

CASSA NAZIONALE
DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA
PER GLI INGEGNERI ED ARCHITETTI
LIBERI PROFESSIONISTI
DIREZIONE PATRIMONIO
Ufficio Tecnico

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO PER LA MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMMOBILI SITUATI IN ROMA E PROVINCIA

ART. 1 – OGGETTO

Il presente capitolato regola il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli immobili di seguito elencati, di proprietà dell'Inarcassa, situati in Roma e provincia.

L'esecuzione delle opere sarà regolata dalle disposizioni contenute nel presente Capitolato Speciale d'Appalto e dalle successive impartite dal Direttore dell'esecuzione del contratto.

Il servizio sarà reso sui seguenti immobili a destinazione d'uso terziario:

- 1) Via Rubicone, 11/9;
- 2) Via Salaria, 229;
- 3) Via Crescenzo, 14;
- 4) Via Crescenzo, 16
- 5) Via S.D'Amico, 53;
- 6) Via G. Cesare Viola, 63;
- 7) Via del Calice, 54g;
- 8) Via Aurelia, 294;
- 9) Via Adolfo Ravà, 150;
- 10) Via Baldassarre Castiglione, 59;
- 11) Via Giusti, 13;
- 12) Via Machiavelli, 22;
- 13) Via della Magliana Nuova, 424;
- 14) Via Genova, 2;
- 15) Via Flavia, 93;
- 16) Via Po 11/13/15;
- 17) Galleria Regina Margherita, 7;
- 18) Via Lucania, 29;
- 19) Via S. Maria in Via, 12;
- 20) Lg. Maresciallo Diaz, 13;
- 21) Via Arno, 42/44;

22) Via Pastrengo, 22

23) Via Amaldi, 16 (Monterotondo).

a destinazione d'uso residenziale :

24) Via Gherardi, 60/62;

25) Lgt. P.Papa, 61/63 ;

26) Via Caviglia 21, 23, 25 e 29;

27) Via Pienza 213, 216 e 230;

28) Via Valmarana 68 sc. A/B;

29) Via Torre Gaia 7/9;

30) Via Simone Martini 136/C.

Il servizio comprende le attività di riparazione tese al mantenimento dello stato funzionale e la conservazione degli immobili di proprietà Inarcassa, nell'ambito delle seguenti tipologie principali:

- opere murarie di vario genere, come tramezzature, intonaci, pavimenti, controsoffitti, ecc.;
- rifacimento di coperture ed impermeabilizzazione;
- opere da pittore;
- recupero/restauro prospetti;
- riparazione o rifacimento fognature;
- scavi, demolizioni, rimozioni e trasporti;
- pavimentazione piazzali, strade interne, ecc.;
- riparazione o rifacimento recinzioni;
- opere relative a giardinaggio;
- opere metalliche, in legno e in PVC.

Sono inoltre compresi gli interventi relativi alla realizzazione di impianti elettrici e impianti di climatizzazione, all'interno delle unità immobiliari, per le quali il Fornitore possiede i relativi requisiti tecnico/professionali, con la sola esclusione delle cabine elettriche BT/MT e delle centrali termiche e di condizionamento.

Nel corso della vigenza contrattuale, previa comunicazione alla Ditta, Inarcassa si riserva la facoltà di escludere dal servizio quegli immobili per i quali ritiene non sia più necessaria l'esecuzione della manutenzione ovvero di estendere il servizio ad altri immobili non compresi nel sopracitato elenco, le cui modalità prestazionali ed economiche saranno oggetto di accordo tra le parti.

La tipologia e la consistenza degli immobili è quella rilevata al momento del sopralluogo obbligatorio effettuato dalla Ditta aggiudicataria in fase di offerta.

Inarcassa si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di ricorrere alla ricerca ad altro contraente per l'affidamento di lavori di importo superiore ad Euro 40.000,00 o quelli per i quali non si raggiunga un accordo tecnico contabile o sui tempi di esecuzione.

ART 2 - MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Durante tutto il periodo contrattuale, la Ditta appaltatrice provvederà diligentemente all'esecuzione dei lavori, servizi e forniture presso i vari immobili, nel pieno rispetto delle condizioni e delle norme del presente Capitolato Speciale d'Appalto, delle Leggi, dei codici, dei regolamenti in vigore E secondo le buone regole dell'arte. Con buone regole dell'arte si intendono tutte le norme, codificate e non, di corretta esecuzione delle attività (UNI, CEI, norme CEN o di enti normatori ufficiali della UE).

La Ditta dovrà garantire, per tutta la durata del contratto, la propria reperibilità continuativa mettendo a disposizione di Inarcassa un numero di telefono ed un indirizzo email a cui far pervenire le segnalazioni di eventuali anomalie tecniche e le richieste di intervento o fornitura materiale.

Eventuali ritardi nell'avvio o nella conclusione dell'intervento saranno sanzionati con l'applicazione delle penali previste dal contratto.

Tutte le prestazioni dovranno essere effettuate nei giorni feriali e negli orari di funzionamento degli immobili, salvo casi eccezionali in cui Inarcassa richieda diversamente al fine di evitare disagio agli utenti o intralcio alle attività. In tali casi la Ditta dovrà eseguire le prestazioni anche di notte o nei giorni festivi o in particolari periodi dell'anno, senza pretendere compensi suppletivi o indennizzi a qualsiasi titolo.

L'esecuzione delle prestazioni dovrà avvenire con modalità e termini tali da arrecare il minimo pregiudizio all'utilizzazione dei locali e a tutte le attività di Inarcassa.

Qualora fosse necessaria l'interruzione del funzionamento di impianti, l'attività dovrà essere preventivamente autorizzata da Inarcassa.

E' fatto divieto alla Ditta di effettuare modifiche che possano alterare la funzionalità e la sicurezza degli immobili e degli impianti e di estendere le prestazioni ad aree o ad impianti non oggetto del servizio. Inoltre, la Ditta non potrà effettuare prestazioni non previste nel presente Capitolato senza preventiva autorizzazione da parte di Inarcassa.

In caso di situazioni di emergenza, la ditta dovrà intervenire su chiamata entro 24 ore dalla segnalazione. Il mancato intervento entro il predetto termine, oltre a essere sanzionato con l'applicazione delle penali previste dal contratto, costituisce inadempienza contrattuale grave.

Fermo restando l'onere della Ditta ad intervenire per qualunque segnalazione pervenuta, qualora la rimozione della criticità riscontrata richiedesse tempi di risoluzione non compatibili con la disponibilità di Inarcassa, la Ditta sarà tenuto ad adottare soluzioni anche solo provvisorie, pianificando con Inarcassa la data in cui effettuare le attività necessarie alla completa risoluzione dell'anomalia.

Nell'erogazione dei servizi la Ditta deve operare con proprio personale e con attrezzature e mezzi propri, nei luoghi e nei tempi autorizzati, e nel pieno rispetto del patrimonio di Inarcassa. L'esecuzione delle attività dovrà avvenire adottando tutte le cautele necessarie e opportune per garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori e dei terzi, anche in osservanza delle disposizioni vigenti relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Il servizio sarà svolto con le seguenti modalità:

- Richiesta, da parte di Inarcassa, di un preventivo con indicazione vincolante dei tempi di inizio e di conclusione dell'intervento, che sarà redatto dalla Ditta entro i seguenti termini:
 - 24 ore nel caso di intervento classificato "urgente"
 - 3 giorni consecutivi nel caso di intervento classificato "ordinario"
 - 5 giorni consecutivi nel caso di intervento classificato "programmabile"
- approvazione del preventivo da parte di Inarcassa ed emissione dell'ordine contenente una descrizione sommaria, data di inizio e fine dell'intervento;
- esecuzione dell'intervento da parte della Ditta.
- Pronto Intervento: Inarcassa, in caso di necessità di interventi IMMEDIATI, può richiedere alla Ditta l'attuazione di un "pronto intervento", che dovrà essere prestato entro 2 (due) ore dalla richiesta

Entro 15 giorni dalla conclusione dell'intervento la Ditta predisporrà la contabilità a consuntivo, redatta su modello predisposto da Inarcassa, in conformità alle condizioni contrattuali.

Inarcassa approverà il consuntivo entro 15 giorni consecutivi ovvero formulerà osservazioni in merito alla qualità di esecuzione dell'intervento o alla sua contabilizzazione.

ART. 3 - VALUTAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI:

Per il calcolo del compenso di ciascun intervento, deve farsi riferimento alle opere compiute dei seguenti listini:

- PREZZARIO PER LAVORAZIONI STANDARD
- PREZZI INFORMATIVI DELL'EDILIZIA (Ed. DEI – Tipografia del Genio Civile) edizioni:
 - o Ottobre 2011 / recupero, ristrutturazione, manutenzione,
 - o Dicembre 2011 / impianti elettrici,
 - o Gennaio 2012 / impianti tecnologici.

Ove sia giustificata dalla specificità delle lavorazioni, la Ditta potrà richiedere la contabilizzazione in economia.

In questo caso saranno computati:

- per i materiali remunerati in base ai singoli prezzi indicati nei suddetti tariffari DEI: sarà applicato il ribasso percentuale offerto in sede di gara;
- per il compenso netto della sola mano d'opera: quella indicata nel tariffario DEI, maggiorato del 26% per uso attrezzi, mezzi d'opera, spese generali ed utili all'impresa. Solo tale maggiorazione sarà soggetta al ribasso d'asta;
- per il materiale non contemplato dai suddetti tariffari: è ammessa la contabilizzazione dell'importo corrispondente alla fattura di acquisto prodotta dalla Ditta, maggiorato del 10% per uso attrezzi, mezzi d'opera, spese generali, trasporto ed utili all'impresa. In questo caso solo tale maggiorazione sarà soggetta al ribasso d'asta.

Per esecuzione di interventi particolari per i quali è necessario richiedere l'assistenza di ditte specializzate o del settore, in possesso di specifiche autorizzazioni tecniche e/o società concessionarie esclusive: è ammessa la contabilizzazione dell'importo corrispondente alla fattura di esecuzione dei lavori prodotta dall'Impresa esecutrice, maggiorato del 15% per utili di impresa e la messa a disposizione dell'assistenza prestata nell'esecuzione dei lavori, servizi e forniture. Anche in questo caso solo tale maggiorazione sarà soggetta al ribasso d'asta.

Tutti gli interventi eseguiti devono essere debitamente comprovati mediante idonea documentazione.

La contabilità degli interventi, per la relativa accettazione da parte della committenza, dovrà essere fornita entro 5 giorni lavorativi decorrenti dalla fine dell'intervento stesso. Con l'avvenuta approvazione, Inarcassa autorizzerà la Ditta alla fatturazione entro il termine di massimo di 30 giorni naturali e consecutivi dall'approvazione medesima. L'autorizzazione alla fatturazione equivale all'accettazione delle attività eseguite. In caso di necessità dell'esecuzione del Certificato di Regolare Esecuzione, come disciplinato di seguito, la decorrenza dei 30 giorni per la fatturazione di cui sopra decorre dall'emissione del CRE positivo.

ART. 4 – CERTIFICATO DI REGOLARE ESECUZIONE

In relazione alle procedure in uso presso Inarcassa per importi di lavori superiori a 6.045,00 euro (seimilaquarantacinque/00) IVA compresa, è richiesta la redazione del CRE da parte di un funzionario nominato dalla Committente. Le modalità per la redazione del certificato per lavori, forniture etc. sono quelle stabilite dalle norme vigenti, che l'Appaltatore dichiara di ben conoscere.

L'Appaltatore è tenuto all'esecuzione, nel termine fissato dai funzionari certificatori delegati dalla Committente, di tutte le opere di modifica, completamento o sostituzioni che saranno prescritte dagli stessi, per rendere il lavoro eseguito corrispondente a quanto ordinato, tenendo a propria cura e spese gli oneri relativi qualora la responsabilità risulti dell'appaltatore. Le prescrizioni dovranno essere eseguite senza opposizione, salvo il diritto dell'Appaltatore di iscrivere nel certificato le eventuali riserve.

L'esito favorevole del certificato non esonera l'Appaltatore dalle garanzie date.

ART. 5 - RENDICONTO DELLE ATTIVITÀ

Tutti gli interventi eseguiti dovranno essere riportati dalla ditta in uno Stato di Avanzamento Lavori mensile (30 giorni) a far data dall'inizio del rapporto contrattuale, che dovrà essere fornito ad Inarcassa, in formato elettronico editabile, entro 5 giorni successivi alla data prevista per la compilazione del predetto SAL.

Nei SAL, oltre alla contabilità relativa a tutti gli interventi eseguiti alla data dello stesso SAL, dovranno essere riportate le seguenti informazioni relative ai singoli interventi riportati:

- descrizione sintetica dell'intervento (specificando se l'intervento è scaturito da una richiesta dell'amministrazione);
- data e ora di inizio e di fine intervento;
- contabilità dei lavori eseguiti secondo i termini contrattuali;
- importo complessivo.

La cadenza di tale rendicontazione e le modalità di redazione potranno subire modifiche al fine di poter rispettare la normativa prevista per gli appalti pubblici, senza nessun onere a carico di Inarcassa.

ART. 6 – RELAZIONI PERIODICHE

Entro il 15 Giugno di ogni anno la Ditta dovrà obbligatoriamente fornire una relazione sullo stato di tutti gli immobili di cui al presente servizio e comunicare gli eventuali interventi che dovranno essere eseguiti, sia al fine della buona conservazione degli immobili stessi, sia al fine di prevenire situazioni d'inefficienza che dovessero insorgere. La mancata o ritardata comunicazione di quanto sopra potrà essere considerata da InarCassa inadempienza contrattuale grave.

ART. 7 - PRESCRIZIONI RIGUARDANTI IL PERSONALE

La Ditta dovrà garantire per il personale addetto il rispetto di tutte le norme inerenti la sicurezza sul lavoro.

La Ditta dovrà garantire l'impiego di personale specializzato nel campo delle attività di manutenzione degli impianti elettrici e ben addestrato in relazione alle particolari caratteristiche degli impianti oggetto del servizio e all'utilizzo delle attrezzature in dotazione.

Il personale della Ditta deve presentarsi in servizio in divisa da lavoro e dovrà rispettare tutte le procedure previste da Inarcassa per l'accesso ai locali.

Tutto il personale adibito al servizio deve essere sotto l'esclusiva responsabilità della Ditta sia nei confronti di Inarcassa che di terzi.

ART. 8 - SICUREZZA SUL LAVORO E TUTELA DELL'AMBIENTE

La Ditta è obbligata, nell'esecuzione dei servizi e delle prestazioni ordinate, ad osservare tutte le vigenti normative in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, di prevenzione infortuni, igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela dell'ambiente ed a farle rispettare ai propri dipendenti, in ottemperanza alle disposizioni del D.lgs. 9 aprile 2008, n.. 81 e successive modifiche ed integrazioni.

Inarcassa, attraverso persona idonea, dovrà fornire preventivamente alla Ditta dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'area in cui è destinato ad operare ed in relazione all'attività oggetto dell'ordine, al fine di consentire alla Ditta l'adozione delle opportune misure di prevenzione e di emergenza. La Ditta si impegna a portare a conoscenza di tali rischi i propri dipendenti destinati a prestare la loro opera nell'area predetta, a controllare l'applicazione delle misure di prevenzione e a sviluppare un costante controllo durante l'esecuzione delle attività.

ART. 9 - OBBLIGHI E ONERI A CARICO DELLA DITTA

E' obbligo della Ditta:

1. eseguire il servizio con perfetta regolarità ed efficienza mediante proprio personale, sotto la personale sorveglianza del suo titolare, del direttore tecnico o di persona a ciò espressamente autorizzata, nel rispetto di tutti i patti, le obbligazioni e le condizioni previste, dalle norme legislative e regolamentari vigenti per lo specifico settore, nonché dal presente Capitolato e dagli allegati;
2. garantire il possesso di mezzi ed attrezzature idonee, nonché la presenza di personale addestrato e formato per l'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali. In particolare, sono a carico della Ditta, oltre le spese per il personale impiegato, i compensi per ore straordinarie notturne e festive, tutti indistintamente i macchinari, gli attrezzi, gli utensili e i materiali anche di consumo occorrenti per l'esecuzione del servizio, nonché gli indumenti di lavoro degli addetti e, in genere, tutto ciò che è necessario per lo svolgimento del servizio;
3. fornire le generalità del personale impiegato;
4. fare quanto altro necessario ed utile, anche se non espressamente richiamato nel presente capitolato ed allegati, secondo la legge e le buone norme tecniche, per assicurare il miglior risultato dei lavori;
5. sostituire su richiesta di Inarcassa, in qualunque momento ed a suo insindacabile giudizio, il personale dipendente dell'impresa la cui presenza non è gradita dall'Associazione;
6. assicurare che il personale dipendente sia munito, durante il servizio stesso, di apposito distintivo indicante la nome e cognome e denominazione dell'impresa, che indossi durante l'espletamento delle sue funzioni idonea tuta da lavoro;
7. assicurare che i propri dipendenti si attengano scrupolosamente alle disposizioni loro impartite e mantengano, durante la permanenza negli immobili di proprietà dell'Inarcassa, un contegno irreprensibile sia nei confronti del personale dell'associazione che dei conduttori degli immobili e sia nei confronti dei loro visitatori;

Qualora dovessero emergere inadempienze agli obblighi di cui al presente articolo, l'Impresa aggiudicataria dovrà provvedere alla loro eliminazione entro e non oltre 10 (dieci) giorni dalla segnalazione dell'Inarcassa, fatta salva la facoltà dell'Associazione stessa di applicare le penali previste nel presente capitolato e/o risolvere il rapporto contrattuale in caso di inadempimento grave e reiterato della Ditta aggiudicataria.

Sono inoltre a carico della Ditta:

8. la pulizia dei luoghi ove sono state eseguite le lavorazioni (infissi, porte, pavimenti, pareti etc.) e restituzione degli stessi liberi da materiali, imballi, attrezzature etc., entro e non oltre un giorno dal termine dei lavori;
9. allontanamento dei rifiuti in genere, e delle apparecchiature o materiali e detriti di risulta o materiali fuori uso originati nell'espletamento delle lavorazioni da parte dell'impresa o ditte specialistiche da essa utilizzate. Questi dovranno essere avviati alle discariche autorizzate secondo le leggi e i regolamenti comunali. E' assolutamente vietato il formare accumuli di materiali, anche se di piccole entità. Inarcassa ha diritto di far asportare i rifiuti lasciati in deposito dalla ditta addebitando alla stessa le spese relative;
10. la predisposizione delle necessarie compartimentazioni di cantiere conformi alla normativa ed alle prescrizioni comunali, sia interne che esterne ai fabbricati;
11. la fornitura di tutti i materiali vari di consumo necessari per l'esecuzione dei lavori, che dovranno essere comunque di prima qualità e compatibili con quanto esistente;

12. la fornitura di opere provvisoriale fino ad un'altezza di ml 2,00, sia interne che esterne, nonché trabattelli, transenne e protezioni delle aree di lavoro per la realizzazione degli interventi previsti in appalto;
13. garantire la protezione, mediante teli di nylon, pvc o altro dei pavimenti, degli arredi, delle macchine, delle apparecchiature, dei rivestimenti, impianti, etc, che a giudizio del referente della committente al controllo, possono venire danneggiati od impolverati nel corso dell'esecuzione dei lavori, servizi e forniture;
14. i sopralluoghi in loco necessari per prendere visione degli interventi richiesti;
15. i rilievi eventualmente necessari per la realizzazione degli interventi;
16. la conservazione ed il ripristino delle vie, dei passaggi, ecc. che venissero interrotti per l'esecuzione dei lavori ;
17. garantire per un periodo di 24 mesi, dalla data del termine di esecuzione, i lavori affidati, anche in rispetto della normativa che regola l'esecuzione di lavori pubblici, fornendo quindi le garanzie fideiussorie previste. La garanzia è estesa anche a quei lavori che l'impresa intende affidare a ditte specializzate di Sua fiducia, assumendo a proprio rischio esclusivo l'esecuzione dei lavori.

ART. 10 - MATERIALI, PRESTAZIONI ED INCOMBENZE A CARICO DELL'INARCASSA

Inarcassa dovrà fornire alla Ditta:

- l'acqua;
- l'energia elettrica necessaria al funzionamento delle attrezzature e dei macchinari;
- un locale, ove possibile, per il deposito delle attrezzature

Inarcassa dovrà, inoltre, consentire il libero accesso alle aree interessate dalla manutenzione.

ART. 11 - PENALI

In caso di ritardo, rispetto ai tempi ed alle scadenze previste nel presente contratto, si procederà a comminare una penale per inadempimento contrattuale commisurata all'importo netto della contabilità relativa al singolo intervento.

per importi fino a	importo giornaliero penale
€ 1.000,00	€ 50,00
€ 5.000,00	€ 150,00
€ 10.000,00	€ 200,00
€ 20.000,00	€ 300,00
€ 30.000,00	€ 400,00
€ 40.000,00 e oltre	€ 500,00

I giorni accertati per il computo del ritardo sono da intendersi naturali e consecutivi.

Qualora l'inadempimento non sia riferibile ad un singolo intervento, ma ad una norma a carattere generale, l'ammontare è fissato in Euro 500,00.

La somma complessiva delle penali applicate per tutta la durata contrattuale non dovrà superare il limite del 10% (dieci per cento) dell'importo totale complessivo contabilizzato fino a quel momento.