



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

**Ente Pubblico Economico ex L.R. 24/2001**

Corso Vittorio Veneto, 7 – 44100 Ferrara  
Tel. 0532 230311 - 203320 – Fax 0532 207854 – Codice Fiscale – Partita IVA 00051510386

*Azienda con sistema qualità certificato in conformità alla normativa ISO 9001:2000*


**GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI  
IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI PROPRIETA' ED IN  
GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI  
FERRARA  
PER LA DURATA DI UN ANNO ( 2018 ) RINNOVABILE PER  
ULTERIORI TRE ANNI ( 2019-2020-2021)**

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

Ferrara 21 giugno 2017




Il Progettista  
Ing. Massimo Cazzola


	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

**GLOBAL SERVICE MANUTENTIVO 2018-2021**


<b>CAPO A- CARATTERISTICHE GENERALI DELL'APPALTO .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 1. - PREMESSE.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 2. - DEFINIZIONI.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 3. - NATURA DELL'APPALTO .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 4. - LINGUA UFFICIALE .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 5. - OGGETTO DELL'APPALTO.....</b>	<b>8</b>
<i>Art. 5.1. - SERVIZI MANUTENTIVI A CANONE.....</i>	<i>8</i>
Art. 5.1.1. - Servizio di Pronto Intervento e Reperibilità.....	11
Art. 5.1.2. - Servizio di riparazione/sostituzione generatori di calore .....	12
Art. 5.1.3. – Interventi di manutenzione negli alloggi arredati e riservati a studenti evidenziati nell'allegato 1 .....	13
Art. 5.1.4. – Interventi di manutenzione nella sede di ACER Ferrara e autorimessa .....	14
Art. 5.1.5. - Servizio manutenzione programmata di aree verdi di cui all'elenco allegato. ....	14
Art. 5.1.6. - Servizio di verifica conformità impianto di messa a terra nei fabbricati a gestione diretta .....	15
Art. 5.1.7. - Gestione Tecnica .....	15
Art. 5.1.8. – Nomina Commissione per il contratto di Global Service.....	16
<i>Art. 5.2. - SERVIZI COMPENSATI A MISURA.....</i>	<i>16</i>
Art. 5.2.1. - Servizio di manutenzione straordinaria a richiesta di aree verdi , potatura e disinfezione.....	17
Art. 5.2.2. - Servizio di pulizia fognaria , spurgo e affini. ....	18
Art. 5.2.3. - Video ispezioni di canne fumarie con telecamera e registratore;.....	19
Art. 5.2.4. - Assistenza allo sfratto (sostituzione cilindro porta, piccole lavorazioni edili,ecc.); .....	19
Art. 5.2.5.- Riparazioni per effrazioni ed atti vandalici; .....	19
Art. 5.2. 6. - Prime accensioni di caldaie (in occasione delle nuove assegnazione alloggi);.....	19
Art. 5.2.7. - Servizio di lettura contatori acqua e ripartitori di calore.....	20
Art. 5.2.8. – Traslochi di mobili , arredi ed altre dotazioni all'interno degli immobili .....	20
Art. 5.2.9 – Servizio di sanificazione e bonifica di immobili in precarie condizioni igieniche	20
<i>Art. 5.3. - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, PROGRAMMATA E NON, DI RISOLUZIONE DELLE EMERGENZE E RECUPERO ALLOGGI VUOTI PER RILASCIO DELL'IMMOBILE DA PARTE DELL'ASSEGATARIO.....</i>	<i>21</i>
<b>Art. 6. - AMMONTARE DELL'APPALTO .....</b>	<b>21</b>
<b>Art. 7. - SVILUPPO DELL'APPALTO .....</b>	<b>22</b>

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

<i>Art. 7.1. - SISTEMA INFORMATIVO .....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 7.2 - FUNZIONI.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 7.3 - GESTIONE TECNICA ATTIVITÀ .....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 7.4. - AGGIORNAMENTO ANAGRAFE DEGLI IMMOBILI .....</i>	<i>27</i>
<i>Art. 7.5. - PROCEDURE GESTIONALI PER INTERVENTI A CANONE .....</i>	<i>28</i>
Art. 7.5.1. - Ricezione richieste di intervento .....	28
Art. 7.5.2. - Pronto intervento .....	28
Art. 7.5.3. - Richiesta di verifica e/o sopralluogo .....	29
Art. 7.5.4. - Rendicontazione .....	29
<i>Art. 7.6. – PROCEDURE GESTIONALI PER INTERVENTI A MISURA .....</i>	<i>30</i>
Art. 7.6.1.- Interventi manutentivi, emergenze, recupero alloggi .....	30
Art. 7.6.2.- Gestione del recupero alloggi.....	31
Art. 7.6.3. - Interventi manutentivi con costo a carico dell’Inquilino dell’alloggio .....	38
Art. 7.6.4. Pronto intervento in reperibilità.....	39
Art. 7.6.5. Interventi manutentivi nei Condomini misti non amministrati. (N-AMM / S-AMM) e nei Condomini misti amministrati. (M-AMM) .....	39
Art. 7.6.6. - Tempi di intervento per interventi a canone .....	41
Art. 7.6.7. - Tempi di intervento per interventi a misura .....	41
<i>Art. 7.7. - ORGANIZZAZIONE E DOTAZIONI.....</i>	<i>42</i>
Art. 7.7.1. - Sedi operative e magazzini.....	42
Art. 7.7.2. - Attrezzatura minima.....	43
Art. 7.7.3. - Struttura tecnica e operativa minima.....	43
<b>CAPO B - DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE.....</b>	<b>45</b>
<b>Art. 8. - CRITERIO INTERPRETATIVO DELL’APPALTO .....</b>	<b>45</b>
<b>Art. 9. - DOCUMENTI FACENTI PARTE IL CONTRATTO .....</b>	<b>46</b>
<b>Art. 10. - DURATA DELL’APPALTO .....</b>	<b>46</b>
<b>Art. 11. - CORRISPETTIVO DELL’APPALTO .....</b>	<b>47</b>
<b>Art. 12. - CONDIZIONI E MODALITÀ DI PAGAMENTO .....</b>	<b>48</b>
<b>Art. 13. - TERMINI DI PAGAMENTO .....</b>	<b>48</b>
<b>Art. 14. - REVISIONE PREZZI.....</b>	<b>48</b>
<b>Art. 15. - AGGIORNAMENTO CANONE ED ELENCO PREZZI UNITARI.....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 16. - NUOVI PREZZI, PREZZI AGGIUNTIVI.....</b>	<b>49</b>
<b>Art. 17. - CAUZIONI E GARANZIE.....</b>	<b>50</b>
<b>Art. 18. - DANNI A TERZI E RESPONSABILITÀ CIVILI E PENALI.....</b>	<b>53</b>

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	


<b>Art. 19. - DOMICILIO, RECAPITO FISSO, RESPONSABILI DELL'ASSUNTORE E DI ACER FERRARA.....</b>	<b>54</b>
<b>Art. 20. - NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DEI SERVIZI.....</b>	<b>56</b>
<b>Art. 21. - REQUISITI DEL PERSONALE E NORME COMPORTAMENTALI.....</b>	<b>57</b>
<b>Art. 22. - DISCIPLINA IN MATERIA DI COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO .....</b>	<b>58</b>
<b>Art. 23. - MACCHINE ED ATTREZZATURE .....</b>	<b>58</b>
<b>Art. 24. - QUALITA' DEI MATERIALI.....</b>	<b>58</b>
<b>Art. 25. - ORARIO DI LAVORO .....</b>	<b>60</b>
<b>Art. 26. - INTERVENTI ESEGUITI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'ASSUNTORE - COORDINAMENTO .....</b>	<b>60</b>
<b>Art. 27. - AUTORIZZAZIONI E PERMESSI .....</b>	<b>61</b>
<b>Art. 28. - ORDINI DI SERVIZIO .....</b>	<b>61</b>
<b>Art. 29. - SOSPENSIONI E PROROGHE. CAUSE DI FORZA MAGGIORE .....</b>	<b>62</b>
<b>Art. 30. - MISURE DI SICUREZZA.....</b>	<b>63</b>
<b>Art. 31. - ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'ASSUNTORE .....</b>	<b>65</b>
<b>Art. 32. - SPESE ED OBBLIGHI SPECIALI A CARICO DELL'ASSUNTORE .....</b>	<b>66</b>
<b>Art. 33. - OBBLIGHI A CARICO DI ACER FERRARA .....</b>	<b>68</b>
<b>Art. 34. - SORVEGLIANZA E CONTROLLO DEL SERVIZIO DA PARTE DI ACER FERRARA .....</b>	<b>68</b>
<b>Art. 35. - RISERVATEZZA.....</b>	<b>69</b>
<b>Art. 36. - VARIAZIONE DEL NUMERO DEI FABBRICATI.....</b>	<b>70</b>
<b>Art. 37. - INADEMPIENZE – CONTESTAZIONI - PENALI - RIDUZIONI DI CORRISPETTIVO .....</b>	<b>70</b>
<i>Art. 37.1 - Inadempienze.....</i>	<i>70</i>
<i>Art. 37.2 - Penali.....</i>	<i>72</i>
<b>Art. 38. - SUBAPPALTO .....</b>	<b>73</b>

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

<b>Art. 39. - ESTENSIONE, RIDUZIONE E VARIAZIONE DELLE PRESTAZIONI.....</b>	<b>74</b>
<b>Art. 40. - RECESSO DAL CONTRATTO. LUCRO CESSANTE.....</b>	<b>74</b>
<b>Art. 41. - CESSIONE DEI CREDITI O DEL CONTRATTO.....</b>	<b>75</b>
<b>Art. 42. - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.....</b>	<b>75</b>
<b>Art. 43. - SCIOPERI.....</b>	<b>77</b>
<b>Art. 44. - DEROGHE.....</b>	<b>77</b>
<b>Art. 45. - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE.....</b>	<b>77</b>
<b>Art. 46. - ESSENZIALITÀ DELLE CLAUSOLE.....</b>	<b>78</b>
<b>Art. 47. - EFFETTI DELLA SCADENZA DEL CONTRATTO.....</b>	<b>78</b>
<b>Art. 48. - LEGGE APPLICABILE. NORME APPLICABILI.....</b>	<b>79</b>

***Elenco dei documenti di gara (oltre a bando, disciplinare e fac-simile di partecipazione):***

<b>ALLEGATO 1</b>	<i>Elenco immobili;</i>
<b>ALLEGATO 2</b>	<i>Elenco Prezzi;</i>
<b>ALLEGATO 3</b>	<i>Relazione Tecnica Descrittiva;</i>
<b>ALLEGATO 4</b>	<i>Regolamenti ripartizione oneri;</i>
<b>ALLEGATO 5</b>	<i>Piano di Sicurezza;</i>
<b>ALLEGATO 6</b>	<i>Prescrizioni tecniche;</i>
<b>ALLEGATO 7</b>	<i>Elenco Aree verdi da manutentare a canone;</i>
<b>ALLEGATO 8</b>	<i>Analisi situazione impianti di alimentazione gas metano per la verifica delle condizioni di sicurezza.</i>

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

## **CAPO A- CARATTERISTICHE GENERALI DELL'APPALTO**

### **Art. 1. - PREMESSE**

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

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

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


### **Art. 2. - DEFINIZIONI**

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

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

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

**Corrispettivo a canone:** corrispettivo a forfait per quei servizi il cui costo è riferito alla totalità dello stesso servizio, quindi alla prestazione completa in ogni sua parte.

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

**Corrispettivo a prestazione:** corrispettivo per prestazioni, valutati secondo quantità e applicazione prezzi da relativo elenco prezzi unitario;

**Corrispettivo per lavori di manutenzione straordinaria:** corrispettivo per lavori valutato secondo quantità e applicazione prezzi da relativo elenco prezzi;

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

**Elenco prezzi unitari per lavori :** insieme dei prezzi unitari relativi alle voci di progetto utilizzati per contabilizzare e liquidare i lavori.

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

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

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

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

**Giorni:** naturali e consecutivi


### **Art. 3. - NATURA DELL'APPALTO**

Il presente appalto si considera un appalto misto di lavori e servizi ed è caratterizzato dalla prevalenza quantitativa dei lavori rispetto ai servizi ed alle forniture. Sulla base dell'art. 28 D.Lgs.50/2016 e sue successive modificazioni ed integrazioni, l'oggetto principale dell'appalto sono i LAVORI , stimati come valore più alto rispetto al valore dei SERVIZI.

### **Art. 4. - LINGUA UFFICIALE**

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



	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

## **Art. 5. - OGGETTO DELL'APPALTO**

L'appalto ha per oggetto le attività di manutenzione del patrimonio di proprietà od in gestione ad A.C.E.R. Ferrara, la cui consistenza patrimoniale è descritta nell'Elenco degli Immobili (si intendono comprese anche le pertinenze degli alloggi, quali cantine, garages, ecc., anche se non espressamente richiamate in elenco) alla data del 31.05.2017 ed allegato al presente Capitolato.

Il contenuto dei lavori e delle prestazioni da effettuarsi per la durata di un anno (2018) rinnovabili per ulteriori tre anni (2019-2020-2021) è illustrato, oltre che dal presente Capitolato Speciale d'Appalto, dalle Prescrizioni Tecniche, dai "Regolamenti per la ripartizione degli oneri fra ente gestore ed assegnatari" per alloggi E.R.P. , NON E.R.P. , E.R.S. , corredato dalle note esplicative vincolanti, dal Disciplinare di Gara e dal Progetto presentato in sede di gara dai concorrenti.

Le attività sono suddivise in:

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

### **Art. 5.1. - SERVIZI MANUTENTIVI A CANONE**

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


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

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

- Strutture portanti e di tamponamento;
- Coperture;
- Fognature e scarichi;
- Lattonerie;
- Pavimentazioni;
- Pavimentazioni stradali e marciapiedi;
- Impianti di illuminazione e suoneria parti comuni;
- Impianti di messa a terra nei fabbricati in gestione diretta.

*b) Manutenzione all'interno dell'unità immobiliare:*



	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

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


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

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

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

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

Qualora, dalla segnalazione telefonica, non fosse possibile evincere con esattezza l'imputazione dell'intervento a carico del proprietario o dell'inquilino, l'Assuttore dovrà comunque effettuare il sopralluogo e, nel caso di intervento a carico del proprietario, effettuare l'intervento che gli sarà

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	


compensato nell'ambito del canone, ovvero nel caso l'intervento risultasse a carico dell'inquilino segnalare all'inquilino, con la dovuta cortesia, che deve provvedere alla riparazione rivolgendosi ad un suo tecnico di fiducia; nulla sarà corrisposto da ACER all'Assuntore per il sopralluogo effettuato, in quanto tale attività di verifica risulta compresa tra gli oneri dell'Assuntore compensati con il canone.

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

Gli interventi rifiutati dall'Assuntore, perché ritenuti a carico degli inquilini, dovranno comunque essere inseriti dall'Assuntore nel database delle riparazioni a guasto e riportare data della richiesta, data del sopralluogo (se effettuato) e motivazioni del rifiuto. I tecnici ACER effettueranno controlli di merito sugli interventi rifiutati dall'Assuntore in quanto a carico dell'inquilino; qualora il tecnico ACER, con il proprio sopralluogo o dalla semplice lettura delle motivazioni del rifiuto nel database, riscontrasse che l'intervento è stato erroneamente rifiutato ne ordinerà l'esecuzione all'Assuntore per via telematica; l'Assuntore dovrà, pena il pagamento delle penali definite e l'esecuzione d'ufficio con addebito degli oneri, dare immediata esecuzione al lavoro ordinato. **Eventuali contestazioni da parte dell'Assuntore circa l'attribuzione dell'intervento tra quelli compensati nel canone, nonché le conseguenti richieste di pagamento "a parte" del costo dell'intervento, in ogni caso valutato secondo i prezzi dell'elenco prezzi di appalto, devono essere formulate a pena di decadenza per iscritto e nel termine perentorio di 30 giorni dalla data dell'intervento.**

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

- a. L'aggiornamento del rilievo, anche informatico, con le modifiche apportate durante l'attività di manutenzione;
- b. le ispezioni, verifiche, controlli, analisi, monitoraggi previsti, o che riterrà opportuno eseguire, al fine di conoscere lo stato manutentivo di ogni elemento tecnico;
- c. eseguire ogni intervento manutentivo necessario, qualunque sia stata la causa che l'ha richiesto,

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

che preveda anche la sostituzione di quegli elementi tecnici non più riparabili o che non diano garanzia di sicurezza e durata;

- d. esecuzione di interventi per il mantenimento in efficienza ed in buono stato degli impianti
- e. L'assuntore deve dotarsi a proprie spese di adeguata strumentazione Hardware e software (esempio tecnologia Palmare) per ogni squadra dedicata agli interventi su chiamata a canone che permetta l'aggiornamento della richiesta d'intervento non appena concluso l'intervento stesso(es: invio on line di immagini esplicative e del rapportino o altro).
- f. L'assuntore deve altresì garantire la possibilità di ricevere eventuali segnalazioni di pronto intervento, da parte di referenti nei fabbricati gestiti da Acer Ferrara, tramite cellulare.
- g. verificare visivamente in occasione di un primo intervento manutentivo presso un immobile (alloggio o parte comune) lo stato degli elementi strutturali e/o impiantistici e redigere rapportino da inserire nel sistema informatico; qualora riscontri problematiche da cui possano derivare pericolo o danni a persone o cose , deve comunque attivarsi come si trattasse di pronto intervento compensato a canone oltre a avvisare Acer Ferrara per i successivi provvedimenti.


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

#### **Art. 5.1.1. - Servizio di Pronto Intervento e Reperibilità**

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

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

L'Assuntore è obbligato ad eseguire urgentemente, sia nelle ore diurne che notturne, relativamente a qualsiasi giorno dell'anno, tutte le attività di pronto intervento, provvedendo qualora necessario anche alle relative opere provvisorie, transennature e segnaletica di sicurezza, all'attivazione degli enti territoriali preposti alle emergenze in caso di necessità ed a comunicare successivamente ad

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

Acer Ferrara quanto riscontrato ed organizzato per il superamento di tali situazioni di criticità.


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

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

#### **Art. 5.1.2. - Servizio di riparazione/sostituzione generatori di calore**

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

- Il Call Center riceve la segnalazione ed inserisce la richiesta di intervento a canone, con la descrizione **“Verifica malfunzionamento caldaia”**;
- La ditta incaricata esegue la verifica sul posto, con proprio tecnico, e redige il **Verbale di sopralluogo**, compilando **nella parte “Stato dei luoghi”**: marca, modello, anno di installazione, regolarità degli interventi di manutenzione ordinaria, e **nella la parte “Conclusioni”** causa del guasto e componente da sostituire;
- **Se il pezzo da sostituire è a carico inquilino**, (ALLEGATO n. 4 Regolamenti ripartizione oneri ACER/UTENTE) la ditta del Global Service farà sottoscrivere all'inquilino la parte del modulo “Richiesta da respingere perché a carico utente (per accettazione firma UTENTE)” e non eseguirà nessun intervento chiudendo la richiesta. Se l'utente concorda invece con l'intervento da parte del Global e con oneri a proprio carico, procedere alla riparazione e compilare il foglio di lavoro come specificato al precedente punto e nel campo “Osservazioni e reclami” indicare che l'inquilino ha fatto eseguire il lavoro alla ditta del Global Service ed ha eseguito il pagamento. Se l'utente non è in grado di pagare ma il lavoro va fatto in emergenza, verrà eseguito da nostra ditta. Và inoltre compilato il foglio di lavoro come specificato al precedente punto e nel campo “Osservazioni e reclami”, occorre indicare che l'inquilino ha fatto eseguire il lavoro alla ditta del Global Service e non ha eseguito il pagamento. in tal caso verrà corrisposto da ACER un importo extracanone che sarà successivamente da ACER addebitato all'inquilino in bolletta fattura.

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

- **se il pezzo da sostituire è a carico ACER** (ALLEGATO n. 4 Regolamenti ripartizione oneri ACER/UTENTE) la ditta del Global Service eseguirà l'intervento chiudendo la richiesta. Tale intervento sarà compensato nell'ambito del canone.


Quanto riportato al punto 5.1 in relazione agli interventi di sostituzione dei componenti "*Qualora non sia possibile o conveniente ripristinare la funzionalità dell'elemento è obbligo dell'appaltatore provvedere alla sua sostituzione senza oneri aggiuntivi oltre l'erogazione del canone*" rimane valido anche per le caldaie autonome per quanto riguarda l'onere dell'appaltatore di verificare l'opportunità della sostituzione; è comunque possibile per il Direttore dei Lavori ordinare la sostituzione o la riparazione indipendentemente da quanto suggerito dall'appaltatore; qualora si opti per la sostituzione questa viene pagata a parte rispetto al canone, con corrispettivo a misura determinato dalla D.L.

#### **Art. 5.1.3. – Interventi di manutenzione negli alloggi arredati e riservati a studenti evidenziati nell'allegato 1**

La ditta garantirà la manutenzione di arredi in genere quali a titolo esemplificativo e non esaustivo: scrivanie, cassettiere, armadi, sedie, poltrone, divani, tavoli ecc. in metallo, legno o altro materiale, in dotazione presso gli alloggi ammobiliati in gestione od in proprietà. Gli interventi previsti comprendono: - ripristino, anche mediante la sostituzione di parti componenti con l'impiego di ricambi originali, di mobili o arredi; - sostituzione di serrature di cassettiere, cassetti, armadi, - riparazione di poltrone o divani comportanti la sostituzione di rotelle, saldatura piantane, - interventi di minuta falegnameria per ripristini di arredi in legno; - sostituzione di vetri a cristalli di arredi in genere; - fornitura e posa piani di armadio e ripiani in genere; - ripristino scrivanie e mobili in genere comprendente anche le sverniciature, levigature e riverniciature con idonei prodotti, del piano di lavoro o di appoggio. Nell'esecuzione delle predette prestazioni il personale della ditta deve usare la massima diligenza onde evitare qualsiasi danno, all'interno dei locali.

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

La ditta dovrà garantire anche la manutenzione agli elettrodomestici dentro agli alloggi arredati consistenti nella pulizia, lubrificazione e regolarizzazione di tutte le apparecchiature presenti nei

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

locali arredati. La ditta si assume l'obbligo di tenere in efficienza tutte le macchine presenti e di compiere tutte le operazioni necessarie affinché le stesse operino in un ottimale stato di funzionamento utilizzando le informazioni fornite dai libretti d'uso e manutenzione o, in mancanza di questi, alle norme di buona tecnica.

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

**Gli interventi verranno retribuiti nell'ambito del Canone**

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


La ditta garantirà la manutenzione il mantenimento in perfetta efficienza di:

1. infissi con relativi avvolgibili,
2. porte interne e relativi accessori,
3. ripristino di finiture edili,
4. impianto idrico/sanitari e scarichi
5. impianto elettrico (a partire dai contatori) e fino agli utilizzatori compresi i corpi illuminanti,
6. impianto televisivo
7. impianto di video sorveglianza sede a autorimessa
8. impianto telefonico interno all'edificio
9. impianto rete dati
10. impianto pompa sommersa in autorimessa
11. impianto termico (a partire dal circolatore in Centrale Termica)
12. manutenzione linea vita

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

Il presente servizio è compensato a canone e prevede tutte le attività di manutenzione delle aree verdi (ALLEGATO n. 7 Elenco aree verdi) attraverso un programma che comprende, per ogni area in elenco:

- Pulizia preventiva della superficie
- Rifilatura dei bordi e di tutti i luoghi dove non potrà accedere la lama della moto cimatrice
- Sfalciò dell'erba con moto cimatrice o tramite trinciaerba

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

- Asporto dei materiali di risulta nel più breve tempo possibile e comunque entro 24 ore.

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

**La programmazione, di almeno 5 (cinque) interventi all'anno per ogni area in elenco, dovrà pervenire con comunicazione telematica ad ACER entro e non oltre il 01/03 di ogni anno.**

#### **Art. 5.1.6. - Servizio di verifica conformità impianto di messa a terra nei fabbricati a gestione diretta**

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

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


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

#### **Art. 5.1.7. - Gestione Tecnica**

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

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



	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

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

**Art. 5.1.8. – Nomina Commissione per il contratto di Global Service**

Verrà nominata con Delibera del CDA di ACER Ferrara, una commissione costituita da tre membri uno di nomina ACER uno di nomina dell'Assuntore e un terzo membro esterno nominato da ACER con il consenso dello stesso Assuntore verrà costituita dopo l'aggiudicazione dell'appalto in analogia a quanto fatto nei precedenti appalti quadriennali di Global Service presso ACER Ferrara con lo scopo di:


1. fornire interpretazione autentica e condivisa tra le parti dei documenti contrattuali in particolar modo del capitolato d'oneri, qualora sorgessero difficoltà di interpretazione;
2. valutare le richieste di ulteriori compensi extracanone presentate dall'assuntore in relazione a specifici interventi, determinando se questi sono da ritenersi compresi nel canone, ovvero devono essere pagati a parte secondo i prezzi dell'elenco prezzi di appalto;
3. esaminare ulteriori richieste di compensi da parte dell'assuntore con l'obiettivo di prevenire contenzioso ed eventuali riserve.

**Art. 5.2. - SERVIZI COMPENSATI A MISURA**

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

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

- a) Servizio di manutenzione aree verdi, potature e disinfestazioni;
- b) Servizio di pulizia fognaria, spurgo ed affini;
- c) Video ispezioni di canne fumarie con telecamera e registratore;
- d) Assistenza allo sfratto (sostituzione cilindro porta, piccole lavorazioni edili,ecc.);
- e) Riparazioni per effrazioni ed atti vandalici;
- f) Prime accensioni di caldaie in occasione delle nuove assegnazioni/locazioni degli alloggi;
- g) Servizio di tele lettura ripartitori di calore e contatori divisionali dell'acqua alle cadenze concordate con Acer Ferrara e lettura contatori di acqua;

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

- h) Traslochi di mobili ed altre dotazioni degli immobili;
- i) Servizio di sanificazione e bonifica igienica di immobili in precarie condizioni igieniche.

**Art. 5.2.1. - Servizio di manutenzione straordinaria a richiesta di aree verdi , potatura e disinfestazione**

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

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

- a) - Manutenzione delle superfici inerbiti e cespugliose;
- b) - Formazioni di prati;
- c) - Concimazione e diserbi;
- d) - Trattamenti antiparassitari;
- e) - Potature, abbattimenti
- f) - Piantumazioni
- g) - Disinfestazioni


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

**Potature ed abbattimenti**

Nelle operazione di potatura od abbattimento la Ditta dovrà utilizzare gli opportuni mezzi (cestelli\piattaforme idrauliche, scale).

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

I prezzi riportati in Elenco prezzi sono da considerarsi comprensivi dell'uso delle attrezzature necessarie (elevatori, motoseghe, trituratori, ecc), oltre agli oneri inerenti la delimitazione, con adeguate protezioni, delle aree di temporaneo stoccaggio ed ogni quant'altro necessario all'esecuzione degli interventi.

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

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

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

### **Deblatizzazione /Deratizzazione**

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

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

### **Trattamenti contro il proliferare delle zanzare denominate “tigre”**

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

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

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


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

Al termine del ciclo di intervento, la Ditta sarà tenuta ad inoltrare alla Stazione Appaltante, copia del registro di intervento ed una relazione finale dove dovrà essere indicato l'ubicazione del fabbricato, il numero dei pozzetti trattati ed ogni eventuale altra osservazione che si riterrà utile.

### **Art. 5.2.2. - Servizio di pulizia fognaria , spurgo e affini.**

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

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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

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

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

La ditta dovrà applicarsi nella attività, compensata a misura, di video ispezione del condotto fumario necessaria per controllare lo stato e le condizioni generali dello stesso, in particolare per individuare eventuali rotture e deterioramento del materiale di costituzione del condotto, la presenza di curve e/o variazioni di sezione, probabili immissioni dirette e qualsiasi anomalia che comporti una situazione di non corretto funzionamento. Su preventiva richiesta dovrà essere rilasciato il filmato della video ispezione eseguita e/o una relazione descrittiva dell'esistente.

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


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

**Art. 5.2.5.- Riparazioni per effrazioni ed atti vandalici;**

La Ditta garantirà la prestazione di maestranze al fine di riparare i componenti delle abitazioni e delle parti comuni che abbiano subito danni a causa di atti vandalici od effrazioni per furto o tentato furto, ai prezzi delle opere compresi nell'Elenco Prezzi Unitari allegato al presente capitolato.

**Art. 5.2. 6. - Prime accensioni di caldaie (in occasione delle nuove assegnazione alloggi);**

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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

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

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

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

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

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

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

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

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

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


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

**Sanificazione:** metodica che si avvale dell'uso di detersivi per ridurre a livelli di sicurezza il numero di contaminanti batterici presenti nell'ambiente su oggetti e superfici e per preservare la qualità dei materiali e migliorare il confort ambientale;

**Disinfezione:** metodologia che si avvale dell'uso di prodotti disinfettanti, atti a ridurre la carica batterica e microbica patogena mantenendo per un tempo relativo il livello di sicurezza;

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

**Lavaggio:** detersione delle varie superfici dello sporco e del materiale depositato con mezzi e prodotti idonei alla superficie da trattare, senza danneggiarla e non tossici, alle dosi indicate nella

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

scheda tecnica e senza associazioni.

**Art. 5.3. - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, PROGRAMMATA E NON, DI RISOLUZIONE DELLE EMERGENZE E RECUPERO ALLOGGI VUOTI PER RILASCIO DELL'IMMOBILE DA PARTE DELL'ASSEGNATARIO.**

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


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

**Art. 6. - AMMONTARE DELL'APPALTO**

L'ammontare dell'Appalto originario comprensivo dei servizi a canone, dei servizi a prestazione, degli interventi di manutenzione, risoluzione delle emergenze, recupero alloggi e degli oneri della sicurezza sarà pari ad Euro 3.810.000,00 (Euro tremilionioottocentodiecimila/00) annui, I.V.A. esclusa, così ripartiti:

**LAVORI:**

**I) INTERVENTI MANUTENTIVI ORDINARI E STRAORDINARI, PROGRAMMATI E NON, DI RISOLUZIONE DELLE EMERGENZE E RECUPERO ALLOGGI A MISURA, per Euro 2.780.000,00 (euro duemilionesettecentottantamila/00, di cui oneri per la sicurezza non**

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

soggetti a ribasso Euro **50.000,00** ( Euro cinquantamila/00).

## **SERVIZI A CANONE**

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

per Euro **930.000,00** (euro novecentotrentamila/00) annuali, di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso Euro **30.000,00** ( Euro trentamila/00), così come individuati all'art. 5 punto 1 precedente.

## **SERVIZI A PRESTAZIONE**

### **III)SERVIZI A PRESTAZIONE**


per Euro **100.000,00** (euro centomila/00) annuali , di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso Euro **5.000,00** ( Euro cinquemila/00),così come individuati all'art. 5 punto 2 precedente.

**LE CIFRE SOPRA INDICATE PER SERVIZI, SOGGETTE AL RIBASSO D'ASTA IN SEDE DI GARA D'APPALTO, RIMARRANNO COSTANTI NEL CORSO DEGLI ANNI DI DURATA DEL CONTRATTO D'APPALTO, MENTRE PER QUANTO RIGUARDA I LAVORI, LE CIFRE SOPRA INDICATE POTRANNO SUBIRE DELLE DIMINUZIONI NEL CORSO DEGLI ANNI IN FUNZIONE DEI GETTITI DEI CANONI D'AFFITTO CORRIPOSTI DAGLI INQUILINI; COMUNQUE PER LAVORI SI INTENDE UNA SPESA MINIMA ANNUALE DI EURO 2.000.000,00.= (euro duemilioni/00) PER MANUTENZIONI PROGRAMMATE, RISOLUZIONE DELLE EMERGENZE E RECUPERO ALLOGGI, SENZA CHE L'IMPRESA POSSA CHIEDERE ULTERIORI COMPENSI NON DOVUTI.**

## **Art. 7. - SVILUPPO DELL'APPALTO**

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



	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

### **Art. 7.1. - SISTEMA INFORMATIVO**

ACER FERRARA è dotata di un sistema informativo specifico (a richiesta è disponibile un opuscolo ai soli fini illustrativi/informativi non esaustivo) per la gestione del processo manutentivo afferente al presente appalto a cui obbligatoriamente l'assuntore deve far riferimento e utilizzare per la gestione dell'attività manutentiva. Tale sistema informativo, basato su tecnologia web permetterà l'accesso differenziato e controllato di tutti i soggetti coinvolti nel processo manutentivo, mantenendo allineati in tempo reale tutti i dati ad esso relativi. Si precisa che tutti i dati contenuti nel database del sistema informativo sono di proprietà esclusiva di ACER FERRARA che ne concederà l'uso all'Assuntore per la sola durata dell'appalto. Tali dati saranno mantenuti all'interno di un server di proprietà di ACER FERRARA o di una server farm di sua fiducia.

**L'Assuntore avrà l'obbligo di dotarsi a proprie spese di almeno tre accessi al sopra indicato sistema informativo per poter espletare tutte le attività a proprio carico inerenti il presente appalto.**


In particolare il sistema gestisce i seguenti processi:

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

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

### **Art. 7.2 - FUNZIONI**

L'Assuntore sarà rappresentato da un **RESPONSABILE GENERALE DELLE ATTIVITA'** che dovrà essere in possesso di adeguata esperienza nella gestione di attività di Global Service. Tale esperienza sarà valutata sulla base del curriculum vitae allegato all'Offerta Tecnica nell'ambito

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

dell'organizzazione generale della commessa. Il Responsabile delle attività ha la piena rappresentanza dell'Assuntore ed in quanto tale dovrà controfirmare i vari documenti amministrativi e contabili. Ha come compito principale quello di assicurare il raggiungimento degli obiettivi economici e produttivi della commessa, nel rispetto dei tempi e delle specifiche contrattuali, attraverso il razionale impiego delle risorse. Deve quindi garantire la realizzazione del budget economico della commessa, pianificando le attività di produzione e definendo le risorse necessarie alla realizzazione delle opere in termini di materiali, manodopera e attrezzature. E' il principale responsabile dell'applicazione e del rispetto di tutte le normative che riguardano la vita del Global Service, da quelle relative al Sistema Qualità Aziendale a quelle legate alla sicurezza e all'insieme delle norme antimafia.

Tra i suoi compiti figura l'elaborazione del programma dei lavori, la gestione dei rapporti con la committenza e con la direzione dei Lavori, le decisioni in merito all'acquisto di materiali e opere di terzi, la gestione dei rapporti con i fornitori, il controllo delle imprese subappaltatrici sia per quanto riguarda la produzione che il rispetto delle normative di legge.


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

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

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

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

Infine l'Assuntore dovrà dotarsi di un **COORDINATORE DELLA SICUREZZA** in

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

progettazione ed in esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, di risoluzione delle emergenze e recupero alloggi e dei servizi a canone e che sarà nominato dalla Stazione Appaltante tra i tecnici di propria fiducia. Il corrispettivo per le prestazioni del coordinatore per la sicurezza in esecuzione lavori sarà corrisposto da Acer Ferrara al tecnico aggiudicatario delle selezioni pubbliche, mentre il corrispondente costo verrà detratto alla ditta in concomitanza della emissione dei Certificati di Pagamento per i lavori e le prestazioni eseguite.

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


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

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

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

La prestazione si intende compensata all'interno dell'importo del canone manutentivo.

Per quanto riguarda la consistenza del personale operativo, l'Assuntore dovrà avere alle dipendenze proprie (o delle ditte affidatarie in caso di Consorzio o come soci lavoratori) in provincia di Ferrara per tutta la durata dell'appalto il personale necessario a coprire ogni intervento manutentivo o

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

tecnico ordinato, **con un minimo di 10 operativi** con caratteristiche professionali tali da poter gestire/eseguire quanto previsto all'art.5 del presente capitolato.

### **Art. 7.3 - GESTIONE TECNICA ATTIVITÀ**

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

#### **CONOSCENZA**


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

#### **PIANIFICAZIONE**

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

#### **PRESTAZIONI VARIE**

- i) assicurare la presenza presso la sede di ACER Ferrara, per tutta la durata dell'appalto , negli orari di apertura al pubblico , **di un addetto qualificato esperto su temi manutentivi di edilizia residenziale** , a supporto dei tecnici di Acer Ferrara e del Servizio Clienti, **preposto anche al ricevimento degli utenti per le problematiche manutentive, nonché al riscontro dei reclami.** Acer Ferrara predisporrà adeguata postazione di lavoro , escluso Hardware informatici.
- j) Per l'utilizzo dei locali di Acer Ferrara utilizzati dalla Ditta sarà addebitato alla stessa un recupero forfettario di spesa di euro 10.000,00 oltre l'IVA di legge.
- k) Ricevere e gestire le richieste di intervento, curando con particolare attenzione la comunicazione verso gli utenti;
- l) assicurare il servizio di reperibilità;


	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

- m) -predisporre i titolo abilitativi., permessi, nullaosta previsti di regolamenti vigenti nei Comuni in cui ha luogo l'intervento oggetto dell'appalto;
- n) -gestire i certificati di conformità impiantistica ed i collaudi, con l'onere di raccogliere, richiedere, rinnovare, redigere e firmare, produrre, ecc. tutti i certificati e collaudi previsti dalle vigenti normative e rilasciati dagli Enti preposti ai controlli relativi alla agibilità e igienicità del fabbricato.

#### **Art. 7.4. - AGGIORNAMENTO ANAGRAFE DEGLI IMMOBILI**

Un'anagrafe aggiornata del proprio patrimonio è uno degli aspetti strategici per la buona riuscita di qualsiasi attività manutentiva. Pertanto l'Assuntore dovrà effettuare tutte le attività di aggiornamento dell'anagrafe immobiliare inerenti le attività oggetto dell'appalto che abbiano comportato modifiche al patrimonio entro cinque giorni lavorativi.

- L'intera Anagrafe e tutta la documentazione dovrà essere fornita ad ACER FERRARA su supporti cartacei ed informatici non appena i dati saranno stati rilevati, introdotti o aggiornati, o le rilevazioni saranno state effettuate, e sarà da subito di esclusiva proprietà di ACER FERRARA che ne permette l'uso da parte dell'Assuntore durante il periodo di appalto per consentirgli la gestione delle attività previste.
- Il reperimento dei dati, il loro inserimento su supporto informatico, la fornitura delle informazioni, nella quantità, forma, supporto richiesti, è compresa negli importi contrattuali.
- Particolare attenzione dovrà essere posta al controllo della esatta corrispondenza dei dati alla situazione reale.
- ACER FERRARA procederà a controlli a campione ed eventuali inadempienze daranno luogo a sanzioni ferme restando le conseguenze tutte per inadempienze agli obblighi contrattuali.
- L'aggiornamento dovrà essere gestito per tutta la durata dell'appalto con l'introduzione di tutte le variazioni conseguenti ad interventi di manutenzione realizzati durante il periodo di validità del contratto.
- Si intende per aggiornamento anagrafe tutto quell'insieme di dati legati alla consistenza dell'immobile che a seguito dell'intervento possono variare nella sostanza e nella consistenza ( es: finiture , impianti, planimetria architettonica ) atte a essere inserite nel database del committente)e necessari anche alle redazione degli APE ( attestati di prestazione energetica) che comunque nel caso di ripristino alloggio l'assuntore è tenuto a fornire ad Acer Ferrara a sue spese.

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

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

## **Art. 7.5. - PROCEDURE GESTIONALI PER INTERVENTI A CANONE**

### **Art. 7.5.1. - Ricezione richieste di intervento**

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


- a) tramite Call Center, che risponde al Numero Verde attivato da Acer Ferrara, con almeno 2 linee dedicate a carico dell’assuntore, presso i locali di Acer Ferrara dati in uso a titolo oneroso. La risposta deve essere garantita attraverso un numero di operatori non inferiore a 2 , nei giorni ed orari indicati da Acer Ferrara.
- b) altre richieste o ordini d’intervento potranno pervenire anche per via telematica da parte delle varie postazioni operative presso i Comuni della Provincia di Ferrara e/o dal personale ACER, ovvero tramite posta ordinaria e fax.

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

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

### **Art. 7.5.2. - Pronto intervento**

I lavori di pronto intervento riguardano in particolare:

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

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

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

Tali chiamate ricevute direttamente e ricadenti nelle casistiche sopra citate , dovranno essere inserite nel sistema informativo affinché ACER Ferrara ne riceva comunicazione all'apertura degli uffici.

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


#### **Art. 7.5.3. - Richiesta di verifica e/o sopralluogo**

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

#### **Art. 7.5.4. - Rendicontazione**

Oltre alla chiusura dell'intervento all'interno del sistema informativo, l'Assuntore dovrà provvedere a compilare un apposito bollettino di lavoro o verbale di sopralluogo (su modulistica approvata da ACER) sul posto oggetto dell'intervento e farlo sottoscrivere all'utente che ne dovrà ricevere copia come ricevuta. Una copia di tale bollettino potrà essere inviata ad ACER Ferrara ( solo se espressamente richiesta dalla stessa ) trimestralmente allegata alla fattura del canone se si tratta di



	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

interventi a canone, mentre una dovrà restare presso l'Assuntore; dovrà comunque essere inserita quale allegato sotto forma informatica (es. formato . pdf) e visibile nel programma gestionale Hyper .

## **Art. 7.6. – PROCEDURE GESTIONALI PER INTERVENTI A MISURA**

### **Art. 7.6.1.- Interventi manutentivi, emergenze, recupero alloggi**

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

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


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

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

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

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

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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	


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

Gli ordini di lavoro, il monitoraggio dei tempi di esecuzione, le contabilità preventive e consuntive saranno gestite in modo integrato dal software in uso presso ACER. Sarà onere dell'Assuntore inserire nel software la data di inizio e fine lavori, il mancato inserimento darà luogo all'applicazione delle penali previste, trascorso il tempo contrattualmente stabilito per l'inizio dei lavori e per la loro conclusione; su tali dati immessi dall'Assuntore i Direttori dei lavori ACER eseguono controlli; sarà pertanto possibile per ACER intervenire nel software cancellando date di inizio e fine lavori, qualora si fosse riscontrato con sopralluogo che i lavori non sono iniziati o non sono conclusi, con conseguente applicazione delle penali previste.

Le contabilità consuntive di ogni singolo intervento contabilizzato dal tecnico ACER confluiranno per via informatica in una contabilità unica dell'Assuntore. Il Direttore dei Lavori di ACER Ferrara provvederà all'emissione dello S.A.L. e Certificato di Pagamento all'Assuntore al raggiungimento dell'importo di S.A.L. previsto nel Capitolato speciale d'appalto.

#### **Art. 7.6.2.- Gestione del recupero alloggi**

- 1) Ritiro chiavi ed assegnazione alloggio alla ditta esecutrice, oggetto del preventivo notificato da ACER Ferrara al Call Center, **entro 3 giorni dalla data di notifica**;
- 2) Eseguire, preliminarmente all'inizio dei lavori di recupero, **entro 5 giorni dalla data di notifica del preventivo**, le operazioni di controllo impianti: elettrico, idrico, gas e termico (qualora in fase di preventivazione non fosse stato ordinato il rifacimento completo di tutti gli impianti).
- 3) Controllo impianto idrico alloggio, mediante prova idraulica in pressione, dal gruppo di misura sino alle utenze.
- 4) Controllo impianto elettrico, telefonico e televisivo nell'alloggio ed eventuali pertinenze (cantina, box auto, ecc) compreso la verifica della funzionalità dell'impianto di terra, del quadro elettrico generale e dei suoi componenti (interruttore differenziale e magnetotermici), l'integrità dei punti di presa ed interruzione, le sezioni dei conduttori, ecc). Verrà sempre controllata la

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	


funzionalità dell'impianto di ricezione del segnale TV mediante apposito rilevatore di segnale (o altro),.

- 5) Controllo impianto gas, mediante prova di tenuta a pressione dell'impianto dal gruppo di misura sino gli utilizzi.
- 6) Controllo impianto termico a pressione, dalla caldaia agli elementi radianti compresi (valvole e detentori aperti).
- 7) Controllo verifica funzionalità degli scarichi, sino alla colonna di scarico, mediante l'immissione di acqua a pressione atmosferica.
- 8) In caso di rifacimento impianto elettrico si chiede di installare la dotazione minima prevista dalla **"Normativa 64 – 8 del 01/09/2011, Livello 1"**. Saranno considerati "da rifare" (ed in questo caso occorre rimuovere il vecchio impianto elettrico, tutti gli impianti in cui le sezioni dei conduttori per la luce e per la forza motrice siano di diametro o tipologia difforme dalle attuali normative ( es. conduttori in rame monofilo rigido, rivestimento non autoestinguente, mancanza di cavo di terra, piattine, ecc), verranno altresì sostituite sempre, ( nel caso di totale sostituzione di placche e frutti o nuovo impianto), le scatole tonde tipo 500 con fissaggio ad espansione con altrettante di tipo rettangolare (503) con fissaggio tramite viteria.

Particolare attenzione dovrà essere prestata nella conformazione dell'impianto elettrico presente nei bagni, ove in nessun caso dovranno essere installate utenze elettriche non in conformità a quanto prescritto dalla vigente normativa


Verranno sempre rimosse tutte le applicazioni volanti e posticce (cavi antenna o elettrici esterni a vista, deviatori a "peretta" normalmente installati nelle camere da letto, verranno sempre sostituiti da punto luce deviato o invertito in esecuzione incassata o esterna in canaletta.

- 9) Qualora si rendesse necessaria la sostituzione parziale o totale dell'impianto termico, dovrà essere redatta sempre la relazione tecnica ai fini della legge 10/91 e realizzato l'impianto come da progetto esecutivo. Nel caso di rifacimento completo dell'impianto termico, ove presenti, saranno sempre chiuse le vecchie nicchie per radiatori con l'apposizione di materiale isolante del tipo pannelli in poliuretano o eps, chiusura con laterizio forato) e successiva intonacatura
- 10) In caso di rifacimento dell'impianto idrico del bagno e impianto idrico cucina esso dovrà sempre essere realizzato con tubazioni multistrato di adeguato diametro per la corretta funzionalità dell'impianto e degli accessori ad esso collegato. L'impianto lavatrice verrà sempre realizzato in bagno salvo diverse disposizioni della D.L., con la sua presa elettrica di


	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

servizio comandata. Nel rifacimento del bagno, la vasca dovrà essere sempre sostituita con piatto doccia delle dimensioni di 70x90. Nei casi in cui durante il rifacimento di bagni o comunque dove la posa di nuovi impianti e scarichi comportasse la creazione di un dislivello altimetrico tra i pavimenti, non dovranno essere creati scalini superiori ai 2 cm, e comunque dovranno essere sempre raccordati con coprifilo idonei o possibilmente raccordati alla quota più bassa, nel caso di gradini superiori ai 2 cm, si dovrà provvedere ove possibile alla formazione di una rampa di accesso inclinata, da concordare con la D.L. **E' obbligatorio da parte delle ditte contattare la DL per effettuare il sopralluogo a demolizioni avvenute al fine di concordare la disposizione di sanitari e delle prese elettriche.**


- 11) Indipendentemente dalla segnalazione dei tecnici ACER, l'assuntore dovrà sempre accertarsi prima della riconsegna dell'alloggio, della corretta funzionalità ed integrità di porte ed infissi, nello specifico, tali strutture non dovranno presentare problemi di chiusura, deformazione, strisciamento, dissesto dei cardini, buchi o sfondamenti, spesso derivanti dalle movimentazioni di materiali durante il recupero dell'alloggio, eventuali ulteriori lavorazioni non preventivate, derivanti da tale verifica, saranno computate a consuntivo;
- 12) Saranno sempre modificate, mediante pannellatura o sostituzione, tutte le porte interne a vetri semplici o sarà valutata la sostituzione dei vetri semplici con vetro di sicurezza armato o altro materiale idoneo.
- 13) Nel caso, fosse ordinata la sostituzione di infissi quali: finestre, porte interne, portoncini di ingresso, ecc, costruite su misura, per i quali i tempi di reperimento sul mercato, fossero difforni dalla durata prevista per l'esecuzione dei lavori, sarà facoltà di ACER , concedere all'assuntore eventuali proroghe sul termine delle lavorazioni, **previa richiesta dello stesso nella quali si documenta la tempistica di approvvigionamento necessaria.** Si raccomanda pertanto la tempestività nell'ordine di approvvigionamento di tali materiali.
- 14) Qualora si rendesse necessaria la sostituzione di infissi quali: finestre e porte finestre essa dovrà avvenire con adeguati profili in PVC.
- 15) Qualora si rendesse necessaria la sostituzione di porte interne essa dovrà avvenire con porta in legno tamburato.
- 16) Qualora si rendesse necessaria la sostituzione di porte garage essa dovrà avvenire con porta in lamiera di ferro zincato basculante.

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

- 17) Qualora si rendesse necessaria la sostituzione di porte per cantine essa dovrà avvenire con porta in lamiera di ferro zincato.
- 18) Normalmente verranno eseguite tinteggiature mediante l'utilizzo di pittura murale (preferibilmente super traspirante) negli ambienti cosiddetti "asciutti" zona notte (soggiorno e soggiorni con angoli cottura, ingresso, ecc.) mentre per gli ambienti umidi (bagno, cucine abitabili ,ecc) saranno impiegate pitture anticondensa con additivo antimuffa. In casi particolari, potrebbe essere richiesto l'impiego di prodotti speciali a discrezione della D.L.
- 19) Nel caso venissero ordinate lavorazioni inerenti la preparazione preliminare delle superfici (lavatura e raschiatura di pareti e soffitti; carteggiatura consistente, stesura di primer particolari, lavaggio di pavimenti e rivestimenti ecc), tali prestazioni saranno liquidate soltanto dietro presentazione ad ACER di relativa documentazione fotografica.
- 20) La verniciatura dei termosifoni dovrà avvenire sempre a radiatore smontato in modo da trattarne anche la parte contro muro; fatta eccezione per i casi in cui l'impianto sia centralizzato ed in funzione al momento delle lavorazioni.
- 21) Qualora si rendesse necessaria o fosse ordinata la verniciatura di porte interne o infissi in legno, o infissi in ferro occorre sempre accertarsi della funzionalità delle serrature a vernice asciutta. In ogni caso tutte le tinte e vernici dovranno risultare omogenee, prive di gocciolamenti e di irregolarità.
- 22) Verranno sempre rimosse le cornici in gesso o altro materiale con funzione prettamente estetica, i rosoni, le strutture in legno (tipo perlinato o altro) finti archi, le carte da parati, moquette, linoleum, salvo casi particolari da valutare con la D.L.
- 23) Verranno altresì rimosse: zanzariere e veneziane, ventilatori, lampadari, mobili, pensili, e tutto quanto risulti amovibile ed installato dall'ex assegnatario, altre applicazioni (condizionatori, infissi supplementari di sicurezza, infissi esterni (doppie finestre), se in buono stato ed efficienti, saranno valutate dal servizio tecnico ACER.
- 24) Verrà sempre eseguita la chiusura dei buchi lasciati dall'ex assegnatario (tasselli , passaggi di impianti, ecc), nonchè delle fessurazioni presenti nell'alloggio. Nel caso di fessurazioni passanti, occorre concordare l'intervento più idoneo con la D.L.
- 25) Nei casi di rifacimento, parziale o totale delle pavimentazioni interne agli alloggi (esclusi i bagni), dovranno essere utilizzate pavimenti ceramici in gres
- 26) Nei casi di rifacimento dei bagni le pavimentazioni dovranno essere in ceramica monocottura

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

- 27) Nei casi di rifacimento di rivestimenti per bagni e cucine essi dovranno essere di ceramica monocottura di altezza 200 cm per i bagni e 160cm per le cucine e angolo cottura.
- 28) Nei casi di rifacimento pavimentazione dei balconi, dovrà sempre essere prevista la sua completa demolizione fino ad estradosso soletta e rifatta con la seguente stratificazione: stesura di guaina liquida tipo mapelastic, nel caso le quote lo rendano necessario posa di massetto con adeguata pendenza e nuovo pavimento in gres con realizzazione del bordo di contenimento con pezzi speciali
- 29) Nei casi di alloggi distribuiti su due piani con scala interna dovrà sempre essere verificata l'altezza della ringhiera/corrimano alle normative vigenti, nel caso in cui si ravvisi la necessità occorre intervenire come da indicazioni della DL.
- 30) Nel caso in cui il contatore gas fosse posizionato internamente all'alloggio o sul balcone occorre sempre installare l'armadietto copri contatore singolo a parete in alluminio.
- 31) Nel caso in cui l'alloggio e/o le relative pertinenze siano ingombre di mobili e masserizie, queste dovranno essere smaltite in discarica e lo sgombero verrà valutato in base alle dimensioni del materiale, misurato in cantiere
- 32) Verranno sempre sostituiti i cilindri della porta di ingresso all'alloggio e delle varie pertinenze (cantina, box auto, ecc) di cui dovranno sempre essere riconsegnate le chiavi nella misura di:
- a) N. 3 chiavi porta ingresso alloggio;
  - b) N. 3 chiavi per ogni pertinenza;
  - c) N. 1 chiave porta ingresso vani scala;
  - d) N. 1 chiave porta cancello pedonale (se presente)
  - e) N. 1 chiave porta cancello carrabile (se presente)
  - f) N. 1 telecomando con chiave per cancello automatizzato (se presente)
  - g) N. 1 chiave cassetta postale
- 33) La documentazione tecnica da allegare alla riconsegna delle chiavi ad ACER a lavorazioni ultimate inerente l'alloggio recuperato, dovrà essere consegnata ad ACER contestualmente alla riconsegna delle chiavi alloggio (entro il limite massimo di **3 giorni successivi alla data di ultimazione prevista**), su cui verrà redatto apposito verbale in contraddittorio ACER-Impresa. Il luogo di riconsegna sarà sempre la sede ACER di Ferrara, e la presa in consegna sarà a carico del tecnico ACER di competenza o da suo sostituto.

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

**Tutta la documentazione ai successivi punti 34, 35, 36, 37, 38, dovrà essere consegnata in n. 3 copie originali**

34) Certificazione APE (Attestato di Prestazione Energetica): n. 2 copie (oppure se ancora in corso di validità 2 fotocopie a colori di buona qualità);

35) Impianti GAS:

A. Recupero alloggio dotato di impianto senza documentazione di conformità/rispondenza, con nessun intervento da eseguire:

- Compilazione parziale del **Rapporto Tecnico di Verifica (Norma UNI 10738:2012)**
- Compilazione dell'**Attestazione della tenuta dell'impianto (Modulo A/12)**;
- In fase di post consegna chiavi, dopo l'attivazione dell'utenza gas, completamento della compilazione del **Rapporto Tecnico di Verifica (Norma UNI 10738:2012)**;
- Compilazione della **Dichiarazione di Rispondenza** ai sensi del D.M. 37/2008.

B. Recupero alloggio dotato di impianto gas con documentazione di conformità/rispondenza, con nessun intervento da eseguire:

- Compilazione dell'**Attestazione della tenuta dell'impianto (Modulo A/12)**;

C. Recupero alloggio con realizzazione di nuovo impianto/trasformazione/ampliamento/manutenzione straordinaria/ordinaria:

- Compilazione dell'**Attestazione della tenuta dell'impianto (Modulo A/12)**;
- In fase di post consegna chiavi compilazione della **Dichiarazione di Conformità** con relativi allegati ai sensi del D.M. 37/2008.

36) Impianti TERMICI:

A. Recupero alloggio dotato di impianto, senza documentazione di conformità/rispondenza con nessun intervento da eseguire:


- Compilazione della **Dichiarazione di Rispondenza** ai sensi del D.M. 37/2008.

B. Recupero alloggio dotato di impianto, con documentazione di conformità/rispondenza con nessun intervento da eseguire:

- Compilazione di un **Verbale di Verifica** di tenuta delle tubazioni, valvole e detentori e di corretta funzionalità dei corpi scaldanti;

C. Recupero alloggio dotato di impianto con interventi di manutenzione straordinaria/ordinaria:



	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

- Compilazione della **Dichiarazione di Conformità** ai sensi del D.M. 37/2008 con relativi allegati per le opere eseguite.

*D. Recupero alloggio con realizzazione di nuovo impianto:*

- Consegna di **progetto esecutivo e relazione tecnica Legge 10/91:**
- Compilazione della **Dichiarazione di Conformità** ai sensi del D.M. 37/2008 con relativi allegati per le opere eseguite.

37) Impianti IDRICI:

*A. Recupero alloggio dotato di impianto con nessun intervento da eseguire:*

- Compilazione di un **Verbale di Verifica** di tenuta delle tubazioni e di funzionalità dei sanitari con relativi accessori e funzionalità degli scarichi;

*B. Recupero alloggio dotato di impianto con interventi di manutenzione straordinaria/ordinaria:*

- Compilazione della **Dichiarazione di Conformità** ai sensi del D.M. 37/2008 con relativi allegati.

*C. Recupero alloggio con realizzazione di nuovo impianto:*

- Compilazione della **Dichiarazione di Conformità** ai sensi del D.M. 37/2008 con relativi allegati.

38) Impianti ELETTRICI:

*A. Recupero alloggio dotato di impianto senza documentazione di conformità/rispondenza con nessun intervento da eseguire:*


- Compilazione della **Dichiarazione di Rispondenza** ai sensi del D.M. 37/2008.

*B. Recupero alloggio dotato di impianto con documentazione di conformità/rispondenza con nessun intervento da eseguire:*

- Compilazione di un **Verbale di verifica** di idoneità dell'impianto elettrico riportante le prove sulla resistenza di terra, tempo di intervento del differenziale e segnale TV.

*C. Recupero alloggio dotato di impianto con interventi di manutenzione straordinaria/ordinaria:*

- Compilazione di un **Verbale di verifica** di idoneità dell'impianto elettrico riportante le prove sulla resistenza di terra, tempo di intervento del differenziale e segnale TV.
- Per le opere eseguite compilazione della **Dichiarazione di Conformità** ai sensi del D.M. 37/2008 con relativi allegati.

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

*D. Recupero alloggio con realizzazione di nuovo impianto:*

- Compilazione della **Dichiarazione di Conformità** ai sensi del D.M. 37/2008 con relativi allegati.

39) Post Consegna chiavi all'utenza (solo alloggi con impianto di riscaldamento autonomo)

L'utente contatterà il numero verde richiedendo la prima accensione del generatore di calore e contestualmente **la DITTA che ha eseguito il recupero effettuerà il collaudo di tutti gli impianti con tutti i contatori attivi.** Al termine dovrà essere compilato foglio di lavoro con firma dell'utente in cui si attesta l'esito positivo dei collaudi effettuati (**Voce EPU: NP.20**)

40) Aggiornamento anagrafe degli immobili

A fine lavori il tecnico di riferimento dell'Assuntore dovrà effettuare le seguenti operazioni per ogni alloggio recuperato:


- Compilazione del modulo DATI OGGETTIVI;
- Compilazione del Modulo 8 nel campo Censimento Fabbricato ed inserimento scansione dichiarazioni di conformità/rispondenza;
- Compilazione del Modulo 10 nel campo Censimento Fabbricato ed inserimento scansione APE

**Art. 7.6.3. - Interventi manutentivi con costo a carico dell'Inquilino dell'alloggio**

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

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

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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

#### **Art. 7.6.4. Pronto intervento in reperibilità**

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

Tale attività nonché la relativa tempistica è intesa estesa come riferita a tutti i servizi , in particolare per i servizi di ,Spurghi e pulizia fosse biologiche e similari, nonché manutenzione aree verdi .

Gli interventi riguarderanno generalmente emergenze impiantistiche o situazioni di possibile pericolo alla pubblica incolumità o possibile inagibilità degli immobili o aree di pertinenza come meglio sopra specificato.

Tali interventi possono essere o di sola "eliminazione del pericolo o danno imminente" (transennature, segnalazioni luminose, chiusura accessi, interruzione erogazione energia elettrica, acqua, gas, ecc...) o di riattivazione e messa in servizio di apparecchiature non funzionanti.

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

L'Assuntore ha l'obbligo di organizzare una struttura tale da garantire che ogni intervento in reperibilità sugli immobili ed impianti oggetto del presente appalto venga iniziato entro **1 ora** dalla richiesta di intervento. Tale struttura deve comprendere almeno:

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


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

#### **Art. 7.6.5. Interventi manutentivi nei Condomini misti non amministrati. (N-AMM / S-AMM) e nei Condomini misti amministrati. (M-AMM)**

##### **Condomini misti amministrati. (M-AMM)**

##### **1. Gestione operativa segnalazioni in generale**

Nel caso in cui, il Call Center, riceva chiamate per interventi di manutenzione di qualsiasi tipo , questi devono essere respinti perché non di competenza. Il Call Center indicherà agli utenti di attivarsi presso l'amministratore di condominio, cui compete la gestione di tutti gli interventi su parti comuni anche se relativi ad impianti che servono esclusivamente alloggi ACER (per es. vasche biologiche – colonne di scarico ecc ...),

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

Nel caso in cui si rilevi l'inadempienza dell'amministratore, dovrà essere segnalata al Servizio Clienti, il quale lo diffiderà ad attivarsi con lettera/e-mail. In caso di ulteriore inerzia, si dovrà operare tenendo conto della gravità del problema e del disagio subito dall'utenza, intervenendo anche in via sostitutiva attraverso l'assuntore del servizio Global Service manutentivo, salvo recupero delle eventuali quote di competenza dei proprietari, come previsto dal C.C..

### **Condomini misti non amministrati. (N-AMM / S-AMM)**

#### **1. Gestione operativa segnalazione lavori di manutenzione straordinaria**

Nel caso in cui, il Call Center, riceva chiamate per interventi di manutenzione straordinaria questi devono essere respinti perché non di competenza. Tuttavia il Call Center farà eseguire ai propri tecnici un sopralluogo finalizzato a predisporre un elenco lavori/quaderno offerta e relativo preventivo. Tali elaborati verranno consegnati al Servizio Clienti che li trasmetterà ai proprietari per accettazione e riceverà dagli stessi eventuali proposte alternative da confrontare.

Nel caso l'unico preventivo lavori sia quello presentato dal Global Service o nel caso in cui questo risulti essere il più favorevole l'intervento sarà gestito dal Global.

Nel caso invece il preventivo più favorevole risulti presentato da altra Ditta, il lavoro sarà gestito da quest'ultima.

In entrambe le ipotesi, Il preventivo deve sempre contemplare, se necessaria, la direzione lavori, il piano di sicurezza e ogni altro onere e figura professionale prevista dalla normativa di settore

In ogni caso, la ditta incaricata fatturerà direttamente pro quota ai proprietari.

La verifica di congruità dei preventivi, nonché la verifica circa l'esecuzione a regola d'arte dei lavori, ai fini della liquidazione pro quota a carico Acer, sarà garantita dal Servizio Clienti di Acer, con la collaborazione del Servizio Tecnico per lavori specialistici.


#### **2. Gestione operativa segnalazioni di pronto intervento in emergenza**

Nel caso in cui il Call Center riceva una segnalazione per intervento di emergenza (caduta calcinacci, guasti con spandimento liquami e/o perdite idriche ecc...) deve intervenire con inserimento RDI a canone di semplice messa in sicurezza, successivamente verrà eseguito sopralluogo da parte dei tecnici del Global Service. Se si rileva la necessità di eseguire lavori su impianti che servono esclusivamente alloggi ACER (per es. vasche biologiche – colonne di scarico ecc...), il Call Center deve richiedere alla D.L. ACER indicazioni per la loro esecuzione. Se si rileva la necessità di lavori di manutenzione straordinaria, si procede come al punto 1. Tuttavia, qualora uno o più utenti subiscano un disagio grave (per es. caduta coppi che determina infiltrazioni di acque meteoriche) si interverrà con un tamponamento, in attesa di organizzare l'intervento più complessivo.

#### **3. Gestione operativa segnalazione lavori di piccola entità**

Nel caso in cui il Call Center riceva una segnalazione per intervento di piccola entità (sostituzione botole pozzetti, piccole riparazioni lattonerie ecc..) deve intervenire con inserimento RDI a canone ed esecuzione del lavoro.

Tale soluzione, che è in deroga alla procedura di recupero costi pro quota in capo ai proprietari, consegue ad una valutazione costi/benefici.

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

#### **Art. 7.6.6. - Tempi di intervento per interventi a canone .**

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

**- interventi ordinari/programmabili: 10 giorni dalla richiesta;**

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

**- interventi urgenti: 24 ore dalla richiesta;**

si intendono quegli interventi che pregiudicano un normale utilizzo dell'immobile , sono fonte di forte disagio e disservizio es: necessità di sostituzione caldaia riscaldamento autonomo;

**- pronto intervento: 1 ora dalla richiesta.**

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

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

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

#### **Art. 7.6.7. - Tempi di intervento per interventi a misura**

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

**- interventi di recupero alloggio arredato : inizio entro 24 ore**


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

gg. 60 per il recupero di un alloggio di E.R.P.

gg. 30 per il recupero di un alloggio diverso E.R.P.

gg 15 per il ripristino di un alloggio destinato ad emergenza abitativa;

per interventi di importo superiore ai quindicimila euro o per necessità particolari , i tempi saranno

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

stabiliti dalla D.L..

### **Art. 7.7. - ORGANIZZAZIONE E DOTAZIONI**

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

#### **Art. 7.7.1. - Sedi operative e magazzini**

L'Assuntore per tutta la durata dell'appalto dovrà disporre di almeno **1 sede operativa** in Provincia di Ferrara, comprendente locali per il ricovero delle attrezzature, attività lavorative, veicoli e materiali, così da poter effettuare in qualunque ora del giorno e della notte immediati interventi sugli edifici ed impianti a richiesta di ACER FERRARA o di altri autorizzati, **nonché uffici presidiati** permanentemente con le normali dotazioni di ufficio quali telefoni, segreteria telefonica automatica, personal computers, etc... dove poter svolgere la funzione essenziale di programmazione e coordinamento.

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


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

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

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

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

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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

### **Art. 7.7.2. - Attrezzatura minima**

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

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

Le attrezzature ed il materiale tutto dovrà essere riconosciuto da ACER FERRARA idoneo all'impiego, salvo le regolari autorizzazioni degli organi competenti per legge (USL, Ispettorato del lavoro, ecc.).

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


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

### **Art. 7.7.3. - Struttura tecnica e operativa minima**

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

- n° 1 tecnico con il ruolo di responsabile delle attività;



	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

- n° 1 tecnico con il ruolo di coordinatore delle attività.
- n° 1 tecnico con il ruolo di ispettore delle attività ( controllo e supporto agli operai sui luoghi d'intervento dei servizi a prestazione);
- n° 1 tecnico con il ruolo di ispettore delle attività ( controllo e supporto agli operai sui luoghi d'intervento dei lavori a misura)


Dovrà inoltre disporre di almeno 4 operatori amministrativi/informatici per l'imputazione e lettura dei dati, la gestione delle informazioni e la fatturazione

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

Sarà richiesta inoltre **la prestazione di un "Ispettore dei fabbricati"** che è figura tecnico/amministrativa, il quale dovrà effettuare dei sopralluoghi nei fabbricati dove Acer Ferrara svolge la funzione di amministratore dello stabile, interloquire coi referenti del condominio per valutare lo stato delle corti, il rispetto dei regolamenti d'uso, il controllo del decoro, nonché le varie richieste di interventi sulle parti comuni, al fine di intervenire preventivamente con un costante monitoraggio degli immobili, redigendo idoneo verbale al termine di ogni sopralluogo.

La prestazione si intende compensata all'interno dell'importo del canone manutentivo.

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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

## **CAPO B - DISPOSIZIONI AMMINISTRATIVE**

### **Art. 8. - CRITERIO INTERPRETATIVO DELL'APPALTO**

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

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

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

Circa l'interpretazione della normativa in materia di impianti gas e relativi utilizzi si farà riferimento nell'ambito del presente appalto alla relazione tecnica "Analisi situazione impianti di alimentazione gas metano per la verifica delle condizioni di sicurezza" redatto da tecnico a tale scopo incaricato da ACER Ferrara. (Allegato 8)

Il documento individua in modo dettagliato la prassi operativa da seguire negli interventi sugli impianti gas e relativi utilizzi, degli alloggi da recuperare e definisce quali obblighi ne derivino in relazione alla normativa vigente, sia per quanto riguarda le caratteristiche degli interventi da effettuare che la documentazione che è necessario redigere, in conformità alle indicazioni della

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

nuova delibera dell'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico del 06 febbraio 2014 n. 40/2014/R/gas "Disposizioni in materia di accertamenti della sicurezza degli impianti di utenza a gas".

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

### **Art. 9. - DOCUMENTI FACENTI PARTE IL CONTRATTO**

Fanno parte integrante del contratto di appalto, il presente Capitolato Speciale d'Appalto, l'Elenco degli Immobili, l'Elenco Prezzi Unitari, la Relazione Tecnico Descrittiva, i vari "Regolamenti per la ripartizione degli oneri fra ente gestore ed Utenti", l'elaborato dei Piani di Sicurezza e Coordinamento a canone e delle manutenzioni programmate, recupero alloggi ed emergenze.

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


### **Art. 10. - DURATA DELL'APPALTO**

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

L'Assuntore, con la presentazione dell'offerta, rimane comunque vincolato alla stipula degli atti aggiuntivi per la prosecuzione del rapporto per gli anni successivi al primo, mentre tali atti non sono vincolanti per ACER che si determinerà discrezionalmente sia in ordine al rinnovo del contratto per quello che concerne le condizioni contrattuali.

In tal caso l'ACER valuterà le eventuali condizioni migliorative proposte dall'Assuntore, sia in tema di modalità di erogazione delle prestazioni, sia in termini economici.

**Mentre è certa la cifra a base d'appalto per quanto riguarda i servizi manutentivi a canone e per pronto intervento (euro 930.000,00) per ciò che riguarda i servizi a prestazione, gli interventi di manutenzione straordinaria, programmata e non, di risoluzione delle emergenze e di recupero alloggi vuoti per turnover, 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.**

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

## **Art. 11. - CORRISPETTIVO DELL'APPALTO**

L'ammontare dell'Appalto originario comprensivo dei servizi a canone, dei servizi a prestazione, degli interventi di manutenzione, risoluzione delle emergenze, recupero alloggi e degli oneri della sicurezza sarà pari ad Euro **3.810.000,00** (Euro tremilioniottocentodiecimila/00) annui , I.V.A. esclusa,così ripartiti:

### **LAVORI:**

**I)INTERVENTI MANUTENTIVI ORDINARI E STRAORDINARI, PROGRAMMATI E NON, DI RISOLUZIONE DELLE EMERGENZE E RECUPERO ALLOGGI A MISURA,** per Euro **2.780.000,00** (euro duemilionsettecentottantamila/00) annuali, di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso Euro 50.000,00 ( Euro cinquantamila/00).

### **SERVIZI A CANONE**

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

per Euro **930.000,00** (euro novecentotrentamila/00) annuali , di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso Euro **30.000,00** ( Euro trentamila/00),così come individuati all'art. 5 punto 1 precedente.


### **SERVIZI A PRESTAZIONE**

#### **III)SERVIZI A PRESTAZIONE**

per Euro **100.000,00** (euro centomila/00) annuali , di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso Euro **5.000,00** (Euro cinquemila/00),così come individuati all'art. 5 punto 2 precedente.

Il canone sarà erogato, con cadenza trimestrale posticipata, dietro presentazione di regolare fattura. previa verifica dell'esecuzione a regola d'arte delle prestazioni a canone nonché verifica della regolarità contributiva delle ditte, anche in subappalto, e delle fatture quietanzate dei subappaltatori. L'importo del compenso per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria programmata e non , per la risoluzione delle emergenze e per il recupero alloggi sarà erogato al raggiungimento dell'importo di Stato di Avanzamento Lavori di netti euro **150.000,00 (centocinquantamila)** sulla base della contabilità lavori predisposta in contraddittorio tra Assuntore e ACER Ferrara.

L'importo del compenso per l'esecuzione dei servizi a misura sarà erogato al raggiungimento dell'importo di Stato di Avanzamento di netti euro **15.000,00 (quindicimila/00)** sulla base della

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

contabilità predisposta in contraddittorio tra Assuntore e ACER Ferrara.

L'emissione dei Certificati di pagamento dovrà avvenire non oltre 45 giorni dalla data di maturazione dei S.A.L., ai sensi dell'art. 113/bis del correttivo del codice dei contratti pubblici D.Lgs. 50/2016, mentre i relativi mandati di pagamento devono essere emessi entro trenta giorni dalla data del rilascio dei certificati di pagamento.

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

### **Art. 12. - CONDIZIONI E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

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

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

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


### **Art. 13. - TERMINI DI PAGAMENTO**

I pagamenti di cui al precedente articolo saranno effettuati entro 30 (trenta ) giorni data fine mese dal ricevimento da parte di ACER Ferrara delle relative fatture, come da linee guida dell'ANAC sulla direzione lavori e come da D.Lgs. 192/2012.

In caso di contestazioni circa l'ammontare del pagamento richiesto, ACER FERRARA, nel caso in cui non ritenesse di accettare i chiarimenti forniti dall'Assuntore per mezzo del Responsabile Generale delle Attività e comunque nel termine sopra indicato, provvederà a corrispondere all'Assuntore la somma non contestata.

### **Art. 14. - REVISIONE PREZZI**

Per i lavori di manutenzione programmata e non, di superamento delle emergenze, di recupero

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

alloggi vuoti e per lavori extracanone non è ammessa la revisione prezzi.

### **Art. 15. - AGGIORNAMENTO CANONE ED ELENCO PREZZI UNITARI**

Il canone annuo per i servizi manutentivi a canone è adeguato per gli anni successivi al primo in rapporto alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo (indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati - indice FOI).

Per quanto riguarda l'elenco prezzi unitari posto applicabile ai servizi a misura sono anch'essi soggetti all'adeguamento delle variazioni dell'indice Istat dei prezzi al consumo con i limiti di cui all'art. 106 DLgs. n. 50/2016 e succ. modificazioni ed integrazioni.

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

### **Art. 16. - NUOVI PREZZI, PREZZI AGGIUNTIVI**


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

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

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

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

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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

## **Art. 17. - CAUZIONI E GARANZIE**


### **Garanzia provvisoria**

L'Appaltatore deve corredare l'offerta con una cauzione pari al 2% dell'importo dei lavori, ridotta del 50% in ipotesi di possesso da parte dell'operatore economico, di certificazione attinente all'opera da realizzare, da prestare anche mediante fideiussione bancaria o assicurativa con contestuale impegno del fideiussore a rilasciare fideiussione per la cauzione definitiva, in caso d'aggiudicazione. La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'aggiudicatario ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. Ai non aggiudicatari la cauzione è restituita entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione. Qualora la cauzione provvisoria sia prestata mediante polizza fideiussoria bancaria o assicurativa, questa dovrà prevedere espressamente la rinuncia a beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante e avere validità per almeno 180 (centottanta) giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

### **Garanzia definitiva**

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




	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

1. Detta garanzia fidejussoria deve essere conforme allo schema tipo 1.2 del D.M. 12/3/2004, n. 123.
2. La garanzia fidejussoria è prestata con durata non inferiore a dodici mesi successivi alla data prevista per la ultimazione dei lavori; essa è presentata in originale alla Stazione appaltante prima della formale sottoscrizione del contratto.
3. La cauzione viene prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a garanzia del rimborso delle somme pagate in più all'appaltatore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno.
4. Le stazioni appaltanti hanno il diritto di valersi della cauzione per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'appaltatore. Le stazioni appaltanti hanno il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto all'appaltatore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in cantiere.
5. La garanzia fidejussoria è tempestivamente reintegrata qualora, in corso d'opera, sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, dall'Amministrazione ed in caso di inottemperanza la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere all'appaltatore; in caso di variazioni al contratto per effetto di successivi atti di sottomissione, la medesima garanzia può essere ridotta in caso di riduzione degli importi contrattuali, mentre non è integrata in caso di aumento degli stessi importi fino alla concorrenza di un quinto dell'importo originario.
6. La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte del soggetto appaltante che può avvalersi della facoltà di aggiudicare l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria ai sensi dell'art. 103, comma 3, del D.Lgs. 50/2016.

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

Resta convenuto che la cauzione rimarrà in tutto o in parte vincolata, a garanzia dei diritti dei creditori che abbiano tempestivamente attivato i rituali atti impeditivi a seguito degli avvisi di cui all'art. 218 del DPR 207/2010. La mancata costituzione della garanzia entro il termine fissato dalla

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

Stazione appaltante per la stipulazione del contratto determinerà la revoca dell'affidamento dei lavori e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte della Stazione appaltante, che aggiudicherà l'appalto al concorrente che segue in graduatoria.

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

La garanzia deve essere integrata ogni volta che l'Ente Appaltante abbia proceduto alla sua escussione, anche parziale.


In caso di varianti in corso d'opera che aumentino l'importo contrattuale, la Stazione Appaltante potrà chiedere l'adeguamento dell'importo garantito.

#### **Coperture assicurative:**

Ai sensi dell'art. 103 comma 7 del D.Lgs. 50/2016, l'esecutore dei lavori è obbligato a costituire e consegnare alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori anche una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalle stazioni appaltanti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. L'importo della somma da assicurare corrisponde all'importo del contratto stesso<sup>1</sup>. La polizza del presente comma deve assicurare la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori il cui massimale è pari al cinque per cento della somma assicurata per le opere con un minimo di 500.000 euro ed un massimo di 5.000.000 di euro. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Qualora sia previsto un periodo di garanzia, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza che tenga indenni la stazione appaltante da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento. L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti della stazione appaltante.

Le garanzie di cui al presente articolo, prestate dall'appaltatore coprono senza alcuna riserva anche i

<sup>1</sup> Ai sensi del comma 7 dell'art. 103 D.Lgs.50/2016, è nei documenti e negli atti a base di gara che deve essere stabilito l'importo della somma da assicurare. Esso di norma corrisponde all'importo del contratto stesso, qualora non sussistano motivate particolari circostanze che impongano un importo da assicurare superiore.

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitrici. I rappresentanti ed i dipendenti della Stazione appaltante, il Direttore dei lavori ed i suoi collaboratori, operanti in cantiere, altri appaltatori ed altre persone operanti eventualmente nella proprietà della Stazione appaltante, sono considerati terzi tra loro.

Qualora l'appaltatore sia una associazione temporanea di impresa, la garanzia assicurativa prestata dalla mandataria capogruppo copre senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese mandanti.

L'Appaltatore non è obbligato a stipulare, per l'appalto dei lavori oggetto del presente Capitolato Speciale d'Appalto, la polizza indennitaria decennale con decorrenza dalla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio prevista dalle citate norme, nonché la polizza per responsabilità civile verso terzi, della medesima durata, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi, trattandosi di appalto di lavori pubblici con importo inferiore ai limiti previsti nelle medesime disposizioni.


### **Art. 18. - DANNI A TERZI E RESPONSABILITÀ CIVILI E PENALI**

Si precisa fin da ora che, con la consegna del presente appalto, gli edifici saranno affidati all'Assuntore con le conseguenze dell'art. 2051 del codice civile, salvo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge nel caso di aree o impianti sui quali siano in corso lavori affidati in appalto da ACER FERRARA o eseguiti da terzi autorizzati. Pertanto l'Assuntore è responsabile, secondo le leggi civili e penali per danni alle cose ed alle persone che derivassero da motivi direttamente imputabili all'Assuntore stesso quali: imperizia, negligenza, intemperività, inadempienza nelle attività ispettive o manutentive richieste.

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

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

Il Direttore dei lavori appena ricevuta denuncia deve redigere il verbale alla presenza dello

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

esecutore, accertando lo stato delle cose, cause dei danni, eventuali negligenze, osservanza di regole e prescrizioni, eventuale omissione di cautele. Nessun indennizzo è dovuto quando a determinare il danno abbia concorso la colpa dell'esecutore o delle persone delle quali esso è responsabile.

Nessun compenso è ammesso per i danni prodotti da cause di forza maggiore alle opere provvisorie, ai ponteggi o ai mezzi ed attrezzature di cantiere. L'Assuntore sarà così considerato responsabile dei danni che per fatto suo e/o dei suoi dipendenti, dei suoi mezzi o per mancata previdenza venissero arrecate alle persone ed alle cose, sia di ACER FERRARA che di terzi, durante il periodo contrattuale, tenendo al riguardo sollevata ACER FERRARA da ogni responsabilità ed onere.

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

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

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


### **Art. 19. - DOMICILIO, RECAPITO FISSO, RESPONSABILI DELL'ASSUNTORE E DI ACER FERRARA**

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

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

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

Sia il Responsabile Generale delle Attività che il Coordinatore Tecnico che il Coordinatore della Sicurezza dovranno inoltre garantire la reperibilità durante il normale orario di lavoro, nonché, in caso di necessità, un recapito telefonico presso cui essere chiamati per ogni evenienza. Sarà a loro

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

carico, ognuno per quanto di competenza, la responsabilità della verifica e dell'osservanza di tutte le norme antinfortunistiche, di vigilanza e sicurezza disposte dalle leggi e dai regolamenti vigenti.


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

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

Per parte sua, ACER FERRARA nominerà un proprio Responsabile del Procedimento che curerà i compiti relativi alla progettazione ed alle procedure di affidamento dei lavori e servizi, alla fornitura alla stazione appaltante di dati, informazioni ed elementi utili ai fini dell'applicazione delle penali, della risoluzione contrattuale nonché la liquidazione delle fatture presentate dall'Assuntore applicando le corrispondenti detrazioni economiche;

Inoltre ACER FERRARA provvederà alla nomina del Direttore dell'Esecuzione del Contratto di Global Service supportato da collaboratori, al quale saranno delegati i seguenti compiti e responsabilità:

1. Controllo delle attività erogate dall'Assuntore e sopralluoghi in cantiere;
2. Emissione degli ordini di servizio ritenuti necessari per il buon andamento della esecuzione del contratto;
3. Direzione dei lavori affidata anche ai collaboratori (salvo incarico a professionista esterno);
4. Verifica dell'effettivo svolgimento della prestazione di Coordinamento della Sicurezza da parte dell'Assuntore affidata anche ai collaboratori;
5. Contabilizzazione dei lavori/servizi affidata anche ai collaboratori;
6. Controllo della documentazione prodotta (programmi, disegni, computi, certificazione, ecc.)) dall'Assuntore;
7. Controllo della qualità e quantità dei servizi svolti e la corretta corrispondenza tra questi e le specifiche prescrizioni di capitolato;
8. Verifica presso l'Utente della qualità del servizio erogato dall'Assuntore.

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

## **Art. 20. - NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DEI SERVIZI**

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

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

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


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

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

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

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

Qualora dovesse accadere che l'intervento programmato o a guasto subisca ritardi o comunque venga eseguito al di fuori della tempistica concordata, salva comunque la facoltà di Acer Ferrara di

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

applicare le penali, l'Assuntore ha l'obbligo di garantire adeguata informazione all'utenza al fine di prevenire reclami.

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

### **Art. 21. - REQUISITI DEL PERSONALE E NORME COMPORTAMENTALI**

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

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

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


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

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

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

L'Assuntore dovrà mantenere nei confronti dei terzi il segreto d'Ufficio su fatti o circostanze concernenti l'organizzazione e l'andamento delle attività interne agli stabili, delle quali abbia avuto notizia durante l'espletamento dei servizi, mentre è tenuto a comunicare ad ACER tutte le anomalie riscontrate o i fatti significativi dei quali sia venuto a conoscenza in ordine alle modalità di



	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

utilizzazione degli immobili o rispetto a singoli utenti il cui alloggio versi in condizioni di degrado.

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

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

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

## **Art. 22. - DISCIPLINA IN MATERIA DI COLLOCAMENTO OBBLIGATORIO**

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

## **Art. 23. - MACCHINE ED ATTREZZATURE**

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


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

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

## **Art. 24. - QUALITA' DEI MATERIALI**

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

In generale tutti i materiali e componenti da impiegare devono essere di qualità non inferiore a quelli originariamente utilizzati e comunque delle migliori marche in commercio ed adeguati alla normativa vigente anche quando il componente che viene sostituito risulta non a norma, nello

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

specifico per la fornitura e posa in opera di apparecchiature e componenti non più efficienti o da sostituire per usura o vetustà, e la sostituzione di quegli elementi tecnici non più riparabili o che non diano garanzia di sicurezza e durata, vale quanto disposto dalle “Prescrizioni Tecniche” allegate al presente Capitolato Speciale d'Appalto. **Ove richiesto dalla legge i prodotti devono essere certificati o conformi al prodotto tipo omologato e/o essere accompagnati dalla dichiarazione di conformità del prodotto alle disposizioni di riferimento o al tipo certificato (vedi per esempio i prodotti afferenti la sicurezza).** Inoltre, ove richiesto dalle disposizioni di legge vigenti, i fornitori dei prodotti medesimi devono adottare il sistema di qualità aziendale rispondente alle norme internazionali della serie UNI EN ISO 9000 con certificazione rilasciata da enti certificatori riconosciuti e/o accreditati ai sensi delle norme europee internazionali della serie EN ISO 45000.


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

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

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

ACER FERRARA potrà richiedere all'Assuntore di presentare una dichiarazione vincolante che contenga:

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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

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

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

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

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


### **Art. 25. - ORARIO DI LAVORO**

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

L'articolazione dell'orario di lavoro dovrà comunque essere tale da assicurare l'esecuzione a regola d'arte delle operazioni previste dal presente Capitolato. Vanno in ogni caso rispettati i Regolamenti Comunali vigenti per le attività rumorose.

### **Art. 26. - INTERVENTI ESEGUITI DA SOGGETTI DIVERSI DALL'ASSUNTORE - COORDINAMENTO**

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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

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

### **Art. 27. - AUTORIZZAZIONI E PERMESSI**

L'Assuntore ha l'obbligo di provvedere a propria cura e spese all'ottenimento di tutte le autorizzazioni e permessi da richiedersi a terzi, Enti Statali, Regionali, Provinciali, Comunali o altri che si rendessero necessarie per lo svolgimento delle mansioni previste dal presente capitolato, comprese la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), il permesso di costruire o la CILA, ai Comuni nei quali ricade l'intervento edilizio, da redigere e firmare da tecnico dell'Assuntore previo visto dell'ACER come Ente Gestore.


### **Art. 28. - ORDINI DI SERVIZIO**

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

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

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

L'Assuntore si obbliga a non eseguire alcuna variazione ai servizi ordinati se non dietro nuovo ordine da parte di ACER FERRARA. Se, in corso dei servizi, l'Assuntore ritenga opportuno

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

apportare modifiche, dovrà inoltrare tempestivamente proposta scritta al Rappresentante di ACER FERRARA che dovrà ottenere l'autorizzazione. In caso contrario i maggior costi per le modifiche non saranno riconosciuti; qualora poi le varianti non fossero accettate da ACER FERRARA, questa avrà diritto a richiedere il ripristino dell'intervento secondo le indicazioni impartite con tutti i relativi costi a carico dell'Assuntore.

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

### **Art. 29. - SOSPENSIONI E PROROGHE. CAUSE DI FORZA MAGGIORE**


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

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

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

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

Il Direttore dei lavori appena ricevuta denuncia deve redigere il verbale alla presenza dello esecutore, accertando lo stato delle cose, cause dei danni, eventuali negligenze, osservanza di regole

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

e prescrizioni, eventuale omissione di cautele. Nessun indennizzo è dovuto quando a determinare il danno abbia concorso la colpa dell'esecutore o delle persone delle quali esso è responsabile.

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

Non vengono comunque accreditati all'Assuntore compensi per danni, di qualunque entità e ragione, alle opere così dette provvisori, 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'Assuntore, qualora per causa a esso non imputabile, non sia in grado di ultimare le prestazioni nei termini fissati, può chiedere con domanda motivata proroghe che, se riconosciute giustificate, saranno concesse da ACER FERRARA purché le domande pervengano prima della scadenza del termine anzidetto.

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

### **Art. 30. - MISURE DI SICUREZZA**

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

- ACER Ferrara ha la competenza di predisporre il piano di sicurezza e coordinamento dell'intero appalto (lavori/ servizi);
- L'Assuntore ha la competenza di aggiornare il piano di sicurezza e coordinamento dell'intero appalto (lavori/ servizi) attraverso il proprio Coordinatore della Sicurezza in esecuzione lavori;
- l'Assuntore e le eventuali altre imprese esecutrici dell'appalto (lavori/servizi) hanno la competenza di predisporre il Piano Operativo di Sicurezza;
- l'Assuntore per ogni singolo intervento redigere uno specifico Piano Operativo di Sicurezza, che deve essere sottoscritto da un tecnico abilitato, e redatto sulla base dell'aggiornamento del Piano Generale di Sicurezza e Coordinamento redatto dal Coordinatore della sicurezza dell'Assuntore dopo l'aggiudicazione dell'appalto;
- Per tutte le prestazioni a canone e per tutti gli interventi non soggetti a Piano di Sicurezza e

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

Coordinamento è onere dell'Assuntore, in tutti i casi richiesti dalle norme, la redazione di DUVRI specifico .

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

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

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

Prima della stipula del contratto o dell'inizio dei lavori, il Direttore dei Lavori di ACER FERRARA verificherà la correttezza del piano operativo di sicurezza e le eventuali prescrizioni e/o riserve.


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

L'Assuntore 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 piani di sicurezza e coordinamento redatto dall'assuntore;




	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

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

### **Art. 31. - ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'ASSUNTORE**

Oltre agli oneri previsti nel presente Capitolato Speciale d'Appalto, nonché a quanto previsto da tutti i piani per le misure di sicurezza fisica dei lavoratori, sono a carico dell'Assuntore compresi nel compenso a canone o nelle voci a misura 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 FERRARA, in conformità alle pattuizioni contrattuali, in modo che i servizi risultino a tutti gli effetti conformi all'eventuale progetto e a perfetta regola d'arte. In ogni caso l'Assuntore 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, anche se di proprietà di ACER FERRARA;
- c) l'assunzione in proprio, tenendo indenne ACER FERRARA, di ogni responsabilità risarcitoria e delle obbligazioni relative connesse all'esecuzione delle prestazioni dell'Assuntore a termini di contratto;
- d) l'esecuzione, presso gli Istituti autorizzati, di tutte le prove che verranno ordinate dalla direzione lavori, sui materiali e manufatti impiegati o da impiegarsi nei lavori/servizi;
- e) l'esecuzione di foto, prima e/o dopo gli interventi, a richiesta del Rappresentante di ACER FERRARA;
- f) le responsabilità sulla non rispondenza degli interventi eseguiti rispetto a quelli previsti dal capitolato.
- g) 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;
- h) la pulizia del cantiere e delle vie di transito e di accesso allo stesso;
- i) le spese, i contributi, i diritti, i lavori, le forniture e le prestazioni occorrenti per gli allacciamenti provvisori di acqua, energia elettrica, gas e fognatura, necessari per l'esecuzione dei servizi

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	


nonché le relative spese per le utenze e i consumi dipendenti dai predetti servizi. Per nessuna ragione è ammesso l'allacciamento alle utenze condominiali;

- j) le spese contrattuali e bollette connesse all'eventuale utilizzo di reti telefoniche o di "reti dedicate" per la gestione telematica dei dati;
- k) 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;
- l) lo spostamento, ove necessario, e la rimessa in funzione di linee elettriche, delle linee di servizio aeree o sotterranee che costituiscono impedimento all'impianto di cantiere e/o al normale svolgimento degli interventi, salvo che tali oneri non rientrino negli obblighi degli erogatori di sottoservizi. In tal caso sarà cura dell'Assuntore curare il coordinamento degli interventi;
- m) la lettura della matricole dei contatori ENEL, GAS E ACQUA in sede di riconsegna dell'alloggio recuperato, con sanzione in caso di errata lettura dei dati;
- n) l'attestato di prestazione energetica per tutti gli alloggi recuperati a partire dal 1° Gennaio 2018 ( D.Lgs. 192/2005);
- o) le dichiarazioni di conformità impiantistiche ai sensi del D.M. 37/2008 ed i relativi allegati devono essere sempre prodotte in triplice copia;
- p) presentarsi, su richiesta di ACER FERRARA e senza compenso alcuno, ad ogni incontro o rilevamento che si rendesse necessario per definire questioni attinenti i servizi;
- q) il trasporto e lo smaltimento, presso discarica autorizzata, dei materiali di risulta delle operazioni contrattuali con la presentazione, qualora richiesto da ACER, dei formulari previsti per legge per determinare la tracciabilità dei rifiuti;
- r) la redazione del piano operativo di sicurezza;
- s) i test di funzionalità dell'impianto elettrico, la prova di tenuta dell'impianto del gas, la verifica e prima accensione caldaia, la verifica della funzionalità dell'impianto idrico per ogni alloggio recuperato, anche in assenza dei rispettivi allacciamenti con gli Enti erogatori.

### **Art. 32. - SPESE ED OBBLIGHI SPECIALI A CARICO DELL'ASSUNTORE**


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

- a) delle Leggi e disposizioni in materia di appalti di servizi;

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

- 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.
- h) L'Assuntore è inoltre tenuto:
- i) 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;
- j) all'osservanza delle vigenti norme relative alle assicurazioni varie degli operai contro gli infortuni sul lavoro, la disoccupazione involontaria, l'invalidità e vecchiaia, la tubercolosi ecc., nonché delle altre disposizioni che possono intervenire in corso di appalto, compreso le disposizioni di legge relative all'assunzione obbligatoria;
- k) all'effettuazione di eventuali turni di lavoro, compatibilmente con le vigenti disposizioni sindacali di categoria;
- l) all'adozione, nell'esecuzione di tutti i servizi, dei procedimenti e delle cautele necessarie per garantire la vita e la incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati, in applicazione delle vigenti norme per la prevenzione degli infortunati sul lavoro. Ogni più ampia responsabilità, in caso di infortuni, dovrà intendersi pertanto ricadente sull'Assuntore, restandone sollevata ACER FERRARA, nonché il personale preposto alla supervisione del servizio;

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati ai punti a), b), c), d) accertata da ACER FERRARA o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, ACER FERRARA medesima comunicherà all'Assuntore e, se del caso, anche all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e procederà ad una detrazione del 20% sui pagamenti in acconto, se i 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.

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

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

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

Sono inoltre a carico dell'Assuntore le seguenti spese:

- a) le spese relative alla stipulazione del contratto (imposte, diritti di segreteria, ecc.) come da tabella dei costi pubblicata sul sito web ACER FERRARA;
- b) le spese e tasse per eventuali autorizzazioni e permessi da richiedersi a terzi, enti statali, regionali, provinciali e comunali che si rendessero necessari per lo svolgimento delle mansioni previste dal presente contratto;
- c) tutte le spese di bollo inerenti agli atti occorrenti per la gestione delle attività, dal giorno della consegna a quello della data di emissione del collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

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


### **Art. 33. - OBBLIGHI A CARICO DI ACER FERRARA**

Sono a carico di ACER FERRARA:

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

### **Art. 34. - SORVEGLIANZA E CONTROLLO DEL SERVIZIO DA PARTE DI ACER FERRARA**

ACER FERRARA, a mezzo dei suoi organi di vigilanza, ha facoltà di collaborare, per quanto possibile, alla sorveglianza delle strutture e degli impianti di competenza, per evitare danni e vandalismi, in particolare fornendo all'uopo le informazioni che le risultassero disponibili; con ciò però non assume alcuna responsabilità o maggior onere e l'Assuntore 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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

modo, addossare maggiori oneri a ACER FERRARA rispetto a quanto stabilito nel presente capitolato.

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

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

Nel caso di subappalto l'Assuntore si obbliga ad imporre nel relativo contratto un obbligo che preveda l'equivalente soggezione del subappaltatore ai predetti poteri di verifica e controllo di ACER FERRARA.

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

### **Art. 35. - RISERVATEZZA**


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

L'Assuntore dovrà mantenere riservata e non dovrà divulgare a terzi, ovvero impiegare in modo diverso da quello occorrente per realizzare l'oggetto del Contratto, qualsiasi informazione relativa al Progetto che non fosse stata resa nota direttamente o indirettamente da ACER FERRARA o che derivasse dall'esecuzione dei Servizi.

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

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

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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

### **Art. 36. - VARIAZIONE DEL NUMERO DEI FABBRICATI**

ACER FERRARA avrà facoltà di variare in più o in meno il numero delle unità immobiliari in proprietà ed in gestione e relativi impianti oggetto del presente appalto.

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

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

### **Art. 37. - INADEMPIENZE – CONTESTAZIONI - PENALI - RIDUZIONI DI CORRISPETTIVO**


#### **Art. 37.1 - Inadempienze**

In caso di inosservanza delle prescrizioni previste nel presente Capitolato qualora ACER FERRARA constati insufficienze e comunque carenze aventi evidenza oggettiva, essa potrà notificare immediatamente le relative penali e contestare le violazioni attraverso comunicazione scritta o per via telematica, che equivarrà a una contestazione di inadempimento contrattuale, fissando un termine per l'effettuazione delle previste azioni correttive. Entro **3 (tre)** giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione, l'Assuntore potrà presentare per iscritto a ACER FERRARA proprie deduzioni difensive, eventualmente richiedendo di essere dalla stessa ascoltato. La scadenza di tale termine, senza che l'Assuntore abbia presentato le proprie controdeduzioni, equivale all'accettazione definitiva della contestazione avanzata da ACER FERRARA. La contestazione può essere illustrata e documentata nei **10 (dieci)** giorni naturali consecutivi successivi dalla presentazione delle deduzioni difensive.

Nel caso in cui ACER FERRARA respinga le argomentazioni difensive presentate dall'Assuntore ovvero, quest'ultimo non formuli difese nei termini prescritti, l'Assuntore sarà tenuto a dare comunque esecuzione alle prescrizioni impartite da ACER FERRARA nei termini impartiti da ACER FERRARA stessa.

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

In caso di inosservanza delle prescrizioni previste nel presente Capitolato per interventi urgenti, che possano generare situazioni di pericolo o disservizi e gravi disagi per l'utenza, qualora ACER

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

FERRARA constati insufficienze e comunque carenze aventi evidenza oggettiva, essa potrà contestare le violazioni attraverso comunicazione scritta o per via telematica, che equivarrà a una contestazione di inadempimento contrattuale. Entro **24 (ventiquattro ore)** dal ricevimento della comunicazione, l'Assuntore dovrà intervenire.

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

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

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

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


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

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

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

L'importo complessivo delle penali irrogate ogni anno da ACER FERRARA non può superare il 10 per cento dell'importo contrattuale dello stesso anno; qualora i ritardi nell'adempimento siano tali da comportare una penale di importo superiore alla predetta percentuale trova applicazione l'art. 40



	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	


in materia di risoluzione del contratto.

Nel caso di recidiva (ovvero dalla terza applicazione della stessa tipologia di penale nel corso dell'anno) le penalità verranno raddoppiate.

### **Art. 37.2 - Penali**

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

- 1) mancata o ritardata esecuzione degli interventi con corrispettivo a CANONE: applicazione di una penale pari a **100,00 EURO (centoeuro)** per ogni richiesta di intervento;
- 2) mancata o ritardata esecuzione degli interventi a CANONE che creano grave disagio all'utenza: applicazione di una penale pari a **500,00 EURO (cinquecentoeuro)** per ogni richiesta di intervento;
- 3) ritardo nella conclusione degli interventi manutentivi straordinari programmati e di recupero alloggi: applicazione di una penale pari a **50,00 EURO (cinquanteuro)** per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi fissati nei documenti contrattuali, nei programmi gestionali o negli ordini di servizio;
- 4) mancata o ritardata esecuzione degli interventi per SERVIZI A PRESTAZIONE: applicazione di una penale pari a **200,00 EURO (duecentoeuro)** per ogni richiesta di intervento;
- 5) mancata o ritardata presenza agli interventi di assistenza allo sfratto: applicazione di una penale pari a **300,00 EURO (trecentoeuro)** per ogni richiesta di intervento;
- 6) mancato rispetto delle norme di sicurezza secondo quanto disposto dal D.Lgs 81/2008: applicazione di una penale pari a **600,00 EURO (seicentoeuro)** per ogni richiesta di intervento;
- 7) mancanza di cautele igieniche, decoro, corretto comportamento o assistenza verso l'Utente nell'espletamento delle attività da parte del personale dell'Assuntore: applicazione di una penale pari a **300,00 EURO (trecentoeuro)** per ogni infrazione;
- 8) mancato rispetto di quanto disposto dall'Art. 20. - NORME GENERALI PER L'ESECUZIONE DEI SERVIZI: applicazione di una penale pari a **200,00 EURO (duecentoeuro)** per ogni infrazione;
- 9) mancata o ritardata esecuzione dei sopralluoghi e delle conseguenti relazioni tecniche ed elaborati progettuali richiesti dal Committente: applicazione di una penale pari a **500,00**

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	


- EURO (cinquecentoeuro)** per ogni richiesta di sopralluogo;
- 10) mancata o ritardata presentazione della documentazione tecnica per l'ottenimento dei titoli abilitativi Comunali propedeutici all'inizio delle lavorazioni: applicazione di una penale pari a **300,00 EURO (trecentoeuro)** per ogni titolo abilitativo non presentato;
- 11) mancata compilazione (totale o parziale) dei moduli informatici nel Censimento del Fabbricato e dei Dati Oggettivi, sul programma di gestione Hyper Fabbricati: applicazione di una penale pari a **250,00 EURO (duecentocinquantaeuro)** per ogni modulo;
- 12) errata compilazione dei moduli informatici nel Censimento del Fabbricato e dei Dati Oggettivi, sul programma di gestione Hyper Fabbricati: applicazione di una penale pari a **50,00 EURO (cinquantaeuro)** per ogni dato errato;
- 13) installazione di prodotti non conformi con le prescrizioni di capitolato: applicazione di una penale pari a **600,00 EURO (seicentoeuro)** per ogni richiesta di intervento, mancato rispetto degli orari del servizio di reperibilità applicazione di una penale pari a **500,00 EURO (cinquecentoeuro) per ogni inadempimento** riscontrato;
- 14) indisponibilità ingiustificata dei sistemi operativi relativi al servizio di reperibilità, salvo cause non imputabili all'Assuntore, applicazione di una penale pari **300,00 EURO (trecentoeuro)** per ogni giorno di ritardo;
- 15) mancato rispetto dei tempi previsti per l'attivazione e l'esecuzione delle attività di pronto intervento, applicazione di una penale pari a **1.000,00 EURO (milleuro)** per ogni richiesta di intervento

### **Art. 38. - SUBAPPALTO**

ACER Ferrara autorizza il subappalto nei casi e nei modi previsti dalla legislazione vigente per i servizi manutentivi a canone e per gli interventi manutentivi extracanone .

E' fatto divieto di subappalto per le attività di: Gestione tecnica; Pronto intervento e reperibilità.

Nel caso in cui l'Assuntore intenda subappaltare a terzi alcune attività, egli dovrà comunicarlo già in sede di offerta, indicando i servizi o le parti di servizi e i lavori extracanone o parte dei essi che intendono subappaltare o concedere in cottimo. L'autorizzazione da parte di ACER Ferrara all'affidamento di parte delle attività a terzi non comporta alcuna modifica agli obblighi e agli oneri contrattuali dell'Assuntore che rimane l'unico e solo responsabile nei confronti di ACER Ferrara

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

delle attività affidate a terzi e si impegna ad ottenere il consenso scritto dei subappaltatori al libero accesso alle loro strutture da parte del Direttore dei Lavori.

### **Art. 39. - ESTENSIONE, RIDUZIONE E VARIAZIONE DELLE PRESTAZIONI**

ACER FERRARA si riserva la facoltà di:

- a) estendere, ridurre, sospendere o annullare le singole prestazioni per variazione della consistenza del patrimonio affidato in gestione (vendita, dismissioni, trasferimenti, acquisizioni, ampliamenti, ecc.) ed in via del tutto generale per ragioni di pubblico interesse .
- b) modificare modalità e periodicità di esecuzione delle prestazioni per adeguarle a nuove esigenze. Qualora ACER FERRARA richieda la variazione degli standard qualitativi od operativi previsti (p.e. variazione delle modalità e periodicità di esecuzione), la variazione del corrispettivo sarà concordata sulla base dei maggiori o minori impegni previsti.

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


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

### **Art. 40. - RECESSO DAL CONTRATTO. LUCRO CESSANTE**

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

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

L'Assuntore dovrà rimuovere dai cantieri di ACER FERRARA i materiali non accettati e dovrà

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

mettere gli stessi a disposizione di ACER FERRARA nel termine stabilito; in caso contrario lo sgombero è effettuato d'ufficio da ACER FERRARA ed a spese dell'Assuntore.

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

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

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

#### **Art. 41. - CESSIONE DEI CREDITI O DEL CONTRATTO**


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

E' ammessa la cessione dei crediti ai sensi dell'art. 106 del DLgs n.50/2016 e sue successive modificazioni ed integrazioni a condizione che l'atto di cessione sia trasmesso alla Stazione Appaltante prima dell'emissione del certificato di pagamento.

#### **Art. 42. - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

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

- a) sia intervenuto a carico dell'Assuntore stato di fallimento, di liquidazione, di cessione di attività, di concordato preventivo e di qualsiasi altra situazione equivalente;
- b) in caso di frode da parte dell'Assuntore o collusione con personale appartenente all'organizzazione di ACER FERRARA o con terzi a danno di ACER FERRARA;
- c) nel caso di sospensione non giustificata di anche solo uno dei servizi o lavori oggetto del presente capitolato per un periodo continuativo superiore a trenta giorni ovvero per un periodo temporale complessivo, anche non continuativo, superiore a sessanta giorni all'interno di un

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

periodo pari a 360 giorni;


- d) in caso di negligenza dell'Assuntore. Lo stesso sarà considerato negligente qualora nell'anno cumulasse penali per un importo pari o superiore al 10 % del valore annuo del presente contratto;
- e) sia accertata inadempienza agli ordini impartiti dal Direttore dei Lavori di ACER FERRARA in merito alla esecuzione delle opere e dei servizi conformemente al contratto, al Capitolato di appalto, alla descrizione dei lavori ed a tutti i documenti contrattuali;
- f) Nel caso in cui si sia verificata una delle circostanze predette, ACER FERRARA potrà avvalersi della clausola risolutiva espressa mediante comunicazione in forma scritta da inviarsi all'Assuntore entro 30 giorni dal verificarsi della condizione. Il mancato esercizio della facoltà nei predetti termini non costituisce comunque in alcun modo rinuncia al diritto risarcitorio, alla formulazione di ogni domanda o eccezione, ivi compresa quella di risoluzione, da parte di ACER FERRARA.

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

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

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

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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

qualsiasi titolo risultasse a credito dello stesso.

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

Nell'ipotesi di raggruppamento di imprese e nel caso in cui gli inadempimenti che costituiscono causa di risoluzione, a qualsiasi titolo, abbiano riguardo esclusivamente ad una specifica impresa raggruppata mandante ed alla prestazione od alle prestazioni dalla stessa assunte è facoltà di ACER FERRARA risolvere il rapporto in via parziale limitatamente a tale o a tali prestazioni; in tale ipotesi è facoltà del raggruppamento procedere alla sostituzione dell'impresa mandante con altra qualificata almeno in misura analoga ovvero procedere all'esecuzione delle prestazioni ove rimanga comunque direttamente qualificato.

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

#### **Art. 43. - SCIOPERI**

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

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

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


#### **Art. 44. - DEROGHE**

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

#### **Art. 45. - CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE**

L'Assuntore non può mai, per nessun motivo, sospendere di sua iniziativa le opere e le somministrazioni, né rifiutarsi di eseguire gli ordini del Direttore dei Lavori di ACER FERRARA

Le domande e i reclami dell'Assuntore devono essere presentati, a pena di decadenza, per iscritto e

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON, DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

nel termine perentorio di 30 giorni dal verificarsi del fatto, al Direttore dei Lavori di ACER FERRARA.

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

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

Sulle contestazioni si pronuncia, su istanza della parte che ne ha interesse e quale amichevole compositore, una commissione arbitrale formata da tre membri, nominati uno da ACER FERRARA, uno dall'Assuntore e il terzo, con funzione di Presidente, d'accordo tra i primi due o in difetto dal Presidente del Tribunale di Ferrara.

#### **Art. 46. - ESSENZIALITÀ DELLE CLAUSOLE**

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


#### **Art. 47. - EFFETTI DELLA SCADENZA DEL CONTRATTO**

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

Al termine del contratto l'Assuntore dovrà:

a) restituire a ACER FERRARA tutti i dati aggiornati in proprio possesso, nonché tutta la



	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

documentazione, legata all'attività di gestione, in qualunque forma si trovi;

- b) scollegare le eventuali linee di interconnessione telematica con ACER FERRARA;
- c) procedere alla ricognizione, in contraddittorio, dello stato di conservazione delle classi di unità tecnologiche e/o degli impianti. La mancata riconsegna in contraddittorio autorizzerà ACER FERRARA a riprenderne possesso, senza alcuna formalità od ulteriore preavviso, redigendo il verbale di constatazione dello stato di manutenzione delle entità alla presenza di due testimoni e a notificare all'Assuntore eventuali addebiti.
- d) Collaborare con ACER FERRARA per ogni adempimento riguardante i sopralluoghi e la valutazione quali/quantitativa del patrimonio mettendo a disposizione il numero di addetti necessari per le relative attività.

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

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

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

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


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

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

#### **Art. 48. - LEGGE APPLICABILE. NORME APPLICABILI**

La legge applicabile al contratto è quella italiana.

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

	<b>CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO</b>	
	<b>GLOBAL SERVICE PER LA GESTIONE MANUTENTIVA DI IMMOBILI RESIDENZIALI E NON , DI PROPRIETA' ED IN GESTIONE AD ACER FERRARA, SITI NELLA PROVINCIA DI FERRARA.</b>	

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

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

Ferrara 21 giugno 2017