Università
Ca'Foscari
Venezia

Area Servizi Immobiliare ed Acquisti

Ufficio Gestione Edifici

MULTISERVIZI
DI MANUTENZIONE

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
PARTE AMMINISTRATIVA

CAPITOLATO SPECIALE PARTE AMMINISTRATIVA

INDICE

SEZIONE I - CONDIZIONI GENERALI 4
ART. 1. SCOPO E NATURA DELL'APPALTO 4
ART. 2. IL RAPPORTO CONTRATTUALE – ORDINE DI IMPORTANZA DEI DOCUMENTI 4
ART. 3. CRITERIO INTERPRETATIVO DELL'APPALTO 5
ART. 4. OGGETTO DELL'APPALTO 6
ART. 5. OBIETTIVI SPECIFICI DELL'APPALTO 7
ART. 6. SUDDIVISIONE DEI SERVIZI RICHIESTI 8
Art. 6.1. Servizi Essenziali 8
Art. 6.2. Lavori a Richiesta 9

SEZIONE II - DISCIPLINA CONTRATTUALE 10
ART. 7. DURATA DEL CONTRATTO 10
ART. 8. ESTENSIONE O RIDUZIONE DELLE PRESTAZIONI CONTRATTUALI 10
Art. 8.1. Assunzione di immobili 11
Art. 8.2. Dismissione di immobili 11
Art. 8.3. Diminuzione ed incremento di superfice di un immobile 11
Art. 8.4. Aggiunta di impianti 12
Art. 8.5. Aumento del canone per modifica del patrimonio immobiliare 12
ART. 9. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO 12
ART. 10. RECESSO DAL CONTRATTO 13
ART. 11. CONTINUAZIONE DELLE PRESTAZIONI CONTRATTUALI 14
ART. 12. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO 14
ART. 13. SUBAPPALTO 14
ART. 14. SOSTITUZIONE IMPRESE RAGGRUPPAMENTO 15
ART. 15. PROCEDURA DI AFFIDAMENTO IN CASO DI FALLIMENTO DELL'APPALTATORE O RISOLUZIONE DEL CONTRATTO 15

SEZIONE III – CORRISPETTIVI, PAGAMENTI E REVISIONE PREZZI 16
ART. 16. IMPORTO STIMATO A BASE DI GARA 16
ART. 17. CONDIZIONI E MODALITA' DI PAGAMENTO 17
Art. 17.1. Compensi per i Servizi Essenziali 17
Art. 17.2. Compensi per i Lavori a Richiesta 17
ART. 18. TERMINI DI PAGAMENTO 18
ART. 19. REVISIONE PREZZI 19
Art. 19.1. Revisione dei prezzi per Servizi Essenziali 19
Art. 19.2. Revisione dei prezzi per lavori a richiesta 19
ART. 20. PREZZIARI DI RIFERIMENTO 19

SEZIONE IV - RESPONSABILITÀ E GARANZIE 20
ART. 21. RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE 20
ART. 22. RISERVATEZZA 20
ART. 23. GARANZIA DEFINITIVA 20
ART. 24. COPERTURE ASSICURATIVE 22

SEZIONE V - ORGANIZZAZIONE DELL'APPALTATORE 23
ART. 25. CAPO PROGETTO 23
ART. 26. GRUPPO DI LAVORO DELL'APPALTATORE 23
Art. 26.1. Coordinamento e Controllo 24

ART. 27. ALLESTIMENTO UFFICIO MULTISERVIZI DI MANUTENZIONE 24

SEZIONE VI - RAPPORTI UNIVERSITA' - APPALTATORE 25

ART. 28. DIRETTORE DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO 25
ART. 29. COMUNICAZIONI FRA LE PARTI 26
ART. 30. RELAZIONI PERIODICHE SULL'ANDAMENTO DEI SERVIZI 26
ART. 31. RAPPORTO ANNUALE SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE 26
ART. 32. ORDINI DI SERVIZIO 27
ART. 33. RICHIESTE DELL'APPALTATORE 27
ART. 34. CONSTATAZIONI IN CONTRADDITTORIO 27
ART. 35. SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE, ACCORDO BONARIO E FORO COMPETENTE 28
ART. 36. CESSIONE DEI CREDITI 28

SEZIONE VII - ESECUZIONE DEL PROGETTO E SERVIZI 28

ART. 37. CONSEGNA DEGLI IMPIANTI E DEGLI IMMOBILI 28
ART. 38. ADEMPIMENTI PRELIMINARI 29
ART. 39. AVVIAMENTO DEL PROGETTO E DEI SERVIZI 29
ART. 40. INTERVENTI IN EMERGENZA 30
ART. 41. LAVORI A RICHIESTA E CONTABILITA' 31
ART. 42. PENALI 31
Art. 42.1. Penali per interventi a guasto entro franchigia 32
Art. 42.2. Penali per interventi a guasto oltre franchigia 33
Art. 42.3. Penali per Lavori a Richiesta 34
Art. 42.4. Penali relative alla manutenzione programmata 35
Art. 42.5. Penali per attività ricomprese nell'offerta tecnica 36
Art. 42.6. Penali per inadempienze contrattuali non comprese negli articoli precedenti 36
Art. 42.7. Pagamento delle penali e risarcimento danni 36
Art. 42.8. Contestazione delle informazioni riportate nel sistema informativo 37
ART. 43. SOSPENSIONI E PROROGHE 37
ART. 44. FINE DEI RAPPORTI CONTRATTUALI - RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI 38
ART. 45. OFFERTA MIGLIORATIVA 38

SEZIONE VIII - SERVIZI ESSENZIALI 39

ART. 46. SUDDIVISIONE DEI SERVIZI 39
Art. 46.1. Attività Direzionali (Gestione Tecnica) 39
Art. 46.2. Attività Operative (Gestioni Operative) 39
ART. 47. SERVIZIO DI REPERIBILITA' 40
ART. 48. DIRITTO DI CHIAMATA 41
ART. 49. ONERI PER LA SICUREZZA DEI SERVIZI ESSENZIALI 41
ART. 50. FRANCHIGIA E ONERI PER LA SICUREZZA AGGIUNTIVI 41

SEZIONE IX - LAVORI A RICHIESTA 42

ART. 51. LAVORI A RICHIESTA 42
ART. 52. AFFIDAMENTO DEI LAVORI A RICHIESTA 42
ART. 53. PROGETTAZIONE 43

SEZIONE X - SICUREZZA 44

ART. 54. SICUREZZA 44
Art. 54.1. Sicurezza nei subappalti 46

SEZIONE I - CONDIZIONI GENERALI

Art. 1. SCOPO E NATURA DELL'APPALTO

L'Università intende dare attuazione ad un piano pluriennale di gestione e manutenzione del proprio patrimonio immobiliare ed impiantistico che attraverso lo studio dello stato degli immobili, la definizione di una opportuna strategia manutentiva, l'individuazione degli interventi necessari, la loro progettazione, coordinamento e realizzazione, mantenga in efficienza e sicurezza gli immobili e degli impianti di pertinenza dell'Università.

Il presente appalto comprende prestazioni da eseguirsi nell'ambito di un contratto misto di servizi e lavori, in cui i servizi di gestione del patrimonio immobiliare costituiscono l'oggetto principale (Servizi Essenziali), mentre i lavori assumono carattere di accessorietà (Lavori a Richiesta), secondo quanto previsto dall'art. 28 del D.lgs 50/2016 e ss.mm.ii. (di seguito per brevità anche Codice).

Art. 2. IL RAPPORTO CONTRATTUALE – ORDINE DI IMPORTANZA DEI DOCUMENTI

Il rapporto contrattuale viene disciplinato dai documenti che si elencano in ordine crescente di importanza:

1. il Bando di gara;
2. il Capitolato Speciale Parte Tecnica;
3. il presente Capitolato Speciale Parte Amministrativa;
4. l'Offerta dell'Aggiudicatario;
5. il Contratto, che prevale su ogni altra precedente pattuizione.
6. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica CS01 – SERVIZI DI ESPURGO DELLE FOSSE SETTICHE
7. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica CS02 – SERVIZIO DI GESTIONE TECNICA ED OPERATIVA DEGLI IMPIANTI DI TRATTAMENTO DELLE ACQUE REFLUE E DELLE RETI FOGNARIE IN DEPRESSIONE
8. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica CS03 – SERVIZIO DI MANUTENZIONE, CONTROLLO E REVISIONE DEGLI ESTINTORI
9. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica CS04 – SISTEMA INFORMATIVO
10. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica CS05 – MANUTENZIONE EDILE

11. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica CS06 – IMPIANTI ELETTRICI
12. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica CS07 – IDROTERMOSANITARI
13. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica CS08 – IMPIANTI SPECIALI
14. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica CS09 – AREE VERDI
15. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica CS10 – ANAGRAFE TECNICA
16. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica CS11 – DESCRIZIONE FLUSSI
17. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica CS12 – GAS TECNICI
18. Allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica SCHEDE TECNICHE DEGLI INTERVENTI (Scheda riepilogativa dei Servizi Essenziali, Scheda 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1H, 1I, 1L, 2A, 2B, 3A, 3B, 3C, 3D, 6, 7, 8, 9, 11A, 11B, 11C, 11D, 12A, 12B, 12C, 13, 14, 15)
19. AN01A – AN01B– ANAGRAFICA ESTINTORI E IDRANTI
20. AN02 – ANAGRAFICA IMPIANTI ELEVATORI
21. AN03 – ANAGRAFICA RIVELAZIONE ANTINCENDIO ED ANTINTRUSIONE, EFC, EVAC
22. AN04 – ANAGRAFICA SEDI DI ATENEO
23. AN05 – ANAGRAFICA AREE VERDI
24. AN06 – ANAGRAFICA GAS TECNICI
25. AN07 – ANAGRAFICA ARIA COMPRESSA
26. AN08 – ANAGRAFICA GRUPPI DI PRESSURIZZAZIONE – IMP. SPRINKLER – IMP. WATER MIST
27. AN09 – ANAGRAFICA EFC ED EVAC (DETTAGLIO)
28. AN10 – ANAGRAFICA CENTRALI ANTINCENDIO E ANTINTRUSIONE
29. AN11 – ANAGRAFICA INFISSI E LINEE VITA
30. AN12 – SUDDIVISIONE AREE VERDI IN CLASSI
31. AN13 – ANAGRAFICA IMPIANTI DI SPEGNIMENTO A GAS E SUBLIMAZIONE
32. AN14 – ANAGRAFICA AUTOMAZIONI CANCELLI E SBARRE

La documentazione sopra elencata fornisce la chiave interpretativa della volontà contrattuale esplicitata nell'Art. 3.

Art. 3. CRITERIO INTERPRETATIVO DELL'APPALTO

L'Università, affidando all'Appaltatore l'organizzazione della manutenzione globale del proprio patrimonio immobiliare ed impiantistico, intende avvalersi non solo delle singole prestazioni relative alle varie attività rientranti nell'oggetto dell'appalto, bensì prevalentemente della capacità manageriale e gestionale dell'Appaltatore, lasciando alla sua esperienza il compito di utilizzare la strategia manutentiva ritenuta più idonea e di realizzarla con la struttura di cui può disporre.

L'Appaltatore pertanto assume anche l'impegno, avente valenza prevalente sul compito di erogare le singole prestazioni operative, di assistere e supportare attivamente l'Università per consentirle di raggiungere l'obiettivo di mantenere in efficienza e sicurezza il proprio patrimonio immobiliare ed impiantistico, mettendole a disposizione la propria professionalità ed operando in modo da assicurare il costante incremento delle prestazioni, privilegiando altresì la prevenzione dei guasti e la programmazione degli interventi.
Resta altresì inteso che l'Appaltatore rimane l'unico responsabile nei confronti dell'Università per le attività di manutenzione, gestione e conduzione di propria competenza. Il patrimonio verrà affidato all'Appaltatore nelle condizioni d'uso in cui si trova, nel rispetto delle modalità previste nei documenti di gara, degli obblighi contrattuali e per quelli incombenti in forza di leggi, regolamenti o altre norme in vigore.
L'interpretazione delle clausole contrattuali e delle disposizioni dei vari documenti di cui al precedente Art. 2 è fatta tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati ricercati con l'attuazione delle finalità di cui all'art. 1; per ogni altra evenienza trovano applicazione gli artt. da 1362 a 1369 del codice civile.

Art. 4. OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto lo svolgimento delle attività necessarie ed opportune per assicurare una corretta gestione e manutenzione dell'intero patrimonio immobiliare di cui l'Università dispone a vario titolo, patrimonio la cui consistenza è descritta nell' elenco degli immobili in gestione AN04 - ELENCO SEDI DI ATENEO allegato al Capitolato Speciale Parte Tecnica, mentre il contenuto minimo delle prestazioni, ritenute indispensabili, è illustrato, oltre che dal presente Capitolato, anche da quanto prescritto nel Capitolato Speciale Parte Tecnica e nelle Schede Tecniche degli Interventi, con riferimento alle Norme UNI applicabili.
Classificazione dei servizi:

CPV	Descrizione
50413200	Servizi di manutenzione e riparazione di impianti antincendio
50700000	Servizi di riparazione e manutenzione di impianti di edifici
77310000	Servizi di piantagione e manutenzione di zone verdi
77311000	Servizi di manutenzione di giardini ornamentali o ricreativi

90400000	Servizi fognari
71321000	Servizi di progettazione tecnica per impianti meccanici ed elettrici di edifici

Classificazione dei lavori:

Lavori	Importo per il triennio	Categoria	Classifica	
Opere edili	€ 1.337.700,00	OG2	III bis	scorporabile
Impianti elettrici	€ 1.114.750,00	OG11 ovvero OS30	III bis	scorporabile
Impianti termici e di condizionamento	€ 891.800,00	OG11 ovvero OS28	III	scorporabile
Impianti idro sanitari	€ 1.114.750,00	OS3	III bis	scorporabile
Totale lavori	**€ 4.459.000,00**			

Con la sottoscrizione del Contratto, l'Appaltatore assumerà l'impegno di coordinare e dirigere lo svolgimento di tutte le prestazioni atte ad assicurare la conduzione e la conservazione dei beni/fabbricati oggetto del contratto, nel miglior stato di efficienza possibile e con la massima disponibilità d'uso.

Art. 5. OBIETTIVI SPECIFICI DELL'APPALTO

Con l'attivazione del contratto di Multiservizi di Manutenzione, l'Università intende raggiungere oltre a livelli manutentivi adeguati anche i seguenti obiettivi, qui indicati a puro titolo esemplificativo e non esaustivo:

- il supporto tecnico-gestionale ai competenti uffici;
- la conoscenza tecnica dettagliata del patrimonio immobiliare;
- il coordinamento di tutti gli interventi gestionali e manutentivi necessari;
- l'individuazione dei necessari interventi di adeguamento normativo e funzionale;
- la definizione di un sistema di controllo della qualità e dei costi dei servizi;
- l'implementazione di un sistema informativo atto alla gestione del patrimonio immobiliare.

Art. 6. SUDDIVISIONE DEI SERVIZI RICHIESTI

Per definire le principali attività che l'Università ritiene prioritarie per la corretta impostazione di una strategia gestionale e per suddividere, in maniera organica, il complesso delle prestazioni richieste all'Appaltatore, si è adottata la seguente classificazione.

Art. 6.1. Servizi Essenziali

Servizi Essenziali: si intendono come tali le attività necessarie al mantenimento ed alla corretta gestione degli impianti e degli immobili oggetto del presente contratto (con particolare riferimento alla anagrafiche tecniche), ulteriormente suddivise, come precisato nel Capitolato Speciale Parte Tecnica, negli allegati e nelle Schede Tecniche degli Interventi; queste attività sono compensate con un canone forfetario mediante l'applicazione di una franchigia predefinita. Tali servizi sono compresi nel canone forfetario per Servizi Essenziali, mentre la quota parte di importo dei guasti oltre franchigia ricade nell'importo a disposizione per i Lavori a Richiesta.

I servizi Essenziali riguardano le seguenti attività, come meglio specificato nel Capitolato Speciale parte Tecnica e relativi allegati:

- Impianti di rilevazione incendi;
- Manutenzione estintori, manichette, idranti;
- Manutenzione gruppi di spinta;
- Manutenzione uscite e cartellonistica;
- Impianti di spegnimento sprinkler/water mist/gas;
- Impianti di diffusione sonora EVAC;
- Porte REI;
- Serramenti e verifiche edili, terrazze e coperture piane, pontili;
- Impianti elevatori (ascensori, montacarichi, servoscale);
- Impianti antintrusione;
- Verde;
- Compressori;
- Espurgo fosse settiche;
- Impianti di depurazione;
- Impianti gas tecnici;
- Linee vita;
- Automazione cancelli e sbarre.

Ai fini del presente appalto si intende per manutenzione a guasto la manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di un'avaria e volta a riportare un'entità nello stato in

cui essa possa eseguire una funzione richiesta (UNI EN 13306) salvo le eccezioni previste nel Capitolato Speciale d'Appalto parte Tecnica

Art. 6.2. Lavori a Richiesta

Lavori a Richiesta: sono indicati come tali i lavori, gli interventi di adeguamento normativo, gli interventi di manutenzione migliorativa, ecc., compensati a misura, esclusivamente richiesti e preventivamente autorizzati dal Responsabile Unico del Procedimento.
Qualora in corso di appalto risulti necessario integrare le attività di manutenzione programmata, essere verranno compensate, previa sottoscrizione di verbale di concordamento nuovi prezzi, attingendo all'importo a disposizione per i Lavori a Richiesta.

Art. 6.3. Requisito di esecuzione D.M. 37/2008

Per tutte le prestazioni (servizi e lavori) che lo prevedano, l'esecutore dovrà essere in possesso dell'abilitazione di cui all'art. 1 del D.M. 37/2008.

SEZIONE II - DISCIPLINA CONTRATTUALE

Art. 7. DURATA DEL CONTRATTO

Il rapporto avrà durata di 6 (sei) anni decorrente dal 4 ottobre 2018, salvo diverso termine definito dall'Ateneo.

Art. 8. ESTENSIONE O RIDUZIONE DELLE PRESTAZIONI CONTRATTUALI

L'Università può ordinare un aumento o una diminuzione delle prestazioni previste nel presente Capitolato Speciale Parte Amministrativa fino alla concorrenza di un quinto in più o in meno dell'importo del contratto stesso.

La variazione del quinto si intende sull'intero importo contrattuale e non riferita alle singole categorie di prestazioni che compongono l'appalto stesso; pertanto si potranno avere variazioni, in più o in meno, superiori al quinto dell'importo previsto per singola prestazione, purché l'importo complessivo non vari oltre il quinto dell'importo contrattuale.

L'importo del quinto si intende su tutto l'arco temporale dell'appalto, per cui ad es. si potranno avere variazioni maggiori nell'arco di un anno, purché globalmente non superiori al quinto.

Qualora l'importo contrattuale venga aumentato in misura superiore al 20% (ventipercento), l'Appaltatore può recedere dal contratto col solo diritto al pagamento delle prestazioni eseguite, valutate ai prezzi contrattuali.

Nel caso di riduzione delle prestazioni, il compenso verrà proporzionalmente ridotto nella misura pari al decremento della prestazione. Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore il diritto a qualsiasi compenso o indennizzo, a ogni titolo, anche risarcitorio.

Al di fuori delle variazioni delle prestazioni contrattuali richieste dall'Università, nessuna modifica di contratto potrà essere introdotta dall'Appaltatore.

L'Università si riserva, nell'ipotesi di dismissioni e/o sostituzioni del patrimonio immobiliare, di variare il numero dei fabbricati oggetto del servizio di cui al presente appalto, applicandosi, per la quantificazione del corrispettivo dovuto, i prezzi unitari presentati in sede di gara. L'Appaltatore è obbligato ad espletare le attività sugli altri fabbricati eventualmente acquisiti,

in aggiunta o sostituzione di quelli indicati, senza poter opporre eccezione alcuna all'espletamento delle prestazioni.
Nel caso di riduzione del numero dei fabbricati oggetto di manutenzione, verrà meno per i fabbricati dismessi la necessità di espletamento delle attività da parte dell'Appaltatore e conseguentemente verrà ridotto il corrispettivo in base ai corrispondenti prezzi unitari offerti in sede di gara. Conseguentemente verrà ridotto il canone trimestrale.
Rimangono salve le modifiche contrattuali disciplinate dall'art. 106 del Codice.
L'Università avrà facoltà di variare, in più o in meno, il numero degli immobili e relativi impianti oggetto del presente appalto, nel rispetto dei vincoli economici di seguito precisati.
In caso di assunzione di nuovi immobili, o alla ripresa in gestione a seguito di lavori condotti da terzi, l'Appaltatore è tenuto a collaborare con l'Università, al fine di verificare la loro corretta esecuzione, producendo su richiesta una relazione che evidenzi eventuali difformità in particolare se pregiudizievoli per il corretto mantenimento dell'immobile o impianto.
In caso di dismissione di un intero immobile, di una sua parte o di uno specifico impianto, sarà decurtato l'importo corrispondente offerto in sede di offerta od una sua parte proporzionale. Qualora l'importo del canone non fosse già definito si procederà alla determinazione dello stesso per analogia con la tipologia e dimensione di edifici ed impianti oggetto di offerta in fase di gara.

Art. 8.1. Assunzione di immobili

Nel caso in cui in corso d'appalto, per sopravvenute esigenze dell'Università, si renda necessario procedere all'assunzione di nuovi immobili, il nuovo prezzo relativo all'immobile verrà quantificato per analogia con la tipologia e dimensione degli edifici e degli impianti oggetto di offerta, mediante una riparametrazione lineare in base alla superficie.

Art. 8.2. Dismissione di immobili

Nel caso in cui in corso d'appalto, per sopravvenute esigenze dell'Università, si renda necessario procedere alla dismissione di immobili, verrà ridotto il canone della quota corrispondente offerta in sede di offerta.

Art. 8.3. Diminuzione ed incremento di superfice di un immobile

Nel caso in cui in corso d'appalto, per sopravvenute esigenze dell'Università, si renda necessario procedere ad una diminuzione o ad un incremento della superficie di un immobile, il canone complessivo corrispondente all'immobile, così come desumibile

dall'offerta presentata in sede di gara, verrà adeguato in proporzione lineare alla variazione di superficie.

Art. 8.4. Aggiunta di impianti

Nel caso in cui in corso d'appalto, per sopravvenute esigenze dell'Università, si renda necessario procedere all'aggiunta di impianti all'interno di un immobile, verrà concordato un nuovo prezzo in analogia con la tipologia degli impianti oggetto di offerta ed il canone verrà incrementato di conseguenza.

Art. 8.5. Aumento del canone per modifica del patrimonio immobiliare

L'eventuale aumento del canone per modifiche al patrimonio immobiliare o per incrementi delle manutenzioni ordinarie, verrà compensato all'interno dell'importo previsto per i Lavori a Richiesta.

Art. 9. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Università si riserva di risolvere di diritto il contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, previa dichiarazione scritta da comunicarsi all'Appaltatore con posta elettronica certificata nei seguenti casi:

1. cessione del contratto in violazione dell'Art. 12;
2. sospensione arbitraria del servizio di manutenzione da parte dell'Appaltatore;
3. riduzione e/o rallentamento dei Servizi per decisione unilaterale dell'Appaltatore (Vedi Art. 43);
4. subappalto non autorizzato;
5. violazione delle vigenti disposizioni in materia di sicurezza;
6. violazione degli obblighi di riservatezza di cui al successivo Art. 22;
7. mancato reintegro della garanzia ai sensi dell'Art. 23;
8. mancata o parziale realizzazione delle attività aggiuntive rientranti nell'ambito dell'offerta migliorativa presentata in sede di gara.
9. mancata nomina del Capo Progetto;

10. mancato o incompleto intervento correttivo da parte dell'Appaltatore per risolvere le difformità riscontrare relativamente ai dati inseriti nel Sistema Informativo (si veda in proposito l'art. 7 del Capitolato Speciale Parte Tecnica);

11. incompleta e/o errata implementazione del Sistema Informativo rispetto ai tempi e le modalità previste nel Capitolato Speciale Parte Tecnica e all'allegato **CS4 - SISTEMA INFORMATIVO.** Il Sistema Informativo dovrà essere attivato entro 2 mesi dalla data di inizio dell'appalto. Superato tale termine temporale si potrà procedere alla risoluzione del contratto;

12. raggiungimento da parte dell'Appaltatore di un importo di penali applicate uguale o superiore al 10% dell'importo netto contrattuale ai sensi dell'art. 113 bis comma 2 del D.Lgs 50/2016 e ssmmii.;

13. mancata predisposizione di una propria sede operativa nei termini e con le modalità di cui all'Art. 27.

In caso di risoluzione del contratto l'Università provvederà ad incamerare senz'altro avviso, a titolo di penale, l'intero importo della garanzia, addebitando le maggiori spese per l'assegnazione delle prestazioni ad altra impresa, fatto salvo il diritto al risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Il contratto, ai sensi dell'art. 1, comma 3, del D.L. 95/2012 (convertito, con modificazioni, in legge 7 agosto 2012, n. 135), è sottoposto a condizione risolutiva nel caso di disponibilità di convenzione Consip per il servizio oggetto del presente appalto.

Rimangono salve le cause di risoluzione di cui all'art. 108 del Codice.

In caso di ritardi, indugi o inadempienze da parte dell'Appaltatore nell'esecuzione delle prestazioni oggetto di contratto, l'Università potrà eseguire le prestazioni d'ufficio, o avvalendosi di terzi con addebito delle spese e delle penali all'Appaltatore.

Art. 10. RECESSO DAL CONTRATTO

Fermo restando quanto previsto dall'art. 92, comma 4, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 e ss.mm.ii., l'Università può recedere dal contratto in qualunque tempo previo il pagamento delle prestazioni regolarmente eseguite, oltre al decimo dell'importo di quelle non eseguite. Il decimo dell'importo delle prestazioni non eseguite è calcolato sulla differenza tra

l'importo dei quattro quinti dell'importo contrattuale e l'ammontare netto delle prestazioni regolarmente eseguite.

L'esercizio del diritto di recesso è preceduto da una formale comunicazione all'Appaltatore trasmessa via PEC da darsi con un preavviso non inferiore a venti giorni naturali consecutivi, decorsi i quali l'Università verifica la regolarità delle prestazioni rese.

Art. 11. CONTINUAZIONE DELLE PRESTAZIONI CONTRATTUALI

Nei casi di risoluzione del contratto, l'Appaltatore dovrà assicurare senza soluzione di continuità le prestazioni contrattuali fino all'avviamento della nuova gestione.

Art. 12. DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

L'Appaltatore non può cedere a pena di nullità tutto o parte del contratto a terzi, salvo quanto previsto all'art. 106 comma 1 lettera d) del Codice.

Art. 13. SUBAPPALTO

E' facoltà dell'Appaltatore richiedere l'autorizzazione per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali in subappalto, ai sensi dell'art. 105 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

L'impresa appaltatrice dovrà indicare, al momento dell'offerta, quali parti delle prestazioni intenda subappaltare; nel caso in cui sia omessa tale indicazione, il subappalto è vietato e non potrà essere autorizzato.

L'esecuzione delle prestazioni affidate in subappalto non può formare oggetto di ulteriore subappalto.

In ogni caso il valore complessivo delle prestazioni subappaltate non potrà superare il 30% (trentapercento) dell'importo complessivo del contratto.

L'Appaltatore resta in ogni caso l'unico responsabile nei confronti dell'Università per l'esecuzione delle prestazioni oggetto di subappalto, sollevando l'Università stessa da ogni pretesa dei subappaltatori o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione di lavori subappaltati.

L'Università non provvede al pagamento diretto dei subappaltatori e dei cottimisti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 105 comma 13 del Codice. L'Appaltatore è obbligato a trasmettere alla stessa, entro 20 giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato a proprio favore, copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti da esso corrisposti ai medesimi subappaltatori o cottimisti, con l'indicazione delle eventuali ritenute di garanzia effettuate. Qualora

l'Appaltatore non trasmetta le fatture quietanzate dal subappaltatore entro il predetto termine, l'Università sospende il successivo pagamento a favore dell'Appaltatore stesso.
In caso di raggruppamento temporaneo, la legittimazione alla stipula dei contratti di subappalto spetta solo alla capogruppo mandataria.
Si applicano in materia di subappalto le disposizioni di cui all'art. 105 del Codice.

Art. 14. SOSTITUZIONE IMPRESE RAGGRUPPAMENTO

Salvo quanto previsto dall'art. 110, comma 5, del Codice, si applicano le disposizioni di cui ai commi 17 e 18 dell'art. 48 del Codice.

Art. 15. PROCEDURA DI AFFIDAMENTO IN CASO DI FALLIMENTO DELL'APPALTATORE O RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Università, in caso di fallimento, di liquidazione coatta e concordato preventivo, ovvero procedura di insolvenza concorsuale o di liquidazione dell'appaltatore, o di risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 108 del Codice ovvero di recesso dal contratto ai sensi dell'articolo 88, comma 4-ter, del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, ovvero in caso di dichiarazione giudiziale di inefficacia del contratto, interpella progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto per l'affidamento delle prestazioni in oggetto.
L'affidamento avviene alle medesime condizioni offerte dall'originario aggiudicatario in sede di gara.

SEZIONE III – CORRISPETTIVI, PAGAMENTI E REVISIONE PREZZI

Art. 16. IMPORTO STIMATO A BASE DI GARA

L'ammontare stimato per 6 anni di Appalto, è di **€ 12.647.000,00** (Euro dodicimilioniseicentoquarantasettemila/00) Iva esclusa, compresi gli oneri di sicurezza pari a **€ 754.000,00** (Euro settecentocinquantaquattromila/00) IVA esclusa.

Tale importo triennale si compone di:

1) **€ 7.434.000,00** (Euro settemilioniquattrocentotrentaquattromila/00): canone per 6 anni per i Servizi Essenziali, esclusi oneri di sicurezza e IVA, comprendenti le seguenti prestazioni principali: gestione tecnica, Sistema Informativo, servizio di reperibilità e pronto intervento, servizi manutentivi a guasto e manutenzione programmata.
2) **€ 4.459.000,00** (Euro quattromilioniquattrocentocinquantanovemila/00): importo triennale per i Lavori a Richiesta, esclusi oneri di sicurezza e IVA, consistenti in interventi, di qualunque importo, esclusivamente richiesti e preventivamente autorizzati dal Responsabile Unico del Procedimento, contabilizzati a misura,
3) Oneri di sicurezza: **€ 754.000,00** (Euro settecentocinquataquattromila/00) così suddivisi:
    - 3.1 Importo per 6 anni oneri di sicurezza per Servizi Essenziali: **€ 387.000,00** (Euro trecentottantasettemila/00), IVA esclusa;
    - 3.2 Importo per 6 anni oneri di sicurezza per Lavori a Richiesta: **€ 312.000,00** (Euro trecentododicimila/00), IVA esclusa;
    - 3.3 Importo per 6 anni oneri di sicurezza per Rischi Interferenziali dei Lavori a Richiesta: **€ 55.000,00** (Euro cinquantacinquemila/00), IVA esclusa.

La sede di Via Torino nuovo Campus edifici Alfa, Beta, Gamma e Delta entrerà in appalto a partire dal 30/09/2019. Pertanto gli importi stimati di contratto, suddivisi per periodo di riferimento, sono desumibili dalle tabelle sotto indicate (iva esclusa):

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Importo Servizi	€ 218.000,00	€ 1.001.000,00	€ 1.306.000,00	€ 1.306.000,00	€ 1.306.000,00	€ 1.306.000,00	€ 991.000,00
Sicurezza Servizi	€ 11.000,00	€ 52.000,00	€ 68.000,00	€ 68.000,00	€ 68.000,00	€ 68.000,00	€ 52.000,00
Importo Lavori	€ 124.000,00	€ 580.000,00	€ 789.000,00	€ 789.000,00	€ 789.000,00	€ 789.000,00	€ 599.000,00
Sicurezza Lavori a Richiesta	€ 9.000,00	€ 41.000,00	€ 55.000,00	€ 55.000,00	€ 55.000,00	€ 55.000,00	€ 42.000,00
Sicurezza interferenziale	€ 1.000,00	€ 7.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 10.000,00	€ 7.000,00
	TOTALE	TOTALE	TOTALE	TOTALE	TOTALE	TOTALE	TOTALE
	€ 363.000,00	€ 1.681.000,00	€ 2.228.000,00	€ 2.228.000,00	€ 2.228.000,00	€ 2.228.000,00	€ 1.691.000,00

	TOTALE 6 ANNI
Importo Servizi	€ 7.434.000,00
Sicurezza Servizi	€ 387.000,00
Importo Lavori	€ 4.459.000,00
Sicurezza Lavori a Richiesta	€ 312.000,00
Sicurezza interferenziale	€ 55.000,00
	TOTALE
	€ 12.647.000,00

Di ciò si dovrà tenere conto in sede di compilazione del modulo offerta prezzi unitari relativo ai Servizi Essenziali.

Art. 17. CONDIZIONI E MODALITA' DI PAGAMENTO

Art. 17.1. Compensi per i Servizi Essenziali

Il compenso maturato per le prestazioni rese sarà erogato a cadenze trimestrali sulla base di fatture, da presentare alla scadenza del trimestre al Direttore dell'Esecuzione del Contratto.
In allegato dovrà essere fornita la distinta analitica delle singole voci che concorrono alla determinazione dell'importo richiesto ripartito per voci di manutenzione distinte nell'elenco voci nei singoli immobili corredata da idonei documenti giustificativi e da una relazione illustrativa dell'andamento dei Servizi (vedi Art. 30)
In occasione della presentazione della fattura del quarto trimestre si provvederà all'eventuale conguaglio del compenso, se dovuto; in particolare si provvederà a conteggiare le eventuali variazioni del patrimonio in gestione;

Art. 17.2. Compensi per i Lavori a Richiesta

Per i Lavori a Richiesta sarà emessa fattura trimestrale in concomitanza con l'emissione della fattura per Servizi Essenziali a canone. La fattura potrà includere solo i Lavori a Richiesta verificati e validati dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

Art. 18. TERMINI DI PAGAMENTO

L'Appaltatore provvederà alla fatturazione elettronica delle prestazioni rese, con periodicità trimestrale, previa verifica della corrispondenza fra la somma richiesta e le prestazioni regolarmente erogate nel periodo di riferimento.

Le fatture elettroniche dovranno essere intestate a: Università Ca' Foscari – Area Servizi Immobiliari ed Acquisti - Ufficio Gestioni Edifici e dovranno riportare il Codice Univoco Ufficio H8JJE7, il CIG (Codice Identificativo Gara) e la dicitura ""scissione dei pagamenti (art. 17- ter Decreto n. 633/1972 e ss.mm.ii.).

Il pagamento sarà effettuato entro 30 (trenta) giorni dalla data di ricevimento della fattura elettronica, previa verifica e attestazione, da parte del Responsabile Unico del Procedimento, di regolare esecuzione del servizio reso.

Al fine del pagamento, l'Università acquisirà d'ufficio il documento unico di regolarità contributiva attestante la posizione contributiva dell'Appaltatore.

Il pagamento avverrà sul conto corrente bancario (codice IBAN) dedicato anche in via non esclusiva ai sensi dell'art. 3 Legge 136/2010 e ss.mm.ii. che verrà comunicato dall'Appaltatore, il quale provvederà a trasmettere all'Università gli estremi identificativi dello stesso, le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di esso, nonché a comunicare tempestivamente ogni eventuale modifica relativa ai dati trasmessi; in difetto di tale comunicazione, l'Appaltatore non potrà sollevare eccezioni in ordine ad eventuali ritardi nei pagamenti.

Sull'importo netto da pagare sarà operata una ritenuta dello 0,50%. Le ritenute saranno svincolate soltanto in sede di liquidazione finale, dopo l'attestazione di regolare esecuzione delle prestazioni, previa acquisizione del Durc.

In caso di ottenimento del documento unico di regolarità contributiva che segnali un'inadempienza contributiva dell'Appaltatore, il Responsabile Unico del Procedimento trattiene, dal pagamento dovuto all'Appaltatore, l'importo corrispondente all'inadempienza. Il pagamento di quanto dovuto per le inadempienze accertate mediante il documento unico di regolarità contributiva è disposto dall'Università direttamente agli enti previdenziali e assicurativi.

Al fine del pagamento di corrispettivi di importo superiore a € 5.000,00 (Euro cinquemila/00), l'Università provvederà, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 48 bis del D.P.R. 602/1973, con le modalità di cui al Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 18.01.2008 n. 40.

Art. 19. REVISIONE PREZZI

Art. 19.1. Revisione dei prezzi per Servizi Essenziali

A partire dal secondo anno di svolgimento dell'appalto, il canone per i servizi essenziali, ai sensi dell'art. 106 del D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii., sarà soggetto a revisione annuale secondo l'indice ISTAT denominato "Indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI)", con riferimento al **75%** della variazione dell'indice stesso rispetto all'anno precedente.

Art. 19.2. Revisione dei prezzi per lavori a richiesta

Per quanto concerne i Lavori a Richiesta, si procederà alla revisione dei prezzi secondo quanto previsto all'art. 106 c.1 lettera a) del D.Lgs 50/2016 e ssmmii.

Art. 20. Prezziari di riferimento

Con riferimento ai Lavori a Richiesta, i prezziari su cui verrà applicato lo sconto dichiarato in sede di offerta di cui alla SEZIONE IX, saranno i prezziari in vigore della Regione Veneto.
Per quanto concerne gli oneri per la sicurezza, si farà riferimento allo specifico prezziario riguardante tali oneri, senza procedere all'applicazione di alcun ribasso.
Per quanto concerne la manodopera, si farà riferimento allo specifico prezziario, senza procedere all'applicazione di alcun ribasso.
Quando sia necessario eseguire un intervento che richieda materiali non ricompresi negli elenchi prezzi sopra indicati o qualora si renda necessario adoperare materiali specifici con caratteristiche non generiche i nuovi prezzi delle lavorazioni o dei materiali si valutano secondo questo ordine:

1) tramite prezziario ufficiale da parte di un distributore del materiale, ridotto dello sconto offerto in sede di gara sui prezziari di riferimento;
2) tramite offerta economica ufficiale da parte di un distributore del materiale aumentato di spese generali pari al 13% e utile d'impresa pari al 10% (l'utile di impresa sarà ribassato dello sconto offerto in sede di gara sui prezziari di riferimento).

Sugli importi della manodopera non verrà applicato ribasso.
I nuovi prezzi sono determinati in contraddittorio tra il Responsabile Unico del Procedimento e l'Appaltatore.

SEZIONE IV - RESPONSABILITÀ E GARANZIE

Art. 21. RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore è responsabile di ogni danno, causato a persone e/o cose, tanto dell'Università che dell'Appaltatore stesso o di terzi, in conseguenza dell'esecuzione dell'appalto. Di ogni evento dannoso, lo stesso è tenuto a darne immediata comunicazione scritta all'Università.

L'Appaltatore deve, all'atto della sottoscrizione del contratto, risultare titolare di apposita polizza R.C.T. a copertura di eventuali danni a persone o cose, con un massimale unico minimo di € 10.000.000,00 (Euro diecimilioni/00) per sinistro. La polizza dovrà essere rilasciata da primaria Compagnia e dovrà coprire tutta la durata del contratto. Lo Stesso dovrà tempestivamente comunicare all'Università ogni eventuale variazione della polizza stessa. Copia di tale polizza, con relativa quietanza di pagamento, deve essere fornita quale documentazione a corredo del contratto di appalto.

Art. 22. RISERVATEZZA

L'Appaltatore ha l'obbligo di garantire la riservatezza dei dati e delle informazioni di cui venga a conoscenza, di non divulgarli in alcun modo e in qualunque forma e di utilizzarli per scopi strettamente necessari all'espletamento dei servizi oggetto di gara.

Art. 23. GARANZIA DEFINITIVA

L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 103 del Codice, è obbligato a costituire a favore dell'Università una garanzia definitiva a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione, con le modalità di cui all'art. 93, commi 2 e 3 del Codice, pari al 10 per cento dell'importo dell'accordo quadro.

In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10 per cento, la garanzia da costituire 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 garanzia definitiva deve avere una validità temporale di 6 (sei) anni.

Alla garanzia si applicano le riduzioni previste dall'art. 93, comma 7, del Codice per la garanzia provvisoria. Per fruire di tali riduzioni, l'aggiudicatario dovrà allegare alla garanzia definitiva le certificazioni in originale o copia conforme all'originale, attestanti il diritto alla riduzione dell'importo della garanzia.

La garanzia deve essere conforme allo schema tipo di cui al Decreto 19 gennaio n. 31 - Supplemento ordinario n. 16/L alla Gazzetta Ufficiale n. 83 del 10.04.2018.

La garanzia fideiussoria di cui al comma 1 a scelta dell'Appaltatore può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia deve prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile;
- l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Università.

La mancata costituzione della garanzia di cui sopra determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione da parte dell'Università della cauzione provvisoria presentata in sede di gara dal concorrente aggiudicatario. In tal caso l'Università si riserva di aggiudicare l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria.

La cauzione è 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 verso l'Appaltatore. La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di verifica di conformità per i servizi e di regolare esecuzione cumulativo finale per i lavori.

Qualora la garanzia sia venuta meno in tutto o in parte, l'Appaltatore dovrà provvedere tempestivamente al reintegro della stessa, dandone comunicazione scritta mediante PEC al RUP. In caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere all'Appaltatore.

L'Università ha diritto di valersi della cauzione, nei limiti dell'importo massimo garantito, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei servizi nel caso di risoluzione

contrattuale disposta in danno dell'esecutore e ha il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal soggetto aggiudicatario 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 presenti nei luoghi dove vengono eseguite le prestazioni.
In caso di raggruppamenti temporanei la garanzia fideiussoria/assicurativa è presentata, su mandato irrevocabile, dalla mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti ferma restando la responsabilità solidale tra le imprese.

Art. 24. COPERTURE ASSICURATIVE

1 - Polizza assicurativa per i lavori

Con riferimento ai lavori previsti nel presente Capitolato, l'Appaltatore dovrà stipulare una polizza assicurativa che tenga indenne l'Università da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o causa di forza maggiore, che preveda una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori, fino alla data di emissione di certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione, e che, in particolare, garantisca tutti i danni:

a) alle opere in corso di realizzazione per il valore a nuovo dei lavori da realizzare ed un massimale non inferiore a € 500.000,00 (Euro cinquecentomila/00) per singolo intervento e sinistro;
b) agli impianti e alle opere preesistenti per un congruo ammontare ed un massimale non inferiore a € 2.500.000,00 (Euro duemilionicinquecentomila/00) per singolo intervento e sinistro;
c) cagionati a terzi conseguenti alle attività di cantiere per un massimale unico non inferiore a € 5.000.000,00 (Euro cinquemilioni/00) per cantiere e sinistro.

In detta polizza CAR/EAR la qualifica di Assicurato dovrà essere estesa, oltre che all'Appaltatore ed all'Università, anche alle Imprese operanti nell'ambito del cantiere, ai Progettisti, al Direttore dei Lavori, al Direttore di Cantiere, ai Coordinatori della Progettazione, a eventuali altri Soggetti alle dipendenze dell'Appaltatore o che facciano parte della Direzione del Progetto, ed a tutti quelli che comunque partecipano alla realizzazione e verifica dei lavori.

SEZIONE V - ORGANIZZAZIONE DELL'APPALTATORE

Art. 25. CAPO PROGETTO

L'Appaltatore, prima dell'avviamento dei Servizi, dovrà nominare il Capo Progetto. La sua nomina costituisce atto dovuto cui l'Università ricollega una notevole rilevanza, sicché la mancanza della nomina equivale ad inadempimento grave, comportante la risoluzione in danno del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c..

Contestualmente a detta nomina, l'Appaltatore dovrà indicare il nominativo del sostituto del Capo Progetto, per le ipotesi di impedimento o di assenza di quest'ultimo.

Il Capo Progetto dovrà avere piena conoscenza delle norme che disciplinano il Contratto e dovrà essere munito di tutti i poteri necessari, senza limitazione alcuna, risultanti da procura con firma autentica notarile, per la conduzione dei Servizi e l'esecuzione dei Lavori.

L'Università, con motivazione scritta, potrà chiedere la sostituzione del Capo Progetto.

Art. 26. GRUPPO DI LAVORO DELL'APPALTATORE

Il personale addetto alle attività di cui al presente contratto lavorerà sotto l'esclusiva direzione dell'Appaltatore e dei soggetti da esso preposti. Pertanto l'Università rimarrà del tutto estranea a qualsiasi contestazione fra l'Appaltatore ed il predetto personale.

Detto personale, nell'ambito degli immobili e degli impianti in gestione, dovrà attenersi alle disposizioni che disciplinano il comportamento del personale dell'Università.

Tutti i dipendenti o collaboratori dell'Appaltatore, che operino nell'ambito della strutture dell'Università, dovranno essere muniti di cartellino di riconoscimento, con l'indicazione del nominativo, la fotografia ed il ruolo ricoperto.

L'Università potrà richiedere l'allontanamento degli addetti che, per motivate ragioni, non dovessero essere graditi.

E' in facoltà dell'Università di chiedere all'Appaltatore la sostituzione, anche temporanea, di uno o più dipendenti, sulla base di adeguata motivazione.

In tutte le ipotesi di sostituzione del personale, i sostituti dovranno essere in possesso delle stesse caratteristiche e qualificazioni richieste per le unità sostituite, e l'Appaltatore si impegna ad utilizzare personale che venga ritenuto idoneo dall'Università ed a fornire adeguata attestazione delle competenze e qualificazioni.

Art. 26.1. Coordinamento e Controllo

Nelle attività di coordinamento e controllo dell'Appalto il Capo Progetto o suo delegato dovrà presentarsi, su richiesta, presso l'Ufficio del Direttore dell'Esecuzione del Contratto, per accogliere le eventuali disposizioni e relazionarsi con i tecnici preposti e con gli utenti.
La molteplicità delle attività di manutenzione programmata ed a guasto, la necessità di definire strategie e programmi di intervento, la necessità di continuo collegamento con il personale tecnico dell'Università e con gli utenti rendono necessaria la presenza di una specifica figura professionale dedicata esclusivamente al presente Appalto.

Art. 27. ALLESTIMENTO UFFICIO MULTISERVIZI DI MANUTENZIONE

L'Appaltatore si obbliga, entro 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi dalla sottoscrizione del contratto a predisporre una propria sede operativa in provincia di Venezia per l'allestimento dell'Ufficio Multiservizi di Manutenzione, che costituirà il centro di coordinamento e controllo di tutto l'appalto.
In tale sede l'Appaltatore ed il Capo Progetto eleggeranno il loro domicilio ufficiale per tutte le comunicazioni formali inerenti i rapporti con l'Università.
Tale Ufficio dovrà essere collegato alle linee telefoniche ed alla rete internet per ricevere le comunicazioni del caso. L'ufficio potrà ospitare il call-center, che con apposito numero verde gratuito funzionante 24 ore al giorno festivi compresi, adibito alla ricezione delle varie segnalazioni degli utenti.

SEZIONE VI - RAPPORTI UNIVERSITA' - APPALTATORE

Art. 28. DIRETTORE DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

L'Università nominerà un Direttore dell'Esecuzione del Contratto, al quale verrà demandato il compito di controllare la perfetta osservanza, da parte dell'Appaltatore e dei subappaltatori, di tutte le prescrizioni contrattuali. Il Responsabile Unico del Procedimento ed il Direttore dell'Esecuzione del Contratto potranno avvalersi di ulteriori assistenti.

Il Direttore dell'Esecuzione del Contratto avrà tra gli altri il compito di:

a) seguire lo svolgimento delle prestazioni, verificando il rispetto delle disposizioni contrattuali;
b) controllare il rispetto di quanto previsto dal Cronoprogramma delle Attività relative alla manutenzione programmata ed ai Lavori a Richiesta;
c) evidenziare le deficienze riscontrate, i ritardi e le altre eventuali inadempienze;
d) disporre, sentito il Responsabile Unico del procedimento, l'allontanamento del personale dell'Appaltatore, delle ditte subappaltatrici e del loro personale, qualora non siano ritenuti idonei allo svolgimento delle loro mansioni.

Per l'espletamento delle funzioni sopra elencate, in modo meramente indicativo, il Direttore dell'Esecuzione del Contratto, eventualmente assistito dagli altri soggetti appartenenti al gruppo di lavoro di cui sopra, avrà diritto di accedere in ogni momento ai luoghi ove il personale dell'Appaltatore svolge la propria attività e di richiedere la visione di documenti e/o delle procedure informatiche.

La presenza del Direttore, i controlli**,** le verifiche da esso eseguite e le prescrizioni da esso stabilite, non liberano l'Appaltatore dagli obblighi e dalle responsabilità contrattuali, né da quelli su di esso incombenti in forza di leggi, regolamenti o altre norme in vigore.

L'Università, tramite il Direttore dell'Esecuzione del Contratto, effettuerà la vigilanza sull'esecuzione dell'Appalto, verificando che le prestazioni eseguite siano conformi a quanto stabilito dal contratto, formulando le richieste, riscontrando quelle dell'Appaltatore, e compiendo, in sintesi, tutti gli atti necessari al corretto svolgimento dei rapporti tra le parti.

Art. 29. COMUNICAZIONI FRA LE PARTI

Resta fra le parti inteso che avranno valore solo le comunicazioni scritte; quelle orali, ivi comprese e telefonate, non vincolano le parti (fatte salve le richieste di intervento inoltrate all'Appaltatore via telefono). Il Direttore dell'Esecuzione del Contratto inoltrerà le sue comunicazioni all'Appaltatore a mezzo, mail e pec.

L'Appaltatore deve indirizzare ogni sua comunicazione al Direttore dell'Esecuzione del contratto e, per conoscenza, al Responsabile Unico del Procedimento ed esclusivamente per iscritto. Per le comunicazioni di carattere operativo l'Appaltatore indicherà anche un indirizzo di posta elettronica ed un indirizzo pec.

Qualora l'Appaltatore rilevi eventi che possano avere influenza sull'esecuzione del contratto, dovrà segnalarli nel più breve tempo possibile e comunque non oltre tre giorni lavorativi dal loro verificarsi.

In tal caso il Capo Progetto dovrà presentare entro 10 (dieci) giorni lavorativi decorrenti dalla segnalazione una relazione completa dei fatti corredata, ove necessario per la loro corretta comprensione, di adeguata documentazione.

Qualora l'Appaltatore venga ufficialmente convocato dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto, il relativo verbale, sottoscritto dai presenti, costituirà comunicazione formale delle eventuali decisioni prese.

Art. 30. RELAZIONI PERIODICHE SULL'ANDAMENTO DEI SERVIZI

Con cadenza trimestrale, ed allegata alle fatture per i Servizi Essenziali, dovrà essere presentata al Direttore dell'Esecuzione del Contratto una relazione illustrativa, secondo quanto indicato nel Capitolato Speciale Parte Tecnica, per documentare lo stato di avanzamento delle attività di cui si chiede il pagamento. La mancata o incompleta presentazione di tale relazione potrà comportare la sospensione del termine per il pagamento delle fatture presentate previsto all'Art. 18.

Art. 31. RAPPORTO ANNUALE SULL'ANDAMENTO DELLA GESTIONE

L'Appaltatore dovrà elaborare ed inoltrare al Direttore dell'Esecuzione del Contratto il rapporto annuale sull'andamento dei Servizi, strutturato in modo che possano rilevarsi i risultati oggettivi raggiunti.

Il rapporto annuale dovrà essere consegnato entro 30 (trenta) giorni dalla scadenza dell'anno di gestione; nel caso il rapporto risulti parziale od incompleto, il Direttore dell'Esecuzione del Contratto solleciterà l'Appaltatore, invitandolo a un corretto adempimento ed assegnandogli un termine perentorio di cinque giorni lavorativi.

Art. 32. ORDINI DI SERVIZIO

Gli ordini di servizio sono gli atti mediante i quali sono impartite all'esecutore tutte le disposizioni e istruzioni da parte del Responsabile Unico del Procedimento o dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto nei confronti dell'Appaltatore, secondo le modalità di cui al precedente Art. 29; detti documenti saranno datati e numerati progressivamente e l'Appaltatore avrà l'obbligo di ottemperare a quanto richiesto nei tempi specificati dall'ordine stesso.

Rimane salvo ogni diritto dell'Università di tutelare i propri interessi, e/o salvaguardare gli immobili e gli impianti oggetto dell'appalto, e/o intervenire a salvaguardia dell'incolumità dei propri dipendenti e utenti, ponendo rimedio alle deficienze dell'Appaltatore addebitandogli ogni spesa e onere oltre a potersi rivalere in sede adeguata per ogni maggiore danno cagionato della o delle inadempienze dell'Appaltatore.

Art. 33. RICHIESTE DELL'APPALTATORE

Eventuali richieste che l'Appaltatore intendesse avanzare dovranno essere presentate per iscritto rispettivamente nei modi e termini stabiliti all'Art. 35.

Art. 34. CONSTATAZIONI IN CONTRADDITTORIO

Ciascuno dei contraenti deve aderire alla richiesta dell'altro di constatare e verbalizzare, in contraddittorio, qualsiasi situazione anomala o fatto impeditivo, verificatosi durante l'esecuzione del Contratto.

Tale richiesta deve essere avanzata quando la situazione o fatto verificatosi sia in effetti ancora constatabile. In caso di mancata richiesta o di richiesta intempestiva le conseguenze graveranno sul responsabile dell'omissione.

Nel caso in cui una delle parti non aderisse alla richiesta è facoltà del richiedente di procedere comunque con l'assistenza di almeno due testimoni.

L'Appaltatore, nella logica del contratto deve anche segnalare tempestivamente ogni irregolarità riscontrata nell'esecuzione di altre attività che non sono di sua competenza, ma che possono interferire con la sua azione o condizionarla; in particolare dovrà usare la massima diligenza nel segnalare tutto ciò che può comportare condizioni di pericolo per persone e/o cose.

Art. 35. SOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE, ACCORDO BONARIO E FORO COMPETENTE

Nel caso di controversie in corso d'opera, l'Appaltatore sarà tenuto a rappresentare le proprie richieste/contestazioni entro il termine di scadenza di ogni trimestre, che costituisce il periodo temporale definito per i pagamenti, con lettera consegnata a mano, raccomandata o pec al Responsabile Unico del Procedimento. La mancata tempestiva indicazione delle richieste/contestazioni dell'Appaltatore, entro il termine sopra indicato, determinerà la decadenza dello stesso dal far valere i propri diritti in sede giudiziale.

Il Responsabile Unico del Procedimento, sentito il parere del Direttore dell'Esecuzione del Contratto, entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento delle richieste/contestazioni procederà a verificarne la fondatezza e ammissibilità. Qualora le richieste/contestazioni siano fondate e ammissibili, il Responsabile Unico del Procedimento formulerà una proposta di conciliazione, trasmettendola all'Appaltatore. Quest'ultimo si dovrà pronunciare entro 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento della proposta stessa. Decorso inutilmente tale termine, la proposta si intenderà respinta.

In caso di richiesta dell'Appaltatore, ove ammissibile, si applica l'art. 205 del Codice.

Qualora le parti non raggiungano l'accordo, le controversie saranno demandate al giudice ordinario. Si elegge come esclusivamente competente il Foro di Venezia.

Art. 36. CESSIONE DEI CREDITI

Le cessioni dei crediti sono disciplinate dall'art. 106, comma 13 del Codice.

SEZIONE VII - ESECUZIONE DEL PROGETTO E SERVIZI

Art. 37. CONSEGNA DEGLI IMPIANTI E DEGLI IMMOBILI

A partire dal quindicesimo giorno successivo all'aggiudicazione definitiva, l'Università avrà diritto a richiedere tutti gli adempimenti di cui al successivo Art. 38 e a dare avvio alla consegna degli impianti e degli immobili.

Terminata la consegna formale di cui sopra, il Direttore dell'Esecuzione del Contratto inviterà formalmente l'Appaltatore alla firma del Verbale di Inizio Servizi.

Gli immobili, ed i relativi impianti, verranno consegnati nello stato di fatto in cui si trovano.

Tutte le attività, le attribuzioni, le competenze e le relative responsabilità dell'Appaltatore avranno inizio dal momento della sottoscrizione del suddetto verbale e termineranno dopo l'espletamento delle formalità previste dal successivo Art. 44, salvo dismissioni da parte dell'Università.

Art. 38. ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Successivamente all'aggiudicazione dell'appalto, al fine di pervenire alla sottoscrizione del contratto, l'Appaltatore dovrà trasmettere tempestivamente, e comunque non oltre 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dalla comunicazione di aggiudicazione, alla Sezione Appalti e Contratti – Dorsoduro 3246, 30123 Venezia, la seguente documentazione:

a. le garanzie e le coperture assicurative secondo quanto previsto dal presente capitolato;
b. polizza RCT di cui all'Art. 21 ed Art. 24, unitamente alla quietanza del pagamento del premio;
c. nel caso di r.t.i. o di consorzi, mandato collettivo speciale con rappresentanza, di cui al comma 12 dell'art. 48 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.;
d. coordinate bancarie (codice IBAN);
e. l'elenco nominativo completo del personale costituente il Gruppo di Lavoro;
f. dati identificativi del soggetto che sottoscriverà il contratto con eventuale procura notarile;
g. Il Piano della Sicurezza per l'appalto, nel rispetto del D. Lgs. 9 aprile 2008 , n. 81;

La stipulazione del contratto di appalto in forma pubblica amministrativa, avrà luogo entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione efficace.

L'Appaltatore dovrà firmare il contratto nel giorno e nell'ora che verranno indicati dall'Università con comunicazione scritta, con avvertenza che, in caso contrario, l'Università procederà alla revoca dell'aggiudicazione, all'incameramento della garanzia provvisoria e all'affidamento al concorrente che segue nella graduatoria.

In mancanza di uno qualsiasi degli elementi sopra indicati l'Università assegnerà un termine non inferiore a 5 (cinque) giorni naturali e consecutivi, decorso inutilmente il quale l'Appaltatore si intenderà decaduto dall'aggiudicazione.

Art. 39. AVVIAMENTO DEL PROGETTO E DEI SERVIZI

A partire dalla sottoscrizione del Verbale di Inizio Servizi, l'Appaltatore dovrà dar corso all'espletamento di tutti i compiti ed impegni previsti, assumendosene tutte le responsabilità, ed attivando l'esecuzione dei vari Servizi.

Si precisa che, nelle more della definitiva installazione del Sistema Informativo, l'Appaltatore dovrà:

a) assicurare la custodia degli immobili e degli impianti avuti in consegna;
b) dare avvio all'adempimento delle attività specificatamente indicate dal Capitolato Speciale Parte Tecnica e secondo quanto previsto in offerta;
c) assumere, per ogni edificio ed impianto in gestione, gli obblighi e gli oneri della custodia, che espleterà con la diligenza del buon padre di famiglia, ai sensi dell'art. 2051 c.c..
d) assicurare l'esecuzione degli interventi a guasto, del servizio di reperibilità (vedi Art. 47) e della manutenzione programmata come precisato nelle Schede Tecniche degli Interventi, nel Capitolato Speciale Parte Tecnica ed al Capitolato Speciale Parte Amministrativa e relativi allegati.

Per individuare le principali attività che l'Università ritiene prioritarie e per consentire all'Appaltatore una corretta impostazione della strategia manutentiva che consenta di suddividere, in modo professionale ed esaustivo, il complesso delle prestazioni richieste, è stata adottata la classificazione già riportata all'Art. 6.

I Servizi ed il Lavori a Richiesta sono dettagliatamente illustrati nel Capitolato Speciale Parte Tecnica e relativi allegati.

Art. 40. INTERVENTI IN EMERGENZA

In presenza di situazioni di pericolo grave ed immediato per la salute e la sicurezza degli utenti, e comunque a tutela della pubblica incolumità e della continuità di un pubblico servizio, l'Appaltatore, è tenuto ad intervenire nei tempi precisati nel Capitolato Speciale Parte Tecnica ed è autorizzato a compiere tutte le attività di prevenzione necessarie ad eliminare il pericolo incombente e ad evitare il verificarsi o l'aggravarsi di danni.

Qualora l'intervento, in normale orario lavorativo, comportasse la sospensione delle attività svolte nell'edificio, il Capo Progetto dovrà concordare con il Direttore dell'Esecuzione del Contratto le modalità operative.

Se il costo presunto dell'intervento necessario per ripristinare la funzionalità superasse il limite della franchigia di cui all'Art. 50, l'Appaltatore dovrà comunque iniziare i lavori fino al completamento delle opere strettamente necessarie all'eliminazione dello stato di pericolo. In questa ipotesi il Direttore dell'Esecuzione del Contratto avrà la facoltà di intervenire in ogni momento con gli ordini di servizio che riterrà opportuni.

Art. 41. LAVORI A RICHIESTA E CONTABILITA'

L'Appaltatore, tramite il proprio Capo Progetto, dovrà effettuare la supervisione dei Lavori a Richiesta, svolgendo le prestazioni sottoelencate:

- direzione tecnica di cantiere;
- verifica del rispetto delle procedure inerenti la qualità dei lavori;
- assistenza al rilascio del certificato di regolare esecuzione;

Il Capo Progetto dovrà effettuare, tra gli altri, i seguenti compiti indicati in maniera indicativa e non esaustiva:

- verificare la completezza delle autorizzazioni, pareri e visti richiesti dalle norme vigenti per i lavori;
- esercitare una completa e dettagliata azione di controllo nei confronti dell'esecutore degli interventi, per la rigorosa applicazione delle prescrizioni contrattuali;
- proporre all'esecutore l'adozione di provvedimenti ritenuti indispensabili per l'ottenimento della prevista qualità delle opere;
- presenziare alla consegna dei lavori, previa verifica di tutte le condizioni tecniche e di legge;
- suggerire i provvedimenti più opportuni per risolvere i problemi tecnici eventualmente verificatisi durante la realizzazione delle opere;
- eseguire un controllo dettagliato dell'applicazione del contratto e delle sue clausole;
- ordinare con urgenza tutti i provvedimenti tecnici che fossero necessari per impedire eventuali danni a persone o cose, dandone immediata comunicazione all'esecutore;
- informare tempestivamente l'Appaltatore di eventuali sinistri verificatisi o di danni a persone e/o a cose;
- ogni altra incombenza prevista dalla legislazione dei Contratti Pubblici, se i lavori rientrano nel campo di applicazione.

Art. 42. PENALI

Premesso che l'applicazione delle penali non esclude il diritto dell'Università a pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori danni causati da inadempienze diverse dall'omissione totale o parziale delle manutenzioni, l'Università si riserva di applicare le penali di seguito indicate.

Art. 42.1. Penali per interventi a guasto entro franchigia

Gli interventi a guasto entro franchigia devono iniziare entro i termini di seguito indicati (verificabili attraverso il Sistema Informativo):

- **Emergenza** tempo massimo di inizio intervento: 1 (una) ora;
- **Urgenza** tempo massimo di inizio intervento: 2 (due) ore consecutive;
- **Normale** tempo massimo di inizio intervento: 12 (dodici) ore consecutive.

Penale per ritardo nell'attivazione dell'intervento, come riscontrabile attraverso il Sistema Informativo:

- **Emergenza** per ogni ora consecutiva di ritardo nell'avvio dell'esecuzione €. 1.000,00 (Euro mille/00);
- **Urgenza** per ogni ora consecutiva di ritardo nell'avvio dell'esecuzione €. 200,00 (Euro duecento/00);
- **Normale** per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo nell'avvio dell'esecuzione €. 50,00 (Euro cinquanta/00).

Gli importi sopra indicati, per ritardo nell'attivazione del servizio, saranno applicati fino alla concorrenza massima di:
- €. 5.000,00 (Euro cinquemila/00) **per ogni singolo intervento attivato in modalità Emergenza**;
- €. 3.000,00 (Euro tremila/00) **per ogni singolo intervento attivato in modalità Urgenza**;
- €. 1.000,00 (Euro mille/00) **per ogni singolo intervento attivato in modalità Normale**.

Gli interventi a guasto entro franchigia dovranno inoltre portare alla soluzione del guasto, anche per mezzo di interventi tampone, entro i termini di seguito indicati:

- **Emergenza** tempo massimo di eliminazione del guasto: 3 (tre) ore consecutive;
- **Urgenza** tempo massimo di eliminazione del guasto: 12 (dodici) ore consecutive;
- **Normale** tempo massimo di eliminazione del guasto: 24 (ventiquattro) ore consecutive.

Nel caso in cui i guasti non venissero eliminati nei tempi sopra indicati, come riscontrabile attraverso la firma in contraddittorio dei verbali di intervento tra l'Appaltatore e l'incaricato

dell'Università oppure tramite registrazione degli orari riportati nel Sistema Informativo, l'Università si riserva di applicare anche le seguenti penali:

- **Emergenza** per ogni ora consecutiva di ritardo nell'eliminazione del guasto €. 500,00 (Euro cinquecento/00);
- **Urgenza** per ogni ora consecutiva di ritardo nell'eliminazione del guasto €. 100,00 (Euro cento/00);
- **Normale** per ogni ora consecutiva di ritardo nell'eliminazione del guasto €. 20,00 (Euro venti/00).

Gli importi sopra indicati, per ritardo nella eliminazione del guasto, saranno applicati fino alla concorrenza massima di €. 2.000,00 (Euro duemila/00) **per singolo intervento**.
Le penali per ritardo nell'eliminazione del guasto non verranno applicate qualora l'Appaltatore dimostri che:

- dipendono da cause terze non imputabili alla propria volontà o capacità organizzativa;
- dipendono dall'impossibilità di reperire nel mercato i materiali di ricambio nei tempi previsti;

In ogni caso tali impedimenti dovranno essere espressamente riportati nel Sistema Informativo come nota specifica al singolo intervento.

Art. 42.2. Penali per interventi a guasto oltre franchigia

Nel caso in cui si verificassero interventi a guasto oltre franchigia, oltre alle penali già previste all'Art. 42.1 limitatamente al tempo di inizio delle verifiche, l'Appaltatore dovrà produrre il preventivo di spesa secondo quanto indicato nel presente Capitolato e nel Capitolato Speciale Parte Tecnica, entro i termini di seguito indicati:

- **Tempo massimo di 48 (quarantotto) ore continuative per la redazione del preventivo ed inserimento dello stesso nel Sistema Informativo per lavori di importo fino a €. 10.000,00** (Euro diecimila/00). Il ritardo si considera a partire dalla richiesta di preventivo inoltrata all'Appaltatore da parte del Direttore dell'Esecuzione del Contratto o del Responsabile Unico del Procedimento attraverso il Sistema Informativo (che pertanto dovrà tracciare data e ora di inserimento della richiesta),
- **Tempo massimo di 96 (novantasei) ore continuative per la redazione del preventivo ed inserimento dello stesso nel Sistema Informativo per lavori di importo oltre €. 10.000,00**

(Euro diecimila/00). Il ritardo si considera a partire dalla richiesta di preventivo inoltrata all'Appaltatore da parte del Direttore dell'Esecuzione del Contratto o del Responsabile Unico del Procedimento attraverso il Sistema Informativo (che pertanto dovrà tracciare data e ora di inserimento della richiesta),

I tempi e le modalità di intervento dei guasti oltre franchigia verranno definite di volta in volta in base alle caratteristiche dello stesso anche in base a quanto indicato nel Capitolato Speciale Parte Tecnica.
In ogni caso l'Università si riserva di applicare una penale di €. 500,00 (Euro cinquecento/00) per ogni giorno di ritardo rispetto al termine concordato per l'ultimazione dei lavori e **per ogni singolo intervento.**
Le penali verranno applicate fino alla concorrenza massima di un importo pari a:

- €. 1.000,00 (Euro mille/00) **per singolo preventivo per lavori di importo fino a €. 10.000,00** (Euro diecimila/00);
- €. 2.000,00 (Euro duemila/00) **per singolo preventivo per lavori di importo oltre €. 10.000,00** (Euro diecimila/00).

Art. 42.3. Penali per Lavori a Richiesta

Nel caso in cui si richiedesse all'Appaltatore l'esecuzione dei lavori a Richiesta, l'Appaltatore dovrà produrre il preventivo di spesa secondo quanto indicato nel presente Capitolato e nel Capitolato Speciale Parte Tecnica, entro i termini di seguito indicati:

- **Tempo massimo di 6 (sei) giorni naturali e consecutivi per la redazione del preventivo ed inserimento dello stesso nel Sistema Informativo per lavori di importo fino a €. 10.000,00** (Euro diecimila/00). Il ritardo si considera a partire dalla richiesta di preventivo inoltrata all'Appaltatore da parte del Direttore dell'Esecuzione del Contratto o del Responsabile Unico del Procedimento attraverso il Sistema Informativo (che pertanto dovrà tracciare data e ora di inserimento della richiesta),
- **Tempo massimo di 12 (dodici) giorni naturali e consecutivi per la redazione del preventivo ed inserimento dello stesso nel Sistema Informativo per lavori di importo oltre €. 10.000,00** (Euro diecimila/00). Il ritardo si considera a partire dalla richiesta di preventivo inoltrata all'Appaltatore da parte del Direttore dell'Esecuzione del Contratto o del Responsabile Unico del Procedimento attraverso il Sistema Informativo (che pertanto dovrà tracciare data e ora di inserimento della richiesta),

L'Università di riserva di applicare una penale di €. 200,00 (Euro duecento/00) per ogni giorno naturale e consecutivo di ritardo rispetto al termine fissato per la consegna di **ogni singolo preventivo** fino alla concorrenza di €. 1.000,00 (Euro mille/00).
I tempi e le modalità di intervento dei guasti oltre franchigia verranno definiti di volta in volta in base alle caratteristiche dell'intervento.
In ogni caso l'Università si riserva di applicare una penale per ritardo nell'ultimazione di ogni Lavoro a Richiesta, pari ad €. 500,00 (Euro cinquecento/00) **per ogni giorno di ritardo naturale e consecutivo** rispetto al termine concordato per l'ultimazione dei lavori e fino alla concorrenza di un importo massimo pari al **10%** (diecipercento) **dell'importo a preventivo o dell'importo a consuntivo qualora per motivi di urgenza sia stato necessario procedere con le lavorazioni sulla base di una stima di massima**. L'importo cui fare riferimento per l'applicazione della penale è pari all'importo del preventivo al netto degli oneri della sicurezza e del ribasso del prezziario di riferimento offerto in fase in gara. Per il calcolo del ritardo si farà riferimento a quanto riportato nel certificato di regolare esecuzione da parte del Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

Art. 42.4. Penali relative alla manutenzione programmata

Nel caso in cui gli interventi di manutenzione programmata, a seguito di verifica da parte del personale incaricato dall'Università, risultassero non eseguiti, o eseguiti solo parzialmente, o eseguiti in maniera non corretta od eseguiti in maniera difforme dalle istruzioni eventualmente impartite dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto, l'Università si riserverà di applicare una penale calcolata in base alle percentuali indicate nelle Schede Tecniche degli Interventi con le modalità di seguito indicate:

1) si identificano l'edificio e la scheda di manutenzione programmata all'interno della quale è indicata l'attività su cui si deve applicare la penale;
2) si risale al prezzo offerto in fase di gara per l'intera scheda di manutenzione programmata all'interno della quale è compresa l'attività, attraverso il modulo offerta prezzi unitari;
3) si calcola il corrispettivo economico dell'intera scheda di manutenzione programmata in proporzione al periodo contestato;
4) si moltiplica la percentuale di incidenza relativa alla specifica attività per il costo precedentemente ricavato al punto 3;
5) si moltiplica l'importo ottenuto al punto precedente per un fattore moltiplicativo pari a 15.

Tale calcolo verrà applicato per ogni singola attività contestata.

Art. 42.5. Penali per attività ricomprese nell'offerta tecnica

Qualora in fase di offerta il Concorrente abbia dichiarato di impegnarsi ad eseguire una o più attività migliorative, la penale applicabile sarà determinata come di seguito specificato.
Per mancata esecuzione degli interventi previsti si applicherà una penale pari a €. 1.000,00 (Euro mille/00) per ogni giorno di ritardo e per ogni singolo sub-criterio a cui la penale sia applicabile, fino alla concorrenza del 10% dell'importo contrattuale.
Le penali verranno addebitate all'Appaltatore mediante decurtazione del canone per Servizi Essenziali.
Qualora, a seguito di un ritardo superiore a 30 giorni nell'esecuzione delle attività l'Appaltatore non si attivasse per colmare il ritardo, si potrà procedere all'esecuzione delle attività in danno dell'Appaltatore mediante affidamento a terzi e conseguente addebito dell'importo corrispondente mediante decurtazione del canone per Servizi Essenziali.

Art. 42.6. Penali per inadempienze contrattuali non comprese negli articoli precedenti

Qualora il Direttore dell'Esecuzione del Contratto accerti inadempienze agli obblighi previsti (con esclusione di quelle già individuate agli articoli precedenti) potrà contestare il fatto e richiedere di porre rimedio a tali inconvenienti fissando, qualora il termine per l'adempimento non sia già stabilito nel contratto, un termine perentorio di giorni 5, salvo diverse indicazioni del Direttore dell'Esecuzione del Contratto.
Qualora l'Appaltatore non provvedesse entro il termine stabilito ad eliminare le deficienze rilevate, o qualora ci si trovi in presenza di un inadempimento, sarà facoltà del Direttore dell'Esecuzione del Contratto applicare una penale di €. 300,00 (Euro trecento/00) per ogni giorno lavorativo naturale e consecutivo di ritardo rispetto al termine fissato fino alla concorrenza massima di €. 1.500,00 (Euro millecinquecento/00) per ogni singolo inadempimento.

Art. 42.7. Pagamento delle penali e risarcimento danni

Le penali applicate saranno recuperate dal primo pagamento utile, oppure dalla garanzia definitiva a discrezione dell'Università.
Rimane salva la facoltà dell'Università richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni agli immobili in gestione, o per interruzione del servizio, provocati da ritardi od omissioni nell'esecuzione degli interventi stessi. Inoltre l'Appaltatore dovrà manlevare l'Università da qualsiasi richiesta di risarcimento proposta da terzi per fatti relativi alla gestione dei Servizi.

Art. 42.8. Contestazione delle informazioni riportate nel sistema informativo

Qualora il Direttore dell'Esecuzione del Contratto rilevasse delle anomalie nelle informazioni riportate nel sistema informativo in relazione agli interventi di manutenzione a guasto, ai fini dell'applicazione delle penali potrà richiedere via mail o via pec una verifica congiunta in loco. L'Appaltatore non potrà sottrarsi e dovrà mettere tempestivamente a disposizione un incaricato per la sottoscrizione di un verbale in contraddittorio dal quale risultino eventuali incongruenze. In tal caso ai fini dell'applicazione delle penali farà fede quanto rilevato attraverso il verbale in contraddittorio. Nel caso in cui l'Appaltatore non mettesse a disposizione un incaricato per la sottoscrizione di un verbale in contraddittorio, l'Università procederà alla redazione di un verbale attraverso un proprio incaricato. In quest'ultimo caso ai fini dell'applicazione delle penali farà fede quanto rilevato attraverso il verbale dell'Università.

Art. 43. SOSPENSIONI E PROROGHE

L'Appaltatore non può, in nessun caso, ridurre, sospendere, rallentare o svolgere le prestazioni inerenti i Servizi ed i Lavori in difformità a quanto indicato in offerta, nel presente Capitolato e nel Capitolato Speciale Parte Tecnica e nelle Schede degli Interventi, nemmeno quando siano in atto controversie con l'Università.

La riduzione ed il rallentamento dei Servizi per decisione unilaterale dell'Appaltatore, anche se di modesta entità, costituiscono grave inadempienza contrattuale: in tali casi, il Direttore dell'Esecuzione del Contratto comunicherà tramite pec all'Appaltatore la relativa contestazione, assegnando altresì un termine perentorio per riprendere l'attività in modo regolare. Qualora l'Appaltatore non ottemperi a quanto richiesto, l'Università potrà risolvere il Contratto ai sensi dell'art. 1456 cc., procedendo all'escussione dell'intero importo della garanzia, salvo il diritto a pretendere gli ulteriori maggiori danni.

La sospensione temporanea da parte dell'Appaltatore è legittima e doverosa nel caso in cui si verifichino circostanze tali da determinare dei rischi per l'incolumità delle persone o per l'integrità dei beni materiali. L'Appaltatore ne darà comunicazione all'Università e riprenderà la regolare erogazione delle prestazioni, solo alla rimozione del rischio.

L'Università ha la facoltà di sospendere, in qualsiasi momento, una parte od anche tutti i lavori ed i servizi in corso di esecuzione per motivate esigenze tecniche.

Qualora i Servizi svolti presso uno o più immobili o impianti in gestione fossero sospesi per oltre 20 (venti) giorni naturali e consecutivi, il Direttore dell'Esecuzione del Contratto provvederà a rideterminare il canone, sulla base dei giorni di sospensione del servizio che eccedono i 20 (venti) giorni, senza il riconoscimento di alcun indennizzo.

Art. 44. FINE DEI RAPPORTI CONTRATTUALI - RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI

Prima della scadenza naturale del contratto o della risoluzione dello stesso, le parti redigeranno un "Verbale di fine rapporto e riconsegna degli immobili", per la puntuale ricognizione di tutti i servizi resi e delle eventuali anomalie riscontrate.

Il predetto verbale dovrà essere sottoscritto dal Direttore per l'Esecuzione del Contratto e dal Capo Progetto dell'Appaltatore.

Contestualmente alla firma del verbale dovranno essere riconsegnate le chiavi degli immobili e l'eventuale documentazione, in originale e/o copia, in possesso dell'Appaltatore.

Qualora, in uno o più immobili si riscontrino inadempienze, si procederà alla trattenuta dell'intera garanzia fino a che le stesse non siano debitamente sanate.

Art. 45. OFFERTA MIGLIORATIVA

Le relazioni con le proposte delle soluzioni tecnico-qualitative migliorative presentate in fase di offerta nonché i materiali eventualmente impiegati per lo svolgimento di tali attività dovranno essere conformi alle normative in materia di sicurezza e di risparmio energetico (ove applicabili) nonché ai criteri LEED per gli "edifici esistenti" oltre che ai Criteri Ambientali Minimi.

SEZIONE VIII - SERVIZI ESSENZIALI

Art. 46. SUDDIVISIONE DEI SERVIZI

I servizi sono suddivisi in gruppi di attività omogenee definiti Attività Direzionali ed Attività Operative, che l'Appaltatore dovrà attivare da subito, secondo le modalità specificate nel Capitolato Speciale Parte Tecnica.

Art. 46.1. Attività Direzionali (Gestione Tecnica)

Si tratta delle attività volte all'organizzazione, direzione, programmazione e coordinamento delle varie attività di manutenzione programmata e di riparazione guasti necessarie al fine di ottimizzare l'utilizzo delle risorse e massimizzare il livello del servizio offerto.
Tali Attività direzionali possono essere suddivise in:

- ***Gestione Tecnica***: è la consulenza gestionale volta allo studio delle strategie opportune, alla elaborazione progettuale, all'organizzazione tecnica-operativa, alla definizione delle logiche e delle modalità operative, alla programmazione e al coordinamento degli interventi, all'esecuzione dei controlli e delle verifiche, alla gestione dei documenti autorizzativi necessari, come specificato nel Capitolato Speciale Parte Tecnica.
- ***Gestione Informativa ed Amministrativa*:** la catalogazione, l'aggiornamento, l'elaborazione e la divulgazione delle informazioni, tecniche, amministrative e contabili, per gli Uffici preposti e per gli utenti che l'Università riterrà di individuare ivi compresa la fornitura e la gestione del Sistema Informativo;
- ***Gestione della Sicurezza*:** comprende lo svolgimento di tutte le incombenze necessarie a verificare la sicurezza degli immobili e degli impianti, come specificato nel presente Capitolato e nel Capitolato Speciale Parte Tecnica.

Art. 46.2. Attività Operative (Gestioni Operative)

Le Attività operative devono assicurare l'erogazione dei servizi agli immobili ed agli impianti, comprendenti tutti gli interventi di ispezione, controllo, ripristino e di manutenzione a guasto e programmata, nonché la conduzione degli impianti, ritenuti necessari per riportare prima e

mantenere poi il patrimonio immobiliare a livelli adeguati di sicurezza e rispondente alle esigenze dell'utenza.
Sono state individuate le seguenti gestioni, i cui compiti sono indicati più in dettaglio nei documenti di gara denominati Schede Tecniche degli Interventi e nel Capitolato Speciale Parte Tecnica e allegati:

- Manutenzione rivelazione incendi
- Manutenzione estintori
- Manutenzione naspi e idranti a muro uni45
- Manutenzione idranti a colonna uni45 e uni70
- Manutenzione gruppi di spinta
- Manutenzione uscite e cartellonistica
- Manutenzione impianti sprinkler
- Manutenzione water mist
- Manutenzione spegnimento gas
- Manutenzione evacuatori fumo e calore
- Manutenzione diffusione sonora
- Manutenzione porte rei
- Manutenzione serramenti e verifiche edili
- Manutenzione terrazze e coperture piane
- Manutenzione pontili
- Manutenzione ascensori e/o montacarichi, servoscale
- Manutenzione impianti antintrusione
- Manutenzione verde
- Manutenzione impianti aria compressa
- Espurgo fosse settiche
- Gestione e manutenzione impianti di depurazione
- Manutenzione impianti gas tecnici
- Manutenzione linee vita
- Manutenzione automazione cancelli e sbarre

Art. 47. SERVIZIO DI REPERIBILITA'

L'Appaltatore dovrà adempiere allo svolgimento delle Gestioni Operative di cui all'Art. 46, anche assicurando un servizio di reperibilità atto a fronteggiare le emergenze, le situazioni di

pericolo o d'inagibilità, le interruzioni di pubblico servizio, nonché i danni agli immobili ed ai relativi accessori e pertinenze.
Il servizio di reperibilità dovrà essere garantito tutti i giorni dell'anno, 24 ore su 24
Il personale dell'Appaltatore preposto a tali mansioni, dovrà essere dotato di telefono cellulare, il cui numero dovrà essere comunicato al Direttore dell'Esecuzione del Contratto ed al Responsabile Unico del Procedimento prima dell'inizio dell'appalto, e disporre dei mezzi e delle attrezzature atte ad eliminare il pericolo e/o il danno incombente.
Gli interventi dovranno avvenire nei modi e nei tempi indicati all'Art. 40 e dovranno essere tracciati attraverso il sistema informativo.

Art. 48. DIRITTO DI CHIAMATA

Per quanto concerne l'esecuzione di tutti gli interventi dell'Appaltatore, sia relativi ai Servizi Essenziali che ai Lavori a Richiesta, nonché per l'espletamento dei sopralluoghi e del Servizio di Reperibilità di cui all'Art. 47, il corrispettivo del Diritto di Chiamata deve intendersi compreso e compensato nel canone per Servizi Essenziali.

Art. 49. ONERI PER LA SICUREZZA DEI SERVIZI ESSENZIALI

Nelle varie Gestioni Operative previste rientrano tutti gli interventi di manutenzione riparativa e conservativa, eseguiti a guasto o a programma e, pertanto, sono compresi e compensati nel relativo canone stabilito in sede di Offerta.
Con riferimento ai Servizi Essenziali verrà riconosciuto l'importo per oneri per la sicurezza stabilito all'Art. 16 in rate trimestrali in proporzione al canone per servizi svolti.

Art. 50. FRANCHIGIA E ONERI PER LA SICUREZZA AGGIUNTIVI

Qualora un singolo intervento di manutenzione a guasto relativo ai Servizi Essenziali superi la soglia della franchigia, stabilita in €. 800,00 (Euro ottocento/00) IVA esclusa, all'Appaltatore verrà corrisposta solamente la quota parte di intervento eccedente l'importo di franchigia.
Gli oneri per la sicurezza non concorrono a determinare l'importo dell'intervento ai fini della valutazione del superamento dell'importo di franchigia.
L'importo della franchigia è fisso ed invariabile per tutte la categorie di intervento.
Resta inteso che gli interventi oltre franchigia relativi ai Servizi Essenziali devono essere preventivamente autorizzati dal Responsabile Unico del Procedimento.

Per la valutazione dello specifica attività di manutenzione a guasto su cui applicare la franchigia, si farà riferimento alla singola richiesta di intervento inserita nel Sistema Informativo.

SEZIONE IX - LAVORI A RICHIESTA

Art. 51. LAVORI A RICHIESTA

Rientrano in questa categoria tutti gli interventi, le manutenzioni, i lavori, i servizi e le forniture di qualunque importo che:

1. non siano interventi di Manutenzione a Guasto, Preventiva, o Programmata già previsti all'interno delle Gestioni Operative;
2. vengano richiesti espressamente dall'Università e siano preventivamente approvati dal Responsabile Unico del Procedimento;

Art. 52. AFFIDAMENTO DEI LAVORI A RICHIESTA

Con riferimento ai Lavori a Richiesta, l'Appaltatore dovrà predisporre, entro i termini di volta in volta stabiliti, specifici progetti, secondo quanto indicato nel Capitolato Speciale Parte Tecnica.

Il Direttore dell'Esecuzione del Contratto potrà chiedere il rifacimento o l'integrazione degli elaborati progettuali qualora li ritenesse non idonei.

Qualora il progetto fosse ritenuto congruo, l'Appaltatore, con le modalità indicate nel Capitolato Speciale Parte Tecnica, sarà invitato a realizzare l'intervento, nel rispetto delle norme vigenti, nei tempi e modi che saranno eventualmente definiti in uno specifico Verbale, sottoscritto dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto e dal Capo Progetto.

Qualora il progetto presentato non venisse giudicato congruo nelle proposte tecniche e/o nell'entità della spesa prevista, l'Università richiederà le opportune modifiche ed integrazioni al progetto, che l'Appaltatore dovrà apportare entro 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi dalla richiesta. Decorso inutilmente tale termine, l'Università si riterrà libera di ricorrere a terzi per la redazione del progetto e/o per la realizzazione dei lavori corrispondenti.

Art. 53. PROGETTAZIONE

Dietro specifica richiesta del Direttore dell'Esecuzione del Contratto, l'Appaltatore è tenuto a provvedere alla progettazione preliminare e/o definitiva e/o esecutiva degli interventi, secondo quanto specificato nel Capitolato Speciale Parte Tecnica.

Gli oneri della progettazione per i Servizi a Richiesta verranno calcolati secondo le tabelle e le formule del D.M. 17 giugno 2016 "Approvazione delle tabelle dei corrispettivi commisurati al livello qualitativo delle prestazioni di progettazione adottato ai sensi dell'art. 24, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016" al quale dovrà essere applicata una decurtazione del corrispettivo pari al 20% (ventipercento) con un minimo di euro 500,00 per progetto.

L'Amministrazione si riserva di eseguire a propria discrezione attraverso i propri tecnici una o più fasi di progettazione (preliminare, definitiva o esecutiva). L'Appaltatore si limiterà ad eseguire le sole fasi di progettazione non eseguite dall'Amministrazione, senza che ciò sia motivo di richiesta di oneri aggiuntivi da parte dell'Appaltatore.

SEZIONE X - SICUREZZA

Art. 54. SICUREZZA

E' onere dell'Appaltatore presentare, almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio delle attività contrattuali, un Piano di Sicurezza generale per lo svolgimento delle attività legate al Contratto di Multiservizi di Manutenzione. Tale Piano di Sicurezza generale dovrà coordinare le disposizioni del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 e dovrà contenere le misure di sicurezza e di igiene del lavoro che l'Appaltatore stesso si impegna ad attuare e far attuare nella esecuzione delle attività.

Qualora nel corso dell'Appalto dovessero rendersi necessari interventi di natura tale da richiedere un aggiornamento del Piano di Sicurezza generale, sarà onere dell'Appaltatore provvedere ad apportare gli aggiornamenti necessari o redigere la documentazione richiesta ai sensi di legge, con congruo anticipo rispetto all'inizio delle singole attività.

Qualora nel corso dell'Appalto dovesse rendersi necessaria la redazione di un Piano di Sicurezza e Coordinamento, oppure un coordinamento fra subappaltatori o, più in generale, l'esecuzione comportasse l'organizzazione di un cantiere in senso tradizionale, l'Appaltatore dovrà fornire al Responsabile Unico del Procedimento la documentazione di legge in ottemperanza alle disposizioni del Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, relativo alla sicurezza e salute dei lavoratori sul luogo di lavoro, e ss.mm.ii., con congruo anticipo rispetto all'inizio degli interventi.

Il Piano di Sicurezza e Coordinamento, che l'Appaltatore dovrà consegnare al Responsabile Unico del Procedimento, dovrà essere predisposto con congruo anticipo rispetto all'inizio delle singole attività, dovrà essere redatto da un Professionista abilitato ai sensi di legge, dovrà contenere la stima degli oneri per la sicurezza per le singole attività, e dovrà essere corredato da timbro e firma del Professionista stesso.

Il corrispettivo per la redazione del Piano di Sicurezza e Coordinamento oltre che per il coordinamento in fase di progettazione ed esecuzione verrà compensato secondo quanto previsto dal D.M. 17 giugno 2016, D.Lgs 50/2016 ex D.M. 143 del 31 ottobre 2013 applicando un ribasso del 30%.

Nel caso di lavorazioni temporanee in quota con l'impiego di ponteggi, sia nell'ambito dei Servizi Essenziali che dei Lavori a Richiesta, l'Appaltatore dovrà provvedere a propria cura e spese alla redazione e consegna del Pi.MUS – Piano di montaggio, uso e smontaggio dei ponteggi, ai sensi del DECRETO LEGISLATIVO 9 aprile 2008 , n. 81.
L'Appaltatore dovrà pertanto nominare, sentito il Responsabile Unico del Procedimento e per conto del Committente, un tecnico qualificato ai sensi di legge quale coordinatore per la sicurezza (per la fase di progettazione ed esecuzione delle opere). I piani di sicurezza e coordinamento andranno aggiornati nel corso dell'appalto in base alle specifiche attività da svolgere.
Tutte le attività svolte dall'Appaltatore dovranno essere conformi con quanto previsto dal DLgs 50/2016 e ss.mm.ii., e dal Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

Gli oneri per la sicurezza verranno riconosciuti in maniera differenziata in base alle modalità di esecuzione degli interventi:

a) per quanto riguarda la manutenzione a guasto entro franchigia e la manutenzione programmata (le cui attività sono ricomprese nel canone per Servizi Essenziali) verrà riconosciuto in rate trimestrali l'importo di cui al precedente Art. 16 in proporzione all'importo maturato;
b) per quanto riguarda la manutenzione a guasto oltre franchigia (le cui attività sono ricomprese nel canone per Servizi Essenziali per la quota entro franchigia) l'importo per la sicurezza verrà riconosciuto in maniera analitica sulla base dei prezziari di riferimento non scontati (vedi Art. 50);
c) per quanto riguarda i Lavori a Richiesta verrà riconosciuto all'Appaltatore l'importo degli oneri della sicurezza indicati nel preventivo di volta in volta autorizzato dal Responsabile Unico del Procedimento. La stesura del computo degli oneri per la sicurezza, da realizzarsi ai sensi del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81, è a carico dell'Appaltatore. Gli importi relativi alla sicurezza andranno calcolati utilizzando i prezziari di riferimento previsti nel presente Capitolato Speciale Parte Amministrativa senza applicazione di ribassi.

Art. 54.1. Sicurezza nei subappalti

Ogni singolo subappaltatore dovrà sottoscrivere in originale il Piano Generale di Sicurezza di appalto predisposto dall'appaltatore principale. Tale documento dovrà essere consegnato contestualmente alla documentazione di richiesta di subappalto.

Il RUP
Ing. Massimo Mion