

**AZIENDA CASA EMILIA-ROMAGNA (ACER) Ferrara**

**CONTRATTO D'APPALTO - SCRITTURA PRIVATA**

**Rep. 02/2021 del 11/03/2021**

**GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA. ESERCIZIO 2021.**

**Durata di un anno (2021).**

**CUP F73J17000100005 CIG 714473128A.**

L'anno duemilaventuno (2021), il giorno undici (11) del mese di Marzo, presso la sede di Acer Ferrara, Corso V. Veneto, 7 – Ferrara, con la presente scrittura privata, da valere ad ogni effetto di ragione e di legge, tra:

- ACER FERRARA (C.F. 00051510386) con sede in Ferrara, Corso V. Veneto, 7 in prosieguo nel presente contratto denominata anche “Stazione Appaltante”, rappresentata dal dott. Diego Carrara, nato a Copparo il 13.01.1963, in qualità di Direttore ed in rappresentanza della Azienda medesima

- Ditta Cons. INNOVA Soc. Coop. con sede legale in Bologna Via G. Papini n. 18, C.F. e partita IVA 03539261200, rappresentata dal Sig. Giuseppe Cremonesi (nato a Leno, BS) il 23.02.1956, in qualità di Presidente e legale rappresentante del consorzio, in prosieguo nel presente contratto denominato anche “Aggiudicatario” o “Assuntore”

**PREMESSO**

**a)** che Acer Ferrara (di seguito “Stazione Appaltante”), in esecuzione della

delibera del Consiglio di Amministrazione n. 50 in data 18/7/2017 ha indetto un bando di gara avente ad oggetto l'affidamento del global service per la gestione ed esecuzione degli interventi manutentivi ordinari e straordinari di immobili residenziali e non gestiti da Acer e siti nella provincia di Ferrara;

b) che Acer Ferrara ha deciso di bandire la gara di cui al punto che precede mediante lo strumento dell'appalto di lavori e servizi di cui all'articolo 28 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i. Codice dei Contratti Pubblici di Lavori, Servizi e Forniture (di seguito, per brevità, Codice);

c) che con bando pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 86 del 28 luglio 2017 e Gazzetta Ufficiale della Comunità Europea in data 01 agosto 2017, è stata indetta la gara per l'affidamento dell'appalto (di seguito, per brevità anche "Appalto");

d) che all'esito dell'espletamento di tutte le formalità richieste dal Codice per l'affidamento dell'Appalto, la Stazione Appaltante ha proceduto alla aggiudicazione dell'appalto;

e) che il 26/03/2018 le parti hanno sottoscritto il relativo contratto per l'anno 2018 (rep. 2/2018), dandosi atto della possibilità di rinnovo di anno in anno a giudizio insindacabile di ACER per un periodo di ulteriori anni tre (2019-2020-2021);

g) che l'ammontare del predetto contratto 2018, comprensivo dei servizi a canone, dei servizi a prestazione, degli interventi di manutenzione, risoluzione delle emergenze, recupero alloggi e degli oneri della sicurezza è stato fissato in Euro 3.340.350,00 (Euro tremilionitrecentoquarantamiliatrecentocinquanta/00) annui, I.V.A.

esclusa, così ripartiti:

“ 6.1) LAVORI A MISURA

I) *INTERVENTI MANUTENTIVI ORDINARI E STRAORDINARI, PROGRAMMATI E NON, DI RISOLUZIONE DELLE EMERGENZE E RECUPERO ALLOGGI A MISURA, per Euro 2.276.850,00 annuali, oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad Euro 50.000,00, per un totale di € 2.326.850,00 (duemilioneitrecentoventiseimilaottocentocinquanta/00).*

*Ribasso praticato rispetto all'importo a base di gara = 25,00% da applicarsi su una base di € 1.812.600,00 (2.780.000,00-50.000,00-917.400,00) e con le precisazioni di cui al successivo punto 6.4 .*

6.2) ATTIVITA' A CANONE

II) *SERVIZI DI MANUTENZIONE E GESTIONE TECNICA A CANONE FORFETTARIO*

*per Euro 890.000,00 annuali, oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso per Euro 30.000,00. Totale € 920.000 (novecentoventimila/00).*

6.3) SERVIZI A MISURA

III) *SERVIZI A PRESTAZIONE COMPENSATI A MISURA SU QUANTITA' E PREZZI*

*per Euro 88.500,00 annuali, oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad Euro 5.000,00, per un totale di € 93.500,00 (novantatremilacinquecento/00).*

*Ribasso praticato rispetto all'importo a base di gara = 25,00% da applicarsi su una base di € 26.000,00 (100.000,00-5.000,00-69.000,00) e con le precisazioni di cui al successivo punto 6.4).*

#### 6.4) PRECISAZIONI IN MERITO AL RIBASSO

*Il disciplinare di gara quantificava (art.4), oltre agli oneri per la sicurezza, anche i costi della manodopera sia per lavori che per servizi a misura non sottoponendoli a ribasso secondo il dettaglio seguente*

*> lavori a misura: € 917.400,00 annui,*

*> servizi a misura: € 69.000,00 annui.*

*In relazione a quanto sopra, il ribasso percentuale offerto del 25,00% non sarà da imputarsi ed applicarsi alle citate voci "oneri sicurezza" e "costo manodopera" come indicato anche ai precedenti artt. 6.1) e 6.3). Ai fini di una semplificazione dell'attività di computazione a carico della D.L. in sede di redazione della contabilità, ACER praticherà uno sconto reale del 16,60% sull'elenco prezzi lavori al netto degli oneri sicurezza e del 6,84% sull'elenco prezzi al netto degli oneri sicurezza per i servizi a misura.*

#### 6.5) VARIABILITA' DEL CORRISPETTIVO

*Mentre è certa la cifra contrattuale per quanto riguarda i servizi manutentivi a canone e per pronto intervento (euro 920.000,00) per ciò che riguarda i servizi e lavori da contabilizzare a misura, gli importi annuali potranno variare in funzione della disponibilità di bilancio, con un minimo di euro 2.000.000,00, senza che la Ditta possa avanzare qualsiasi obiezione sull'importo."*

#### **PREMESSO INOLTRE**

1) che con delibera n.56 del 25/09/2018 il Consiglio di Amministrazione ha disposto il rinnovo del contratto per l'anno 2019 così come espressamente previsto dall'art. 10 del Capitolato di oneri originariamente posto a base di gara;

m) che l'art. 15 del Capitolato d'Oneri prevede che il canone annuo per i servizi manutentivi a canone (pari ad € 920.000,00 per il 2018) venga adeguato "per gli anni successivi al primo in rapporto alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (FOI)";

n) che ai sensi dell'art. 36 del capitolato speciale d'appalto posto a base di gara (variazione del numero dei fabbricati) ACER FERRARA ha la facoltà di variare in più o in meno il numero delle unità immobiliari di ERP e NON ERP e relativi impianti oggetto del presente appalto. A variazione in più o in meno del numero degli alloggi da gestire, corrispondono proporzionali aumenti o diminuzioni dell'importo contrattuale a canone.

o) che nel corso del 2018

> l'indice ISTAT FOI ha segnato una variazione nel periodo dicembre 2017-dicembre 2018 pari allo 1,01% con un incremento economico, per il 2019, di € 9.200,00 per un totale di € 929.200,00;

> il numero degli alloggi è aumentato di 48 unità passando, dal 02/01/2018 al 02/01/2019, da 6911 unità a 6962 (6911+3+48 alloggi studenti Corti di Medoro) con un incremento economico della commessa quantificabile in € 6.453,71;

p) che l'importo degli interventi a canone è passato pertanto da € 920.000,00 ad € 935.654,00 (920.000+9.200,00+6.453,71) di cui € 30.000,00 per oneri della sicurezza;

q) che, in osservanza al citato art. 15 del Capitolato d'Oneri, l'elenco prezzi unitari dei servizi a misura posto a base di gara è stato sottoposto ad aggiornamento e quindi si è applicato l'incremento percentuale

succitato portando la presente voce da € 93.500,00 ad € 94.444,00;

r) che –in conclusione- per l’esercizio 2019- si è andato a definire un contratto (rep.1/2019 del 18/3/2019) di importo complessivo pari ad € 3.356.948,00 come da dettaglio sopra indicato.

### **PREMESSO INFINE**

s) che con delibera n.78 del 16.12.2019 il Consiglio di Amministrazione di ACER ha disposto:

s.1) il rinnovo del rapporto contrattuale per l’esercizio 2020,

s.2) il riconoscimento di € 174.957,72 quale aumento contrattuale per la voce “interventi manutentivi remunerati a canone” da applicare sia per l’esercizio 2020 che per il 2021;

t) che in relazione all’esercizio 2020 si è andato a definire un contratto (rep.1/2020 del 24/02/2020) di importo complessivo pari ad € 3.536.025,50;

u) che in relazione all’esercizio 2021:

u.1) l’indice ISTAT FOI ha segnato una variazione nel periodo dicembre 2019-dicembre 2020 pari a -0,2% mentre il numero di unità immobiliari passa da 6962 a 7163;

u.2) che conseguentemente la voce per interventi a canone passa da € 1.114.353,72 ad € 1.146.526,24;

u.3) che la voce per servizi a prestazione da contabilizzarsi a misura rimane invariata per un importo fissato in € 94.821,78 di cui 5.000,00 per oneri sicurezza;

u.4) che la voce per interventi di recupero rimane fissata ad € 2.326.850,00;

v) che si è stabilito di addivenire oggi alla stipulazione del presente contratto nella forma di scrittura privata, predisposta in modalità elettronica, da valere ad ogni effetto di legge ai sensi dell'art.32 co. 14 d.lgs.50/2016)

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

i componenti, mentre confermano e ratificano a tutti gli effetti la precedente narrativa, che per loro espressa volontà si vuole faccia parte integrante e sostanziale del presente atto, convengono e stipulano quanto segue:

#### **1) IMPORTO CONTRATTUALE**

Il Consorzio aggiudicatario dell'appalto originario di cui al citato Contratto di appalto di rep. n. 2/2018, con il presente atto formalmente e legalmente si obbliga ad eseguire, secondo le norme di cui al contratto di Appalto originario, per un ammontare di € 3.568.198,02= (diconsi euro tremilionicinquecentosessantottocentonovantotto/02=) oltre IVA di legge per i lavori, le opere, le provviste ed i servizi indicati dal Responsabile Unico del Procedimento arch. Marco Cenacchi secondo le precisazioni sopra riportate e di seguito sintetizzate:

- > interventi di recupero alloggi a misura € 2.326.850,00 (duemilionitrecentoventiseimilaottococinquanta/00), di cui € 50.000,00 per oneri sicurezza non soggetti a ribasso;
- > manutenzione a canone, € 1.146.526,24 di cui € 30.000,00 per oneri sicurezza non soggetti a ribasso;
- > servizi a prestazione compensati a misura € 94.821,78 di cui € 5.000,00 per oneri sicurezza.

## **2) FINANZIAMENTO**

Alla spesa complessiva di € 3.568.198,02= (diconsi euro tremilionicinquecentosessantottocentonovantotto/02=) di cui al presente contratto anno 2021 si farà fronte con i fondi bilancio ACER esercizio 2021.

## **3) DURATA E PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

- I lavori e le forniture previste con il presente contratto verranno eseguiti nel corso dell'anno solare 2021 e nel 2022 per gli ordini inoltrati entro il 31/12/2021.

- Dalle attività manutentive a canone di competenza dell'assuntore sono da considerarsi escluse tutte quelle ricadenti nella "garanzia del costruttore" per vizi e difetti dell'immobile in gestione ACER.

## **4) CLAUSOLA DI RINVIO**

Il Dr. Diego Carrara, nella veste e qualità menzionate sopra nelle premesse del presente atto, affida al predetto Consorzio aggiudicatario, che accetta, l'esecuzione dei lavori di cui trattasi e, per l'Amministrazione che rappresenta, si obbliga a pagare l'importo corrispondente all'ammontare dei lavori e servizi medesimi nei modi e nei termini già stabiliti nel contratto originario 2018 e nel relativo Capitolato Speciale d'Appalto. Al contratto si applicherà pertanto la normativa speciale posta a base della gara d'appalto esperita nel 2017 (d.lgs.50/2016 e s.m.i.).

## **5) ELEZIONE DOMICILIO**

A tutti gli effetti del presente contratto le parti eleggono domicilio in: quanto all'ACER presso la propria sede in Ferrara Corso Vittorio Veneto



c.n. 7, e quanto al consorzio INNOVA presso la propria sede soprarichiamata.

## **6) SPESE DI CONTRATTO, IMPOSTE, REGISTRAZIONE E TRATTAMENTO FISCALE**

1. Tutte le spese del presente contratto, inerenti e conseguenti (imposte, tasse, diritti di segreteria) sono a totale carico dell'Appaltatore.

2. Sono altresì a carico dell'Appaltatore tutte le spese di bollo per gli atti occorrenti per la gestione del lavoro, dal giorno della consegna a quello della data di emissione del collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

3. Ai fini fiscali si dichiara che i lavori di cui al presente contratto sono soggetto all'imposta sul valore aggiunto, per cui verrà registrato in caso d'uso ai sensi degli artt. 5, 6 e 39 del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 ed in misura fissa ai sensi dell'art. 40 del citato D.P.R. 131/1986.

4. L'imposta sul valore aggiunto, alle aliquote di legge, è a carico dell'ACER Ferrara.

5. Il presente contratto viene regolarizzato ai fini dell'imposta di bollo attraverso l'apposizione di n. 3 contrassegni di € 16,00 che vengono applicati sulla copia analogica del presente contratto conservato agli atti d'ufficio.

## **9) TRACCIABILITA'**

Il Consorzio affidatario e – per suo tramite – i soci e le imprese esecutrici tutte assumono gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 31 n. 136/2010 e successive modifiche. L'appaltatore si impegna a dare immediata comunicazione ad ACER ed alla Prefettura di Ferrara

della notizia dell'inadempimento della propria controparte  
(subappaltatore/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

Le parti dichiarano l'atto conforme alla loro volontà, lo approvano e lo  
firmano qui in calce in modalità elettronica.

Ferrara lì 11/03/2021

per INNOVA  
(Giuseppe Cremonesi)

per ACER  
(Diego Carrara)