



COMUNE DI SAN MARTINO SICCOMARIO

ASSOCIAZIONE CONSORTILE TRA COMUNI

(Centrale Unica di Committenza)

Via Roma n 1 – 27028 – San Martino Siccomario (PV)

C.F.00466390184 Tel. 0382.496111 Fax 0382.498507

E mail: info@comune.sanmartino.pv.it

Pec: protocollo@pec.comune.sanmartino.pv.it

www.sanmartinosiccomario.gov.it

SERVIZIO DI “GLOBAL SERVICE” PER LA GESTIONE DELLE MANUTENZIONI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE
DELLE MANUTENZIONI SUL PATRIMONIO IMMOBILIARE
DEL COMUNE DI SAN MARTINO SICCOMARIO
- PERIODO DAL 01/10/2017 AL 30/09/2022**

CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO

Il presente appalto ha per obiettivi il controllo del livello prestazionale degli immobili e degli impianti, il miglioramento del livello di servizio di gestione degli immobili, nonché l’acquisizione di più elevate capacità gestionali da parte del Committente.

Pertanto l’ente appaltante si propone di acquisire un servizio unitario di gestione che garantisca la qualità e la funzionalità del patrimonio immobiliare.

In relazione a quanto precede si specificano come segue gli obiettivi dell’appalto:

- progettazione del servizio di manutenzione immobili ed impianti integrato con le attività gestionali di: diagnostica, pianificazione, definizione di strategie manutentive;
- definizione e gestione del sistema informativo di gestione, coordinamento e controllo dei servizi in appalto;
- mantenimento dei livelli prestazionali iniziali degli immobili;
- miglioramento delle prestazioni di alcuni beni fino al raggiungimento di livelli definiti dal capitolato tecnico;
- aumento dell’efficienza generale e riduzione dei disservizi attraverso strategie di pianificazione;
- innalzamento della cultura gestionale mediante l’acquisizione di know-how innovativi e di adeguata capacità di controllo.

Art. 1- OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente appalto ha per oggetto l’affidamento dei servizi integrati di gestione degli immobili e del suolo pubblico con relativa dotazione impiantistica di proprietà del Committente ed esattamente:

- creazione dei Piani di Manutenzione Programmata (PMP);

- attivazione di un sistema informatizzato per la gestione delle attività del servizio di manutenzione;
- monitoraggio del patrimonio (per determinarne lo stato d'uso e di conservazione, nonché la presenza e permanenza dei requisiti normativi e del rispetto delle norme di legge);
- gestione operativa del Sistema Informativo delle Manutenzioni per il coordinamento delle attività di manutenzione preventiva e a danno avvenuto;
- esecuzione tempestiva e a regola d'arte di tutte le attività disciplinate dal capitolato tecnico;
- gestione di un sistema di archiviazione storica di tutte le attività soggette all'appalto in grado di fornire tutte le indicazioni statistiche, elaborate per le esigenze di conoscenza e gestione del Servizio;

Per tutti i punti precedentemente sviluppati dovranno essere presentate proposte precise, dettagliate, articolate e comprese in un piano organico, capaci di garantire in ogni momento la conservazione dello stato fisico e tecnico di edifici ed impianti, l'adeguamento ed il miglioramento quando richiesto, nonché l'efficienza nella erogazione dei servizi.

La consistenza degli immobili e degli impianti è descritta negli allegati A e C al Capitolato Tecnico allegato.

Art. 2- CAPITOLATO TECNICO

Il Capitolato Tecnico e Prestazionale (elaborati A, B e C allegati) formano parte integrante con il presente capitolato speciale d'appalto per il servizio di gestione del patrimonio immobiliare.

Art. 3- PROGETTO DI GLOBAL SERVICE DI GESTIONE DEL PATRIMONIO

L'Appaltatore in fase di offerta dovrà:

- descrivere la metodologia adottata, le modalità di gestione operativa e l'organizzazione dedicata;
- descrivere le caratteristiche del sistema informativo di gestione del patrimonio;
- proporre migliorie, non in contrasto con il contratto, attuabili anche successivamente all'avvio delle manutenzioni;

Art. 4- SERVIZI ESCLUSI

Restano escluse dal presente appalto le opere di manutenzione e servizi non espressamente citati e descritti nel presente capitolato e relativi allegati.

Art. 5- AMMONTARE DELL'APPALTO

L'importo complessivo annuale, ammontante ad **euro 225.600,00** I.V.A. esclusa, dei servizi compresi nell'Appalto risulta così definito:

- | | |
|---|--|
| 1. Servizio gestione strade e suolo pubblico | [A Canone] Euro /Anno 10.000,00 |
| 2. Servizio gestione spurghi e caditoie stradali (75 caditoie/anno) | [A Canone] Euro /Anno 1.500,00 |
| 3. Servizio gestione segnaletica stradale orizzontale, verticale e luminosa | [A Canone] Euro /Anno 15.000,00 |
| 4. Servizio gestione verde pubblico e giardinaggio | [A Canone] Euro /Anno 60.000,00 |

5. Servizio gestione servizi cimiteriali (€ 20.000 solo custodia)
[A Canone] Euro /Anno **32.500,00**
6. Servizio gestione immobili comunali compreso opere edili, da fabbro, falegname e idraulico
[A Canone] Euro /Anno **13.500,00**
7. Servizio gestione pulizie interne immobili
[A Canone] Euro /Anno **25.600,00**
8. Servizio gestione arredo urbano e parchi gioco
[A Canone] Euro /Anno **4.000,00**
9. Servizio gestione spazzamento strade e assistenza manifestazioni (3120 ore/anno)
[A Canone] Euro /Anno **50.000,00**
10. Realizzazione, attivazione e gestione di un sistema informatizzato di gestione delle manutenzioni accessibile anche dal Committente per il monitoraggio delle attività previste e in corso di esecuzione
[A Canone] Euro /Anno **1.200,00**
11. Servizio gestione reperibilità, centrale operativa e coordinamento interventi
[A Canone] Euro /Anno **7.200,00**
12. Censimento e aggiornamento del patrimonio immobiliare (secondo requisiti minimi UNI 11136) e monitoraggio costante dello stato prestazionale e di sicurezza del patrimonio oggetto del presente contratto di manutenzione, e redazione dei piani di manutenzione
[A Canone] Euro /Anno **3.900,00**
13. Servizio gestione interventi urgenti su richiesta del Committente
[A Misura] Euro /Anno **1.200,00**

[A Canone] Euro /Anno 225.600,00

Oltre oneri per la sicurezza pari ad € 10.000,00 totali (€ 2.000,00/anno)

Art. 5-BIS - SERVIZI SU RICHIESTA DEL COMMITTENTE

Tutte le attività non comprese nel canone e richieste dalla Committente, saranno remunerate a misura o a corpo in rapporto alle quantità effettivamente eseguite. Il corrispettivo dovuto dalla Committente, a fronte delle attività extra canone, è determinato sulla base dell'Elenco Prezzi della Camera di Commercio della Provincia di Pavia dell'anno di riferimento, al netto del ribasso offerto per tali servizi.

Art. 6- REQUISITI DELL'APPALTATORE

In fase di presentazione dell'offerta l'Appaltatore dovrà garantire di essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Iscrizione alla CCIAA per l'attività specifica richiesta dal servizio;
- Certificazione di Sistema ai sensi art. 87 D.Lgs 50/2016:
 - a) Qualità Uni En Iso 9000 per gestione patrimonio immobiliare settore EA 28;
 - b) Ambiente Uni En Iso 14000;

- c) Sicurezza e salute sui luoghi di lavoro OHSAS 18000;
- Dimostrazione della titolarità dei requisiti di cui all'art. 83 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. (relativamente al triennio precedente 2014/2016) con possibilità di avvalersi di quanto previsto dall'art. 89 del D.Lgs. 50/2016.

Art. 7- RIFERIMENTI NORMATIVI

Poiché le attività più propriamente di servizio si intersecano con la esigenza di interventi e di lavori di manutenzione, l'appalto è inquadrabile, giuridicamente, come un contratto misto di servizi e lavori secondo la disciplina dell'art. 28 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., dove questi ultimi hanno carattere accessorio e mai prevalente rispetto all'ammontare dei servizi.

La ditta aggiudicatrice è tenuta al rispetto di tutte le normative vigenti e, in particolare:

- D.M. 37/2008 con riferimento agli impianti tecnici installati;
- D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. con riferimento alla tutela e della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- Tutte le Leggi, Decreti, circolari, ecc. statali, regionali, comunali che in qualche modo direttamente o indirettamente abbiano attinenza alle prestazioni oggetto della gara;
- Tutti i provvedimenti e le cautele necessarie e opportune per garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori e dei terzi, nonché di evitare danni ai beni pubblici e privati, anche in osservanza delle disposizioni vigenti relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Art. 8- INIZIO E DURATA DELL'APPALTO

L'appalto avrà durata di 5 anni ed entrerà in vigore dalla data di avvio del contratto di servizio e di consegna materiale degli immobili in gestione anche sotto riserva di contratto.

Art. 9- RECESSO, SOSPENSIONI E PROROGHE

Il Committente si riserva il diritto di recedere dal contratto in qualunque momento della sua durata. Il In caso di recesso si applica quanto previsto dall'art. 109 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Rimane fatto salvo quanto previsto al successivo art.11 con riferimento alla fase di avviamento del servizio.

L'Appaltatore non può sospendere o ritardare i servizi unilateralmente, neanche in caso di controversie con il Committente. L'unilaterale sospensione o ritardo nell'espletamento dei servizi, da parte dell'Appaltatore, costituirebbe una grave inadempienza contrattuale, tale da determinare la risoluzione del contratto. In questo caso l'Appaltatore non potrà vantare alcun credito nei confronti del Committente, mentre il Committente ha diritto al risarcimento del danno subito in relazione alla unilaterale sospensione del servizio.

Le avverse condizioni meteorologiche potranno costituire causa di sospensione dei lavori in quanto se ne riconosca l'eccezionalità, in relazione alle prevedibili condizioni di tempo e di luogo. Ciò solo per le lavorazioni che dovessero avvenire all'aperto.

Il Committente può disporre in qualunque momento la sospensione delle prestazioni, per validi motivi.

Il Committente, su richiesta dell'Appaltatore, può concedere proroghe dei termini di ultimazione stabiliti, per le varie prestazioni, dalla programmazione o dal Committente.

Le proroghe saranno in ogni caso concesse se conseguenza di sospensione dei lavori per cause di forza maggiore.

L'Appaltatore è ben conscio di operare in ambienti aperti al pubblico: ritardi dovuti a presenza di pubblico o a necessità di servizi sanitari ed amministrativi non potranno dare motivo per protrazioni dei termini stabiliti per i singoli servizi o prestazioni.

In caso di sospensioni e proroghe si fa riferimento a quanto disciplinato dall'art. 107 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Art. 10- RISOLUZIONE

La risoluzione del contratto avverrà con le modalità di cui all'art. 108 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Art. 11- AVVIAMENTO E CONSEGNA IMMOBILI

E' prevista una fase di avviamento della durata di sei mesi entro la quale il Committente si riserva la facoltà di rescindere il contratto senza dover necessariamente sottostare ad alcun obbligo e sopportare alcun onere oltre il pagamento delle mensilità o frazioni di mensilità di servizio prestato.

Durante questa fase, oltre ad essere garantite le minime funzioni manutentive:

- l'Appaltatore potrà assimilare le cognizioni gestionali e tecnico-operative del Committente;
- le parti potranno monitorare tutte le condizioni pattuite al fine di perfezionare di comune accordo quanto previsto dal capitolato tecnico e dal progetto di global service;
- le parti dovranno sottoscrivere il verbale di consegna degli immobili.

In questa fase l'Appaltatore avrà accesso a tutti i beni oggetto del contratto ed alla relativa documentazione in possesso del Committente.

Le parti dovranno verificare lo stato di conservazione dei beni e potranno procedere alla firma del verbale di consegna degli immobili, che deve essere sottoscritto in contraddittorio da entrambe le parti. In detto verbale, cui sarà allegata tutta la documentazione disponibile per singolo immobile, dovrà risultare lo stato di conservazione dei vari componenti edili ed impiantistici, nonché lo stato di efficienza dei singoli impianti.

Gli eventuali vizi o difetti che dovessero manifestarsi successivamente verranno considerati come dovuti a trascuratezza dell'Appaltatore che dovrà provvedere alla loro eliminazione, cui spetta comunque l'obbligo di mantenere lo standard di funzionalità del bene nello stato in cui si trova, garantendo in ogni caso le prestazioni minime pattuite e descritte nel capitolato tecnico e nei documenti contrattuali.

Art. 12- RICONSEGNA IMMOBILI

Allo scadere del contratto o comunque all'eventuale risoluzione, si procederà alla ricognizione, in contraddittorio, dello stato di conservazione degli immobili e dei subsistemi tecnologici oggetto del contratto il cui esito costituirà oggetto del verbale di riconsegna.

Alla riconsegna i subsistemi tecnologici dovranno comunque risultare efficienti e funzionanti.

Nell'apposito verbale si dovrà dare atto che l'Appaltatore ha ottemperato a tutti gli obblighi contrattuali oppure, in alternativa, dovrà riportare le principali sostanziali inadempienze riscontrate e proporre al Committente le penali da applicare a carico dell'Appaltatore.

Art. 13- INTERFACCIA COMUNICATIVA

L'interfaccia Committente-Appaltatore deve essere assicurata da soggetti nominati dalle rispettive parti.

Il Committente, per la tutela dei propri interessi durante lo svolgimento dell'appalto, nomina un Responsabile della gestione del contratto, che costituisce interfaccia di riferimento dell'Appaltatore per la verifica delle obbligazioni contrattuali.

L'Appaltatore nomina:

- il proprio rappresentante per la gestione del contratto;
- l'esperto di problemi di sicurezza ed igiene ambientale (qualora necessario).

Dette nomine devono risultare nel verbale di consegna.

Tutte le comunicazioni formali fra Committente ed Appaltatore dovranno essere effettuate in forma scritta.

Art. 14- SICUREZZA

L'appalto dovrà essere gestito nel pieno rispetto delle norme in materia di tutela dell'igiene e sicurezza nel lavoro. In particolare si fa riferimento al D.Lgs 81/2008 e s.m.i..

Il Committente fornirà all'Appaltatore dettagliate informazioni sui rischi negli ambienti in cui sono destinati ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate alla propria attività.

L'Appaltatore, da parte sua, dovrà:

- redigere il piano operativo di sicurezza in relazione alla propria autonomia organizzativa;
- possedere il documento di valutazione dei rischi;
- provvedere al coordinamento ed alla integrazione dei piani di sicurezza di eventuali imprese associate (ATI) o sub-appaltatori;
- aggiornare il piano di sicurezza ogni volta che ve ne sia necessità;

L'Appaltatore deve inoltre:

- utilizzare personale e mezzi idonei per l'esecuzione dei lavori;
- fare adottare i dispositivi di protezione necessari ed esigerne il corretto impiego;
- predisporre tutte le necessarie segnalazioni di pericolo prescritte;
- mettere in atto i provvedimenti necessari per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro.

I piani di sicurezza devono essere allegati al verbale di consegna dei lavori.

Le gravi e/o ripetute violazioni dei piani stessi da parte dell'Appaltatore costituiscono causa di risoluzione del contratto.

Art. 15- ONERI A CARICO DELL'APPALTATORE

Sono a carico dell'Appaltatore i seguenti oneri ed obblighi relativi a:

- Predisposizione e tenuta dei registri dei servizi ed interventi eseguiti
- Addestramento del personale, assicurazioni sociali e contratti di lavoro
- Prevenzione antinfortunistica ed igiene del lavoro
- Coordinamento con altre eventuali ditte

Si sottolinea che l'enumerazione degli oneri non può essere esaustiva e poiché l'Appaltatore è il responsabile unico dei risultati del contratto, resta a suo carico ogni onere finalizzato al raggiungimento degli obiettivi.

Art. 16- ONERI DEL COMMITTENTE

Sono a carico del Committente i seguenti oneri:

- Ogni spesa, contributi ed oneri richiesti dagli Enti di controllo e l'IVA ai sensi di legge;
- la fornitura di acqua ed energia elettrica;
- l'eventuale uso di aree o locali, di proprietà comunale, necessari per l'espletamento del servizio.

Art. 17- MATERIALI

Dovranno essere impiegati materiali di apporto o di consumo originali o idonei alle specifiche dell'apparecchiatura e provvisti delle certificazioni di qualità previsti dalle norme.

Qualora il Committente preveda di mettere a disposizione dell'Appaltatore dei materiali necessari per l'esecuzione dei lavori o per l'erogazione dei servizi si dovrà specificare, nel verbale di consegna l'elenco e/o la tipologia di questi materiali, il luogo in cui vengono messi a disposizione e le modalità per il loro prelievo e uso.

Tutti i materiali di risulta relativi ai lavori ed ai servizi di qualunque tipo rimarranno di proprietà dell'Appaltatore il quale dovrà provvedere, a sua cura e spese, agli eventuali spostamenti necessari per il proseguo del servizio ed al loro definitivo allontanamento e/o smaltimento. Gli oneri relativi sono a carico dell'Appaltatore.

Art. 18- RESPONSABILITÀ

L'Appaltatore è responsabile della efficienza e funzionalità degli immobili, dei subsistemi tecnologici e/o degli impianti affidatigli in manutenzione con particolare riferimento alle implicazioni nei riguardi della sicurezza per le persone o cose.

Esso sarà pertanto da ritenersi penalmente e civilmente responsabile per quanto possa accadere per cattiva o mancata manutenzione nei tempi previsti dal presente capitolato, cattiva esecuzione dei lavori, esercizio non corretto degli immobili, dei subsistemi e/o impianti affidatigli in manutenzione. Inoltre l'Appaltatore è unico responsabile, tanto verso il Committente che verso terzi, di tutti i danni, di qualsiasi natura, arrecati sia durante che dopo le prestazioni per colpa o negligenza propria o dei suoi dipendenti e subappaltatori o anche come conseguenza delle prestazioni medesime.

L'Appaltatore è inoltre responsabile della tempestiva segnalazione al Committente della necessità di eventuali interventi non inclusi nel contratto stesso.

L'Appaltatore è infine responsabile della segnalazione al Committente della necessità di adeguare gli immobili, impianti ed i subsistemi tecnologici in manutenzione ai criteri di sicurezza previsti dalla vigente e specifica normativa.

Art. 19- GARANZIE

L'Appaltatore garantisce che i lavori vengano eseguiti a regola d'arte nel modo più rispondente alle specificazioni previste e con l'utilizzo di personale qualificato, di attrezzature e di materiali di apporto e di consumo esenti da difetti.

Art. 20- DANNI

L'Appaltatore è responsabile per ogni danno che possa essere stato arrecato al Committente o a terzi, compresi i dipendenti del Committente stesso, da proprie maestranze.

Art. 21- COPERTURE ASSICURATIVE

L'Appaltatore dovrà assicurarsi, con una Primaria Compagnia Assicuratrice, con polizze RCT ed RCO, per la responsabilità civile verso terzi, per i rischi derivanti dalla sua attività di servizio, per la durata del contratto e per un massimale minimo unico di Euro 2.500.000,00 per ogni sinistro e per ogni persona abbia subito lesioni fisiche, o danni a cose o animali di loro proprietà.

La polizza dovrà essere preventivamente autorizzata dal Committente che ne potrà chiedere la modifica.

Art. 22- TRATTAMENTO E TUTELA DEL PERSONALE

Il personale che l'Appaltatore intende impiegare per l'espletamento dei servizi deve essere adeguato, per numero e qualifica, all'importanza del compito.

L'Appaltatore dovrà rispettare integralmente le disposizioni contributive, fiscali e i CCNL di categoria, remunerando così i prestatori d'opera in relazione a quanto stabilito dalla contrattazione collettiva e pagando le relative imposte nei confronti degli istituti assicurativi e previdenziali.

L'Appaltatore dovrà altresì osservare le norme e le prescrizioni delle Leggi e dei Regolamenti vigenti sull'assunzione, tutela, protezione, contribuzione, assicurazione, infortuni ed assistenza dei lavoratori, comunicando, non oltre 15 giorni dall'inizio del servizio, gli estremi della propria iscrizione agli Istituti previdenziali ed assicurativi.

Art. 23- CONTRATTI SOCIALI

Per l'affidamenti del contratto d'appalto di servizi, si applica, nel rispetto dei principi dell'Unione europea, la clausola sociale volta a promuovere la stabilità occupazionale del personale impiegato, prevedendo l'applicazione da parte dell'aggiudicatario, dei contratti collettivi di settore di cui all'articolo 51 del decreto legislativo 15 giugno 2015, n. 81. La clausola sociale viene applicata per il servizio pulizie immobili (art. 5 punto 7 e per il servizio spazzamento strade – art. 5 punto 9 del disciplinare).

Art. 24- RISERVATEZZA

L'Appaltatore si impegna ad adempiere a ogni disposizione di legge concernente il trattamento dei dati personali sia dei propri dipendenti che di tutti i fruitori del servizio e, dunque, in particolare ed a titolo esemplificativo ad effettuare l'informativa di legge, ad acquisire ed a trasmettere al Committente il consenso scritto rilasciato all'esito della stessa da ciascun dipendente o fruitore del servizio.

In particolare l'Appaltatore dovrà:

- mantenere la più assoluta riservatezza per quanto concerne l'uso di tutti i documenti, disegni, informazioni di cui potrebbe venire in possesso nell'esercizio delle proprie attività;
- non utilizzare all'esterno e per altri scopi il materiale connesso all'espletamento dei servizi, senza la preventiva autorizzazione scritta del Committente;
- obbligarsi alla massima riservatezza circa il know how fornito dal Committente, ogni progetto e le tecnologie applicate, gli sviluppi possibili ed ogni e qualsiasi dato che sia fornito da e per il Committente;
- riservare al personale tecnico del Committente la prima informazione sui fatti, gli accadimenti e le problematiche derivanti dalla gestione dei servizi;
- sottoscrivere e far sottoscrivere al proprio personale gli impegni alla riservatezza di cui il Committente ritenga opportuna la sottoscrizione;

Art. 25- SUBAPPALTI

In ordine ai subappalti si richiama l'osservanza di quanto previsto dal D.Lgs 50/2016 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il subappalto è ammesso, ma deve comunque essere autorizzato dal Committente.

L'Appaltatore dovrà indicare in offerta le prestazioni, o le attività che intende subappaltare a terzi. L'affidamento di lavori in subappalto non esonera l'Appaltatore che resta l'unico responsabile nei riguardi del Committente per la titolarità, le funzioni di coordinamento organizzativo, gli obblighi e gli oneri contrattuali, la responsabilità di risultato e quella in termini di sicurezza.

In definitiva l'Appaltatore rimane responsabile unico della globalità delle prestazioni affidategli nonostante il subappalto, ancorché autorizzato.

L'affidamento in subappalto dei servizi disciplinati nel presente appalto è subordinato alle seguenti condizioni:

- che l'aggiudicatario abbia indicato all'atto dell'offerta i servizi ed i lavori o le parti di servizi e di lavori che intende subappaltare e abbia indicato la terna di subappaltatori candidati ad eseguire detti servizi o lavori;
- che non sussista, nei confronti dell'affidatario del subappalto alcuno dei divieti previsti dal D.Lgs. 159/2011 e s.m.i.
- che sussistano tutte le condizioni previste dal D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Il periodo comunque necessario per l'ottenimento dell'autorizzazione al subaffidamento non potrà in alcun modo essere preso in considerazione quale motivo di protrazione o sospensione del termine stabilito per l'inizio e l'ultimazione dei servizi, né potrà essere addotto a fondamento di alcuna richiesta o pretesa d'indennizzi, risarcimenti o maggior compensi di sorta.

Art. 26- PAGAMENTO

I pagamenti saranno effettuati mediante liquidazione diretta di fatture emesse dall'Appaltatore come segue:

- dodici rate mensili posticipate per i servizi a canone (variabile in funzione dell'entrata in esercizio dei singoli servizi);
- trenta giorni dalla data di presentazione della fattura per i lavori a misura;

Art. 27- TEMPI DI INTERVENTO E PENALI

La mancata esecuzione nei tempi previsti dei servizi e degli interventi manutentivi darà luogo all'applicazione di penali da detrarre dai corrispettivi contabilizzati, secondo il seguente schema:

Tipologia intervento	Descrizione intervento	Tempo massimo intervento	Penale per infrazione	Penale aggiuntiva
Manutenzione ordinaria prevista dal PMP (piano di manutenzione programmata)	Monitoraggio, diagnosi, segnalazioni e esecuzione interventi	6 giorni lavorativi	100,00 euro	50,00 euro per ogni giorno successivo
Urgenza/Emergenza	Diagnosi e esecuzione intervento	2 giorni lavorativi	200,00 euro	100,00 euro per ogni giorno successivo

Lo stato di urgenza/emergenza, ai fini della quantificazione dei ritardi e delle connesse responsabilità, dovrà potere essere stabilita dal Committente tramite il sistema informativo dato in dotazione (vedasi art.9 e seg. del capitolato tecnico); l'Appaltatore dovrà pertanto adeguare il sistema in modo da permettere al Committente di effettuare la corretta segnalazione.

Art. 28- VARIAZIONI E AGGIORNAMENTI PREZZI

E' prevista la revisione dei prezzi contrattuali su base ISTAT annua a partire dal 1° giorno dell'anno successivo alla stipula del contratto.

Art. 29- VARIANTI AI SERVIZI

L'Appaltatore non può per nessun motivo introdurre di sua iniziativa variazioni ai servizi assunti in confronto alle previsioni contrattuali.

Il Committente si riserva la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre il complesso delle prestazioni oggetto del presente Capitolato d'Oneri entro il limite massimo del 10% (dieci per cento) della spesa globale del contratto (art. 149 del D.Lgs. 50/2016).

Potrà pertanto, in particolare ed a solo titolo esemplificativo:

- Escludere in tutto o in parte uno o più immobili o impianti dall'oggetto delle prestazioni;
- Escludere in tutto o in parte uno o più servizi di contratto dall'oggetto delle prestazioni;
- Ridurre la volumetria totale del complesso immobiliare oggetto del presente affidamento.

Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore qualsivoglia diritto di recesso o di richiesta per la risoluzione del rapporto od anche richiesta di compensi per eventuali maggiori oneri e la stessa rimarrà comunque obbligata all'esecuzione delle prestazioni così come ridotte e risultante dai corrispettivi stabiliti nel presente capitolato.

Nel caso di riduzione, il compenso dovuto all'Appaltatore verrà ridotto proporzionalmente al numero dei mesi relativi alla prestazione ancora da svolgere.

Nel caso di incremento del patrimonio immobiliare comunale il Committente si riserva di integrare il contratto con l'Appaltatore alle medesime condizioni relative allo specifico servizio di aggiudicazione.

Art. 30- VALUTAZIONE RISULTATI

Il Committente valuterà alla fine di ogni anno i servizi compresi nel seguente appalto, secondo gli art. 20, 21 e 22 del capitolato tecnico allegato al presente contratto, al fine di determinare le reali miglieorie del sistema adottato e il raggiungimento degli obiettivi contrattuali.

Art. 31- RISERVE

Nel caso che l'Appaltatore ritenga che le disposizioni impartite dal rappresentante del Committente siano difformi dai patti contrattuali o che le modalità esecutive e gli oneri connessi alla erogazione dei servizi siano più gravosi di quelli previsti nel presente Capitolato così da richiedere la formazione di un nuovo prezzo o la corresponsione di un particolare compenso, dovrà rappresentare le proprie eccezioni per iscritto.

Poiché tale norma ha lo scopo di non esporre il Committente a spese impreviste, resta contrattualmente stabilito che non saranno accolte richieste di maggiori compensi successive all'effettivo espletamento del servizio o alla esecuzione di lavori e che le eventuali relative riserve si intenderanno prive di qualsiasi efficacia.

Art. 32- CAUSE DI FORZA MAGGIORE

Il ricorrere, durante l'esecuzione dei lavori, di circostanze di forza maggiore che possano giustificare un qualsiasi ritardo rispetto ai tempi stabiliti contrattualmente devono essere denunciate tempestivamente dall'Appaltatore al Committente.

Con l'espressione «forza maggiore» si fa riferimento a qualunque evento che sfugga alla volontà delle parti e che sia imprevedibile anche mediante l'uso della necessaria diligenza.

La parte che non ha potuto adempiere, per causa di forza maggiore, ha diritto ad una proroga dei termini in misura pari alla durata dell'evento impeditivo.

Tuttavia, qualora la forza maggiore duri più di 90 giorni consecutivi, ciascuna parte, con preavviso di 30 giorni, avrà facoltà di procedere alla risoluzione del contratto.

Art. 33- GARANZIE DEFINITIVE E OBBLIGHI DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI.

L'Aggiudicatario dell'appalto dovrà adempiere a quanto previsto dall'art.103 del D.Lgs.50/2016 e s.m.i. in merito alle garanzie definitive, nonché fornire l'opportuna documentazione relativa alla tracciabilità dei flussi finanziari previsti dall'art. 3 della Legge n. 136/2010;

Art. 34- CONTROVERSIE

Per ogni contestazione che sorga in merito alla validità, esecuzione, interpretazione, attuazione, efficacia, e risoluzione del contratto, nonché dei patti integrativi e/o comunque inerenti allo stesso, la relativa controversia dovrà attenersi a quanto previsto dagli artt.239 e seguenti del D.Lgs.163/2006 in merito al contenzioso instauratosi.

Per qualsiasi contestazione inerente le presenti condizioni e/o il servizio di assistenza, il foro competente esclusivo sarà quello della Provincia in cui ha sede il Committente.