

Azienda Casa Emilia-Romagna della Provincia di Ravenna



Gruppo di progettazione:

Ing. Piergabriele Andreoli

AGENZIA PER L'ENERGIA E LO SVILUPPO SOSTENIBILE – AESS

Via Enrico Caruso, 3 - 41122 Modena (MO)

Coordinamento Sicurezza Generale:

Ing. Filippo Molinari

AGENZIA PER L'ENERGIA E LO SVILUPPO
SOSTENIBILE – AESS

Via Enrico Caruso, 3 - 41122 Modena (MO)

Responsabile Unico del Procedimento:

Ing. Daniela Pellegrini

Azienda Casa Emilia-Romagna della provincia di
Ravenna

Viale Farini, 26 - 48121 Ravenna (RA)

**ACCORDO QUADRO INERENTE I LAVORI DI EFFICIENTAMENTO
ENERGETICO, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA
EDILE E IMPIANTISTICA, IL RIPRISTINO DEGLI ALLOGGI DEL
PATRIMONIO EDILIZIO DI PROPRIETA' O IN GESTIONE AD ACER
RAVENNA**

Titolo documento:

**CAPITOLATO SPECIALE DI ACCORDO
QUADRO**

N. documento:

2

INDICE

1	INTRODUZIONE	1
2	CAPO A – CARATTERISTICHE DELL’ACCORDO QUADRO E PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE	2
	ART 1. PREMessa	2
	ART 2. DEFINIZIONI	3
	ART 3. NATURA E DURATA DELL’ACCORDO QUADRO	4
	ART 4. LINGUA UFFICIALE	6
	ART 5. OGGETTO DELL’ACCORDO QUADRO E DEI RELATIVI CONTRATTI.....	6
	ART 5.1 - Consistenza patrimoniale.....	6
	ART.5.2 – Dati storici	7
	ART.5.3 – Flusso dei Contratti Operativi e programmazione degli interventi.....	8
	ART.5.4 – Tipologie delle prestazioni	8
	ART.5.5 – Assegnazione dei lavori e obblighi dell’Appaltatore	9
	ART.5.6 – Attività di Gestione Tecnica	10
	ART.5.7 – Gestione dei subappaltatori.....	10
	ART 6. AMMONTARE DELL’APPALTO.....	10
	ART 7. CONDIZIONI DI ATTUAZIONE DELL’APPALTO.....	11
	ART.7.1 – Aggiornamento e sviluppo del sistema informatico Hyperfabbricati	11
	ART.7.2 – Figure professionali obbligatorie	13
	ART.7.3 – Gestione tecnica delle attività.....	14
	ART.7.4 – Preventivi e sopralluoghi per interventi manutentivi	14
	ART.7.4.1 – Computazione preventiva.....	15
	ART.7.5 – Procedure gestionali degli interventi	15
	ART.7.5.1 – Referenti di ACER.....	15
	ART.7.5.2 – Interventi manutentivi di manutenzione straordinaria	15
	ART.7.5.3 – Lavori a misura.....	15
	ART.7.5.4 – Lavori Ripristino in alloggi sfitti.....	15
	ART.7.5.5 – Tempi di intervento	16
	ART.7.5.6 – Esecuzione dei lavori	16
	ART.7.5.7 – Contabilizzazione	16
	ART.7.5.8 – Report di Lavoro	17
	ART.7.5.9 – Documentazione fotografica	18
	ART.7.6 – Organizzazioni e dotazioni	18
	ART 8. INDEROGABILITÀ DEI TERMINI DI ESECUZIONE DEI SINGOLI ORDINI DI LAVORO	18
3	CAPO B – DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE	18
	ART 9. CRITERIO INTERPRETATIVO DELL’APPALTO.....	18
	ART 10. ORDINE DI IMPORTANZA DEI DOCUMENTI.....	19
	ART 11. DURATA DELL’APPALTO – CONSEGNA ED INIZIO DEI LAVORI	19
	ART 12. AGGIORNAMENTO ELENCO PREZZI UNITARI.....	20
	ART 13. NUOVI PREZZI, PREZZI AGGIUNTIVI	20
	ART 14. CAUZIONE DEFINITIVA, ASSICURAZIONI	20
	ART 15. DANNI A TERZI E RESPONSABILITÀ CIVILI	21
	ART 16. DOMICILIO E REFERENTI DELL’APPALTATORE	21
	ART 17. NORME GENERALI PER L’ESECUZIONE DEI LAVORI E DELLE PRESTAZIONI.....	22
	ART 18. REQUISITI DEL PERSONALE E NORME COMPORTAMENTALI.....	22

ART 19.	DISCIPLINA IN MATERIA DI COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO.....	23
ART 20.	MACCHINE ED ATTREZZATURE.....	23
ART 21.	QUALITÀ DEI MATERIALI.....	23
ART 22.	CAMPIONAMENTO DEI MATERIALI.....	24
ART 23.	ORARIO DI LAVORO.....	25
ART 24.	INTERVENTI ESEGUITI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'APPALTATORE. COORDINAMENTO ATTIVITÀ.	25
ART 25.	ORDINI DI LAVORO.....	25
ART 26.	SOSPENSIONI E PROROGHE. CAUSE DI FORZA MAGGIORE.	25
ART 27.	SOSPENSIONI E PROROGHE. ORDINATE DAL R.U.P.....	26
ART 28.	MISURE DI SICUREZZA	27
ART 29.	ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE	28
ART 30.	OBBLIGHI DERIVANTI DAL RAPPORTO DI LAVORO	29
ART 31.	SORVEGLIANZA E CONTROLLO DELLE ATTIVITA'	30
ART 32.	RISERVATEZZA	30
ART 33.	VARIAZIONE DEL NUMERO DEI FABBRICATI E UNITÀ IMMOBILIARI	30
ART 34.	DIFESA AMBIENTALE	31
ART 35.	ESTENSIONE, RIDUZIONE E VARIAZIONE DELLE PRESTAZIONI.....	31
ART 36.	SCIOPERI	31
ART 37.	ESSENZIALITÀ DELLE CLAUSOLE	31
ART 38.	LEGGE APPLICABILE. NORME APPLICABILI	32

1 INTRODUZIONE

Il presente Capitolato di Accordo Quadro esplica le condizioni di regolazione del medesimo, che saranno recepite negli atti di contratto.

1.1 DOCUMENTO DI SINTESI

LAVORI DI MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI IN GESTIONE AD ACER RAVENNA

Quadriennio: 2020 – 2021 + (2022) + (2023)

Importo complessivo dell'Accordo Quadro: € 12.000.000,00

Suddiviso in due aree funzionali:

Area A 1.500.000 €/anno(indicativo)

Area B 1.500.000 €/anno(indicativo)

Durata dell'Accordo Quadro: 2 anni. Rinnovabili per ulteriori 2 anni, di anno in anno, fino ad un totale massimo di 4 anni. L'accordo cessa automaticamente al raggiungimento dell'importo complessivo.

2 CAPO A – CARATTERISTICHE DELL’ACCORDO QUADRO E PRESTAZIONI MINIME RICHIESTE

Art 1. PREMESSA

I Comuni della Provincia di Ravenna hanno affidato in gestione ad ACER Ravenna gli immobili destinati ad edilizia residenziale pubblica la cui consistenza è descritta in Documento 3 “Elenco immobili” di gara, che comprende gli alloggi gestiti e le relative pertinenze (cantine, soffitte, autorimesse, parti comuni, aree cortilive ecc.), inoltre ACER Ravenna dispone di un proprio patrimonio immobiliare (costituito da alloggi, negozi e autorimesse) anch’esso descritto nel medesimo Documento 3.

Il patrimonio oggetto di Appalto è costituito da fabbricati interamente in locazione o a proprietà promiscua pubblico/privata.

Le attività oggetto di Accordo Quadro dovranno essere eseguite generalmente in immobili non locati e occasionalmente in immobili abitati e relative parti comuni.

ACER Ravenna deve espletare, nello svolgimento delle proprie funzioni, sia attività amministrative che tecnico manutentive. In particolare, per quanto riguarda gli interventi di manutenzione, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, ciò implica eseguire le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (ad es. isolamenti termici a cappotto, sostituzione serramenti, installazione schermature, rifacimento coperture, adozione di materiali “cool”, etc...) e quelle necessarie ad integrare, riqualificare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti nonché eseguire gli interventi, anche di carattere innovativo e volti al risparmio energetico, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati ad adeguare all’uso corrente e alle normative vigenti l’edificio e le singole unità immobiliari (ad es. installazione impianti fotovoltaici, solari termici, generatori di calore a condensazione, a sistema ibrido, etc...). Le attività oggetto del presente Appalto potranno essere orientate all’ottenimento di eventuali finanziamenti, sgravi fiscali, incentivi economici, e quant’altro disponibile, individuato e/o richiesto da ACER Ravenna ogni qualvolta possibile.

Poiché ACER Ravenna opera sulla base di convenzioni con gli Enti committenti, e nell’espletamento delle sue attività gestionali è tenuta al rispetto delle procedure del sistema qualità certificato ISO 9001 nonché dei tempi previsti nella propria “Carta dei Servizi”. Risulta di fondamentale importanza che l’Appaltatore si attenga a prestabiliti tempi di intervento sugli alloggi che verranno assegnati mediante i singoli Ordini di Lavoro.

L’Appaltatore si impegna a rispettare le prescrizioni definite nel Decreto Ministeriale 11 ottobre 2017, n.259 in vigore dal 06 novembre 2017, che individua i nuovi parametri riguardanti i CAM-GPP rendendo così obbligatori, in base al nuovo Codice degli Appalti, i "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici".

L’Appaltatore si impegna a mantenere per tutta la durata dell’Accordo Quadro un atteggiamento collaborativo e costruttivo per il raggiungimento degli obiettivi di ACER Ravenna espressi qui sinteticamente.

Gli obiettivi dell’Appalto sono volti a mantenere gli immobili, affidati in gestione ad ACER Ravenna o di sua proprietà, in un adeguato stato di uso e manutenzione che ne permetta una corretta fruizione da parte degli assegnatari al fine di mantenere, o aumentare, l’attuale stato di conservazione, funzionalità, sicurezza e decoro. Nel dettaglio, ACER Ravenna si propone di concretizzare i seguenti obiettivi fondamentali:

- ✓ Ottenere prestazioni e lavori efficaci a costi predefiniti;

- ✓ Garantire interventi tempestivi ed efficaci in base al grado di necessità;
- ✓ Ottimizzare la capacità di controllo della qualità dei beni e dei relativi costi di gestione e manutenzione nell'ottica di un continuo miglioramento del comfort e della qualità del patrimonio;
- ✓ Consentire nel tempo, ad ACER, una gestione ottimizzata delle attività manutentive e delle risorse necessarie;
- ✓ Controllare ed assicurare i tempi di intervento predefiniti per l'esecuzione dei lavori;
- ✓ Controllare la qualità dei lavori eseguiti;
- ✓ Mantenere e ove possibile migliorare il rapporto con gli assegnatari al fine della conservazione del bene pubblico affidatogli in uso, in particolare nell'espletamento delle opere manutentive.

Per l'ottenimento di tali risultati ACER Ravenna ritiene congruo appaltare tali lavori a più soggetti terzi.

Per il conseguimento degli obiettivi stabiliti, Committente e Appaltatori dovranno operare sinergicamente instaurando un rapporto di stretta collaborazione, pur nel rispetto degli specifici ruoli.

Ai fini degli art.3-comma 5 e art.66-comma 4 della L.n.136/2010 è stato acquisito il seguente CIG: 8005425DAF

Art 2. DEFINIZIONI

- **Alloggi soggetti a ripristino:** unità immobiliari non locate soggette a manutenzione per ripristino completo fino a riassegnazione;
- **Area A, Area B:** Zone in cui è suddiviso il patrimonio immobiliare gestito ed oggetto dei lavori di manutenzione di cui al presente Accordo Quadro;
- **Assuntore o Appaltatore Principale:** soggetto giuridico (singolo, raggruppato o consorziato), comunque denominato ai sensi dell'articolo 45 del Codice dei Contratti, che si è aggiudicato l'Appalto. Sottoscrive l'Accordo Quadro e si impegna ad eseguire i lavori di manutenzione mediante metodi ed organizzazione previsti nel presente Accordo Quadro per una delle due Aree di intervento;
- **Appaltatore di Riserva:** soggetto giuridico che sottoscrive l'Accordo Quadro e potrà essere chiamato ad insindacabile giudizio della Stazione Appaltante ad eseguire i lavori di manutenzione, in caso di risoluzione anticipata di uno dei Contratti Operativi sottoscritti da Stazione Appaltante con Appaltatore Principale nei modi e alle condizioni specificati nello schema di contratto, allegato al disciplinare di gara;
- **Codice dei Contratti:** il Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii.;
- **Capitolato Generale:** il Capitolato Generale d'Appalto approvato con DM 19 aprile 2000, n. 145 e ss.mm.ii.;
- **Contratto Operativo:** Scrittura sottoscritta tra l'Amministrazione e l'Aggiudicatario che, nel rispetto delle clausole generali fissate nel contratto di Accordo Quadro, definisce le clausole specifiche per l'esecuzione delle prestazioni di lavori con i singoli operatori firmatari;
- **Corrispettivo:** corrispettivo per prestazioni o lavori, in ogni sua parte contabilizzato a misura, sulla base dell'Elenco Prezzi Unitari di cui al Documento 4 di gara;
- **Costi della Sicurezza (anche CS):** costi relativi ai rischi da interferenza e ai rischi particolari del cantiere oggetto di intervento che derivano dalla stima effettuata nel Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) ai sensi dell'art. 100 del D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii. o che derivino dall'analisi della Stazione Appaltante secondo le indicazioni dell'Allegato XV punto 4 nonché all'articolo 26, commi 3, primi quattro periodi, 3-ter e 5, del medesimo Decreto, e di cui all'articolo 23, comma 16, del Codice dei Contratti.

A tali costi l'impresa è vincolata contrattualmente (costi contrattuali) in quanto rappresentano "l'ingerenza" del committente nelle scelte esecutive della stessa; in essi si possono considerare, in relazione al punto 4.1.1. dell'Allegato XV del suddetto Decreto, esclusivamente le spese connesse al coordinamento delle attività nel cantiere, alla gestione delle interferenze o sovrapposizioni, nonché

quelle degli apprestamenti, dei servizi e delle procedure necessarie per la sicurezza dello specifico cantiere secondo le scelte di discrezionalità tecnica del CSP/Stazione Appaltante, valutate attraverso un computo metrico estimativo preciso;

- **Decreto n. 81 del 2008:** il Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81, Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- **Direttore dei Lavori (DL):** titolare dell'ufficio di Direzione dei Lavori, di cui è responsabile. Tecnico incaricato dalla Stazione Appaltante, ai sensi dell'articolo 101, comma 3 e, in presenza di direttori operativi e assistenti di cantiere, commi 4 e 5, del Codice dei Contratti;
- **DURC:** il Documento Unico di Regolarità Contributiva di cui all'articolo 80, comma 4, del Codice dei Contratti;
- **Elemento/Entità/Bene:** parte, componente, dispositivo, sottosistema, unità funzionale, apparecchiatura o sistema che può essere considerata individualmente;
- **Elenco Prezzi Unitari:** insieme dei prezzi unitari relativi alle voci (descrizione delle lavorazioni) che si intendono utilizzare per contabilizzare e liquidare i lavori ordinati;
- **Manutenzione Straordinaria:** attività di manutenzione che non rientra in quelle ordinaria, diretta al mero mantenimento della cosa. Il carattere peculiare di queste prestazioni è dato dall'imprevedibilità della causa che le rende necessarie;
- **Offerta:** atto con cui una parte (Appaltatore) si impegna, a determinate condizioni (clausole contrattuali e prezzi), a svolgere le prestazioni di cui al presente Accordo Quadro a determinate condizioni proposte in sede di gara;
- **Oneri di Sicurezza Aziendali (anche OS):** gli oneri che deve sostenere l'Appaltatore afferenti all'esercizio dell'attività svolta da ciascun operatore economico (detti anche, in giurisprudenza piuttosto che in dottrina, costi ex lege, costi propri, costi da rischi specifici o costi aziendali) necessari per la risoluzione dei rischi specifici propri dell'Appaltatore previsti dal Documento di valutazione dei rischi. Tali oneri sono relativi sia alle misure per la gestione del rischio dell'operatore economico, sia alle misure operative per i rischi legati alle lavorazioni e alla loro contestualizzazione, aggiuntivi rispetto a quanto già previsto nel PSC e comunque riconducibili alle spese generali. Detti oneri aziendali sono contenuti nella quota parte delle spese generali prevista dalla norma vigente e non sono riconducibili ai costi della sicurezza (CS) stimati per le misure previste al punto 4 dell'Allegato XV del D.Lgs. 81/2008 ss.mm.ii.;
- **Ordine di Lavoro:** L'Ordine di Lavoro (OdL) è il documento contenente le tempistiche e tutte le altre informazioni necessarie con cui ACER Ravenna commissiona gli interventi;
- **POS:** il Piano Operativo di Sicurezza di cui agli articoli 89, comma 1, lettera h) e 96, comma 1, lettera g), del Decreto n. 81 del 2008;
- **Prestazioni/Lavori:** insieme di funzioni offerte dall'Appaltatore al Committente;
- **PSC:** il Piano di Sicurezza e di Coordinamento di cui all'articolo 100 del Decreto n. 81 del 2008;
- **Regolamento Generale:** il DPR 5 ottobre 2010, n. 207, per quanto ancora in vigore;
- **R.U.P.:** Responsabile Unico del Procedimento di cui agli articoli 31 e 101, comma 1, del Codice dei contratti;
- **SOA:** l'attestazione SOA che comprova la qualificazione per una o più categorie, nelle pertinenti classifiche, rilasciata da una Società Organismo di Attestazione, in applicazione dell'articolo 84, comma 1, del Codice dei Contratti e degli articoli da 60 a 96 del Regolamento Generale;
- **Stazione Appaltante:** il soggetto giuridico che indice l'Appalto e che sottoscriverà il Contratto di Accordo Quadro;

Art 3. NATURA E DURATA DELL'ACCORDO QUADRO

L'Accordo Quadro ha come oggetto l'esecuzione di tutte le attività necessarie per la manutenzione ordinaria e straordinaria - sia edile che impiantistica, il ripristino degli alloggi sfitti e lo svolgimento dei lavori di efficientamento energetico (ad es. isolamenti termici a cappotto, sostituzione serramenti, adozione di materiali "cool", installazione impianti fotovoltaici, installazione di caldaie a condensazione,

installazione di generatori di calore a sistema ibrido, etc...) per il patrimonio edilizio di proprietà o gestito da ACER Ravenna.

In particolare, per quanto riguarda gli interventi di manutenzione, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, ciò implica eseguire le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (ad es. isolamenti termici a cappotto, sostituzione serramenti, installazione schermature, rifacimento coperture, adozione di materiali "cool", etc...) e quelle necessarie ad integrare, riqualificare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti nonché eseguire gli interventi, anche di carattere innovativo volti al risparmio energetico, di natura edilizia ed impiantistica finalizzati ad adeguare all'uso corrente e alle normative vigenti l'edificio e le singole unità immobiliari (ad es. installazione impianti fotovoltaici, solari termici, generatori di calore a condensazione, a sistema ibrido, etc...).

Il dettaglio degli immobili e la loro localizzazione sono riportati in Documento 3 "Elenco immobili" di gara.

L'insieme dei prezzi unitari relativi alle voci che si intendono utilizzare per contabilizzare e liquidare i lavori ordinati sono indicati in Documento 4 "Elenco Prezzi Unitari" di gara, che costituirà parte integrante ed essenziale dell'Accordo Quadro e dei singoli Contratti Operativi.

Sono compresi nell'Appalto tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dal presente Capitolato d'Appalto, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative che saranno previste dal Contratto Operativo e dagli Ordini di Lavoro.

L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'Appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi. Trova sempre applicazione l'articolo 1374 del Codice Civile.

Le lavorazioni sono da eseguirsi prevalentemente su patrimonio normalmente non abitato, ma potranno essere assegnati Ordini di Lavoro anche su immobili abitati.

Potranno essere richiesti lavori sulle parti comuni di edifici, sia a totale proprietà pubblica che a proprietà mista pubblico/privata.

È compresa la fornitura e predisposizione di tutta la documentazione necessaria ad ACER Ravenna volta all'ottenimento di eventuali finanziamenti, sgravi fiscali, incentivi economici, e quant'altro disponibile, individuato e/o richiesto da ACER.

Il contratto sarà contabilizzato integralmente a misura.

Il contratto di Accordo Quadro avrà durata di 2 anni e comunque fino al conseguimento dell'importo contrattuale. Dopo i primi 2 anni di vigenza contrattuale possono essere attivati altri 2 anni, rinnovabili di anno in anno, esclusivamente nel caso in cui i lavori effettuati entro il termine ultimo di vigenza contrattuale vengano valutati a insindacabile giudizio di ACER Ravenna effettuati con diligenza ed efficacia.

ACER Ravenna richiederà interventi di lavoro non predeterminati nel numero e nell'esatta ubicazione, ma soltanto sulla base degli importi stimati e della loro localizzazione complessiva.

La stipula del contratto di Accordo Quadro non è fonte di immediata obbligazione pecuniaria per ACER Ravenna e non garantisce l'affidamento di tutte le prestazioni oggetto dell'Accordo Quadro. ACER Ravenna procederà a sottoscrivere singoli Contratti Operativi con gli operatori risultati Aggiudicatari delle due Aree di intervento. Le singole prestazioni di lavori saranno commissionate con Ordini di Lavoro secondo quanto indicato in Disciplinare di Gara.

Il contratto di Accordo Quadro e i Contratti Operativi potranno essere risolti in anticipo sia in conseguenza del mancato rinnovo da parte di tutti gli Enti del rapporto concessorio o convenzionato per la gestione del

patrimonio pubblico abitativo, sia in seguito a modifiche legislative regionali riguardanti la configurazione delle ACER o per eventuali e ulteriori condizioni contrattuali.

Art 4. LINGUA UFFICIALE

La lingua ufficiale è quella italiana. 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 di Accordo Quadro dovranno essere pertanto in lingua italiana.

Art 5. OGGETTO DELL'ACCORDO QUADRO E DEI RELATIVI CONTRATTI

ART 5.1 - Consistenza patrimoniale

- ✓ 4816 alloggi in n. 995 edifici;
- ✓ 65 negozi, magazzini o altra unità immobiliare non residenziale;
- ✓ 42 autorimesse non di pertinenza alloggi;

Numero di Unità Immobiliari (U.I.) suddivise in aree omogenee del territorio Provinciale:

AREA A - Alloggi al 08/2019	Comune	alloggi	di cui vincolati	Negozi, Uffici, Altre U.I. non residenziali	di cui vincolati	Box auto	di cui vincolati	U.I. non vincolate	U.I. Vincolate
AREA A	Cervia	166	-	-	-	-	-	166	0
	Ravenna	2246	-	35	-	12	-	2293	0
	Russi	80	-	-	-	5	-	85	0
Totale alloggi AREA A		2492	-	35	-	17	-	2544	0

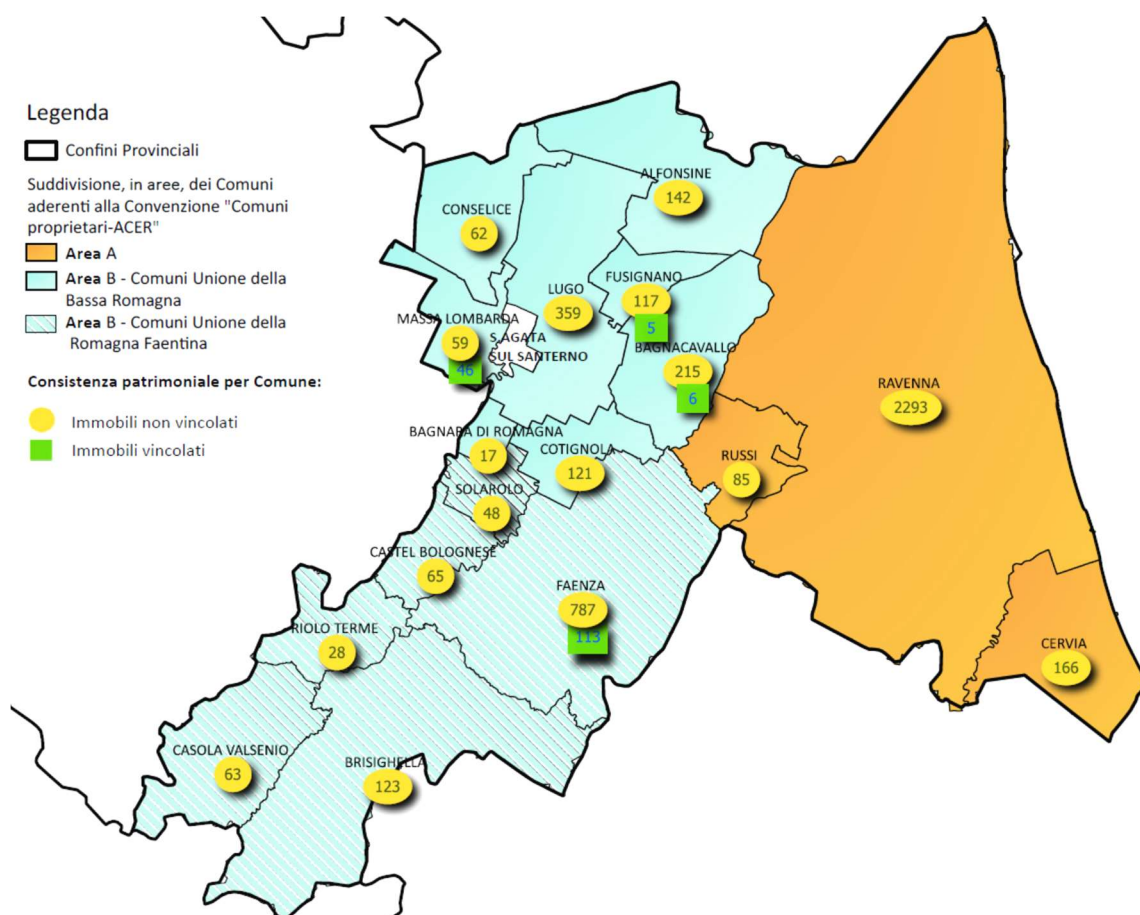
AREA B - Alloggi al 08/2019	Comune	alloggi	di cui vincolati	Negozi, Uffici, Altre U.I. non residenziali	di cui vincolati	Box auto	di cui vincolati	U.I. non vincolate	U.I. Vincolate
AREA B	Alfonsine	130	-	-	-	12	-	142	0
	Bagnacavallo	220	6	1	-	-	-	215	6
	Bagnara di Romagna	17	-	-	-	-	-	17	0
	Brisighella	123	-	-	-	-	-	123	0
	Casola Valsenio	63	-	3	-	-	-	66	0
	Castel Bolognese	65	-	-	-	-	-	65	0
	Conselice	62	-	-	-	-	-	62	0
	Cotignola	105	-	16	-	-	-	121	0
	Faenza	889	109	4	4	7	-	787	113
	Fusignano	115	5	2	-	5	-	117	5
	Lugo	355	-	3	-	1	-	359	0
	Massa Lombarda	104	46	1	-	-	-	59	46
	Riolo Terme	28	-	-	-	-	-	28	0
	Solarolo	48	-	-	-	-	-	48	0
Totale alloggi AREA B		2324	166	30	4	25	-	2209	170

Comuni Unione della Romagna Faentina
Comuni Unione della Bassa Romagna

Pertanto complessivamente ripartito nelle singole aree:

- Area A: n. complessivo unità immobiliari circa 2.544;
- Area B: n. complessivo unità immobiliari circa 2.379.

Si riporta la mappa indicativa della distribuzione provinciale del patrimonio immobiliare gestito da ACER Ravenna per conto dei comuni, e suddiviso nelle Aree A e B:



L'Operatore Economico primo classificato nella graduatoria, che sarà formulata alla conclusione della procedura di gara, sarà chiamato ad indicare la Zona di riferimento presso cui intende svolgere le prestazioni.

All'Operatore Economico secondo classificato nella graduatoria che sarà formulata, sarà invece affidata la seconda Area di intervento oggetto dell'Accordo Quadro.

Si precisa sin da ora che sarà richiesta la sottoscrizione dell'Accordo Quadro altresì agli Operatori Economici classificati al terzo e al quarto posto della graduatoria finale, ove esistenti, i quali potranno essere chiamati a sostituire gli Aggiudicatari Principali in caso di risoluzione di uno o entrambi i Contratti Operativi sottoscritti con gli aggiudicatari principali e negli altri casi indicati dal disciplinare di gara, nei modi e alle condizioni specificati nello schema di contratto, allegato al disciplinare di gara stesso.

Si precisa inoltre che ogni Operatore Economico, sarà chiamato a svolgere le prestazioni alle condizioni offerte in sede di gara.

ART.5.2 – Dati storici

Storico della dimensione operativa di manutenzione dal 2013 al 2018:

Computando separatamente per ogni tipologia di lavorazione sotto indicata, lo storico degli interventi annuali eseguiti negli anni di riferimento ammonta indicativamente a circa:

- 350 Ordini di Incarico complessivi annui per l'intero patrimonio gestito, suddivisi in circa:
 - 260 su alloggi sfitti
 - 90 su edifici, parti comuni e alloggi abitati

Pertanto indicativamente, per ogni Area A o B, può considerarsi un volume di lavoro pari alla metà degli ordini complessivi:

- Circa 175 Ordini di Incarico complessivi annui suddivisi in:
 - circa 130 su alloggi sfitti
 - circa 45 su edifici, parti comuni e alloggi abitati

Storico dal 2013 al 2018 di suddivisione per categoria dell'importo lavori:

DATI STORICI 2013-2018	2013	2014	2015	2016	2017	2018	totale
OG1 - EDILIZIA CIVILE	1.284.819,60	1.199.986,54	1.232.386,18	1.073.798,84	1.108.185,85	836.419,35	6.735.596,37
OG12 - BONIFICA E PROTEZ. AMB.LE	75.000,00	114.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	75.000,00	489.000,00
OS3 - IMPIANTI IDRICO SANITARIO /GAS	108.129,70	113.457,18	94.454,73	75.971,24	196.494,14	87.382,33	675.889,32
OS 4 - IMPIANTI SOLLEVAMENTO	36.700,00	80.500,00	71.000,00	71.000,00	159.200,00	260.000,00	678.400,00
OS 6 - INFISSI E OPERE FINITURA			31.000,00	230.200,00	254.042,20	149.681,10	664.923,30
OS28 - IMPIANTI TERMICI	89.238,73	190.335,46	320.552,86	239.198,56	148.821,01	72.116,06	1.060.262,67
OS 30 - IMPIANTI ELETTRICI	84.586,47	88.753,99	73.888,96	59.429,91	80.372,45	68.356,45	455.388,23
totali	1.678.474,50	1.787.033,18	1.898.282,73	1.824.598,55	2.022.115,65	1.548.955,29	10.759.459,89

Analizzando questi dati disponibili e valutando la mole di interventi da realizzare sul parco immobiliare, anche e soprattutto in ottica di efficientamento energetico dell'esistente, si è valutato uno scenario medio annuale attuabile in condizioni di gestione standard, ovvero senza contemplare eventuali ulteriori disponibilità economiche che potrebbero rendersi fruibili con accessi a bandi o altri finanziamenti. Tali prestazioni potranno essere assegnate con altre modalità di volta in volta valutate dalla Stazione Appaltante e non sono contemplate nel presente Accordo Quadro.

ART.5.3 – Flusso dei Contratti Operativi e programmazione degli interventi

L'attività richiesta ad ogni Appaltatore è gestita da parte di ACER Ravenna mediante emissione, in tempi ritenuti congrui da ACER Ravenna stessa, di Ordini di Lavoro per le singole lavorazioni che di volta in volta riterrà necessario far eseguire.

L'esigenza di intervento deriva principalmente dalla programmazione, da parte di ACER, di lavorazioni nelle unità immobiliari e parti comuni degli edifici, e da necessità di ripristino e restituzione degli alloggi sfitti. La programmazione dell'attività di ripristino degli alloggi sfitti è un fenomeno del tutto indipendente dalla volontà di ACER Ravenna e con andamento non lineare nel tempo.

L'Appaltatore è tenuto all'organizzazione della propria struttura e del proprio lavoro avendo presente che non risulta programmabile il flusso degli Ordini di Lavoro che saranno emessi da ACER. L'Appaltatore è tenuto in ogni caso all'esecuzione di ogni singolo Ordine di Lavoro nei tempi contrattuali, indipendentemente dai carichi di lavoro ovviamente variabili.

ART.5.4 – Tipologie delle prestazioni

Il contenuto delle prestazioni è illustrato, oltre che dal presente Capitolato, anche dagli altri documenti che fanno parte della documentazione di gara.

A tale scopo si richiede che ogni singolo Appaltatore, non solo fornisca prestazioni e lavori di tipo operativo, ma anche di tipo tecnico e ricognitivo, nonché relazionali con i residenti degli edifici tali da garantire il successo di un'attività complessa che richiede l'esecuzione interattiva delle seguenti attività:

- esecuzione degli interventi;
- conoscenza del patrimonio immobiliare;
- organizzazione delle attività di sopralluogo pre-esecuzione;
- verifica nonché gestione e programmazione delle lavorazioni ordinate;

Tutte le attività che dovrà svolgere ogni Appaltatore saranno programmate con l'obiettivo di assicurare ai beni affidati in gestione ad ACER Ravenna adeguati standard di qualità, anche in ambito termico e acustico, nonché il rispetto dei requisiti di risparmio energetico vigenti, ed eventualmente migliorativi ai fini dell'ottenimento di ogni possibile incentivo fiscale disponibile e/o individuati da ACER Ravenna.

Le prestazioni oggetto di Appalto saranno l'insieme di numerosi interventi, le cui attività principali sono suddivise tra:

- Ripristino completo, ai fini della riassegnazione, di alloggi sfitti (comprensivo di rimozione di eventuali beni mobili presenti negli alloggi, fatta salva diversa indicazione da parte di ACER Ravenna);
- Interventi su unità immobiliari abitate e relative parti comuni (ad es. rifacimento completo di bagni, ripristino coperture, ripristino facciate, ripristino balconi, adeguamenti impianti elettrici, adeguamenti impianti di sollevamento, etc.);
- lavori di efficientamento energetico (ad es. isolamenti termici a cappotto, sostituzione serramenti, adozione di materiali "cool", installazione impianti fotovoltaici, installazione di caldaie a condensazione, installazione di generatori di calore a sistema ibrido, etc...)
- Manutenzione straordinaria dei fabbricati;
- Sopralluoghi, computazioni, documentazioni, foto e rilievi utili e indispensabili per la programmazione degli interventi, autorizzati e in fase di autorizzazione;
- Predisposizione documentazione necessaria per l'accesso e l'ottenimento di eventuali finanziamenti, sgravi fiscali, incentivi economici e quant'altro, disponibili e/o individuati da ACER Ravenna.

Si intende che le opere eseguite e contabilizzate comprendano anche eventuali attività accessorie e necessarie. Eventuali oneri e/o spese vive relative a tali attività sono a completo carico dell'Assuntore.

Gli interventi manutentivi si riferiscono a titolo esemplificativo e non esaustivo a:

- opere da impiantista elettrico;
- opere da impiantista idraulico;
- opere edili e da muratore;
- opere da imbianchino;
- opere da lattoniere;
- opere da fabbro;
- opere da falegname;
- opere di finitura (in legno, metallo e plastica, altro...);
- bonifica da materiali contenenti amianto;
- opere di pulizia e/o sanificazione, sgombero di masserizie e/o arredi;
- altro

ACER Ravenna si riserva di realizzare con proprio personale e/o mediante affidamenti diversi al di fuori del presente Accordo Quadro parte delle suddette opere, senza che ogni sottoscrittore dell'Accordo Quadro possa per questo avanzare pretesa alcuna.

ART.5.5 – Assegnazione dei lavori e obblighi dell'Appaltatore

Ad ogni Appaltatore principale sono assegnati mediante specifici Ordini di Lavoro i lavori e le attività relativi all'Area di competenza per la quale ha sottoscritto apposito Contratto Operativo discendente da Accordo Quadro.

Durante la esecuzione dei rispettivi Contratti Operativi da parte di tutti gli operatori economici che hanno firmato l'Accordo Quadro si seguiranno le regole indicate nell'Accordo Quadro e nei relativi Contratti Operativi, nonché secondo tempistiche e indicazioni come da Ordini di Lavoro.

Rientrano nel presente Accordo Quadro anche le manutenzioni straordinarie che eventualmente ACER Ravenna determinasse di realizzare. ACER Ravenna si riserva altresì la possibilità di aggiudicare i lavori secondo le procedure ad evidenza pubblica, ai sensi della normativa all'epoca vigente.

ART.5.6 – Attività di Gestione Tecnica

Si intende per Gestione Tecnica l'insieme integrato delle prestazioni necessarie alla organizzazione delle attività ordinate, all'esecuzione di sopralluoghi pre-esecuzione, gestione e programmazione delle lavorazioni ordinate, alla gestione informatica e contabile, ed ogni altra prestazione richiesta dal capitolato.

Rientra nella gestione tecnica anche la predisposizione di documentazione necessaria ai fini dell'ottenimento di agevolazione e finanziamenti economici di vario tipo disponibili e/o richiesti da ACER, all'ottenimento di ogni autorizzazione rilasciata da enti territoriali competenti (AUSL, Comune, VVF, Arpa, etc.); fatto salvo quanto di stretta competenza di ACER Ravenna, per le quali l'Operatore Economico garantisce comunque l'idoneo supporto amministrativo.

Si intendono comprese anche eventuali attività accessorie e necessarie. Eventuali oneri e/o spese vive relative a tali attività sono a completo carico dell'Assuntore.

L'attività di gestione tecnica comporta il confronto con la struttura tecnica di ACER Ravenna per la formazione circa gli standard adottati da ACER, metodologia di uso dell'Elenco Prezzi Unitari, contabilizzazione dei lavori ecc... L'Appaltatore è tenuto a trasferire le suddette informazioni ai propri subappaltatori ed a garantirne l'applicazione.

L'Appaltatore è tenuto al costante e tempestivo aggiornamento dei dati sul sistema gestionale informatico "Hyperfabbricati". Inoltre l'Appaltatore è tenuto a trasmettere ad ACER Ravenna in tempi ritenuti congrui definiti da ACER Ravenna stessa (anche in formato di foglio elettronico) un quadro aggiornato dello stato degli Ordini di Lavoro ricevuti con l'indicazione della data di inizio lavori, ultimazione, esecutore e documenti allegati quali dichiarazioni di conformità, foglio di lavorazione, fotografie e quanto altro richiesto.

ART.5.7 – Gestione dei subappaltatori

Ai fini pratici esecutivi ogni subappaltatore autorizzato dalla Stazione Appaltante può intervenire sui cantieri solamente dopo aver ricevuto dall'Appaltatore la dovuta formazione circa gli standard manutentivi adottati da ACER, metodologia di uso dell'Elenco Prezzi Unitari, contabilizzazione dei lavori ecc...

Ai fini della sicurezza nei cantieri l'Appaltatore è tenuto ad accertarsi circa la formazione dei propri subappaltatori ed al loro coordinamento in ogni fase di esecuzione dei lavori.

Art 6. AMMONTARE DELL'APPALTO

L'importo complessivo stimato dell'Accordo Quadro ammonta ad € 12.000.000,00 (dodicimilioni/00 + IVA) ripartiti indicativamente come segue predefinendo che per ogni singola Area sono prestabiliti i seguenti importi:

	1° anno e 2°anno	3° anno	4° anno	Totale
Area A	€ 3.000.000,00 di cui € 48.000 per costi di sicurezza	€ 1.500.000,00 di cui € 24.000 per costi di	€ 1.500.000,00 di cui € 24.000 per costi di sicurezza	€ 6.000.000,00 di cui € 96.000 per costi di

	non soggetti a ribasso.	sicurezza non soggetti a ribasso.	non soggetti a ribasso.	sicurezza non soggetti a ribasso.
Area B	€ 3.000.000,00 di cui € 48.000 per costi di sicurezza non soggetti a ribasso.	€ 1.500.000,00 di cui € 24.000 per costi di sicurezza non soggetti a ribasso.	€ 1.500.000,00 di cui € 24.000 per costi di sicurezza non soggetti a ribasso.	€ 6.000.000,00 di cui € 96.000 per costi di sicurezza non soggetti a ribasso.

Si individua la seguente suddivisione per categorie:

Luogo/ Categorie	OG 1	OG 12	OS 3	OS 4	OS 6	OS 28	OS 30	Totale
AREA A								
Ripristini	1.948.000,00	156.000,00	202.000,00	-	-	168.000,00	158.000,00	2.632.000,00
ALTRI LAVORI	1.464.000,00	-	400.000,00	288.000,00	496.000,00	200.000,00	520.000,00	3.368.000,00
TOTALI	3.412.000,00	156.000,00	602.000,00	288.000,00	496.000,00	368.000,00	678.000,00	6.000.000,00
AREA B								
Ripristini	1.800.000,00	144.000,00	186.000,00	-	-	154.000,00	144.000,00	2.428.000,00
Altri lavori	1.760.000,00	56.000,00	412.000,00	240.000,00	468.000,00	220.000,00	416.000,00	3.576.000,00
TOTALI	3.560.000,00	200.000,00	598.000,00	240.000,00	468.000,00	374.000,00	560.000,00	6.000.000,00

Si precisa che nella categoria OG1 sono compresi circa 15.000 € annui eseguiti su attività commerciali.

Tale suddivisione è determinata in base all'analisi dello storico delle tipologie degli interventi manutentivi di cui all' art.5.2 Dati Storici, adattata alle esigenze attuali e presunti per i prossimi anni, con un particolare focus su ripristini alloggi sfitti ed efficientamento energetico ove possibile.

Art 7. CONDIZIONI DI ATTUAZIONE DELL'APPALTO

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

ART.7.1 – Aggiornamento e sviluppo del sistema informatico Hyperfabbricati

ACER Ravenna è dotata di un sistema informatico specifico, Hyperfabbricati (indicato con Hyper nel seguito), per la gestione del processo manutentivo afferente al presente Accordo Quadro. Al fine di garantire lo sviluppo, l'aggiornamento, l'implementazione del Sistema Informativo Manutentivo, l'Assuntore dovrà obbligatoriamente dotarsi di tale applicazione software attualmente in uso presso la Stazione Appaltante.

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

Hyperfabbricati è una piattaforma informatica gestionale accessibile via web, multiutente, con profili di accesso e livelli di operatività/abilitazioni differenziati; sviluppato a partire dal 2005 e personalizzato per le esigenze di ACER Ravenna; è già interfacciato con i database patrimoniali e assegnatari, e con i processi gestionali di ACER Ravenna ad esso connesso.

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

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

Anche grazie alla moltitudine di processi connessi all'ingente volume delle attività affidate col presente Accordo Quadro, i motivi di sviluppo del software sono ancora molteplici e i margini di contributo al miglioramento dell'efficienza delle attività gestionali di ACER Ravenna e della loro completa tracciabilità sono ancora ampi.

Le modifiche/migliorie necessarie e richieste potranno riguardare tutte le funzioni e le sezioni del software Hyper e delle applicazioni derivate, esistenti o di nuova concezione. Si riporta una sintetica esplicitazione delle funzionalità della piattaforma Hyper che consente di:

- a) gestire più utenti (autenticazione) ed attribuire a ciascuno uno o più profili di operatività (autorizzazione).
Si precisa che ACER Ravenna si riserva la prerogativa esclusiva di poter disporre di strumenti di controllo dell'attività svolta nell'ambito del presente Accordo Quadro e del sistema informatico da parte degli utenti esterni, nonché di decidere quali sezioni, campi, informazioni e funzionalità di Hyper rendere disponibili a tali soggetti, attraverso la differenziazione dei profili, senza pregiudicare la possibilità di espletamento delle attività e degli adempimenti a carico dell'Assuntore e/o degli altri soggetti coinvolti nella gestione delle attività sugli alloggi in gestione o di proprietà di ACER Ravenna;
- b) accedere, rappresentare, consultare, registrare, aggiungere, modificare e aggiornare i dati relativi al patrimonio, agli assegnatari, alle lavorazioni, mediante collegamento bidirezionale (lettura e scrittura) con gli archivi e con le altre procedure gestionali informatiche di ACER Ravenna;
- c) gestire Ordini di Lavoro, Rapporti di Verifica, Preventivi, Rapporti di Lavoro e altra documentazione richiesta da ACER;
- d) inserire allegati di qualsiasi tipo: foto, filmati, documenti editabili o scansionati, elaborati grafici, ecc., nelle sezioni dedicate ai documenti, o direttamente nelle pratiche di manutenzione, o nelle schede delle entità cui l'allegato fa riferimento;
- e) contabilizzare gli interventi eseguiti a misura, compresa la redazione delle componenti della contabilità, distinte per fabbricato e/o alloggio, per data e per voce di Elenco Prezzi Unitari;
- f) stampare i documenti di contabilità in formato conforme al Codice Appalti: libretto delle misure, stato avanzamento lavori, registro di contabilità, sommario del registro di contabilità;
- g) caricare gli addebiti manutentivi, creare le relative comunicazioni e trasmettere i dati per la bollettazione agli assegnatari;
- h) registrare comunicazioni e reclami.

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

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

ART.7.2 – Figure professionali obbligatorie

Ogni Appaltatore deve individuare due figure distinte indispensabili alla esecuzione delle attività: il Responsabile di Commessa e il Tecnico di Cantiere.

ACER Ravenna si riserva il diritto insindacabile, per tutta la durata del contratto di esigere dall'Assuntore la sostituzione, debitamente e oggettivamente motivata, di queste figure in caso di mancato gradimento delle stesse. Tale comunicazione sarà inviata per iscritto da ACER Ravenna all'Assuntore che dovrà adempiere nel più breve tempo possibile sostituendo tale personale con altro di pari livello di esperienza.

II RESPONSABILE di COMMESSA dovrà essere in possesso di adeguata esperienza nel campo tecnico manutentivo, che dovrà risultare e verrà valutata sulla base del curriculum vitae Allegato all'Offerta Tecnica.

Tale figura avrà piena rappresentanza dell'Assuntore e sarà unico referente con ACER Ravenna e si occuperà in particolare:

- di controfirmare i vari documenti amministrativi e contabili;
- del coordinamento generale delle attività;
- assicurare la propria disponibilità presso la sede di ACER Ravenna, per tutta la durata del contratto, quando richiesto, a supporto dei tecnici ACER Ravenna;
- dei rapporti con il committente e con gli uffici tecnici delle Amministrazioni Comunali coinvolte;
- della redazione e del controllo della contabilità dei lavori a misura accompagnata da tutti gli allegati prescritti;
- di supportare ACER Ravenna per l'analisi delle esigenze manutentive e per la formulazione di preventivi/proposte di intervento;
- supervisionare l'aggiornamento dell'anagrafe patrimoniale;
- gestire e coordinare le risorse a disposizione;
- programmare le attività manutentive;
- recepire gli Ordini di Lavoro e garantirne l'esecuzione nei tempi previsti;
- recepire gli ordini di sopralluoghi, ed eventuali valutazioni tecniche o preventivi;
- predisporre tutta la documentazione indispensabile e necessaria ai fini dell'ottenimento di incentivi fiscali di ogni genere, proposti ad ACER Ravenna o richiesti da ACER;
- assicurarsi del rispetto dei requisiti previsti dal DM 11 ottobre 2017 n.259 e ss.mm.ii. "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori relativi a nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici" per materiali, componenti, impianti, prestazioni e quant'altro impiegato in ogni singolo Ordine di Lavoro. Nonché predisporre e consegnare tutta la documentazione indispensabile e necessaria ai fini della dimostrazione di tale rispetto.

II TECNICO di CANTIERE,

per ogni Contratto Operativo, dovrà essere individuato dall'Assuntore almeno un Tecnico di Cantiere che si occuperà in particolare di:

- coordinare gli esecutori;
- gestire e coordinare il personale a disposizione;
- eseguire sopralluoghi tecnici;
- effettuare verifiche preventive su richiesta di ACER Ravenna;
- se richiesto, eseguire misure in contraddittorio con i tecnici di ACER Ravenna;
- accertarsi che venga predisposta e affissa opportuna documentazione di avviso di inizio lavori in condominio, dandone comunicazione anche all'amministratore di condominio, sin dal primo momento di ricezione dell'Ordine di Lavoro. Tale avviso dovrà essere efficace, chiaro e ben visibile,

al fine di garantire ad ogni condomino la possibilità di venire a conoscenza dell'inizio attività. Qualora disponibili, si dovrà preferire l'affissione in appositi spazi condominiali.

ART.7.3 – Gestione tecnica delle attività

L'Appaltatore per mezzo del RESPONSABILE di COMMESSA e del TECNICO di CANTIERE ha l'obbligo di:

- concordare con ACER Ravenna gli standard di qualità delle prestazioni offerte;
- rispettare gli standard prestazionali individuati da ACER Ravenna;
- rispettare i livelli temporali della programmazione contrattuale o diversamente concordata;
- gestire le richieste di lavori, ordinate da ACER, tramite gli Ordini di Lavoro;
- aggiornare in tempo reale, al più settimanale, l'inventario e anagrafe degli immobili ed impianti nuovi o esistenti.

Si intende per aggiornamento anagrafe sia l'eventuale accatastamento di nuove unità immobiliari, che 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, planimetrie architettoniche, elaborati e aggiornamenti Catastali ...) e necessari anche alla redazione degli APE (Attestati di Prestazione Energetica);

- tenere aggiornato in tempo reale l'inserimento dei dati relativi agli Ordini di Lavoro ricevuti all'interno del sistema gestionale informatico di ACER;
- redigere e gestire i certificati di conformità degli impianti previsti dalle vigenti normative contestualmente all'ultimazione dei lavori;
- espletare e raccogliere le pratiche autorizzative di legge inerenti gli interventi oggetto dell'Appalto (es: pratica sismica, SCIA, etc.) e attivarsi per ottenere eventuali permessi necessari all'espletamento dell'attività (es: permesso di scavo, occupazione temporanea di suolo pubblico, accesso zona a traffico limitato e relativi oneri, ecc...);
- rilevare, segnalare, e se autorizzato dalla Stazione Appaltante, intervenire in tutti i casi in cui si rendesse necessario un adeguamento normativo al fine di garantire la sicurezza degli utenti;
- documentare in modo appropriato ed efficace ogni singolo intervento svolto mediante foto e/o disegni o altro che consentano di comprendere lo stato di fatto prima e dopo i lavori.
- gestire e fornire tutti i certificati e collaudi previsti dalle vigenti normative e rilasciati dagli Enti preposti ai controlli relativi alla agibilità e sicurezza del fabbricato.
- Su richiesta del Committente, l'Appaltatore dovrà effettuare eventuali ulteriori attività di supporto ad attività richieste ad ACER Ravenna relative a pianificazione e programmazione delle lavorazioni su immobili di proprietà o in gestione, mediante sopralluoghi, verifiche e redazione di documentazione relativa (fotografie, filmati, relazioni tecniche ecc.) relative al presente Accordo Quadro.

ACER Ravenna si riserva la possibilità di procedere a controlli a campione ed eventuali inadempienze daranno luogo a sanzioni contrattualmente previste, ferme restando le conseguenze tutte per inadempienze agli obblighi contrattuali.

ART.7.4 – Preventivi e sopralluoghi per interventi manutentivi

ACER Ravenna potrà inviare richieste di verifiche per lavori presumibilmente necessari direttamente al TECNICO di CANTIERE.

I sopralluoghi su ordine di ACER Ravenna dovranno essere eseguiti secondo le indicazioni della DL con preavviso minimo di 24h.

I risultati dei sopralluoghi eseguiti, completi di relazioni, preventivi se richiesti, foto e documentazione dovranno essere presentati su piattaforma Hyperfabbricati entro massimo 15 giorni naturali e consecutivi. Il mancato rispetto dei tempi darà luogo a penale equiparata a quella prevista per l'esecuzione di lavori, ferme restando le altre conseguenze legate alla mancata esecuzione dei lavori.

L'Appaltatore è tenuto a fornire i preventivi, nelle forme e con dettagli richiesti, anche se a questi non dovesse poi seguire l'esecuzione dei lavori stessi. Tali prestazioni sono ricomprese nei costi generali d'impresa.

ART.7.4.1 – Computazione preventiva

Ogni Appaltatore può:

- suggerire le soluzioni tecniche per risolvere i problemi manutentivi evidenziati;
- suggerire gli interventi da eseguire;
- redigere una computazione preventiva di spesa analitica utilizzando l'Elenco Prezzi Unitari contrattuale;
- produrre documentazione tecnico-economica esaustiva tale da garantire ad ACER Ravenna di avere a disposizione tutto quanto necessario per poter decidere se effettuare l'intervento.

Gli interventi comunque dovranno essere sempre autorizzati prima dell'esecuzione ed eventualmente computati su espressa richiesta di ACER, pertanto non saranno accettati lavori non autorizzati preventivamente da ACER.

ART.7.5 – Procedure gestionali degli interventi

ART.7.5.1 – Referenti di ACER

ACER Ravenna, per lo svolgimento delle attività di propria competenza, dedica proprio personale dipendente e/o incaricato, che costituisce l'interfaccia con gli appaltatori. Di norma, salvo diversi accordi, il personale ACER Ravenna è disponibile nel proprio normale orario di lavoro (di azienda ACER).

ART.7.5.2 – Interventi manutentivi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria dovranno essere effettuati dall'Appaltatore durante il normale orario di lavoro e sulla base dei regolamenti comunali e condominiali. Tutti i lavori dovranno essere eseguiti a regola d'arte e secondo le specifiche dei vari documenti tecnici allegati agli Ordini di Lavoro.

ART.7.5.3 – Lavori a misura

La misurazione e la valutazione dei lavori a misura sono effettuate secondo le specifiche indicate nelle norme del presente Capitolato di Accordo Quadro e nell'enunciazione delle singole voci in Elenco Prezzi Unitari; in caso diverso sono utilizzate per la valutazione dei lavori le dimensioni nette delle opere eseguite rilevate in loco, senza che l'Appaltatore possa far valere criteri di misurazione o coefficienti moltiplicatori che modifichino le quantità realmente poste in opera.

Nel corrispettivo per l'esecuzione degli eventuali lavori a misura s'intende sempre compresa ogni spesa occorrente per dare l'opera compiuta sotto le condizioni stabilite dal presente Capitolato di Accordo Quadro e secondo i tipi indicati e previsti negli atti della perizia di variante.

ART.7.5.4 – Lavori Ripristino in alloggi sfitti

Gli alloggi che si rendono vuoti per disdetta o per cambio alloggio, saranno oggetto di manutenzione sulla base di quanto disposto dai tecnici ACER Ravenna mediante specifici Ordini di Lavoro.

L'Appaltatore è tenuto all'esecuzione dei lavori ordinati per ogni alloggio nel rispetto dei tempi previsti nell'Ordine di Lavoro.

Dovendo procedere immediatamente alla locazione degli alloggi, le dichiarazioni di conformità degli impianti eseguiti dovranno essere tassativamente consegnate ad ACER Ravenna al più contestualmente alla riconsegna delle chiavi dell'alloggio terminato. La mancata consegna delle dichiarazioni suddette comporterà la corrispondenza di una penale come definito nel Schema di Contratto.

Successivamente alla assegnazione degli alloggi oggetto dell'Ordine di Lavoro, in presenza di Assegnatario, l'Appaltatore è tenuto, a semplice richiesta di ACER Ravenna, ad eseguire tempestivamente ogni lavorazione necessaria alla verifica della piena funzionalità delle opere precedentemente eseguite con particolare riferimento agli impianti in genere senza che debbano essere riconosciuti ulteriori compensi. Ciò a titolo di garanzia e completamento di collaudo della prestazione fornita in quanto non sempre possibile in assenza di utenze (acqua, gas, energie elettrica) attive durante la normale esecuzione delle opere.

ART.7.5.5 – Tempi di intervento

Per la realizzazione degli interventi, compresi di consegna della documentazione di cui all'art. 7.5.4, vengono definiti i seguenti tempi di intervento dall'emissione dell'Ordine di Lavoro:

- fino a gg. 30 naturali consecutivi, in proporzione, per lavori d'importo fino a € 3.500;
- fino a gg 60 naturali consecutivi, in proporzione, per lavori d'importo da € 3.501 fino a € 10.000;
- fino a gg 90 naturali consecutivi, in proporzione, per lavori d'importo da € 10.001 fino a € 25.000;
- per interventi di importo lavori superiore a € 25.000 o per necessità particolari, i tempi saranno stabiliti dalla Direzione Lavori.

Si precisa comunque che il tempo minimo di esecuzione sarà di gg. 10 naturali consecutivi.

La definizione della priorità degli interventi verrà effettuata a giudizio insindacabile di ACER Ravenna e indicato nell'Ordine di Lavoro.

Per gli alloggi sfitti da ripristinare, i tempi di realizzazione delle lavorazioni sono predefiniti come sopra in funzione dell'importo dei lavori.

Sui tempi di esecuzione non è ammesso proporre migliorie.

ART.7.5.6 – Esecuzione dei lavori

L'Appaltatore organizza l'esecuzione dei singoli lavori secondo le proprie metodologie ed organizzazione e ne è responsabile ai fini del raggiungimento degli obiettivi assegnati. E' altresì responsabile del cantiere, del quale è custode.

L'esecuzione dei lavori deve rispondere a quanto stabilito dal presente capitolato e da quanto concordato ed impartito dalla DL, in ogni caso allineandosi agli standard stabiliti da ACER Ravenna.

L'Appaltatore è tenuto a mantenere una stretta comunicazione sia telefonica, sia su Hyper, sia via e-mail sia mediante sopralluoghi congiunti con tecnici ACER Ravenna durante l'esecuzione di quanto ordinato al fine di uniformarsi alle esigenze del committente.

ART.7.5.7 – Contabilizzazione

I lavori manutentivi saranno contabilizzati dalla Direzione Lavori in contraddittorio con il Responsabile di Commessa referente e remunerati sulla base dell'Elenco Prezzi Unitari, decurtati dello sconto offerto in fase di gara dall'Appaltatore.

I preventivi richiesti dovranno essere formulati sulla base dell'Elenco Prezzi Unitari di gara (Documento 4) e decurtati dello sconto offerto in fase di gara dall'Appaltatore. Qualora fossero indicati nuovi prezzi, questi saranno autorizzati formalmente da ACER, e individuati da prezzari della Regione Emilia-Romagna e "DEI" (Tipografia Genio Civile) vigenti e aggiornati o da analisi prezzi qualora la voce non fosse disponibile in tali prezzari.

In ogni caso, l'importo delle lavorazioni e forniture previste per l'esecuzione delle opere è comprensivo, oltre che di tutti gli oneri previsti dal presente capitolato di Accordo Quadro e negli altri documenti costituenti il contratto, delle seguenti prestazioni:

- per materiali: salvo diverse indicazioni indicate in ogni singola voce dell'Elenco Prezzi Unitari, ogni spesa per forniture, confezioni, trasporti, cali, perdite, sprechi, imposte e tasse, ecc. e ogni prestazione occorrente per darli pronti all'impiego, a piè d'opera;
- per gli operai ed i mezzi d'opera: ogni spesa per prestazioni di utensili ed attrezzi, spese accessorie di ogni specie, trasporti, ecc., nonché la spesa per l'illuminazione dei cantieri nel caso di lavoro notturno e le quote per assicurazioni sociali;
- per i noli: ogni spesa per dare macchinari e mezzi d'opera a piè d'opera, pronti all'uso con gli accessori e quanto occorre al loro regolare funzionamento ed alla loro manutenzione (carburanti, assicurazioni RC, lubrificanti, il carico e discarico, e di quanto occorre al regolare funzionamento), compresi anche gli oneri di trasporto, sia andata che in ritorno, dal deposito dell'Appaltatore al luogo di impiego nonché le spese generali e gli utili dell'Impresa;
- per i lavori: tutte le spese per i mezzi d'opera e per assicurazioni di ogni genere, tutte le forniture occorrenti, la lavorazione dei materiali e loro impiego secondo le specifiche contenute nel capitolato di Accordo Quadro, le spese generali, ecc.

Tutti gli oneri e gli obblighi specificati nel presente articolo e negli altri del presente capitolato di Accordo Quadro, nonché nei documenti facenti parte integrante del Contratto Operativo, si intendono accettati dall'Appaltatore in base ai suoi calcoli di convenienza.

L'Appaltatore si impegna a tenere fissi e costanti i prezzi unitari per tutta la durata del presente contratto, rinunciando espressamente sin d'ora alla possibilità di apportare agli stessi eventuali modifiche o maggiorazioni.

Gli Oneri di Sicurezza Aziendali sono compresi nelle voci di costo di cui in Documento 4 "Elenco Prezzi Unitari" di gara.

I Costi per la Sicurezza non sono compresi nelle voci di costo di cui in Documento 4 "Elenco Prezzi Unitari" di gara. Verranno computati a parte dal Coordinatore per la Sicurezza e indicati dalla Stazione Appaltante in ogni Ordine di Lavoro.

ART.7.5.8 – Report di Lavoro

L'Appaltatore è tenuto a consegnare ad ACER Ravenna un Report di Lavoro, per ogni intervento eseguito, predisposto in accordo con ACER Ravenna contenente i dati essenziali dell'intervento:

- ✓ intestazione ACER Ravenna;
- ✓ Riferimento al Contratto Operativo;
- ✓ n. Ordine di Lavoro ditta esecutrice;
- ✓ data e tempo di apertura, esecuzione e chiusura;
- ✓ descrizione dell'intervento eseguito, con indicazione dell'ubicazione del bene, del personale e dei mezzi utilizzati;
- ✓ spazio per informazioni da parte dell'Assegnatario

Tale Report di Lavoro firmato dalla ditta esecutrice sarà inserito come Allegato in formato digitale (es. formato. pdf) sul sistema gestionale ACER Ravenna "Hyperfabbricati". In concomitanza al caricamento di tale report l'Appaltatore provvederà a caricare anche:

- in caso di ripristini, annesse e relative planimetrie dell'immobile aggiornate secondo as-built sia in formato dwg che pdf;
- tutta la documentazione indispensabile e necessaria ai fini della dimostrazione del rispetto dei requisiti previsti dal DM 11 ottobre 2017 n.259 e ss.mm.ii. "Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori relativi a nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici" per materiali, componenti, impianti, prestazioni e quant'altro impiegato per ottemperare ad ogni singolo Ordine di Lavoro (schede tecniche, dichiarazioni, prospetto riepilogativo dei requisiti rispettati con evidenza anche quantitativa del superamento della soglia minima prevista, etc...).

ART.7.5.9 – Documentazione fotografica

L'Appaltatore è tenuto a documentare adeguatamente con fotografie ogni singolo lavoro effettuato mettendole a disposizione di ACER Ravenna mediante inserimento in Hyperfabbricati ed eventualmente con ulteriori metodologie descritte in sede di offerta tecnica.

ART.7.6 – Organizzazioni e dotazioni

Gli oneri relativi alle dotazioni ed organizzazione per l'esecuzione dei lavori, la gestione dell'attività richieste, le prestazioni minime richieste o offerte e gli oneri per gestione delle informazioni richieste da ACER Ravenna descritti sono a completo carico dell'Appaltatore.

Art 8. INDEROGABILITÀ DEI TERMINI DI ESECUZIONE DEI SINGOLI ORDINI DI LAVORO

Non costituiscono motivo di proroga dell'inizio dei singoli Ordini di Lavoro, della loro mancata regolare o continuativa conduzione secondo il relativo programma o della loro ritardata ultimazione:

- il ritardo nell'installazione del cantiere e nell'allaccio alle reti tecnologiche necessarie al suo funzionamento, per l'approvvigionamento dell'energia elettrica e dell'acqua;
- l'adempimento di prescrizioni, o il rimedio a inconvenienti o infrazioni riscontrate dalla Direzione Lavori o dagli organi di vigilanza in materia sanitaria e di sicurezza, ivi compreso il Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione, se nominato;
- il tempo necessario per l'espletamento degli adempimenti a carico dell'Appaltatore comunque previsti dal capitolato;
- le eventuali controversie tra l'Appaltatore e i fornitori, subappaltatori, affidatari, altri incaricati dall'Appaltatore, né i ritardi o gli adempimenti degli stessi soggetti;
- le sospensioni disposte dalla Stazione Appaltante, dalla DL, dal Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione o dal RUP per inosservanza delle misure di sicurezza dei singoli Ordini di Lavoro nel cantiere o inosservanza degli obblighi retributivi, contributivi o assistenziali nei confronti dei lavoratori impiegati nel cantiere;
- le sospensioni disposte dal personale ispettivo del Ministero del lavoro e della previdenza sociale in relazione alla presenza di personale non risultante dalle scritture o da altra documentazione obbligatoria o in caso di reiterate violazioni della disciplina in materia di superamento dei tempi di lavoro, di riposo giornaliero e settimanale, ai sensi dell'articolo 14 del Decreto n. 81 del 2008, fino alla relativa revoca.

Non costituiscono altresì motivo di proroga o differimento dell'inizio dei singoli Ordini di Lavoro, della loro mancata regolare o continuativa conduzione secondo il programma o della loro ritardata ultimazione i ritardi o gli inadempimenti di ditte, imprese, fornitori, tecnici o altri, titolari contrattuali con la Stazione Appaltante, se l'Appaltatore non abbia tempestivamente denunciato per iscritto alla Stazione appaltante medesima le cause imputabili a dette ditte, imprese o fornitori o tecnici.

Le cause di cui sopra non possono costituire motivo per la richiesta di proroghe, di sospensione dei singoli Ordini di Lavoro, per la disapplicazione delle penali, né possono costituire ostacolo all'eventuale risoluzione del contratto.

3 CAPO B – DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE

Art 9. CRITERIO INTERPRETATIVO DELL'APPALTO

L'Appaltatore assume l'impegno di eseguire per conto di ACER Ravenna tutti gli interventi manutentivi volti a consentire a quest'ultima di raggiungere l'obiettivo dell'ottimale conduzione del patrimonio nel rispetto

dei “regolamenti ERP”, mettendole a disposizione professionalità ed operando in modo da assicurare il crescente miglioramento dell’organizzazione e dell’erogazione delle prestazioni, 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 supporto tecnico all’adempimento delle prestazioni che, giova ripeterlo, costituiscono espressione della professionalità richiesta da ACER Ravenna.

Resta altresì inteso che l’Appaltatore rimane l’unico responsabile nei confronti di ACER Ravenna per tutto quanto concerne l’attività di manutenzione del patrimonio, nel rispetto delle modalità previste nel presente Capitolato e degli obblighi contrattuali e per quelli incombenti in forza di leggi, regolamenti o altre norme in vigore.

ACER Ravenna si riserva il controllo sulla qualità delle opere eseguite e sull’andamento della tempistica delle prestazioni rese anche incaricando terze parti, effettuando delle valutazioni a campione.

Art 10. ORDINE DI IMPORTANZA DEI DOCUMENTI

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

In caso di discordanza tra i vari elaborati vale la soluzione più aderente alle finalità dei lavori e comunque quello meglio rispondente ai criteri di ragionevolezza e di buona tecnica esecutiva.

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

Art 11. DURATA DELL’APPALTO – CONSEGNA ED INIZIO DEI LAVORI

L’Accordo Quadro ha la durata di 2 anni decorrenti dal 1° gennaio 2020, rinnovabili di anno in anno per ulteriori 2 anni, fino ad un totale massimo di 4 anni. L’accordo cessa automaticamente allo scadere della durata contrattuale e comunque al raggiungimento dell’importo complessivo.

Nel caso di raggiungimento dell’importo massimo prima dello scadere del termine ultimo il contratto si intende esaurito.

Il presente Accordo Quadro potrà essere risolto con anticipo sia in conseguenza del mancato rinnovo da parte di tutti i Comuni del rapporto concessorio o convenzionato per la gestione del patrimonio pubblico abitativo, sia a seguito di modifiche legislative regionali riguardanti la configurazione delle ACER.

Consegna ed inizio dei lavori.

L’inizio dei lavori sarà indicato in ogni singolo Ordine di Lavoro.

La Stazione Appaltante si riserva la possibilità di commissionare anche prima della stipula del Contratto Operativo, mediante Ordine di Lavoro in urgenza, l’esecuzione di lavori ritenuti necessari e non prorogabili.

Alla consegna di ogni cantiere, sarà predisposto un verbale di consegna dei lavori. Nel caso in cui non sia possibile procedere alla consegna complessiva dei lavori, essi potranno essere consegnati con verbali parziali provvisori.

La data di sottoscrizione dell'ultimo verbale parziale fisserà la data legale della consegna dei lavori a tutti gli effetti di legge, ai sensi dell'art 5 comma 9 del DM. 49/2018.

Art 12. AGGIORNAMENTO ELENCO PREZZI UNITARI

Per l'intera durata del contratto non sono ammessi aumento dei prezzi offerti in fase di gara, sulla base dell'Elenco Prezzi Unitari di gara.

Art 13. NUOVI PREZZI, PREZZI AGGIUNTIVI

Eventuali lavorazioni che richiedessero l'esecuzione di categorie di attività e l'impiego di materiali non previsti in Documento 4 "Elenco Prezzi Unitari" di gara devono essere preventivamente concordate con la DL sulla base dei prezzi autorizzati formalmente da ACER, e individuati da prezziari della Regione Emilia-Romagna e "DEI" (Tipografia Genio Civile) vigenti e aggiornati o da analisi prezzi qualora la voce non fosse disponibile in tali prezziari. A questi sarà applicato il medesimo sconto di aggiudicazione.

Tali nuovi prezzi potranno diventare parte integrante dell'Elenco Prezzi Unitari di gara.

Qualora nei 30 giorni pervenisse formale contestazione da parte dell'Appaltatore verrà attivata la fase di contraddittorio così come indicato nello schema di contratto. Trascorsi 30 giorni senza che l'Appaltatore abbia presentato reclamo, i prezzi si intendono da lui definitivamente accettati.

Si applica comunque la normativa vigente.

Art 14. CAUZIONE DEFINITIVA, ASSICURAZIONI

L'Aggiudicatario, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi a suo carico, costituisce ai sensi dell'art.103 del D.Lgs.50/2016 e secondo le modalità di cui all'art.93, commi 2 e 3 del D.Lgs.50/2016, "garanzia definitiva" pari al 10% dell'importo di ogni singolo Contratto Operativo.

La cauzione garantisce l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni prescritte nonché il risarcimento di eventuali danni derivanti da inadempimento delle obbligazioni stesse.

La "garanzia definitiva" è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione dei Contratti Operativi, nel limite massimo dell'80% dell'iniziale importo garantito.

L'ammontare residuo della "cauzione definitiva" deve permanere fino alla data di emissione del Certificato di collaudo dell'ultimo Ordine di Lavoro. Lo svincolo è automatico, senza necessità di nulla osta dell'Amministrazione, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'Aggiudicatario, della Certificazione di verifica di conformità relativa all'ultimo anno contrattuale in copia autentica.

La garanzia definitiva dovrà prevedere:

- a) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
- b) la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;

c) la operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante;
Preliminarmente alla stipulazione di ogni singolo Contratto Operativo l'Aggiudicatario dovrà presentare altresì le Assicurazioni indicate nel Contratto di Accordo e/o nel Contratto Operativo.

Art 15. DANNI A TERZI E RESPONSABILITÀ CIVILI

L'Appaltatore è pienamente responsabile per eventuali danni a terzi, a persone o a cose, connessi e conseguenti allo svolgimento delle prestazioni e degli interventi tutti compresi nel presente Appalto.

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 arrecati alle persone ed alle cose, sia di ACER Ravenna che di terzi, durante l'esecuzione dei lavori e le attività ordinate, tenendo al riguardo sollevata ACER Ravenna da ogni responsabilità ed onere.

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

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

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

Art 16. DOMICILIO E REFERENTI DELL'APPALTATORE

L'Operatore deve eleggere domicilio ai sensi e nei modi di cui all'art. 2 del DM n. 145/00, a tale domicilio si intendono ritualmente effettuate tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini e ogni altra notificazione o comunicazione dipendente dal contratto.

Il Responsabile di commessa ha la piena rappresentanza dell'Appaltatore ed in quanto tale dovrà controfirmare i vari documenti amministrativi e contabili.

Prima della consegna dei lavori l'Appaltatore dovrà comunicare ad ACER Ravenna il nominativo del Tecnico di Cantiere designato per il singolo Ordine di Lavoro.

Sia il Responsabile di Commessa che il Tecnico di Cantiere 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 di Commessa o del tecnico di cantiere, qualunque ne sia la causa, dovrà essere tempestivamente notificata ad ACER Ravenna, così pure la nomina dei nuovi referenti.

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

Art 17. **NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI E DELLE PRESTAZIONI**

L'Appaltatore è responsabile verso ACER Ravenna del buon andamento delle prestazioni da esso assunti, nonché della disciplina, dell'operato e del contegno dei suoi dipendenti.

Ferma restando la facoltà dell'Appaltatore di svolgere le prestazioni oggetto dell'Accordo Quadro e 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 e/o delle singole unità immobiliari, in relazione al tipo ed entità degli interventi.

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

In caso di situazioni di pericolo per l'incolumità degli addetti impegnati nell'esecuzione delle prestazioni, accertate dall'Appaltatore o dal rappresentante di ACER Ravenna, è fatto assoluto obbligo di sospendere immediatamente i lavori fino alla rimozione delle cause di pericolo, provvedendo nel contempo e ove necessario, all'adeguata protezione dell'area.

L'Appaltatore è obbligato ad avvertire subito gli uffici competenti, ove abbia conoscenza di inconvenienti, ad esso non imputabili, che impediscano il regolare svolgimento delle lavorazioni.

Malgrado la segnalazione fatta, l'Appaltatore dovrà, sempre nell'ambito della normale esecuzione delle prestazioni che gli competono, adoperarsi, per quanto possibile, affinché i lavori abbiano il loro regolare corso.

In caso di interventi programmati, in particolar modo per quelli da eseguirsi all'interno degli edifici abitati, l'Appaltatore dovrà informare con congruo anticipo gli Utenti, nel rispetto, per quanto possibile, dei regolamenti condominiali. L'Appaltatore installerà all'interno dell'edificio, un cartello informativo riportante l'oggetto dell'intervento, il giorno di inizio e la data presunta di fine intervento.

È facoltà di ACER Ravenna ordinare, con spese a carico dell'Appaltatore, o eseguire d'ufficio in caso di inottemperanza dello stesso, il rifacimento degli interventi realizzati in difformità alle prescrizioni dell'Ordine di Lavoro e/o alle indicazioni della Direzione. In caso di esecuzione d'ufficio, tutte le spese sostenute verranno detratte dalle somme da corrispondere all'Appaltatore, penali comprese.

L'Appaltatore è tenuto a procurarsi in modo autonomo sia l'energia elettrica che l'acqua necessari per l'esecuzione delle opere, senza utilizzare le utenze condominiali e/o dell'unità immobiliare, in particolare per l'esecuzione dei lavori in alloggi sfitti.

L'Appaltatore è tenuto alla corretta gestione dei materiali di scarto nonché al loro corretto smaltimento secondo le vigenti normative.

Art 18. **REQUISITI DEL PERSONALE E NORME COMPORTAMENTALI**

Il personale adibito alle prestazioni oggetto dell'Accordo Quadro dovrà essere capace ed idoneo alle mansioni. In ogni momento ACER Ravenna 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 propri dipendenti le leggi, i regolamenti e le prescrizioni eventualmente impartite da ACER Ravenna per il tramite

dei propri uffici, nonché un comportamento decoroso e 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 Ravenna, il proprio personale addetto alle prestazioni in oggetto.

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 il quale provvederà a restituirla ad ACER Ravenna.

Al termine della prestazione gli addetti lasceranno immediatamente i luoghi di lavoro. Gli addetti hanno l'obbligo di attenersi a tutte le norme inerenti la sicurezza sul lavoro.

Il dipendente dell'Appaltatore dovrà mantenere 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 lavori.

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 Ravenna:

- Nominativo e recapito telefonico del Responsabile di commessa e del tecnico di cantiere;
- Nominativi e qualifica delle persone impegnate nelle attività.

Art 19. 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 e, in generale, della disciplina in materia di collocamento obbligatorio.

Art 20. MACCHINE ED ATTREZZATURE

Tutte le macchine ed attrezzature impiegate dovranno essere conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti.

L'Appaltatore, qualora si renda necessario l'utilizzo di attrezzature e/o macchinari rumorosi, all'interno degli immobili, dovrà preferire quelli meno rumorosi, cercando di arrecare il minor pregiudizio possibile.

Dovranno ovviamente essere compatibili, ai fini del collegamento alla rete elettrica, con la

tensione e la potenza a disposizione nell'ambiente dove si dovrà lavorare.

Art 21. 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.

L'Appaltatore si impegna a rispettare le prescrizioni definite nel Decreto Ministeriale 11 ottobre 2017, in vigore dal 06 novembre 2017, che individua i nuovi parametri riguardanti i CAM-GPP rendendo così obbligatori, in base al nuovo Codice degli Appalti, i "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici".

Ove richiesto dalla legge i prodotti devono essere certificati o conformi al prodotto tipo omologato e/o essere accompagnati dalla dichiarazione di conformità del prodotto alle disposizioni di riferimento o al tipo certificato (vedi per esempio i prodotti afferenti la sicurezza).

Inoltre, ove richiesto dalle disposizioni di legge vigenti, i fornitori dei prodotti medesimi devono adottare il sistema di qualità aziendale rispondente alle norme internazionali della serie UNI EN ISO 9001 con certificazione rilasciata da enti certificatori riconosciuti e/o accreditati ai sensi delle norme europee internazionali della serie EN ISO 45000. L'Appaltatore è tenuto a consegnare ad ACER Ravenna le schede tecniche di tutti i materiali utilizzati.

In ogni caso ACER Ravenna avrà facoltà di rifiutare quei materiali che non riterrà idonei o comunque di richiedere le certificazioni previste dalle norme o l'esecuzione, sui materiali proposti, a spese dell'Appaltatore, di quelle prove o analisi, che ne garantiscano la qualità.

I campioni saranno prelevati dall' Appaltatore, alla presenza del tecnico di Acer, qualora da questo richiesto, che sarà tenuto a sottoscrivere il verbale di prelievo. I campioni saranno custoditi dall'appaltatore che provvederà, a proprie spese, 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.

Qualora i risultati delle prove di laboratorio evidenziassero caratteristiche non conformi con quanto previsto nel Capitolato, ACER Ravenna provvederà ad applicare le penali previste.

Art 22. CAMPIONAMENTO DEI MATERIALI

L'Appaltatore è tenuto a presentare un campionamento (di almeno tre opzioni) dei materiali di finitura che intende utilizzare per i lavori in Appalto.

Acer Ravenna si riserva altresì la possibilità di richiedere la presentazione delle schede tecniche di alcuni o tutti i materiali indicati nei preventivi e/o progetti.

Qualsiasi variazione ai prodotti così determinati dovrà essere preventivamente concordata con ACER Ravenna ed adeguatamente formalizzata.

Qualora l'Appaltatore dovesse utilizzare materiale diverso da quello oggetto di campionatura ed accettato da ACER Ravenna, quest'ultima si riserva di chiedere l'immediata sostituzione del materiale adottato nel più breve tempo possibile, con oneri a totale carico dell'Aggiudicatario.

In caso di inottemperanza, ACER Ravenna provvederà d'ufficio e tutte le spese sostenute verranno detratte dal primo pagamento da corrispondere all'Appaltatore, penali comprese.

L'accettazione dei materiali da parte di ACER Ravenna 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.

Art 23. ORARIO DI LAVORO

In via del tutto generale è previsto che le prestazioni vengano eseguite in orari diurni non festivi e possibilmente secondo una programmazione che arrechi il minor intralcio o disturbo all'Utenza. L'articolazione dell'orario di lavoro dovrà comunque essere tale da assicurare l'esecuzione a regola d'arte delle operazioni previste dal presente Capitolato. L'Appaltatore dovrà comunque uniformarsi alle prescrizioni di ACER Ravenna e dei regolamenti Comunali vigenti e per quanto concerne le eventuali variazioni dell'orario quotidiano generale di svolgimento delle prestazioni, con facoltà riconosciuta alla stessa di cambiare con congruo anticipo i programmi delle attività secondo le proprie esigenze di servizio.

Art 24. INTERVENTI ESEGUITI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'APPALTATORE. COORDINAMENTO ATTIVITÀ.

ACER Ravenna si riserva la facoltà di eseguire interventi di modifica, manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, riassetto sugli impianti, opere da falegname anche tramite appalti a terzi.

L'Appaltatore dovrà ad ogni modo coordinarsi con le imprese affidatarie di altre prestazioni al fine di condurre i lavori nel modo migliore e ridurre le interferenze e le sovrapposizioni delle attività lavorative, cause principali di infortuni sul lavoro.

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

Art 25. ORDINI DI LAVORO

Acer Ravenna provvede a commissionare le singole prestazioni di lavoro, relative ad un Contratto Operativo, mediante Ordine di Lavoro.

L'Ordine di lavoro indicherà le prestazioni, la data di avvio e il termine di esecuzione delle prestazioni.

Preliminarmente all'emissione dell'Ordine di Lavoro, Acer Ravenna provvederà a richiedere all'Aggiudicatario l'effettuazione del sopralluogo secondo le modalità e le tempistiche indicate al precedente articolo 7.4.

I risultati del sopralluogo, e i relativi allegati, indicati al medesimo articolo 7.4, saranno formalmente accettati da ACER Ravenna, una volta caricati sul portale Hyperfabbricati, ed a seguito dell'eventuale campionatura che potrà essere richiesta dalla Stazione Appaltante (come indicato nel precedente ART.25)

A seguito della formale accettazione del preventivo ACER Ravenna provvederà ad inoltrare il relativo Ordine di Lavoro.

Art 26. SOSPENSIONI E PROROGHE. CAUSE DI FORZA MAGGIORE.

Qualora per cause di forza maggiore, condizioni climatiche od altre circostanze speciali non imputabili all'Appaltatore venisse a determinarsi la necessità di sospendere la prestazione dei lavori oggetto

d'Appalto, lo stesso dovrà darne immediatamente comunicazione ad ACER Ravenna 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 Ravenna può ordinare la sospensione dei lavori redigendo apposito verbale o annotazione sul sistema informativo. La DL di ACER Ravenna, valutata ogni condizione 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 nei lavori, anche se questi non diano luogo a sospensione dell'esecuzione degli stessi.

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

Nel caso di danni causati da forza maggiore si applica la procedura prevista dalle vigenti normative.

Non vengono considerati danni per causa di forza maggiore quelli provocati dalla negligenza dell'Appaltatore.

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

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 ad esso non imputabile, non sia in grado di ultimare le prestazioni nei termini fissati, può chiedere con domanda motivata proroghe che, se riconosciute giustificate, saranno concesse da ACER Ravenna 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 fornitori, se lo stesso Appaltatore non abbia tempestivamente per iscritto denunciato a ACER Ravenna il ritardo imputabile a dette ditte, imprese o fornitori.

Art 27. SOSPENSIONI E PROROGHE. ORDINATE DAL R.U.P.

Il R.U.P. può ordinare la sospensione dei singoli Ordini di Lavoro qualora lo ritenesse necessario, per ragioni di pubblica incolumità e/o sicurezza.

L'ordine è trasmesso contemporaneamente all'Appaltatore e alla Direzione Lavori ed ha efficacia dalla data di emissione.

Lo stesso R.U.P. comunica il momento in cui sono venute meno le condizioni che hanno determinato la sospensione dei lavori ed emette l'ordine di ripresa, trasmesso tempestivamente all'Appaltatore e alla Direzione Lavori.

Le stesse disposizioni si applicano alle sospensioni:

- in applicazione di provvedimento assunti dall'Autorità Giudiziaria, anche in seguito alla segnalazione dell'Autorità Nazionale Anticorruzione;
- per i tempi strettamente necessari alla redazione, approvazione ed esecuzione di eventuali varianti.

Le sospensioni dei singoli ordini di lavoro non aumentano il tempo contrattuale.

Art 28. MISURE DI SICUREZZA

Nel presente Appalto le disposizioni relative all'applicazione delle norme in materia di sicurezza e salute negli ambienti di lavoro si stabiliscono come segue:

- ACER Ravenna predispone il Piano di Sicurezza e Coordinamento generale dell'intero Appalto che, per sua tipologia (lavori non predeterminati) sarà di riferimento e di principio;
- Il Coordinatore per la Sicurezza in fase di Progettazione (CSP) ha l'obbligo di predisporre il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) per ogni cantiere nel quale siano previste due o più imprese, anche non contemporaneamente, come previsto dal D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii;
- L'Appaltatore e le eventuali altre imprese esecutrici dell'Appalto hanno l'obbligo di predisporre il Piano Operativo di Sicurezza;
- L'Appaltatore è tenuto al rispetto scrupoloso di tutta la normativa vigente in materia antinfortunistica, in particolare D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.

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.

Prima della stipula del contratto o dell'inizio dei lavori, ACER Ravenna verificherà la correttezza del Piano Operativo di Sicurezza e le eventuali prescrizioni e/o riserve.

Il 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 l'Appaltatore deve 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 del Piano di Sicurezza e Coordinamento redatto da ACER Ravenna;
- ✓ 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.

Spetta a ACER Ravenna la nomina del coordinatore della sicurezza in esecuzione dei lavori senza che su tale atto l'Appaltatore possa accampare diritto alcuno.

Agli eventuali costi relativi alla sicurezza non sarà applicato lo sconto di gara.

Ai sensi dell'art. 18 della Legge 19/03/1990 n°55, l'Aggiudicatario, prima dell'inizio degli interventi e non oltre 30 giorni dalla data del verbale di consegna degli stessi, è obbligato a presentare la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali (compresa la Cassa Edile), assicurativi ed infortunistici (ai sensi dell'art. 9 del D.P.C.M. 10/1/91 n. 55, regolamento di attuazione della legge n. 55 del 19/3/90).

Ai sensi dell'art.24 comma 1 del DL 19/12/91 n. 406, l'autorità preposta a cui chiedere informazioni inerenti la sicurezza sul lavoro è l'Azienda Sanitaria Locale la quale provvede anche ai controlli; quella competente in materia di previdenza assicurativa contro gli infortuni è l'INAIL.

Gravi o reiterate violazioni del piano di sicurezza costituiscono causa di risoluzione del contratto.

Art 29. ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE

Sono a carico dell'Appaltatore gli oneri e gli obblighi che seguono:

- a) la fedele esecuzione di quanto previsto nel presente capitolato e degli ordini impartiti per quanto di competenza, da ACER Ravenna, in conformità alle pattuizioni contrattuali, in modo che i lavori 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;
- b) la custodia e la tutela del cantiere, di tutti i manufatti e dei materiali in esso esistenti;
- c) pulizia finale del cantiere;
- d) pulizia giornaliera degli spazi comuni di accesso al cantiere;
- e) l'assunzione in proprio, tenendo indenne ACER Ravenna, di ogni responsabilità risarcitoria e delle obbligazioni relative connesse all'esecuzione delle prestazioni dell'Appaltatore a termini di contratto;
- f) l'esecuzione, presso gli Istituti autorizzati, di tutte le prove che verranno ordinate dalla DL, sui materiali e manufatti impiegati o da impiegarsi nei lavori;
- g) l'esecuzione di foto, prima e/o dopo gli interventi in corso;
- h) le responsabilità sulla non rispondenza degli interventi eseguiti rispetto a quelli previsti dagli Ordini di Lavoro;
- i) 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;
- j) la pulizia del cantiere e delle vie di transito e di accesso allo stesso;
- k) 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 lavori nonché le relative spese per le utenze e i consumi dipendenti dai predetti servizi e/o forniture;
- l) le spese contrattuali e bollette connesse all'eventuale utilizzo di reti telefoniche o di "reti dedicate" per la gestione telematica dei dati;
- m) 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;
- n) la richiesta, prima della realizzazione dei lavori, presso tutti i soggetti interessati direttamente o indirettamente (Consorti, rogge, privati, Provincia, ANAS, ENEL, aziende telefoniche e altri eventuali), tutti i permessi necessari e a seguire tutte le disposizioni emanate dai suddetti per quanto di competenza, in relazione all'esecuzione degli interventi;
- o) 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;
- p) presentarsi, su richiesta di ACER Ravenna e senza compenso alcuno, ad ogni incontro o rilevamento che si rendesse necessario per definire questioni attinenti i lavori;
- q) il trasporto e lo smaltimento, presso discarica autorizzata, dei materiali di risulta delle operazioni contrattuali;

- r) la redazione del Piano Operativo di Sicurezza.

Art 30. **OBBLIGHI DERIVANTI DAL RAPPORTO DI LAVORO**

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

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

L'Appaltatore è inoltre tenuto:

- a) 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. E' altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto;
- b) all'osservanza delle vigenti norme relative alle assicurazioni varie degli operai contro gli infortuni sul lavoro, la disoccupazione involontaria, l'invalidità e vecchiaia ecc., nonché delle altre disposizioni che possono intervenire in corso di Appalto, compreso le disposizioni di legge relative all'assunzione obbligatoria;
- c) all'effettuazione di eventuali turni di lavoro, compatibilmente con le vigenti disposizioni sindacali di categoria;
- d) all'adozione, nell'esecuzione di tutti i lavori, 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 Ravenna, nonché il personale preposto alla supervisione dei lavori;

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati ai punti a), b), c), d) accertata da ACER Ravenna o ad essa segnalata dall'ispettorato del Lavoro, ACER Ravenna medesima comunicherà all'Appaltatore e, se del caso, anche all'ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e procederà ad una detrazione del 20% sui pagamenti in acconto, se i lavori sono in corso di esecuzione, ovvero alla sospensione del pagamento del saldo se i lavori sono ultimati, 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 Ravenna, ne ha titolo per chiedere risarcimento danni. Sono inoltre a carico dell'Appaltatore le seguenti spese:

- a) le spese relative alla stipulazione del contratto (imposte, diritti di segreteria, ecc.);
- b) le spese per eventuali autorizzazioni e permessi da richiedersi a terzi, organi statali, regionali, provinciali e comunali che si rendessero necessari per lo svolgimento delle mansioni previste dal presente contratto;
- c) tutte le spese di bollo inerenti agli atti occorrenti per la gestione delle attività.

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 delle prestazioni oggetto di Appalto.

Art 31. SORVEGLIANZA E CONTROLLO DELLE ATTIVITA'

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 Ravenna rispetto a quanto stabilito nel presente capitolato.

ACER Ravenna si riserva la facoltà di richiedere all'Appaltatore la disponibilità (entro 24 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 funzionari e dipendenti di ACER Ravenna o terze parti incaricate potranno accedere, in qualsiasi momento salvo il preavviso eventualmente necessario per il corretto espletamento delle prestazioni, ad ogni luogo di esecuzione dei lavori; ACER Ravenna potrà richiedere in qualsiasi momento copia di tutta la documentazione contabile, organizzativa, tecnica dell'Appaltatore.

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 Ravenna.

La presenza in luogo del personale di ACER Ravenna o di incaricati da ACER Ravenna e l'eventuale approvazione di opere, preventivi od elaborati qualsiasi da parte di ACER Ravenna non riducono la piena e incondizionata responsabilità dell'Appaltatore per danni causati a cose e persone nell'esecuzione delle prestazioni previste dal presente capitolato.

Art 32. RISERVATEZZA

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

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 ai lavori che non fosse stata resa nota direttamente o indirettamente da ACER Ravenna o che derivasse dall'esecuzione dei lavori.

Quanto sopra avrà validità fino a quando tali informazioni non siano divenute di dominio pubblico, salvo la preventiva approvazione alla divulgazione da parte di ACER Ravenna. Quanto sopra non si applica a informazioni che, prima di essere state ottenute da ACER Ravenna, fossero già in possesso dell'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 Ravenna stessa.

Art 33. VARIAZIONE DEL NUMERO DEI FABBRICATI E UNITÀ IMMOBILIARI

ACER Ravenna avrà facoltà di variare nel tempo, in aumento o in diminuzione, il numero delle unità immobiliari e relativi impianti oggetto di Appalto.

La consistenza del patrimonio oggetto del presente capitolato è soggetto a variazioni nel tempo ed è desumibile, in tempo reale, all'interno del sistema gestionale informatico del committente.

Art 34. DIFESA AMBIENTALE

L'Appaltatore si impegna, nel corso dello svolgimento dei lavori, a salvaguardare l'integrità dell'ambiente, rispettando le norme attualmente vigenti in materia ed adottando tutte le precauzioni possibili per evitare danni di ogni genere. In particolare, nell'esecuzione delle opere, deve provvedere a:

- ✓ evitare l'inquinamento delle falde e delle acque superficiali;
- ✓ evitare l'inquinamento con l'emissione di sostanze nocive nell'atmosfera;
- ✓ effettuare lo scarico dei materiali solo nelle discariche autorizzate;
- ✓ segnalare tempestivamente al Committente ed alla Direzione Lavori il ritrovamento, nel corso dei lavori di scavo, di opere sotterranee che possano provocare rischi di inquinamento o materiali contaminati.

I rifiuti prodotti all'interno dei cantieri (singoli Contratti Operativi) dovranno essere smaltiti correttamente e nel rispetto dell'articolo 264 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e ss.mm.ii.; non è permesso bruciare alcun materiale (carta, legno, ecc.).

Art 35. ESTENSIONE, RIDUZIONE E VARIAZIONE DELLE PRESTAZIONI

ACER Ravenna si riserva la facoltà di:

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

L'affidamento delle estensioni di prestazioni nei confronti dell'Appaltatore rimane, in ogni caso, una libera ed insindacabile facoltà e non un obbligo di ACER Ravenna, la quale 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.

Art 36. SCIOPERI

In caso di scioperi dei propri dipendenti, l'Appaltatore sarà tenuto a darne immediata comunicazione scritta ad ACER Ravenna 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.

Art 37. ESSENZIALITÀ DELLE CLAUSOLE

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

Art 38. LEGGE APPLICABILE. NORME APPLICABILI

Per tutto quanto non sia stabilito o comunque non sia in contrasto con le norme del presente Capitolato, 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 potranno essere emanate durante la vigenza contrattuale.

La sottoscrizione dell'Accordo Quadro 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 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 requisiti tecnici dei materiali posati secondo quanto riportato dalle relative schede tecniche, nonché dalle prescrizioni degli enti rappresentativi dei produttori di materiali;
- nelle Norme UNI inerenti i requisiti dei materiali;
- nelle Norme UNI per la realizzazione di impianti, opere edili ed accessorie; nelle prescrizioni in materia di standard qualitativi.

RAVENNA, 08/08/2019