



# **CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO SERVIZIO DI GLOBAL SERVICE**

## **ART. 1 - OGGETTO DELL'APPALTO**

L'appalto ha per oggetto la fornitura di servizi manutentivi (meglio specificati negli allegati al presente capitolato) da eseguirsi negli immobili di proprietà e/o in uso dell'Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria, finalizzati all'adeguamento, al miglioramento e alla conservazione del patrimonio dell'Ateneo.

### **a) SERVIZIO CONDUZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI:**

E' costituito dall'insieme di attività atte alla conduzione, alla manutenzione programmata, agli interventi riparativi ordinari e al pronto intervento, secondo le modalità definite nell'allegato tecnico.

Il corrispettivo per i predetti interventi sarà corrisposto mediante il canone trimestrale posticipato al netto del ribasso offerto in sede di gara.

### **b) MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA IMMOBILI:**

E' costituito dall'insieme dei lavori di manutenzione edile (straordinaria) ed impiantistica (ordinaria e straordinaria), quali di seguito specificati:

#### **b1) Manutenzione ordinaria**

Per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi manutentivi periodici e non periodici che hanno come finalità il funzionamento e la conservazione degli impianti tecnologici del patrimonio dell'Ateneo. Gli interventi di manutenzione ordinaria, sia riparativa che programmata, che l'Assuntore dovrà prontamente eseguire secondo le necessità di funzionamento degli immobili e le richieste dell'Amministrazione sono da intendersi come prestazioni minimali dalla stessa richieste, volte al mantenimento delle condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi impiantistici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, che si renderanno necessari per il funzionamento, la conservazione ed il buono stato degli immobili, saranno svolti dall'Assuntore di concerto e sotto la supervisione dei Responsabili del Servizio Manutentivo delle Strutture Universitarie (di seguito riportato come "Responsabile") appartenenti al Servizio Autonomo Tecnico dell'Ateneo, referenti dell'Amministrazione per l'Assuntore.

L'Assuntore è obbligato ad evidenziare tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che si rendessero necessari per il mantenimento del buono stato degli immobili e per garantire la sicurezza dei luoghi di lavoro, dandone immediata comunicazione al Responsabile.

Il corrispettivo per i predetti interventi sarà corrisposto mediante il canone trimestrale posticipato al netto del ribasso offerto in sede di gara.



## **b2) Manutenzione Straordinaria**

Per gli interventi di manutenzione straordinaria l'Amministrazione, in base alle disponibilità economiche ed alle scelte di convenienza, si riserva la facoltà di affidare all'Assuntore l'esecuzione di quelli che riterrà opportuni.

Sono tali tutti gli interventi che prevedono il rifacimento di impianti e/o strutture o loro porzioni, finalizzati a:

- eliminare rilevanti anomalie edilizie e/o impiantistiche essenziali alla corretta funzionalità del complesso edilizio universitario comunque precedenti all'inizio del servizio;
- eliminare rilevanti anomalie edilizie e/o impiantistiche essenziali alla corretta funzionalità del complesso edilizio universitario venutesi a creare successivamente all'inizio del servizio;
- eseguire opere in genere finalizzate alla ottimizzazione e alla migliore funzionalità degli impianti e degli spazi esistenti.

L'esecuzione dovrà avvenire a cura ed onere dell'Assuntore, ma di concerto e sotto il controllo dei Responsabili, referenti dell'amministrazione per l'Assuntore.

L'Assuntore metterà a disposizione dell'Amministrazione la propria capacità organizzativa – operativa per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi. Faranno eccezione gli interventi connessi alla sicurezza di ogni tipo, per i quali l'intervento dovrà essere immediato, ricadendo sull'Assuntore ogni responsabilità connessa ai ritardi dell'intervento.

Nell'ordine di lavoro dovrà essere indicato il termine di inizio e la durata. Tale durata sarà stabilita in relazione all'importanza dell'opera, alle esigenze di ricerca e di didattica e di approntamento dei materiali necessari ed alla disponibilità dei locali nei quali i lavori dovranno essere eseguiti; in tal caso questa è comunque obbligata a fornire la massima assistenza con il proprio personale operaio senza nulla pretendere.

Il corrispettivo per i predetti interventi di manutenzione straordinaria sarà computato a misura e verrà liquidato a consuntivo per singolo intervento autorizzato con cadenza trimestrale, sulla scorta degli elenchi prezzi di cui all'art. 4 al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per i singoli interventi l'Amministrazione comunque può affidare, a sua discrezione, l'esecuzione dei lavori ad altra ditta senza che la ditta aggiudicataria possa avanzare pretese.

## **c) GESTIONE CALORE**

L'Assuntore dovrà garantire adeguato comfort negli ambienti degli edifici oggetto dell'appalto durante gli orari di utilizzo degli edifici.

Tale comfort consiste nel mantenimento della temperatura entro un intervallo di variazione prefissato in funzione della destinazione d'uso degli ambienti per tutto il periodo di funzionamento degli impianti per il periodo di funzionamento stagionale degli stessi.

La gestione si attuerà mediante la conduzione, il controllo e la manutenzione degli interi impianti (caldo/freddo ed aria primaria) nel periodo stagionale previsto o richiesto dall'Amministrazione.

Ogni onere necessario, ed in particolare la manodopera, i mezzi, i noleggi, il materiale di consumo compreso l'olio, i pezzi di ricambio di facile usura, i prodotti per gli addolcitori ed i dosatori, con esclusione delle sole sostituzioni di elementi completi quali pompe, bruciatori



e caldaie, identificabili come interventi di manutenzione straordinaria, è compreso nell'importo di appalto.

E' esclusa dal servizio la fornitura del combustibile; l'Assuntore dovrà tuttavia segnalare con almeno 15 giorni di anticipo sul presumibile giorno di esaurimento del combustibile la necessità di fornitura, pena l'irrogazione di una penale ai sensi dell'art. 12.

Il corrispettivo per i predetti interventi sarà corrisposto mediante il canone trimestrale al netto del ribasso offerto in sede di gara.

#### **d) MANUTENZIONE AREE A VERDE**

Consiste nello sfalcio, nell'eliminazione delle erbe infestanti, nella potatura, nell'irrigazione e conduzione degli impianti, nella concimazione, nella sostituzione delle essenze appassite per il mantenimento del loro numero, secondo le modalità di cui all'allegato tecnico e per le aree riportate nelle apposite planimetrie.

Il corrispettivo per i predetti interventi sarà corrisposto mediante il canone trimestrale al netto del ribasso offerto in sede di gara.

#### **e) SERVIZI INTEGRATIVI**

##### **e1) Sistema informativo (reporting)**

L'Assuntore espletterà a proprie spese tale servizio provvedendo alla raccolta ed alla fornitura tempestiva di tutti i dati aggiornati, disaggregati e di sintesi, che l'Amministrazione riterrà necessari per la conoscenza in tempo reale:

- dell'iter del processo manutentivo in generale
- della programmazione degli interventi da effettuare
- dello stato di avanzamento degli interventi
- dello stato di avanzamento dei preventivi e dei progetti
- delle somme spese nell'ambito del budget al momento della richiesta
- della documentazione degli interventi eseguiti e dei relativi importi
- della contabilità e del controllo degli interventi e degli importi
- della documentazione giustificativa degli interventi organizzata in maniera da facilitare il loro controllo.

L'Assuntore deve predisporre e gestire, pertanto, un sistema informativo idoneo alla gestione delle attività manutentive ed interfacciabile con il sistema informativo dell'Amministrazione.

Il tutto avverrà per gli impianti di tutti gli immobili assegnati in gestione all'Assuntore e per le integrazioni agli stessi che verranno fornite per tutta la durata dell'appalto.

##### **e2) Preventivazione dettagliata dei lavori (anche con elaborazioni grafiche)**

Il servizio comprende la predisposizione di preventivi dettagliati, corredati ove occorra di idonee ed esaurienti elaborazioni grafiche, e di piani di intervento, su espressa richiesta dell'Amministrazione e/o su iniziativa dell'Assuntore, redatti sulla base degli Elenchi Prezzi di cui all'art. 5 e delle relative prescrizioni tecniche, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria inerenti l'appalto; sono compresi elaborati tecnici specialistici, grafici e di contabilità, redatti da personale specializzato ed eventualmente abilitato e/o



iscritto ad Albi professionali, secondo le competenze previste dalla legislazione vigente.

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere ulteriori alternative progettuali, senza oneri aggiuntivi, qualora le precedenti siano ritenute eccessivamente onerose o tecnicamente inadeguate. Sono a carico dell'Assuntore le fasi di espletamento di tutte le procedure connesse con la progettazione secondo la normativa vigente in materia di LL.PP.; sono, altresì, compresi gli oneri connessi con la rielaborazione dei suddetti progetti in caso di parere negativo per l'ottenimento delle autorizzazioni e dei pareri prescritti dalla legislazione vigente per l'approvazione del progetto da parte delle autorità competenti.

L'Assuntore del servizio è tenuto a redigere i progetti o i preventivi richiesti entro i termini di seguito stabiliti, con possibilità di variazioni per particolari evenienze da parte del Responsabile. L'intervento sarà eseguito dopo l'approvazione da parte del Responsabile ed, in ogni caso, dopo l'ottenimento dei pareri e delle autorizzazioni di legge:

- 1) per i preventivi/progetti di importo fino ad € 10.000,00 (Euro diecimila) la scadenza per la progettazione è di 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi dalla richiesta del Responsabile.
- 2) per i preventivi/progetti di importo superiore € 10.000,00 (Euro diecimila), la scadenza per la consegna degli elaborati è di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi.

Va decurtato, per entrambe le tipologie di progettazione, il periodo necessario per l'ottenimento delle autorizzazioni per il progetto da parte del Responsabile e da parte degli Enti preposti al rilascio dei pareri e delle autorizzazioni, qualora i ritardi risultino debitamente comprovati.

Il mancato rispetto dei tempi innanzi riportati determinerà l'applicazione di una penale pari ad € 50,00 (Euro cinquanta) per i progetti di cui al punto 1) e di € 100,00 (Euro cento) per i progetti di cui al punto 2) per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo, ferme restando le eventuali altre conseguenze derivanti dalla mancata o ritardata esecuzione degli interventi previsti, di cui risponderà l'Assuntore.

### **e3) Reperibilità e pronto intervento**

Il servizio è finalizzato a garantire tempestivi interventi di emergenza atti all'eliminazione di situazioni di pericolo per gli utenti. Per il pronto intervento relativo a lavori di urgenza e somma urgenza la reperibilità dovrà essere permanente, pertanto estesa all'intero orario giornaliero e per tutti i giorni dell'anno, festività comprese. L'intervento dovrà essere debitamente autorizzato con le procedure di seguito riportate.

Il servizio sarà articolato come segue:

- reperibilità – anche telefonica - 24 ore su 24 per tutti i giorni dell'anno, ivi comprese le festività, del Direttore Tecnico dell'Assuntore o, in sua vece, di persona all'uopo delegata;
- sopralluogo da parte del personale dell'Assuntore per la valutazione della situazione;
- intervento di personale operativo per l'esecuzione dell'intervento;
- tempestivo posizionamento di opportuna segnaletica e, se necessario, di delimitazione delle zone interessate.

Il servizio di pronto intervento potrà essere attivato su richiesta del Responsabile o del Supervisore.



E' fatto obbligo al personale operativo intervenuto in loco di informare telefonicamente il Responsabile od il Supervisore - o persona da questi delegata - entro 1 (una) ora dal momento della constatazione del pericolo sulla situazione in essere e su ciò che è necessario eseguire per eliminare il pericolo o danno; in assenza di tale comunicazione si procederà con l'applicazione delle relative penali.

#### **e4) Reperibilità telefonica**

L'Assuntore dovrà dotarsi di una struttura idonea a recepire con il mezzo telefonico, fax, e-mail, telegramma, ecc. tutte le segnalazioni da parte del Responsabile di anomalie concernenti gli immobili assegnati in gestione; l'operatività telefonica dovrà essere:

- feriale diurna a mezzo operatore (h 08:00-20:00), sabato escluso;
- notturna e festiva mediante reperibilità a recapito di telefono cellulare del Direttore Tecnico o persona da questo delegato, per interventi di situazioni di pericolo.

Si applicheranno penali o richieste di risarcimento danni per le inadempienze a quanto prescritto per mancanze, irregolarità o ritardi nelle risposte.

#### **e5) Verifica dello stato conservativo degli immobili**

Sarà compito dell'Appaltatore predisporre un servizio di verifica dello stato conservativo degli immobili con lo scopo di monitorare e segnalare le anomalie edilizie ed impiantistiche ed anche di fronteggiare sia situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che situazioni di evidente dispendio energetico dovute a carenze di qualunque genere.

Il servizio comprende:

- a) il monitoraggio iniziale e, successivamente, quello continuo degli immobili
- b) l'esecuzione di sopralluoghi ed anche di eventuali ed idonee misurazioni strumentali, necessari per individuare e risolvere problemi manutentivi o per verifiche di situazioni pericolose o a significativa inefficienza energetica
- c) la verifica costante dello stato dei beni, per rilevare situazioni anomale
- d) il rapporto dettagliato, comprensivo anche di eventuali elaborati grafici e di rilievi fotografici, degli esiti e delle modalità di esecuzione dei sopralluoghi e delle eventuali misurazioni strumentali, da fornirsi al Committente con la dovuta tempestività da questo richiesta.

All'inizio della erogazione dei servizi da parte dell'Assuntore, quest'ultimo provvederà ad avviare senza indugi il servizio di monitoraggio iniziale degli immobili. Ai fini della individuazione di situazioni potenzialmente pericolose e/o a rilevante dispendio energetico relative agli impianti affidati in gestione, meglio specificati all'interno dell'Articolo 2, l'Assuntore dovrà organizzare il servizio prevedendo esplicitamente l'esecuzione di sopralluoghi, di misurazioni strumentali e di elaborati grafici atti a descrivere in modo chiaro lo stato di conservazione, di efficienza energetica e di sicurezza di funzionamento degli impianti di climatizzazione, elettrico e di illuminazione esterna ed interna. L'organizzazione delle predette azioni dovrà avvenire di concerto con il Responsabile. Entro tre mesi dall'inizio dell'erogazione dei servizi, l'Assuntore dovrà consegnare al Responsabile un dettagliato report sul servizio di monitoraggio iniziale eseguito; il Responsabile, qualora ritenesse insufficienti le informazioni contenute nel report, potrà chiedere all'Assuntore l'integrazione del servizio di monitoraggio iniziale degli immobili, concordando eventuali ulteriori misurazioni strumentali e/o l'esecuzione di ulteriori



elaborati grafici esplicativi dello stato iniziale degli impianti tecnologici anzi citati. Successivamente, la segnalazione delle anomalie manutentive dovrà avvenire per iscritto al Responsabile e con cadenza quindicinale. Qualora l'Appaltatore non dovesse rispettare le modalità sopracitate, l'Università provvederà ad applicare le relative penali.

#### **e6) Rispetto delle prescrizioni previste dal D.Lgs. 192/06 e smi**

In ossequio alla normativa inerente il rendimento energetico nell'edilizia, che per quanto riguarda gli edifici pubblici, al comma 1 quater dell'art. 6 prevede che : *“A decorrere dal 1° luglio 2007, tutti i contratti, nuovi o rinnovati, relativi alla gestione degli impianti termici o di climatizzazione degli edifici pubblici, o nei quali figura comunque come committente un soggetto pubblico, debbono prevedere la predisposizione dell'attestato di certificazione energetica dell'edificio o dell'unità immobiliare interessati entro i primi sei mesi di vigenza contrattuale, con predisposizione ed esposizione al pubblico della targa energetica”*, si richiede all'Assuntore l'ottemperanza di tali prescrizioni.

#### **ART. 2 – DISTINZIONE IN PLESSI**

Il patrimonio edilizio dell'Amministrazione è suddiviso nei seguenti plessi, illustrate nella planimetria e le cui superfici utili indicative sono riportate nella tabella seguente:

PLESSO	Sup. utile (mq)
1 – FACOLTA' DI ARCHITETTURA E STECCHE DIPARTIMENTALI	13.588
2 – TORRI FACOLTA' DI ARCHITETTURA	10.279
3 – CORPO D	11.141
4 – FACOLTA' DI INGEGNERIA	15.663
5 – FACOLTA' DI AGRARIA (LOCALITA' FEO DI VITO)	8.190
6 - FACOLTA' DI GIURISPRUDENZA (PALAZZO ZANI, PALAZZO SARLO E LOCALITA' ARCHI)	5.200
7 – RETTORATO (VIA DIANA)	531
	Sup totale 64.592

Vi sono poi le opere infrastrutturali a servizio della intera cittadella universitaria di seguito così definite: OPERE DI URBANIZZAZIONE (STRADA DI AGRARIA, COLLEGAMENTO PEDONALE ARCHITETTURA-INGEGNERIA, COLLE DI AGRARIA)

La tipologia degli impianti affidati in gestione è la seguente:



- Impianto di adduzione idrica dai pozzi freatici ai serbatoi della cittadella universitaria, ivi compresi i serbatoi ed i pozzi
- Reti idriche e fognarie della cittadella universitaria
- Impianto di climatizzazione
- Impianto elettrico (comprese cabine MT/BT ed anello MT)
- Impianto di illuminazione interna ed esterna
- Impianto antintrusione
- Impianto regolamentazione accessi (cancelli e sbarre elettrici)
- Impianto idrico-sanitario (adduzione e scarico)
- Impianto antincendio (rivelazione, idrico, allarme, estintori, ecc.)
- Impianto di elevazione (ascensori)
- Strade e spazi esterni.

### ART. 3 – AMMONTARE DELL'APPALTO

L'importo a base d'asta annuale è il seguente:

<b>PRESTAZIONI DEL SERVIZIO</b>	<b>IMPORTO ANNUO A CORPO (Euro)</b>	<b>IVA (10%) (Euro)</b>	<b>TOTALE (Euro)</b>
<i>a) SERVIZIO CONDUZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI</i>			
<i>b) MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI</i>			
<i>c) GESTIONE CALORE (caldo/freddo)</i>			
<i>e) SERVIZI INTEGRATIVI: e1) Sistema informativo (reporting) e2) Preventivazione dettagliata dei lavori (anche con elaborazioni grafiche) e3) Reperibilità e pronto intervento e4) Reperibilità telefonica e5) Verifica dello stato conservativo degli immobili</i>	215.000	21.500	236.500
<i>d) MANUTENZIONE AREE A VERDE</i>	25.000	2.500	27.500
<b>TOTALE</b>	<b>240.000</b>	<b>24.000</b>	<b>264.000</b>



## ART. 4 - DETERMINAZIONE IMPORTI

Il corrispettivo per i servizi appresso specificati sarà corrisposto all'Assuntore trimestralmente e determinato secondo la tipologia indicata nei successivi punti:

**1. per il servizio di conduzione e di manutenzione impianti, la gestione calore ed i servizi integrativi:** canone trimestrale offerto in sede di gara per gli impianti effettivamente mantenuti;

per quegli impianti per i quali intervenga la sospensione del servizio definitivamente o temporaneamente il corrispettivo sarà decurtato proporzionalmente alla durata del periodo di sospensione ed alla quota parte di impianto non funzionante.

**2. per i lavori di manutenzione straordinaria edile e impiantistica:** il corrispettivo sarà computato a misura per singolo intervento al netto del ribasso offerto in sede di gara. I corrispettivi computati come sopra verranno liquidati sulla scorta di uno Stato Avanzamento Lavori a consuntivo che comprenda gli interventi effettuati nei tre mesi precedenti;

I prezzi unitari, con cui verranno contabilizzati gli interventi, verranno gestiti con i seguenti listini, vigenti alla data di pubblicazione del bando, che saranno oggetto di ribasso in sede di offerta:

- I. Prezzario della Regione Calabria;
- II. Prezzario delle Opere edili edito dalla Camera di Commercio di Milano;
- III. Prezzi Informativi dell'edilizia edito da Dei.

Sono esclusi gli interventi che richiedono prestazioni di sola mano d'opera per i quali si farà riferimento alle tabelle correnti nel periodo della Associazione Industriali della provincia di Reggio Calabria.

**3. per la manutenzione aree a verde:** il corrispettivo sarà computato a corpo e sarà liquidato con cadenza trimestrale.

La parziale esecuzione degli interventi, non assolvendo compiutamente l'oggetto dell'appalto, non dà diritto al pagamento del servizio nel suo complesso.

## ART. 5 - DURATA DELL'APPALTO

La durata dell'appalto sarà di quattro anni e alla scadenza naturale si intenderà cessato senza bisogno di alcuna disdetta di una delle parti.

L'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, potrà ordinare all'Assuntore- il quale sarà obbligato a darvi corso- di dare inizio all'erogazione dei servizi, formalizzata con apposito verbale di consegna, sotto riserva di legge, anche prima della stipula del contratto e previa presentazione della certificazione antimafia.

Alla naturale scadenza, il servizio è rinnovabile o ripetibile per un ulteriore periodo di quattro anni, ai sensi dell'art. 57, comma 5 lett. b) del D.Lgs. 163/06, alle stesse condizioni contrattuali dell'affidamento originario.



Il rinnovo del contratto sarà subordinato alla concorde manifestazione di volontà di entrambe le parti contraenti da rendersi nota a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento trasmessa almeno tre mesi prima della naturale scadenza.

In ogni caso l'Assuntore si impegna ad assicurare, dopo la scadenza contrattuale, il servizio, per un periodo massimo di 120 giorni, agli stessi prezzi, patti e condizioni del contratto in essere e comunque sino alla stipula di un nuovo contratto, salvo richiesta di riduzione di tale termine da parte dell'Università.

L'Amministrazione si riserva infine la facoltà di recedere anche prima della scadenza dal contratto, qualora vengano meno i motivi che hanno reso necessario il presente appalto; in tal caso si applica l'art. 1671 del C.C.

L'Amministrazione si riserva di attivare al suo interno forme e modi di rilevamento e controllo delle attività previste nel presente capitolato che comunque verranno rese note all'Assuntore.

Un'apposita Commissione nominata dall'Amministrazione valuterà l'attività svolta e la qualità del servizio al fine di valutare l'opportunità di proseguire o meno il rapporto contrattuale. La presenza del personale dell'Amministrazione, i controlli e le verifiche non liberano l'Assuntore dagli obblighi e responsabilità inerenti al contratto.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di risolvere il contratto qualora detta Commissione valuti negativamente il servizio svolto.

I servizi ricompresi nel presente capitolato affidati a ditte diverse ed in corso di scadenza, saranno consegnati all'Assuntore con apposito verbale valutati sotto l'aspetto economico secondo i criteri di cui al successivo art. 7.

## **ART. 6 - EROGAZIONE DEI SERVIZI**

L'inizio della erogazione dei servizi da parte dell'Assuntore decorrerà dal giorno in cui verrà redatto il verbale di consegna degli immobili (di cui farà parte lo stato di consistenza del patrimonio affidato in gestione), con convocazione formalmente inviata per lettera raccomandata all'Assuntore almeno dieci giorni prima di tale data.

In caso di ritardato o mancato inizio del servizio cinque giorni oltre la data di convocazione per la sottoscrizione del verbale di cui innanzi, l'Amministrazione ha facoltà di procedere alla risoluzione del contratto e conseguentemente all'incameramento della cauzione definitiva salvo il diritto di far valere ogni ragione o compenso per danni subiti con facoltà di aggiudicare alla seconda in graduatoria.

## **ART. 7 - ESTENSIONE O RIDUZIONE DELLE PRESTAZIONI**

L'Università si riserva la facoltà di richiedere per iscritto all'Assuntore le prestazioni oggetto del presente appalto per superfici e/o ambienti differenti da quelli contrattualmente previsti, per eventi non programmabili e/o prevedibili. In tal caso l'appaltatore è obbligato ad assolvere tali richieste fino ad un massimo del 20% del valore dell'appalto.

Parimenti l'Università si riserva la facoltà di richiedere, per iscritto in qualsiasi momento, all'Assuntore riduzioni delle prestazioni oggetto del presente appalto nei limiti del 20% dell'importo dell'appalto.

In linea convenzionale, viene inoltre nel seguito riportata una tabella riferita all'incidenza percentuale dei servizi di global service per ogni categoria di impianti; eventuali variazioni



delle prestazioni verranno valutate dai Responsabili dell'Ateneo con la applicazione della tabella 1)

Tabella 1)

<i>Impianto tecnologico</i>	<i>Incidenza percentuale</i>
Impianto di climatizzazione (riscaldamento/raffrescamento)	42%
Impianto idrico-sanitario e reti di adduzione idrica e di scarico acque bianche e nere della cittadella universitaria	9%
Impianto elettrico interno ed esterno, compresa MT	19%
Impianti antincendio	21%
Impianto elevatori	9%
<b>TOTALE</b>	<b>100%</b>

#### **ART. 8 - REFERENTI**

Il controllo dell'esecuzione sarà effettuato dai Responsabili, referenti dell'Amministrazione per l'Assuntore; i Responsabili svolgeranno il ruolo di interfaccia nei confronti dell'Aggiudicatario dell'appalto.

I Responsabili:

- controllano la corretta e puntuale esecuzione delle attività;
- verificano la necessità di interventi proposti dall'Aggiudicatario dell'appalto;
- esaminano ed approvano, entro 30 gg. dalla presentazione, il consuntivo trimestrale delle attività svolte che l'aggiudicatario dell'appalto ha l'obbligo di presentare, controllando la corrispondenza tra attività rendicontate e attività svolte;
- approvato il consuntivo, autorizzano l'aggiudicatario dell'appalto ad emettere la relativa fattura;
- valutano le segnalazioni alla luce di diverse variabili (urgenza, pericolosità, rischio di interruzione di pubblico servizio, perdita del bene) e decidono se dare o meno corso e con quale priorità all'intervento. Da un punto di vista operativo tutte le segnalazioni dovranno essere effettuate con apposito modulo, denominato "modulo di segnalazione", redatto dall'Assuntore, commissionati con opportuno "ordine di lavoro" da parte del Responsabile e rendicontati eventualmente con idoneo "rapporto di lavoro", inoltrato dall'Assuntore al Responsabile, che costituirà il documento necessario all'Aggiudicatario dell'appalto per la successiva fatturazione;
- pianificano all'aggiudicatario dell'appalto l'esecuzione degli interventi.

#### **ART. 9- INFORMAZIONE E FORMAZIONE DEI LAVORATORI E DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE.**

L'Assuntore, in ottemperanza alle disposizioni del Decreto legislativo 19 settembre 1994, n. 626 (Attuazione Direttive CEE 89/391, 89/654, 89/655, 89/656, 90/269, 90/270, 90/394 e 90/679, riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro) e successive modifiche ed integrazioni:

- A) dovrà dichiarare per iscritto di aver provveduto affinché il suo personale che eseguirà i servizi di cui al presente capitolato, abbia ricevuto una adeguata



informazione e formazione sui rischi specifici propri della loro attività, nonché sulle misure di prevenzione e protezione da adottare in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela dell'ambiente;

- B) dovrà dotare il proprio personale di adeguati dispositivi di protezione individuali e collettivi (ad es. elmetti, cinture di sicurezza, guanti, occhiali di sicurezza, ecc.) in relazione alla tipologia delle attività oggetto dei servizi di cui al presente capitolato.

### **9.1 Informazioni sui rischi specifici**

L'Assuntore si impegna a portare a conoscenza dei rischi specifici legati agli ambienti di lavoro ove i propri dipendenti destinati a prestare la loro opera nell'area predetta, a controllare l'applicazione delle misure di prevenzione e a sviluppare un costante controllo durante l'esecuzione dei lavori.

### **9.2 Osservanza normativa sulla sicurezza sul lavoro**

L'assuntore si obbliga a rispettare quanto previsto dall'art.7 del D.lgs 626/94 e smi e dall'art 131 del D.lgs 163/06 ed in particolare:

- Coopera all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi che incidono sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto.
- Coordina con il committente gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi informandosi reciprocamente in merito all'interferenza fra le attività lavorative oggetto dell'appalto e quelle in essere presso gli ambienti di Ateneo.
- Divulga, presso i propri dipendenti, le informazioni dei rischi specifici, attraverso un programma di formazione e informazione;

Le attività effettuate in virtù dell'articolo sopra citato devono risultare da appositi verbali.

Dagli obblighi sono esclusi i rischi specifici propri dell'impresa assuntrice e dei suoi singoli lavoratori.

## **ART. 10 - OBBLIGHI DELL'ASSUNTORE**

Gli obblighi dell'assuntore sono così articolati:

1. effettuare tutte le prestazioni previste dal presente appalto a regola d'arte e conformemente a quanto prescritto nel contratto, nel capitolato e nei relativi allegati;
2. assicurare una reperibilità per eventuali situazioni di emergenza 24 ore su 24;
3. assicurare gli interventi per eventuali situazioni di emergenza entro le 2 ore dalla chiamata secondo la priorità della segnalazione stabilita dal Responsabile;
4. osservare tutti gli obblighi derivanti dalla qualifica di "terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico" di cui all'art. 1 comma 1 lett. o) del D.P.R. 412/93;
5. gestire l'appalto nel pieno rispetto delle norme in materia di tutela dell'igiene e sicurezza nel lavoro;
6. utilizzare personale e mezzi idonei per l'esecuzione dei lavori;
7. fare adottare i mezzi di protezione necessari ed esigerne il corretto impiego;
8. controllare la rigorosa osservanza delle norme di sicurezza e di igiene del lavoro e quelle previste nel piano di sicurezza da parte del proprio personale e di eventuali subappaltatori;
9. predisporre tutte le necessarie segnalazioni di pericolo prescritte;



10. impiegare materiali di ricambio o di consumo originali o idonei alle specifiche dell'apparecchiatura e provvisti delle certificazioni di qualità previsti dalle norme;
11. provvedere, a sua cura e spese, al trasporto a rifiuto di tutti i materiali di risulta relativi ai lavori ed ai servizi di qualunque tipo ed al loro definitivo smaltimento. Nello smaltimento dovranno essere osservate le procedure previste dalle relative norme di legge e l'assuntore dovrà fornire al committente la documentazione che provi il rispetto delle relative procedure;
12. mantenere in continua e perfetta efficienza e funzionalità gli impianti affidati in manutenzione con particolare riferimento alle implicazioni nei riguardi della sicurezza per le persone o cose. L'Assuntore è penalmente e civilmente responsabile per quanto possa accadere per cattiva o mancata manutenzione, cattiva esecuzione dei lavori, esercizio non corretto degli impianti affidati in manutenzione. Inoltre l'Assuntore è unico responsabile, tanto verso il Committente che verso terzi, di tutti i danni, di qualsiasi natura, arrecati sia durante che dopo le prestazioni per colpa o negligenza propria o dei suoi dipendenti e subappaltatori o anche come conseguenza delle prestazioni medesime;
13. essere munito di polizze RCT ed RCO, di cui al successivo art. 13 del presente capitolato;
14. impiegare, per l'espletamento del servizio e per l'esecuzione dei lavori, personale adeguato, per numero e qualifica, all'importanza del compito. L'Assuntore deve altresì applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali, le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di lavoro applicabili alla data di stipula del presente contratto alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni. La ditta si obbliga, altresì, a continuare ad applicare i suindicati contratti collettivi anche dopo la loro scadenza e fino alla loro sostituzione. Gli obblighi relativi ai contratti collettivi nazionali di lavoro di cui ai commi precedenti vincolano la ditta anche nel caso in cui questa non aderisca alle associazioni stipulanti o receda da esse, per tutto il periodo di validità del presente contratto;
15. osservare le norme e le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti sull'assunzione, tutela, protezione, contribuzione, assicurazione, infortuni ed assistenza dei lavoratori, comunicando, non oltre 15 giorni dall'inizio del servizio, gli estremi della propria iscrizione agli Istituti previdenziali ed assicurativi;
16. adempiere a ogni disposizione di legge concernente il trattamento dei dati personali sia dei propri dipendenti che di tutti i fruitori del servizio e, dunque, in particolare ed a titolo esemplificativo ad effettuare l'informativa di legge, ad acquisire ed a trasmettere al Committente il consenso scritto rilasciato all'esito della stessa da ciascun dipendente o fruitore del servizio;
17. rispettare le norme di sicurezza risultanti dalle visite ispettive mirate da parte di personale del Committente e/o delegato e da parte di Enti esterni (VV.F., ISPESL, etc.) ed interni preposti al controllo.

L'Assuntore è direttamente responsabile di tutti i danni a persone o cose causati dall'esecuzione del servizio, restando obbligato ad indennizzare l'Amministrazione ed i terzi.



Pertanto l'Assuntore sarà responsabile penalmente e civilmente - sia verso l'Amministrazione, sia verso i terzi - dei danni di qualsiasi natura, che potessero essere arrecati, sia durante, sia dopo l'esecuzione dell'appalto, per dolo, colpa, imperizia, imprudenza o negligenza sua o dei suoi dipendenti.

L'Assuntore è, inoltre, responsabile a tutti gli effetti dell'esatto adempimento delle condizioni di contratto e della perfetta esecuzione e riuscita dell'appalto affidatogli, convenendo egli esplicitamente che le norme contenute nel presente Capitolato sono riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi.

#### **ART. 11 - PENALI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

L'appaltatore è tenuto al pagamento di una penale, pari ad un importo variabile fra € 100,00 ed € 250,00 per ogni inadempienza rilevata dal Responsabile, qualora nello svolgimento del servizio vengano riscontrate le deficienze di seguito indicate:

- a) mancato o ritardato intervento su chiamata del servizio di reperibilità;
- b) ritardi nell'esecuzione degli interventi;
- c) mancate verifiche e trascurata manutenzione degli impianti, con conseguente logorio degli stessi e/o condizione di pericolo per pubblica incolumità;
- d) modifiche arbitrarie agli impianti ed alle relative apparecchiature;
- e) anomalo funzionamento degli impianti e di apparecchiature, tali da determinare anche condizioni di pericolosità agli utenti ed agli stessi operatori;
- f) mancata sospensione dell'esercizio degli impianti che presentano condizioni di pericolo;
- g) gravi violazioni del piano di sicurezza;
- h) mancata tempestiva segnalazione all'amministrazione di quanto indicato al punto c).

Nei casi di recidività, di insoddisfacente esecuzione dei servizi o di ritardi consistenti nella loro esecuzione l'importo della penale potrà essere assunto pari al 5% del compenso mensile del servizio complessivo di manutenzione ordinaria; oltre alla penale suddetta, l'appaltatore è tenuto al pagamento delle spese connesse agli adempimenti non eseguiti.

L'Amministrazione si riserva tuttavia la facoltà di risolvere ipso facto il contratto, qualora le inadempienze abbiano determinato, per ciascun anno il pagamento di una penale complessiva pari al 10% dell'importo annuale contrattuale, previa messa in mora da notificarsi dopo la quarta inadempienza.

Qualora l'appaltatore non ottemperi a quanto ad egli contestato nel tempo concesso, anche successivamente all'applicazione della penale, l'Amministrazione procederà alla risoluzione del contratto per colpa grave dell'appaltatore senza ulteriore formalità. L'ammontare delle somme dovute a titolo di penale dal contraente è dedotto dalla liquidazione della rata trimestrale del servizio o dalla cauzione definitiva. La contestazione sarà effettuata tramite opportuna messa in mora effettuata con semplice lettera raccomandata.

La risoluzione sarà intimata all'appaltatore con semplice lettera raccomandata. L'appaltatore sarà in ogni caso tenuto al risarcimento dei danni derivanti all'Amministrazione per l'anticipata risoluzione del contratto per suo fatto e colpa.

In tal caso l'amministrazione, salvo tutte le eventuali rivalse, incamera la cauzione di cui al successivo art. 12.



## **ART. 12 - CAUZIONE DEFINITIVA**

A garanzia degli adempimenti di tutti gli obblighi contrattuali nonché del risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento degli obblighi stessi, l'Assuntore dovrà costituire la cauzione definitiva nella misura del 10% dell'importo di aggiudicazione al netto dell'I.V.A. In difetto di costituzione della cauzione definitiva nel termine che sarà assegnato dall'Amministrazione, l'Assuntore sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione con incameramento da parte dell'Ente appaltante della cauzione provvisoria e con accollo a carico dell'Assuntore medesimo della differenza esistente tra il prezzo dallo stesso offerto e il prezzo al quale il servizio sarà affidato ad altra impresa, fatti salvi comunque gli ulteriori danni.

La cauzione definitiva dovrà avere durata sino alla scadenza del rapporto contrattuale con l'Assuntore. L'importo della cauzione definitiva, qualora l'Ente appaltante operi prelevamenti per fatti connessi all'esecuzione del contratto, dovrà essere immediatamente reintegrato da parte dell'Assuntore. Nel caso in cui ciò non avvenga entro 15 giorni dalla data di comunicazione all'Assuntore da parte dell'Ente appaltante, quest'ultimo ha facoltà di risolvere il contratto.

La cauzione potrà essere svincolata, a cura e spese dell'Assuntore, a chiusura del rapporto, sempre che non sussistono pretese di credito dell'Ente appaltante per fatti addebitabili allo stesso, accertata la completa e regolare esecuzione dell'appalto.

E' fatto salvo l'esperimento di ogni altra azione, qualora la cauzione fosse insufficiente.

## **ART. 13- RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONE.**

1. L'Assuntore si assume la totale responsabilità civile che dovesse derivare dall'esecuzione del presente appalto per eventuali danni fisici arrecati a terzi nonché di quelli materiali per danni arrecati ai beni di proprietà dell'Amministrazione e/o da questa detenuti e/o di proprietà di terzi, tenendo pertanto sollevata ed indenne l'Amministrazione ed i suoi dipendenti da ogni azione o domanda a riguardo, obbligandosi a tenerla indenne anche in sede giudiziale.
2. L'Assuntore è responsabile altresì, dell'operato dei propri dipendenti e di dipendenti degli eventuali terzi fornitori di servizi di cui al presente appalto per danni fisici da questi arrecati a terzi nonché di quelli materiali per danni arrecati ai beni di proprietà dell'Amministrazione e/o da questa detenuti e/o di proprietà di terzi.

L'Assuntore risponderà in particolare dei danni di cui ai precedenti commi 1. e 2. del presente articolo, mediante l'ausilio di Polizza di assicurazione per la Responsabilità Civile verso terzi e verso i propri dipendenti con un massimale unico per sinistro non inferiore a Euro 5.000.000,00 stipulato con Primaria Società Assicuratrice; tale ausilio non costituirà in alcun modo limite di assunzione di responsabilità in ragione delle garanzie e dei massimali che nella copertura vengono prestati. La polizza, dovrà essere valida ed efficace per l'intera durata dell'appalto e dovrà prevedere espressamente:

- *La qualifica, da parte dell'Assuntore di "Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico" di cui al D.P.R. n.412 /93;*



- *la risarcibilità dei danni di qualsiasi natura arrecati a terzi, nessuno escluso, ivi compresa l'Università degli Studi di Reggio Calabria ed il suo legale rappresentante;*

#### **ART. 14 - SUBAPPALTO**

Per l'espletamento di prestazioni accessorie, l'eventuale ricorso al subappalto dovrà, pena esclusione dalla gara, risultare conforme alla disciplina di cui all'art. 118 del D.Lgs. 163/06.

#### **ART. 15- DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO.**

L'Assuntore non potrà a qualsiasi titolo cedere a terzi in tutto o in parte il servizio. Nel caso di contravvenzione al divieto, la cessione si intenderà nulla e priva di effetti nei riguardi dell'Amministrazione.

Nel caso di contravvenzione al presente divieto, l'Amministrazione potrà risolvere di diritto il contratto e chiedere il risarcimento di ogni eventuale danno.

#### **ART. 16 - MODALITA' DI PAGAMENTO**

I pagamenti saranno effettuati trimestralmente.

L'Assuntore ha l'obbligo di presentare un rendiconto delle attività svolte, sia programmate che non, ai referenti dell'Amministrazione che dovranno controllare la corrispondenza tra attività rendicontate e attività svolte.

Per i lavori di manutenzione straordinaria i corrispettivi, determinati conformemente a quanto indicato all'art. 4.2 del presente capitolato, saranno corrisposti trimestralmente. Il pagamento delle fatture avverrà a 30 giorni dalla data di emissione delle fatture.

#### **Art. 17 – STIPULAZIONE DEL CONTRATTO.**

Il contratto verrà stipulato in forma pubblica amministrativa.

Il contratto è sottoposto alla condizione sospensiva dell'esito positivo dell'eventuale approvazione e degli altri controlli previsti dalle norme proprie delle stazioni appaltanti o degli enti aggiudicatari.

L'esecuzione del contratto può avere inizio solo dopo che lo stesso è divenuto efficace, salvo la possibilità da parte dell'Amministrazione di chiedere l'esecuzione anticipata ai sensi dell'art. 5 del presente Capitolato.

Sono a totale carico dell'Assuntore le spese di bollo, i diritti e le spese di contratto, nonché ogni altro onere fiscale presente e futuro che per legge non sia inderogabilmente posto a carico dell'appaltante.

#### **Art. 18 – SEDE OPERATIVA E DOMICILIO**

L'Assuntore, prima della stipula del contratto, dovrà costituire una sede operativa nell'ambito territoriale del Comune di Reggio Calabria. La stessa sede verrà eletta dall'Assuntore quale domicilio per tutte le comunicazioni attinenti il presente contratto.



#### **ART. 19 - REVISIONE PREZZI**

La Ditta appaltatrice avrà l'obbligo di mantenere i prezzi offerti in sede di gara fissi ed invariabili per tutta la durata dell'affidamento fatti salvi, i maggiori o minori oneri secondo quanto disposto dall' art. 115 del D.Lgs. 163/06.

#### **ART. 20 - FORO COMPETENTE**

In caso di contestazioni o di impossibilità di accordi tra le parti viene riconosciuto Foro competente quello di Reggio Calabria

**Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 C.C. si dichiara di aver letto attentamente e di accettare espressamente le prescrizioni contenute nei 20 articoli del presente capitolato, che si intendono tutte singolarmente sottoscritte ed accettate.**

La Ditta

\_\_\_\_\_↓

1)Timbro della Ditta e firma del legale rappresentante.

CT