Ritocchi e riparazione di componenti edili, tinteggiatura, ripristino intonaci, etc.) e tutti gli altri interventi ricompresi nel canone previsti dai precedenti articoli

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.

[Art. 7.6.5. Tempi di intervento per interventi a misura.](#)

Per la realizzazione degli interventi a misura, il Direttore dell'Esecuzione del contratto indicherà il tempo massimo di completamento dell'esecuzione.

1. interventi di recupero alloggio arredato: inizio entro 24 ore

Si prende in esame in via esemplificativa ma non esaustiva il ripristino degli alloggi sfitti, i tempi di norma saranno:

- gg. 60 per il recupero di un alloggio di E.R.P.
- gg. 30 per il recupero di un alloggio diverso E.R.P.
- gg 15 per il ripristino di un alloggio destinato ad emergenza abitativa;
- per interventi di importo superiore ai quindicimila euro o per necessità particolari, i tempi saranno stabiliti volta per volta dalla Direttore per l'esecuzione del contratto.

[Art. 7.7. Organizzazione e dotazioni.](#)

L'esecuzione dei lavori dovrà avvenire a perfetta regola d'arte. Gli oneri relativi alle dotazioni ed organizzazione per l'esecuzione dei lavori e i rapporti con ACER FERRARA descritti sono a completo carico dell'Appaltatore.

[Art. 7.7.1. Sedi operative e magazzini.](#)

L'Appaltatore per tutta la durata dell'appalto dovrà disporre di almeno **1 (una) sede operativa** in Provincia di Ferrara, 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 FERRARA o di altri autorizzati, **nonché uffici presidiati** permanentemente con le normali dotazioni di ufficio quali telefoni, segreteria telefonica automatica, personal

computer, etc... dove poter svolgere la funzione essenziale di programmazione e coordinamento.

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

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'Appaltatore 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'Appaltatore dovrà dimostrare di avere la piena disponibilità della sede operativa e degli spazi richiesti o tramite presentazione di atto di proprietà o visura catastale o con contratto di locazione con scadenza almeno pari alla data di termine dell'appalto.

La mancanza anche del requisito di cui trattasi, non permetterà di stipulare il contratto, e sarà causa di risoluzione del contratto per inadempimento dell'appaltatore.

Art. 7.7.2. Attrezzatura minima.

L'Appaltatore dovrà garantire nella provincia di Ferrara per tutta la durata dell'appalto, la disponibilità minima delle sotto elencate attrezzature nel numero necessario a garantire il servizio:

- n° 2 piattaforme elevabili montate su autocarro, con altezza di 30m
- n° 2 piattaforme elevabili montate su autocarro, con altezza di 20m;
- n° 3 autocarri di cui almeno 1 da 100 ql., tutti con ribaltabile;
- 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;
- n° 2 autobotti per espurgo pozzi neri;
- n° 4 autovetture;
- n°1 apparecchiatura per l'esecuzione di videoispezioni in condotti, nonché con capacità di registrazione video da riportarsi su cd-dvd o USB;

- attrezzatura da officina per le usuali lavorazioni da fabbro (si precisa che l'operatore che eseguirà tali lavorazioni dovrà avere attrezzatura e competenze adeguate alla apertura di portoncini di ingresso alle abitazioni in occasione dell'esecuzione di sfratti), falegname, elettricista ed idraulico;
- impianto di radio mobili o cellulari per il costante collegamento fra la dirigenza dell'Appaltatore, gli automezzi impiegati per la manutenzione e ACER FERRARA. Detto impianto dovrà garantire il collegamento su tutto il territorio provinciale.

Le attrezzature ed il materiale tutto dovrà essere riconosciuto da ACER FERRARA 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'Appaltatore 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.

Art. 7.8. Livelli di servizio da garantire.

L'Appaltatore dovrà garantire il seguente Livello di Servizio, definito da specifica KPI (Key Performance Indicator):

Servizio	Oggetto del Controllo	Modalità di esecuzione del controllo	Livelli minimi definiti	KPI
Gestione Interventi	Qualità della gestione delle richieste di intervento	Informazioni di ritorno dal Sistema Informativo	si	KPI1

Art. 7.8.1 - KPI1 - Qualità ed efficienza della gestione delle richieste di intervento.

Il presente indicatore misura la qualità della gestione delle richieste di intervento.

È un indicatore oggettivo ed aritmetico, calcolato mediante le informazioni di ritorno dal Sistema Informativo, definito come rapporto tra il numero di RDI posti dal sistema

informativo in stato di chiusura over time (sforamento del tempo per la lavorazione dell'RDI) ed il numero complessivo di RDI nel periodo di osservazione.

P1 = (numero di RDI posti dal sistema informativo in stato di chiusura over time / numero complessivo di RDI) * 100

Livello di servizio atteso: < 10 %

CAPO B - DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

Art.8. Criterio interpretativo dell'Appalto.

ACER FERRARA, affidando all'Appaltatore la gestione globale 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'Appaltatore pertanto assume anche l'impegno di assistere ACER FERRARA per consentirgli di raggiungere l'obiettivo dell'ottimale conduzione del patrimonio, mettendo 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 e la programmazione degli interventi.

In funzione di quanto sopra detto, resta fra le parti inteso e chiarito che le pattuizioni contrattuali devono essere interpretate nel senso che l'Appaltatore assume anche il ruolo di consigliere interessato all'adempimento delle prestazioni che, giova ripeterlo, costituiscono espressione della professionalità richiesta da ACER FERRARA.

Resta altresì inteso che l'Appaltatore rimane l'unico responsabile nei confronti di ACER FERRARA per tutto quanto concerne l'attività di manutenzione del 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 FERRARA si riserva il controllo sull'andamento del servizio anche effettuando delle valutazioni a campione.

Circa l'interpretazione della normativa in materia di impianti gas e relativi utilizzi si farà riferimento nell'ambito del presente appalto alla relazione tecnica "Analisi situazione impianti di alimentazione gas metano per la verifica delle condizioni di sicurezza" redatto da tecnico a tale scopo incaricato da ACER Ferrara (Allegato 9).

Il documento individua in modo dettagliato la prassi operativa da seguire negli interventi sugli impianti gas e relativi utilizzi, degli alloggi da recuperare e definisce quali obblighi ne derivino in relazione alla normativa vigente, sia per quanto riguarda le caratteristiche degli interventi da effettuare che la documentazione che è necessario redigere, in conformità alle indicazioni della Delibera dell'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico del 06 febbraio 2014 n. 40/2014/R/gas "Disposizioni in materia di accertamenti della sicurezza degli impianti di utenza a gas".

Le indicazioni contenute nel documento verranno pertanto assunte come prassi operativa per gli interventi sugli impianti gas e relativi utilizzi, effettuati nell'ambito dell'appalto in questione,

Art.9. Documenti facenti parte del Contratto.

Fanno parte integrante del contratto di appalto, il presente Capitolato d'Oneri e i suoi allegati.

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

Art.10. Durata dell'Appalto.

Il contratto ha la durata di anni TRE (3) dalla data del verbale di avvio del contratto e potrà essere rinnovato a giudizio insindacabile di ACER Ferrara per ulteriori anni TRE (3).

L'Appaltatore, con la presentazione dell'offerta, rimane comunque vincolato alla stipula dell'atto aggiuntivo per la prosecuzione dell'appalto per il triennio successivo, mentre tali atti non sono vincolanti per ACER che si determinerà discrezionalmente sia in ordine al rinnovo del contratto sia per quello che concerne le condizioni contrattuali. In tal caso l'ACER valuterà le eventuali condizioni migliorative proposte dall'Appaltatore, sia in tema di modalità di erogazione delle prestazioni, sia in termini economici.

Art.11. Pagamento del Canone.

Il canone sarà erogato, con cadenza trimestrale posticipata, dietro presentazione di regolare fattura, previa verifica dell'esecuzione a regola d'arte delle prestazioni a canone nonché verifica della regolarità contributiva delle ditte, anche in subappalto, e acquisizione delle fatture quietanzate dei subappaltatori.

L'importo dei compensi per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria programmata e non, per la risoluzione delle emergenze e per il recupero alloggi sarà

erogato al raggiungimento dell'importo di Stato di Avanzamento Lavori di netti euro **150.000,00 (centocinquantamila/00)** sulla base della contabilità lavori predisposta in contraddittorio tra Appaltatore e ACER Ferrara.

L'importo del compenso per l'esecuzione dei servizi a misura sarà erogato al raggiungimento dell'importo di Stato di Avanzamento di netti euro **15.000,00 (quindicimila/00)** sulla base della contabilità predisposta in contraddittorio tra Appaltatore e ACER Ferrara.

L'emissione dei Certificati di pagamento dovrà avvenire non oltre 45 giorni dalla data di maturazione dei S.A.L., ai sensi del correttivo del codice degli appalti D.Lgs 50/2016 come da punto 9.2 delle linee guida dell'ANAC sulla direzione lavori, mentre i relativi mandati di pagamento devono essere emessi entro trenta giorni dalla data del rilascio dei certificati di pagamento.

L'emissione del Certificato di collaudo, di verifica di conformità delle prestazioni contrattuali, di cui all'art. 102 del D.Lgs. 50/2016. deve avvenire non oltre sei mesi dalla ultimazione dei lavori e servizi.

Art.12. Condizioni e modalità di pagamento.

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

Qualora esistessero discordanze fra la richiesta dell'Appaltatore e gli accertamenti del Direttore dell'Esecuzione del contratto di ACER FERRARA, quest'ultimo segnalerà al Responsabile Generale delle Attività dell'Appaltatore 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 fossero ritenuti sufficienti, il Direttore dell'Esecuzione del contratto di ACER FERRARA provvederà alla liquidazione delle somme dallo stesso ritenute congrue.

Art.13. Termini di pagamento.

I pagamenti di cui al precedente articolo saranno effettuati entro 30 (trenta) giorni ~~data~~ ~~fine mese~~ dal ricevimento da parte di ACER Ferrara delle relative fatture, come da D.Lgs. 50/2016. In caso di contestazioni circa l'ammontare del pagamento richiesto, ACER FERRARA, nel caso in cui non ritenesse di accettare i chiarimenti forniti

dall'Appaltatore per mezzo del Responsabile Generale delle Attività e comunque nel termine sopra indicato, provvederà a corrispondere all'Appaltatore la somma non contestata.

Art.14. Revisione prezzi.

Vale quanto disposto dall'art. 106 del D.Lgs. 50/2016 comma 1) lettera a) e dal successivo art. 15 del presente Capitolato.

Art.15. Aggiornamento canone ed elenchi prezzi unitari.

Il canone annuo per i servizi manutentivi a canone è adeguato agli 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).

Il canone annuo è altresì aggiornato annualmente e proporzionalmente in funzione dell'aumento o diminuzione degli alloggi in gestione.

La formulazione dei preventivi per gli interventi "a misura" avviene sulla base dei seguenti prezziari in vigore nel momento di redazione dell'offerta:

- 1) Elenco prezzi aggregati (allegato 07 al presente Capitolato);
- 2) Prezziario Regione Emilia Romagna;
- 3) Prezziario Camera di Commercio di Ferrara;
- 4) Prezziario DEI-Prezzi informativi dell'edilizia;
- 5) Prezziario Assoverde;

L'utilizzo dei prezziari sarà il seguente: si partirà dal prezziario 1), e se la voce non sarà trovata, si passerà al prezziario 2), e se la voce non sarà ancora trovata, si passerà al prezziario 3), e se la voce non sarà ancora trovata, si passerà alla redazione di un Nuovo Prezzo.

L'utilizzo dei prezziari per la parte verde sarà il seguente: si partirà dal prezziario 5), e se la voce non sarà trovata, si passerà alla redazione di un Nuovo Prezzo.

Ai prezziari suddetti deve essere applicato lo sconto percentuale oggetto dell'offerta economica dell'Appaltatore.

Successivi aggiornamenti del Prezziario della Regione Emilia Romagna approvati con apposita Delibera, dopo la gara d'appalto, costituiranno da tale data nuovo riferimento per la redazione dei preventivi, con applicazione del ribasso offerto in sede di gara.

Tale aggiornamento prezzi risulta possibile in quanto clausola “chiara, precisa e inequivocabile”, così come previsto dall'art. 106 comma 1 lettera a) del D.Lgs. n. 50/2016.

Art.16. Nuovi prezzi e prezzi aggiuntivi.

Quando gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria al di fuori del canone e rientranti nel contratto e regolarmente ordinati da ACER FERRARA comportino la necessaria esecuzione di categorie di attività e l'impiego di materiali non previsti negli elenchi prezzi di cui all'art. 15 del presente Capitolato, si provvede a stabilire i nuovi prezzi:

- deducendoli, ove si possa, da quelli di lavori consimili;
- in caso diverso, ricavandoli da nuove analisi, facendo riferimento ai costi dedotti da altri elenchi prezzi ufficiali vigenti alla data di stima quali il prezzario della Camera Commercio di Ferrara oppure il prezzario delle opere pubbliche della regione Emilia Romagna, come previsto dal D.lgs.50/2016.

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

Se l'Appaltatore non accetta i nuovi prezzi, ACER FERRARA 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'Appaltatore 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'Appaltatore abbia presentato reclamo, i prezzi si intendono da lui definitivamente accettati.

Art.17. Cauzioni e garanzie.

Art. 17.1. Garanzia provvisoria.

Ai sensi dell'art 93 comma 1 D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. l'Appaltatore dovrà corredare l'offerta con una cauzione pari al 2% dell'importo dei lavori, ridotta del 50% in ipotesi di possesso da parte dell'operatore economico, di certificazione attinente all'opera da realizzare, da prestare anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa con contestuale impegno del fideiussore a rilasciare fideiussione per la cauzione definitiva, in caso d'aggiudicazione. La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. Ai non aggiudicatari la cauzione è restituita entro 30

(trenta) giorni dall'aggiudicazione. Qualora la cauzione provvisoria sia prestata mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, questa dovrà prevedere espressamente la rinuncia a beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta di ACER Ferrara e avere validità per almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Art. 17.2. Garanzia definitiva.

Ai sensi dell'articolo 103, comma 1, del D.Lgs. 50/2016, è richiesta una garanzia fidejussoria, a titolo di cauzione definitiva, pari al 10 per cento dell'importo contrattuale. In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10 per cento, la garanzia fidejussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10 per cento; ove il ribasso sia superiore al 20 per cento, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20 per cento. La cauzione definitiva è progressivamente svincolata a decorrere dal raggiungimento di un importo dei lavori eseguiti, attestato mediante stati d'avanzamento lavori o analogo documento, pari al 50 per cento dell'importo contrattuale. Al raggiungimento dell'importo dei lavori eseguiti di cui al precedente periodo, la cauzione è svincolata in ragione del 50 per cento dell'ammontare garantito; successivamente si procede allo svincolo progressivo in ragione di un 5 per cento dell'iniziale ammontare per ogni ulteriore 10 per cento di importo dei lavori eseguiti. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, è automatico, senza necessità di benestare di ACER Ferrara, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'appaltatore o del concessionario, degli stati d'avanzamento lavori o di analogo documento, in originale o copia autentica, attestanti il raggiungimento delle predette percentuali di lavoro eseguito. L'ammontare residuo, pari al 25 per cento dell'iniziale importo garantito, è svincolato secondo la normativa vigente.

Detta garanzia fidejussoria deve essere conforme allo schema tipo 1.2 del D.M. 19/1/2018 n.31.

La garanzia fidejussoria è prestata con durata non inferiore a dodici mesi successivi alla data prevista per la ultimazione dei lavori; essa è presentata in originale ad ACER Ferrara prima della formale sottoscrizione del contratto.

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, nonché a garanzia del rimborso delle somme pagate in più all'appaltatore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno.

ACER Ferrara ha il diritto di valersi della cauzione per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'appaltatore. ACER Ferrara ha il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto all'appaltatore 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 comunque presenti in cantiere.

La garanzia fidejussoria è tempestivamente reintegrata qualora, in corso d'opera, sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, da ACER Ferrara ed in caso di inottemperanza la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere all'appaltatore; in caso di variazioni al contratto per effetto di successivi atti di sottomissione, la medesima garanzia può essere ridotta in caso di riduzione degli importi contrattuali, mentre non è integrata in caso di aumento degli stessi importi fino alla concorrenza di un quinto dell'importo originario.

La cauzione verrà svincolata nei modi previsti all'art.103, comma 5, del D.Lgs. n. 50/2016.

Resta convenuto che la cauzione rimarrà in tutto o in parte vincolata, a garanzia dei diritti dei creditori che abbiano tempestivamente attivato i rituali atti impeditivi a seguito degli avvisi di cui all'art. 218 del DPR 207/2010. La mancata costituzione della garanzia entro il termine fissato da ACER Ferrara per la stipulazione del contratto determinerà la revoca dell'affidamento dei lavori e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte di ACER Ferrara, che aggiudicherà l'appalto al concorrente che segue in graduatoria.

La cauzione definitiva costituita mediante fidejussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta di ACER Ferrara.

La garanzia deve essere integrata ogni volta che ACER Ferrara abbia proceduto alla sua escussione, anche parziale.

Art. 17.3. Coperture assicurative.

Ai sensi dell'art. 103 comma 7 del D.Lgs. 50/2016, l'esecutore dei lavori è obbligato a costituire e consegnare ad ACER Ferrara almeno dieci giorni prima della dell'avvio del contratto anche una polizza di assicurazione che copra i danni subiti da ACER Ferrara a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. L'importo della somma da assicurare corrisponde all'importo del contratto stesso. La polizza del presente comma deve assicurare ACER Ferrara contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori il cui massimale è pari al cinque per cento della somma assicurata per le opere con un minimo di 500.000 euro ed un massimo di 5.000.000 di euro. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Qualora sia previsto un periodo di garanzia, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza che tenga indenni ACER Ferrara da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento. L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti di ACER Ferrara.

Le garanzie di cui al presente articolo, prestate dall'appaltatore coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitrici. I rappresentanti ed i dipendenti di ACER Ferrara, il Direttore dell'esecuzione del contratto ed i suoi collaboratori, operanti in cantiere, altri appaltatori ed altre persone operanti eventualmente nella proprietà di ACER Ferrara, sono considerati terzi tra loro. Qualora l'appaltatore sia una associazione temporanea di impresa, la garanzia assicurativa prestata dalla mandataria capogruppo copre senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese mandanti.

Art.18. 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'Appaltatore 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 FERRARA o eseguiti da terzi autorizzati. Pertanto l'Appaltatore è responsabile, secondo le leggi civili e penali per danni alle cose ed alle persone che derivassero da motivi direttamente imputabili all'Appaltatore stesso quali: imperizia, negligenza, intemperività, inadempienza nelle attività ispettive o manutentive richieste.

Sono a carico dello appaltatore tutte le misure, comprese opere provvisoriale e tutti gli adempimenti per evitare il verificarsi di danni alle opere, all'ambiente, alle persone o cose nell'esecuzione dell'appalto.

Qualora si verificassero danni ai lavori causati da forza maggiore, l'appaltatore matura il diritto all'indennizzo, facendone denuncia innanzitutto al Direttore dell'esecuzione del contratto entro cinque giorni da quello dell'evento, a pena di decadenza dal diritto all'indennizzo. L'esecutore non può rallentare o sospendere l'esecuzione dei lavori, tranne in quelle parti nelle quali lo stato delle cose debba rimanere inalterato fino al momento in cui non venga eseguito un accertamento degli eventi.

Il Direttore dell'esecuzione del contratto, appena ricevuta denuncia deve redigere il verbale alla presenza dello esecutore o, in mancanza, di 2 testimoni, accertando lo stato dei luoghi e delle cose ivi presenti, le cause dei danni, eventuali negligenze, nonché l'eventuale inosservanza di regole e prescrizioni e/o l'eventuale omissione di cautele. Nessun indennizzo è dovuto quando a determinare il danno abbia concorso la colpa dell'appaltatore o delle persone delle quali esso è responsabile.

Nessun compenso è ammesso per i danni prodotti da cause di forza maggiore alle opere provvisoriale, ai ponteggi o ai mezzi ed attrezzature di cantiere. L'Appaltatore 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 FERRARA che di terzi, durante il periodo contrattuale, tenendo al riguardo sollevata ACER FERRARA da ogni responsabilità ed onere.

Qualora ACER FERRARA dovesse corrispondere indennizzi di qualsiasi entità per i titoli di cui sopra, l'Appaltatore dovrà rimborsare ad ACER FERRARA la spesa sostenuta. Dette somme verranno recuperate da ACER FERRARA mediante compensazione con le somme dovute all'Appaltatore.

L'Appaltatore in ogni caso dovrà provvedere immediatamente a proprie spese alla

riparazione e sostituzione delle parti o oggetti danneggiati.

Art.19. Domicilio, recapito fisso, responsabili dell'Appaltatore e di ACER Ferrara.

Prima della consegna dei servizi l'Appaltatore dovrà comunicare ad ACER FERRARA i nominativi del Responsabile Generale delle Attività, del Coordinatore Tecnico. Il Responsabile Generale delle Attività ha la piena rappresentanza dell'Appaltatore ed in quanto tale dovrà controfirmare i vari documenti amministrativi e contabili.

Sia il Responsabile Generale delle Attività che il Coordinatore Tecnico ~~ehe 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 qualunque ne sia la causa, dovrà essere tempestivamente notificata ed accettata da ACER FERRARA.

L'Appaltatore dovrà comunicare tempestivamente a ACER FERRARA 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 FERRARA nominerà un proprio Responsabile del Procedimento. Inoltre ACER FERRARA provvederà alla nomina del Direttore dell'Esecuzione del Contratto di Global Service supportato da collaboratori, al quale saranno delegati i compiti di competenza previsti dal D.lgs 50/2016.

Art.20. Norme generali per l'esecuzione dei servizi

L'Appaltatore è responsabile verso ACER FERRARA del buon andamento dei servizi da esso assunti, nonché della disciplina, dell'operato e del contegno dei suoi dipendenti. Fermo restando il dovere dell'Appaltatore 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'Appaltatore 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'Appaltatore o dal rappresentante di ACER FERRARA, 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'Appaltatore 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'Appaltatore 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 programmati o a guasto, in particolar modo per quelli da eseguirsi all'interno degli edifici, l'Appaltatore dovrà informare con congruo anticipo gli Utenti al fine di concordare modalità ed orari dell'intervento stesso. Inoltre, l'Appaltatore deve installare 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 programmato o a guasto subisca ritardi o comunque venga eseguito al di fuori della tempistica concordata, salva comunque la facoltà di Acer Ferrara di applicare le penali, l'Appaltatore ha l'obbligo di garantire adeguata informazione all'utenza al fine di prevenire reclami.

È facoltà di ACER FERRARA ordinare, con spese a carico dell'Appaltatore, 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 Direttore dell'Esecuzione del contratto di ACER FERRARA alle specifiche contenute nelle Prescrizioni Tecniche e nelle richieste di intervento. In caso di esecuzione d'ufficio, tutte le spese sostenute e le eventuali penali verranno compensate con il primo pagamento successivo.

Art.21. Requisiti del personale e norme comportamentali.

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

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

L'Appaltatore 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'Appaltatore.

L'Appaltatore si impegna a sostituire, su motivata e giustificata richiesta di ACER FERRARA, il proprio personale addetto ai servizi in oggetto qualora abbia tenuto un comportamento inadeguato nei confronti dell'utenza.

Tutto il personale dell'Appaltatore 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 durante il servizio il quale provvederà a restituirla a ACER FERRARA. Al termine del servizio gli addetti lasceranno immediatamente i luoghi di lavoro. Gli addetti hanno l'obbligo di attenersi a tutte le norme inerenti alla sicurezza sul lavoro.

L'Appaltatore 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 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'Appaltatore deve notificare per iscritto a ACER FERRARA:

- Nominativo e recapito telefonico del Responsabile Generale delle Attività e Coordinatore Tecnico;
- Nominativo e recapito telefonico dell'ingegnere/architetto strutturista e dell'impiantista;
- Nominativi e qualifica delle persone impegnate nelle attività;
- Recapiti telefonici del servizio di pronto intervento, diurni, notturni e festivi.

Art.22. Disciplina in materia di collocamento obbligatorio.

L'Appaltatore 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.

Art.23. 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 rumorosi 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'Appaltatore, usati nell'ambito dei servizi appaltati, dovranno essere applicate targhette indicanti il nominativo ed il contrassegno dell'Appaltatore stesso.

Art.24. 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 d’oneri. **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 alla 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 9000 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’Appaltatore 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 FERRARA. In ogni caso ACER FERRARA 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’Appaltatore, di quelle prove o analisi, che ne garantiscano la qualità.

Le forniture, a discrezione di ACER FERRARA, potranno essere sottoposte a prove e controlli al fine di accertarne la conformità ai requisiti richiesti. I campioni saranno prelevati dal Direttore dell’esecuzione del contratto ACER FERRARA, o suo collaboratore nell’appalto, in contraddittorio con l’Appaltatore che sarà tenuto a sottoscrivere il verbale di prelievo. I campioni saranno custoditi da ACER FERRARA 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 FERRARA provvederà ad applicare le relative penali.

ACER FERRARA potrà richiedere all’Appaltatore di presentare una dichiarazione vincolante che contenga:

- i nomi commerciali, gli eventuali marchi di fabbrica, i tipi e le caratteristiche tecniche dei prodotti che verranno usati per tutta la fornitura;

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

L'accettazione dei materiali da parte di ACER FERRARA non esonera l'Appaltatore 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'Appaltatore dovrà tenere una scorta minima di materiali di ricambio nella misura fissata dalle disposizioni stesse.

Art.25. 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. Vanno in ogni caso rispettati i Regolamenti Comunali vigenti per le attività rumorose.

Art.26. Interventi eseguiti da soggetti diversi dall'Appaltatore - coordinamento

ACER FERRARA si riserva la facoltà di eseguire interventi di modifica, adeguamento, ristrutturazione edilizia, riassetto degli impianti, anche tramite appalti a terzi. In tali occasioni ACER FERRARA comunicherà tempestivamente all'Appaltatore 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'Appaltatore. L'Appaltatore dovrà ad ogni modo coordinarsi con le imprese affidatarie di altri contratti 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 FERRARA, 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'Appaltatore possa farne richiesta di compensi particolari. ACER FERRARA 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'Appaltatore possa avanzare per tale motivo eccezione alcuna o domanda per compensi di sorta.

Art.27. Autorizzazioni e permessi

L'Appaltatore 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 la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), il permesso di costruire o la CILA, ai Comuni nei quali ricade l'intervento edilizio, da redigere e firmare da tecnico dell'Appaltatore. Sarà a carico dell'Appaltatore, 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 Ferrara, nel caso di interventi che comportino l'inefficacia del CPI esistente.

Art.28. Ordini di servizio

Ogni richiesta di ACER FERRARA, 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'Appaltatore dovrà uniformarsi agli ordini di servizio e alle istruzioni che gli saranno comunicate dal Direttore dell'esecuzione del Contratto di ACER FERRARA 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'Appaltatore dall'eseguire, nel rispetto dei tempi indicati, le attività contenute nell'ordine di servizio.

È facoltà di ACER FERRARA stabilire l'esecuzione di un determinato intervento entro un termine perentorio, che sarà specificato mediante ordine di servizio, senza che

L'Appaltatore possa rifiutarsi o farne oggetto di ulteriori compensi.

L'Appaltatore si obbliga a non eseguire alcuna variazione ai servizi ordinati se non dietro nuovo ordine da parte di ACER FERRARA. Se, in corso dei servizi, l'Appaltatore ritenga opportuno apportare modifiche, dovrà inoltrare tempestivamente proposta scritta al Rappresentante di ACER FERRARA 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 FERRARA, questa avrà diritto a richiedere il ripristino dell'intervento secondo le indicazioni impartite con tutti i relativi costi a carico dell'Appaltatore.

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

Art.29. Sospensioni e proroghe. Cause di forza maggiore

Qualora a causa di condizioni climatologiche od altre circostanze speciali non imputabili all'Appaltatore venisse a determinarsi la necessità di sospendere la prestazione dei servizi oggetto d'appalto, lo stesso dovrà darne immediatamente comunicazione ad ACER FERRARA attraverso comunicazione scritta (anche a mezzo telefax o E-Mail o sistema informativo); dovrà dare altresì immediatamente notizia di tale situazione alle Autorità competenti al controllo e vigilanza in materia. In questi casi il Rappresentante di ACER FERRARA può ordinare la sospensione dei lavori/servizi redigendo apposito verbale. Il Rappresentante di ACER FERRARA valutata ogni condizione climatica e stagionale può, a suo insindacabile giudizio, concedere quanto richiesto definendo l'esatto arco temporale del provvedimento.

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

È fatto comunque obbligo all'Appaltatore, su richiesta di ACER FERRARA, 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.

Qualora si verificassero danni ai lavori causati da forza maggiore, l'appaltatore matura il diritto all'indennizzo, facendone denuncia innanzitutto al Direttore per l'esecuzione del contratto entro cinque giorni da quello dell'evento, a pena di decadenza dal diritto al risarcimento. L'esecutore non può rallentare o sospendere l'esecuzione dei lavori,

tranne in quelle parti nelle quali lo stato delle cose debba rimanere inalterato fino al momento in cui non venga eseguito un accertamento degli eventi.

Il Direttore per l'esecuzione del contratto appena ricevuta denuncia deve redigere il verbale alla presenza dello esecutore, accertando lo stato delle cose, cause dei danni, eventuali negligenze, osservanza di regole e prescrizioni, eventuale omissione di cautele. Nessun indennizzo è dovuto quando a determinare il danno abbia concorso la colpa dell'esecutore o delle persone delle quali esso è responsabile.

Nessun compenso è ammesso per i danni prodotti da cause di forza maggiore alle opere provvisoriale, ai ponteggi o ai mezzi ed attrezzature di cantiere.

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.

L'Appaltatore, 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 FERRARA purché le domande pervengano prima della scadenza del termine anzidetto.

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

Art.30. Misure di sicurezza

Nel presente appalto 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:

- ACER Ferrara ha la competenza di predisporre il piano di sicurezza e coordinamento dell'intero appalto (lavori/ servizi);
- ACER Ferrara ha la competenza di predisporre ~~aggiornare~~ il piano di sicurezza e coordinamento dell'intero appalto e dei suoi eventuali aggiornamenti (lavori/servizi) attraverso il proprio Coordinatore della Sicurezza in esecuzione lavori;
- l'Appaltatore e le eventuali altre imprese esecutrici dell'appalto (lavori/servizi) hanno la competenza di predisporre il Piano Operativo di Sicurezza;

- Per tutte le prestazioni a canone e per tutti gli interventi non soggetti a Piano di Sicurezza e Coordinamento è onere dell'Appaltatore, in tutti i casi richiesti dalle norme, la redazione di PSS specifico.

L'Appaltatore dovrà osservare e fare osservare, nell'esecuzione dell'intero appalto, ai propri dipendenti nonché ad eventuali subappaltatori, le norme in materia di sicurezza negli ambienti di lavoro, dotare il personale di tutto quanto necessario per la prevenzione degli infortuni in conformità alle vigenti norme di legge in materia e attuare inoltre di propria iniziativa tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro predisponendo piani delle misure di sicurezza dei lavoratori ai sensi delle vigenti e future disposizioni di legge. Tutte le attività previste nel presente Capitolato devono essere svolte nel pieno rispetto delle norme in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro ed in ogni caso in condizioni di permanente sicurezza ed igiene, anche se entrate in vigore successivamente al conferimento dell'Appalto.

Il D.Lgs. 81/2008 stabilisce all'art. 89 comma 1 lettera h, che è a carico delle imprese esecutrici l'obbligo di predisporre, prima dell'inizio dei lavori e non oltre 30 giorni dalla data di consegna degli stessi, il piano operativo di sicurezza.

Tale piano operativo di sicurezza dovrà essere presentato da tutti i soggetti che partecipano alla esecuzione delle opere e dei servizi per qualsiasi frazione di essa e a qualsiasi titolo.

In ogni caso resta chiaro che, stante anche la possibile esecuzione di interventi non direttamente compresi nell'iniziale programmazione contrattuale, l'Appaltatore rimane tenuto a mantenere aggiornato il Piano operativo di Sicurezza integrandolo per quanto necessario ogni qual volta ne sorga l'esigenza al fine di assicurare in modo continuativo l'adeguatezza delle procedure di esecuzione. Pertanto l'Appaltatore si impegna a tale adeguamento progressivo, ove necessario, in dipendenza della effettiva evoluzione delle prestazioni e delle indicazioni fornite dalla Committenza.

L'Appaltatore è responsabile in ordine all'osservanza, da parte di eventuali subappaltatori, della normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene del lavoro.

Prima dell'inizio dei lavori anche i subappaltatori, attraverso la sottoscrizione di una dichiarazione autografa, dovranno espressamente confermare:

- di avere preso visione dei piani di sicurezza e coordinamento redatto dall'Appaltatore;
- di presentare il proprio piano operativo di sicurezza;
- di accettare il piano operativo di sicurezza redatto dall'Appaltatore;
- di adeguarsi a quanto contenuto nei piani sopra indicati;
- di aver ottemperato a tutti gli obblighi imposti dalla normativa vigente in materia di sicurezza e salute dei lavoratori.

Art.31. Oneri e obblighi a carico dell'Appaltatore

Oltre agli oneri previsti nel presente capitolato d'Oneri, nonché a quanto previsto da tutti i piani per le misure di sicurezza fisica dei lavoratori, sono a carico dell'Appaltatore compresi nel compenso a canone o nelle voci a misura 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 FERRARA, in conformità alle pattuizioni contrattuali, in modo che i servizi risultino a tutti gli effetti conformi all'eventuale progetto e a perfetta regola d'arte. In ogni caso l'Appaltatore 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 FERRARA;
- l'assunzione in proprio, tenendo indenne ACER FERRARA, di ogni responsabilità risarcitoria e delle obbligazioni relative connesse all'esecuzione delle prestazioni dell'Appaltatore 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 lavori/servizi;
- l'esecuzione di foto, prima e/o dopo gli interventi;
- 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. Per nessuna ragione è ammesso l'allacciamento alle utenze condominiali;
- 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'Appaltatore curare il coordinamento degli interventi;
- la lettura della matricole dei contatori ENEL, GAS E ACQUA in sede di riconsegna dell'alloggio recuperato, con sanzione in caso di errata lettura dei dati;
- l'attestato di prestazione energetica (D.Lgs. 192/2005);
- le dichiarazioni di conformità impiantistiche ai sensi del D.M. 37/2008 ed i relativi allegati; presentarsi, su richiesta di ACER FERRARA 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;
- 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 recuperato, anche in assenza dei rispettivi allacciamenti con gli Enti erogatori.

Art.32. Spese ed obblighi speciali a carico dell'Appaltatore

L'Appaltatore 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 infortuni;
- 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'Appaltatore 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 lavori. È altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto;
- 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 lavori 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'Appaltatore, restandone sollevata ACER FERRARA, nonché il personale preposto alla supervisione del servizio;

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati ai punti a), b), c), d) accertata da ACER FERRARA o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, ACER FERRARA medesima comunicherà all'Appaltatore e, se del caso, anche all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e procederà ad una detrazione del 20% sui pagamenti in acconto, se le prestazioni sono in corso di esecuzione, ovvero alla sospensione del pagamento del saldo se le prestazioni sono ultimate, destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.

Il pagamento all'Appaltatore 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'Appaltatore non può opporre eccezione a ACER FERRARA, né ha titolo per chiedere risarcimento danni.

Sono inoltre a carico dell'Appaltatore le seguenti spese:

- le spese relative alla stipulazione del contratto (imposte, diritti di segreteria, ecc.) come da tabella dei costi pubblicata sul sito web ACER FERRARA;
- 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.

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.

Art.33. Obblighi a carico di ACER Ferrara

Sono a carico di ACER FERRARA:

- 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.

Art.34. Sorveglianza e controllo del servizio da parte di ACER Ferrara

ACER FERRARA, a mezzo dei suoi organi di vigilanza, ha facoltà di collaborare, per

quanto possibile, alla sorveglianza delle strutture e degli impianti di competenza, per evitare danni e vandalismi, in particolare fornendo all'uopo le informazioni che le risultassero disponibili; con ciò però non assume alcuna responsabilità o maggior onere e l'Appaltatore rimane il diretto ed esclusivo obbligato per la vigilanza e custodia dei luoghi di intervento e conseguentemente sarà sempre obbligato a provvedere alla necessaria riparazione e/o sostituzione e non potrà, in alcun caso e modo, addossare maggiori oneri a ACER FERRARA rispetto a quanto stabilito nel presente capitolato.

ACER FERRARA si riserva la facoltà di richiedere all'Appaltatore 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'Appaltatore possa richiedere compensi di sorta.

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

Nel caso di subappalto l'Appaltatore 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 FERRARA.

La presenza in luogo del personale di ACER FERRARA o di incaricati da ACER FERRARA non riducono la piena ed incondizionata responsabilità dell'Appaltatore per danni causati a cose e persone nell'esecuzione delle prestazioni previste dal presente appalto.

Art.35. Riservatezza

Tutti i documenti prodotti dall'Appaltatore saranno di proprietà di ACER FERRARA.

L'Appaltatore 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 al Progetto~~ che non fosse stata resa nota direttamente o indirettamente da ACER FERRARA o che derivasse dall'esecuzione delle prestazioni.

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

FERRARA.

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

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

Art.36. Variazione del numero dei fabbricati

ACER FERRARA avrà facoltà di variare in più o in meno il numero delle unità immobiliari in proprietà ed in gestione e relativi impianti oggetto del presente appalto, come descritto nell'Art.6 Ammontare annuo dell'Appalto.

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

Tale riparametrazione, in più o in meno, sarà eseguita con cadenza annuale ove nell'anno precedente si siano avute variazioni della consistenza del patrimonio oggetto del presente appalto.

Art.37. Gestione delle varianti.

Nessuna variazione potrà essere introdotta dall'Appaltatore di propria iniziativa, per alcun motivo, in difetto di autorizzazione di ACER. Il mancato rispetto di tale divieto comporta a carico dell'Appaltatore la rimessa in pristino delle opere nella situazione originale; sarà inoltre tenuto ad eseguire, a proprie spese, gli interventi di rimozione e ripristino che dovessero essergli ordinati da ACER ed a risarcire tutti i danni per tale ragione sofferti da ACER stessa, fermo che in nessun caso può vantare compensi, rimborsi o indennizzi per i lavori medesimi.

ACER si riserva la facoltà di introdurre nelle opere oggetto dell'appalto quelle varianti che a suo insindacabile giudizio ritenga opportune, con riferimento a quanto stabilito all'art. 6 del presente Capitolato, senza che per questo l'appaltatore possa pretendere compensi all'infuori del pagamento a conguaglio dei lavori eseguiti in più o in meno con l'osservanza delle prescrizioni ed entro i limiti stabiliti dall'art. 43 comma 8 del D.P.R. n. 207/2010, nonché dell'art. 106 comma 12 del D. Lgs. n° 50/2016 e s.m.i. Ove necessario, in caso di variazioni in aumento, all'Appaltatore sarà accordato un termine

suppletivo, commisurato al tempo necessario all'esecuzione dei lavori oggetto di variante.

Non sono riconosciute varianti prestazioni e forniture extra contrattuali in genere, eseguite senza preventivo ordine scritto della Direzione Lavori, recante anche gli estremi dell'approvazione da parte di ACER, ove questa sia prescritta dalla legge o dal regolamento.

Art.38. Inadempienze – contestazioni - penali - riduzioni di corrispettivo

Art. 38.1. Inadempienze

In caso di inosservanza delle prescrizioni previste nel presente Capitolato qualora ACER FERRARA constati insufficienze e comunque carenze aventi evidenza oggettiva, essa potrà notificare immediatamente le relative penali e contestare le violazioni attraverso comunicazione scritta o per via telematica, che equivarrà a una contestazione di inadempimento contrattuale, fissando un termine per l'effettuazione delle previste azioni correttive. Entro **10 (dieci)** giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione, l'Appaltatore potrà presentare per iscritto a ACER FERRARA proprie deduzioni difensive, eventualmente richiedendo di essere dalla stessa ascoltato. La scadenza di tale termine, senza che l'Appaltatore abbia presentato le proprie controdeduzioni, equivale all'accettazione definitiva della contestazione avanzata da ACER FERRARA. Nel caso in cui ACER FERRARA respinga le argomentazioni difensive presentate dall'Appaltatore ovvero, quest'ultimo non formuli difese nei termini prescritti, l'Appaltatore sarà tenuto a dare comunque esecuzione alle prescrizioni impartite da ACER FERRARA nei termini impartiti da ACER FERRARA stessa.

Trascorsi ulteriori **15 (quindici)** giorni naturali consecutivi successivi dal ricevimento della comunicazione senza che l'Appaltatore vi abbia provveduto ACER FERRARA provvederà all'esecuzione di lavori "in danno", addebitandone le spese all'Appaltatore.

In caso di inosservanza delle prescrizioni previste nel presente Capitolato per interventi urgenti, che possano generare situazioni di pericolo o disservizi e gravi disagi per l'utenza, qualora ACER FERRARA constati insufficienze e comunque carenze aventi evidenza oggettiva, essa potrà contestare le violazioni attraverso comunicazione scritta o per via telematica, che equivarrà a una contestazione di inadempimento contrattuale. Entro **24 (ventiquattro ore)** dal ricevimento della comunicazione, l'Appaltatore dovrà intervenire.

Trascorsi ulteriori **24 (ventiquattro ore)** dal ricevimento della comunicazione senza che l'Appaltatore vi abbia provveduto ACER FERRARA provvederà all'esecuzione di lavori "in danno", addebitandone le spese all'Appaltatore.

Con il provvedimento definitivo, a seguito delle difese presentate dall'Appaltatore ovvero a seguito dell'inutile decorso del termine per la presentazione di queste ultime, ACER FERRARA potrà irrogare le sanzioni che verranno di seguito elencate.

Tali sanzioni, salvi i provvedimenti disciplinari di cui ai contratti di lavoro, non potranno essere addebitate ai dipendenti.

Nel caso in cui gli inadempimenti siano gravi e rilevanti o dove sussista la certezza o probabilità della sua persistenza, ACER FERRARA potrà riservarsi la facoltà di risolvere il rapporto o di revocarlo in base ai poteri autoritativi di natura pubblicistica.

“Se l'affidatario del contratto risulterà essere un Consorzio di imprese, qualora una delle Ditte consorziate, dopo almeno tre richiami formali, non si adegui alle richieste in ottemperanza al contratto d'appalto, ACER Ferrara stesso si riserva di chiedere al Consorzio di SOSTITUIRE la Ditta in questione entro 8 giorni lavorativi”.

Le inadempienze da parte dell'Appaltatore agli obblighi contrattuali relativamente alle attività compensate a canone, comporteranno anche la riduzione del compenso pattuito per l'eventuale minor Servizio prestato. Resta impregiudicata la responsabilità penale e civile dell'Appaltatore anche in ordine al risarcimento dei danni che si dovessero verificare a seguito dell'inerzia dello stesso.

Il recupero delle somme quantificate come penali o mancato servizio, verrà operato da ACER FERRARA con rivalsa sui mandati di pagamento dovuti all'Appaltatore a partire dal primo in scadenza e fino al completamento del recupero e in subordine mediante escussione della garanzia, che successivamente l'Appaltatore provvederà ad integrare. Per le detrazioni l'Appaltatore non potrà opporre alcuna eccezione, una volta accertate le inadempienze da cui sono scaturite.

L'importo complessivo delle penali irrogate ogni anno da ACER FERRARA non può superare il 10 per cento dell'importo contrattuale a consuntivo dello stesso anno.

Art. 38.2. Penali

In via del tutto generale e salvo diversamente specificato oltre, per tutti i servizi oggetto d'appalto si applicheranno le seguenti penali:

- mancata o ritardata esecuzione degli interventi con corrispettivo a CANONE: applicazione di una penale pari a 100,00 EURO (centoeuro) per ogni giorno di ritardo e per ogni richiesta di intervento;
- mancata o ritardata esecuzione degli interventi a CANONE che creano grave disagio all'utenza: applicazione di una penale pari a 500,00 EURO (cinquecentoeuro) per ogni richiesta di intervento;
- ritardo nella conclusione degli interventi manutentivi straordinari programmati e di recupero alloggi: applicazione di una penale pari a 50,00 EURO (cinquanteuro) per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi fissati nei documenti contrattuali, nei programmi gestionali o negli ordini di servizio;
- mancata o ritardata esecuzione degli interventi per SERVIZI A PRESTAZIONE: applicazione di una penale pari a 200,00 EURO (duecentoeuro) per ogni richiesta di intervento;
- mancata o ritardata presenza agli interventi di assistenza allo sfratto: applicazione di una penale pari a 300,00 EURO (trecentoeuro) per ogni richiesta di intervento;
- mancanza di cautele igieniche, decoro, corretto comportamento o assistenza verso l'Utente nell'espletamento delle attività da parte del personale dell'Appaltatore: applicazione di una penale pari a 300,00 EURO (trecentoeuro) per ogni infrazione;
- mancato rispetto di quanto disposto dall'Art. 20. - NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DEI SERVIZI: applicazione di una penale pari a 200,00 EURO (duecentoeuro) per ogni infrazione;
- mancata o ritardata esecuzione dei sopralluoghi e delle conseguenti relazioni tecniche ed elaborati progettuali richiesti da ACER Ferrara: applicazione di una penale pari a 500,00 EURO (cinquecentoeuro) per ogni richiesta di sopralluogo;
- mancata o ritardata presentazione della documentazione tecnica per l'ottenimento dei titoli abilitativi Comunali propedeutici all'inizio delle lavorazioni: applicazione di una penale pari a 300,00 EURO (trecentoeuro) per ogni titolo abilitativo non presentato;
- mancata compilazione (totale o parziale) dei moduli informatici nel Censimento del Fabbricato e dei Dati Oggettivi, sul programma di gestione Hyper Fabbricati: applicazione di una penale pari a 250,00 EURO (duecentocinquanteuro) per ogni modulo;

- errata compilazione dei moduli informatici nel Censimento del Fabbricato e dei Dati Oggettivi, sul programma di gestione Hyper Fabbricati: applicazione di una penale pari a 50,00 EURO (cinquanteuro) per ogni dato errato;
- installazione di prodotti non conformi con le prescrizioni di capitolato: applicazione di una penale pari a 600,00 EURO (seicentoeuro) per ogni richiesta di intervento, mancato rispetto degli orari del servizio di reperibilità applicazione di una penale pari a 500,00 EURO (cinquanteuro) per ogni inadempimento riscontrato;
- indisponibilità ingiustificata dei sistemi operativi relativi al servizio di reperibilità, salvo cause non imputabili all'Appaltatore, applicazione di una penale pari 300,00 EURO (trecentoeuro) per ogni giorno di ritardo;
- mancato rispetto dei tempi previsti per l'attivazione e l'esecuzione delle attività di pronto intervento, applicazione di una penale pari a 1.000,00 EURO (milleuro) per ogni richiesta di intervento

Art.39. Subappalto.

ACER Ferrara autorizza il subappalto nei casi e nei modi previsti dalla legislazione vigente.

Nel caso in cui l'Appaltatore intenda subappaltare a terzi alcune attività, egli dovrà comunicarlo già in sede di offerta, indicando i servizi o le parti di servizi e i lavori extracanonici o parte dei essi che intendono subappaltare o concedere in cottimo. L'autorizzazione da parte di ACER Ferrara all'affidamento di parte delle attività a terzi non comporta alcuna modifica agli obblighi e agli oneri contrattuali dell'Appaltatore che rimane l'unico e solo responsabile nei confronti di ACER Ferrara delle attività affidate a terzi e si impegna ad ottenere il consenso scritto dei subappaltatori al libero accesso alle loro strutture da parte del Direttore dell'esecuzione del contratto.

Art.40. Estensione, riduzione e variazione delle prestazioni

ACER FERRARA si riserva la facoltà di:

- estendere, ridurre, sospendere o annullare le singole prestazioni per variazione della consistenza del patrimonio affidato in gestione (vendita, dismissioni, trasferimenti, acquisizioni, ampliamenti, ecc.) ed in via del tutto generale per ragioni di pubblico interesse .
- modificare modalità e periodicità di esecuzione delle prestazioni per adeguarle a nuove esigenze.

Qualora ACER FERRARA richieda la variazione degli standard qualitativi od operativi previsti (p.e. variazione delle modalità e periodicità di esecuzione), la variazione del corrispettivo sarà concordata sulla base dei maggiori o minori impegni previsti.

L'affidamento delle estensioni di prestazioni nei confronti dell'originale Appaltatore rimane, in ogni caso, una libera ed insindacabile facoltà e non un obbligo di ACER FERRARA, la quale ultima potrà comunque procedere, senza alcun onere, neanche di preventiva comunicazione ed anche in qualsiasi fase della trattativa, allo svolgimento di una Gara per l'affidamento delle prestazioni contemplate dal presente articolo.

Rimangono fermi i vincoli previsti in materia dalle disposizioni di legge inderogabili.

Art.41. Recesso dal contratto. Lucro cessante

ACER FERRARA si riserva il diritto di recedere dal contratto in qualsiasi momento, con un preavviso all'Appaltatore di 90 giorni decorsi i quali ACER FERRARA prende in consegna il patrimonio affidato ed effettua lo stato di avanzamento dei servizi alla data di recesso. In tal caso ACER FERRARA sarà tenuta a riconoscere all'Appaltatore, tutte le spese accessorie dimostrabili sostenute fino a tale data dall'Appaltatore, le spese documentabili nelle quali l'Appaltatore dovesse incorrere per la risoluzione del contratto eventualmente in essere oltre al decimo dell'importo delle prestazioni a canone non eseguite.

Il decimo dell'importo delle prestazioni a canone non eseguite è calcolato sulla differenza tra l'importo dei quattro quinti del canone annuo posto a base di gara, depurato del ribasso d'asta, e l'ammontare netto dei servizi a canone eseguiti.

L'Appaltatore dovrà rimuovere dai cantieri di ACER FERRARA i materiali non accettati e dovrà mettere gli stessi a disposizione di ACER FERRARA nel termine stabilito; in caso contrario lo sgombero è effettuato d'ufficio da ACER FERRARA ed a spese dell'Appaltatore.

Qualora l'Appaltatore dovesse recedere dal contratto prima della scadenza convenuta, ACER FERRARA potrà rivalersi su tutto il deposito cauzionale definitivo a titolo di penale, oltre all'imputazione della maggior spesa derivante dall'assegnazione dei lavori/servizi ad altro soggetto qualificato.

Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore, in caso di recesso dal contratto da parte di ACER FERRARA, o riduzione delle prestazioni extracanone, il diritto a qualsivoglia compenso o indennizzo, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio.

Rimangono fermi i poteri e le facoltà di natura pubblicistica di intervento unilaterale, anche in via definitiva, sul rapporto derivanti a ACER FERRARA in ragione del suo status pubblico.

Art.42. Cessione dei crediti o del contratto

L'Appaltatore è il solo responsabile di tutti gli obblighi del contratto, essendo espressamente fatto divieto di cessione totale o parziale del contratto, o di farlo eseguire da altre persone o ditte neppure per mezzo di procuratore, sotto pena di risoluzione del contratto medesimo, e conseguente perdita delle cauzioni definitiva, nonché il risarcimento di ogni conseguente danno che ne derivi a ACER FERRARA.

È ammessa la cessione dei crediti, a condizione che il cessionario sia un istituto bancario o un intermediario finanziario iscritto nell'apposito Albo presso la Banca d'Italia.

Art.43. Clausola risolutiva espressa

Il presente contratto sarà risolto di diritto su dichiarazione di ACER FERRARA nei seguenti casi:

- sia intervenuto a carico dell'Appaltatore stato di fallimento, di liquidazione, di cessione di attività, di concordato preventivo e di qualsiasi altra situazione equivalente;
- in caso di frode da parte dell'Appaltatore o collusione con personale appartenente all'organizzazione di ACER FERRARA o con terzi a danno di ACER FERRARA;
- nel caso di sospensione non giustificata di anche solo uno dei servizi o lavori oggetto del presente capitolato per un periodo continuativo superiore a trenta giorni ovvero per un periodo temporale complessivo, anche non continuativo, superiore a sessanta giorni all'interno di un periodo pari a 360 giorni;
- in caso di negligenza dell'Appaltatore accertata nei modi stabiliti dalla D.lgs 50/2016 o dal Codice Civile;
- sia accertata inadempienza agli ordini impartiti dal Direttore per l'esecuzione del contratto di ACER FERRARA in merito alla esecuzione delle opere e dei servizi conformemente al contratto, al Capitolato di appalto, alla descrizione dei lavori ed a tutti i documenti contrattuali;

Nel caso in cui si sia verificata una delle circostanze predette, ACER FERRARA potrà avvalersi della clausola risolutiva espressa mediante comunicazione in forma scritta da

inviarsi all'Appaltatore entro 30 giorni dal verificarsi della condizione. Il mancato esercizio della facoltà nei predetti termini non costituisce comunque in alcun modo rinuncia al diritto risarcitorio, alla formulazione di ogni domanda o eccezione, ivi compresa quella di risoluzione, da parte di ACER FERRARA.

Avvenuta la risoluzione, ACER FERRARA comunicherà all'Appaltatore la data in cui dovrà aver luogo la consegna della frazione dei Servizi eseguiti.

Tale data potrà essere differita da ACER FERRARA per un termine necessario al perfezionamento delle procedure per individuare un nuovo o nuovi Assuntori e consentire l'affidamento delle prestazioni, comunque non oltre 180 giorni dalla comunicazione da parte di ACER FERRARA di avvalersi della clausola risolutiva espressa; l'Appaltatore rimane tenuto a svolgere le prestazioni di cui al presente capitolato fino a tale termine, assicurando la continuità del servizio e la massima collaborazione nella fase di consegna al nuovo od ai nuovi Assuntori.

L'Appaltatore sarà obbligato all'immediata consegna dei Servizi nello stato in cui si trovano. La consegna avverrà con un verbale di constatazione, redatto in contraddittorio, dello stato di avanzamento dei vari Servizi eseguiti e della loro regolare esecuzione. Avvenuta la consegna, si darà corso alla compilazione dell'ultima situazione dei Servizi, al fine di procedere al conto finale di liquidazione.

ACER FERRARA si riserva ogni diritto al risarcimento dei danni subiti ed in particolare si riserva di esigere dall'Appaltatore il rimborso di ogni eventuale maggiore spesa sostenuta a causa di inadempienze dell'Appaltatore; comunque ACER FERRARA avrà facoltà di differire il pagamento del saldo dovuto in base al conto finale di liquidazione, sino alla quantificazione del danno che l'Appaltatore è tenuto a risarcire, nonché di operare la compensazione tra i due importi. Fino a regolazione di ogni pendenza con l'Appaltatore, ACER FERRARA tratterà in garanzia quanto a qualsiasi titolo risultasse a credito dello stesso.

Rimane salva la generale facoltà di risoluzione in caso di inadempimento.

Nell'ipotesi di raggruppamento di imprese e nel caso in cui gli inadempimenti che costituiscono causa di risoluzione, a qualsiasi titolo, abbiano riguardo esclusivamente ad una specifica impresa raggruppata mandante ed alla prestazione od alle prestazioni dalla stessa assunte è facoltà di ACER FERRARA risolvere il rapporto in via parziale limitatamente a tale o a tali prestazioni; in tale ipotesi è facoltà del raggruppamento

procedere alla sostituzione dell'impresa mandante con altra qualificata almeno in misura analoga ovvero procedere all'esecuzione delle prestazioni ove rimanga comunque direttamente qualificato.

In caso di fallimento dell'appaltatore, ACER Ferrara si avvale, salvi e senza pregiudizio per ogni altro diritto e azione a tutela dei propri interessi, della procedura prevista dall'art. 110, del D Lgs. 50/2016.

Art.44. Scioperi

In caso di scioperi dei propri dipendenti, l'Appaltatore sarà tenuto a darne immediata comunicazione scritta al Direttore per l'esecuzione del contratto di ACER FERRARA in via preventiva e tempestiva.

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

Per gli scioperi che comportano la non erogazione delle prestazioni a canone, ACER FERRARA provvederà alla riduzione dei relativi canoni mensili in ragione diretta del 70% delle giornate di sciopero e la responsabilità di eventuali conseguenze dovute al mancato intervento.

Art.45. Deroghe

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

Art.46. Controversie – Foro competente

L'Appaltatore non può mai, per nessun motivo, sospendere di sua iniziativa le opere e le somministrazioni, né rifiutarsi di eseguire gli ordini del Direttore per l'esecuzione del contratto di ACER FERRARA

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

Qualora le contestazioni riguardino fatti, il Direttore dell'esecuzione di contratto di ACER FERRARA redige un processo verbale delle circostanze contestate, che dovrà essere firmato dallo stesso e dall'Appaltatore, o questi non presentandosi, da due testimoni. In quest'ultimo caso, copia del verbale viene notificata all'Appaltatore per

eventuali osservazioni da presentarsi al Direttore dell'esecuzione del contratto di ACER FERRARA nel termine di giorni sette di calendario. Nel caso che entro questo termine l'Appaltatore 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 e degli altri articoli del presente Capitolato 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 FERRARA, uno dall'Appaltatore e il terzo, con funzione di Presidente, d'accordo tra i primi due o in difetto dal Presidente del Tribunale di Ferrara.

Art.47. [Essenzialità delle clausole](#)

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

Art.48. [Effetti della scadenza del contratto](#)

Alla scadenza dell'appalto, qualora ACER FERRARA intenda gestire direttamente, od affidare ad altri, il servizio, questa si riserva la facoltà, senza che da ciò risulti un diritto di indennità all'Appaltatore, di prendere, durante gli ultimi tre mesi di durata dell'appalto, tutte le misure utili per assicurare la continuità dei servizi e, genericamente, tutte le misure necessarie per effettuare il passaggio progressivo degli stessi al nuovo regime.

Al termine del contratto l'Appaltatore dovrà:

- restituire a ACER FERRARA tutti i dati aggiornati in proprio possesso, nonché tutta la documentazione, legata all'attività di gestione, in qualunque forma si trovi;
- scollegare le eventuali linee di interconnessione telematica con ACER FERRARA;
- procedere alla ricognizione, in contraddittorio, dello stato di conservazione delle classi di unità tecnologiche e/o degli impianti. La mancata riconsegna in contraddittorio autorizzerà ACER FERRARA a riprenderne possesso, senza alcuna

formalità od ulteriore preavviso, redigendo il verbale di constatazione dello stato di manutenzione delle entità alla presenza di due testimoni e a notificare all'Appaltatore eventuali addebiti.

- Collaborare con ACER FERRARA per ogni adempimento riguardante i sopralluoghi e la valutazione quali/quantitativa del patrimonio mettendo a disposizione il numero di addetti necessari per le relative attività.

Alla riconsegna, gli impianti, come anche quanto concesso in uso all'Appaltatore, dovranno risultare efficienti e funzionanti, mantenuti e conservati senza alcun logorio o deprezzamento superiore a quello dovuto al normale uso.

Tutti i beni coinvolti nel presente contratto saranno restituiti a ACER FERRARA in perfette condizioni; i casi di rilevate mancanze, attribuite a negligenza o trascuratezza dell'Appaltatore, saranno oggetto di stima da parte di ACER FERRARA in contraddittorio con l'Appaltatore stesso.

Gli importi risultanti da dette stime potranno essere detratti da quanto a qualsiasi titolo risultasse a credito dell'Appaltatore.

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

Terminate positivamente le verifiche finali di cui sopra, verrà redatto fra le parti il "*verbale di cessazione dei rapporti contrattuali*".

Il predetto verbale, una volta ratificato da ACER FERRARA, avrà le funzioni e conseguenze di documento finale nei rapporti contrattuali e di autorizzazione all'emissione della fattura per il saldo eventualmente dovuto per le prestazioni erogate.

Art.49. Legge applicabile. 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 d'Oneri, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge e regolamentari. L'Appaltatore 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 d'Oneri da parte dell'Appaltatore 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 d'Oneri 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.

Ferrara, 26/10/2021