

DISCIPLINARE TECNICO DESCRITTIVO  
e norme contrattuali

## MANUTENZIONE ORDINARIA OPERE EDILI

ACCADEMIA ALBERTINA DI BELLE ARTI

TRIENNIO 2024-25-26



**Responsabile Unico del Procedimento**  
Avv. Alessandro Moreschini

**R.S.P.P.**  
Ing. Giovanni Francesco Lo Cigno

**R.L.**  
Ing. Guido Incarbone

**Progetto, Direzione Lavori**  
Officina delle Idee  
Diego Giachello, Alessia Marellò, Michele Cirone

**Accademia Albertina di Belle Arti di Torino**  
Via Accademia Albertina, 6 – 10123 Torino – Italia - Telefono: 01.889020 – Fax: 011.8125688  
[email: protocollo@albertina.academy](mailto:protocollo@albertina.academy) / [email cert.: accademia.torino@pec.it](mailto:accademia.torino@pec.it)

Nel presente documento sono indicate le opere di manutenzione ordinaria più significative per il periodo triennale 2024-2025-2026 (o la quota di anno fino a esaurimento delle risorse). L'insieme degli interventi e delle professionalità necessarie per la gestione delle manutenzioni degli spazi della **Accademia Albertina di Belle Arti di Torino** e della sua **Pinacoteca**, sono basati sull'esperienza maturata nella gestione degli anni trascorsi, individuando le diverse categorie di lavoro che risultano necessarie per il mantenimento delle attività ordinarie e per sopperire a emergenze e degradi di cui le strutture sono soggette.

Per manutenzioni si intendono, in merito al presente disciplinare, **le opere edili, da fabbro, da falegname, da vetraio, da idraulico** utili alla risistemazione edilizia in genere e all'assistenza utile alle manutenzioni impiantistiche, comprensivamente a tutte le piccole opere di revisione, riparazione utile al corretto svolgimento delle funzioni all'interno dello stabile, di cui comunque si farà riferimento a quanto meglio specificato nei successivi articoli.

### 1.1 OGGETTO DELL'APPALTO E DELL'ACCORDO QUADRO

Il presente capitolato disciplina i contenuti da stipulare con un solo operatore economico per l'affidamento del servizio di manutenzione – opere edili. L'appalto ha per oggetto l'esecuzione di tutte le prestazioni, opere e provviste occorrenti per la manutenzione, riparazione e adattamento degli apparati edili, dei serramenti e porte esistenti e di nuova fornitura, degli impianti idraulici presenti all'interno dell'edificio e sue pertinenze per quanto attiene le attività da muratore, fabbro, falegname, vetraio e idraulico in genere.

L'elenco delle attività e dei materiali compresi nell'appalto sono indicati all'interno del Prezzario Regionale di riferimento (Prezzi di riferimento per Opere e Lavori Pubblici nella Regione Piemonte, Prezzario della Regione Piemonte 2024), che costituisce parte integrante ed essenziale del presente documento e dei singoli contratti d'appalto.

L'esecuzione del servizio e dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'Appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi; trova sempre applicazione l'art. 1374 del codice civile.

L'aggiudicazione sarà effettuata con il criterio del minor prezzo, inferiore a quello a base di gara e il contratto sarà stipulato a misura, mediante percentuale unica di ribasso "R" che il concorrente ritiene di poter applicare a tutti i prezzi dell'elenco prezzi posto a base di gara.

Il presente Appalto non comprende la conduzione, assistenza e sorveglianza periodica degli impianti termici e di condizionamento e le attività di Terzo Responsabile di cui all'art. 6 D.P.R. 74/2013.

L'Accordo Quadro, ha per oggetto l'esecuzione, mediante affidamento di Ordine dei Lavori, di tutte le opere e provviste occorrenti per la manutenzione ordinaria e straordinaria, finalizzata anche alla messa in sicurezza e conservazione, riparazione degli immobili di proprietà o comunque in uso all'Accademia Albertina di Belle Arti.

Tutte le disposizioni e le clausole contrattuali previste nel presente Disciplinare varranno sul complesso degli immobili. La prestazione è pattuita con riferimento ad un determinato arco di tempo, per interventi non predeterminati nel numero, secondo le necessità della Stazione Appaltante.

Gli interventi manutentivi commissionabili sono caratterizzati da lavorazioni ordinarie e ripetitive, di non particolare complessità e articolazione progettuale tale da comportare significative interferenze tra i componenti edilizi, strutturali e impiantistici.

Le opere da eseguire dipenderanno dalle necessità che verranno evidenziate dal Direttore dei Lavori nell'arco di tempo previsto contrattualmente.

L'esecuzione dei lavori sarà oggetto di OdL (ordine dei lavori) che l'operatore economico si impegna ad assumere alle condizioni offerte in sede di gara entro il limite massimo d'importo previsto e per il periodo di validità dell'Accordo Quadro.

Qualora l'ultimo OdL preveda un termine finale eccedente la data di scadenza dell'accordo quadro per il presente lotto, tale scadenza dovrà intendersi differita per il tempo necessario all'esecuzione delle prestazioni richieste e nei tempi predeterminati senza che l'aggiudicatario possa pretendere indennizzi o maggiori compensi a qualsiasi titolo.

La conclusione dell'Accordo Quadro non impegna in alcun modo la SA (Stazione Appaltante) a concludere OdL per l'intero importo dell'Accordo Quadro, l'Appaltatore non avrà nulla a pretendere fintantoché la Stazione Appaltante non darà esecuzione ai OdL.

L'Appaltatore si impegna ad eseguire, attraverso gli OdL, tutti i lavori, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il lavoro completamente compiuto e secondo le condizioni stabilite dal presente Accordo Quadro, con le caratteristiche tecniche, qualitative e quantitative previste dal Progetto con i relativi allegati, dei quali l'Appaltatore dichiara di aver preso completa ed esatta conoscenza, nonché dai successivi OdL. L'esecuzione dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e con la massima diligenza da parte dell'Appaltatore.

Non sussiste diritto di esclusiva a favore dell'Appaltatore. La Stazione Appaltante si riserva infatti la facoltà di affidare a terzi eventuali lavori, a propria insindacabile discrezione e secondo le procedure previste dall'ordinamento, senza che per ciò nulla sia dovuto all'Appaltatore.

L'Impresa partecipando alla gara riconosce di aver preso completa ed esatta conoscenza di tutti i documenti riguardanti il presente appalto e s'impegna alla puntuale esecuzione dei lavori in conformità all'offerta presentata in sede di gara.

L'Appaltatore, essendo gli edifici utilizzati, dovrà tener conto delle esigenze degli occupanti e coordinarsi con essi in collaborazione con il Direttore lavori (DL) della Stazione appaltante e con il Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione, per una corretta esecuzione dei lavori.

I locali sono ricompresi all'interno di manufatto edilizio di rilevante interesse e valore storico-artistico normato e vincolato ai sensi del D. Lgs. 42 del 2004, è quindi preclusa qualsiasi operazione che non risponda a quanto previsto dal suddetto Codice.

## 1.2 AMMONTARE DELL'APPALTO

L'importo dell'appalto risulta sottosoglia ai sensi dell'art. 14 del Codice degli appalti in cui vengono disciplinate le soglie di rilevanza europea e i metodi di calcolo dell'importo stimato degli appalti e con modalità di affidamento di cui all'art. 50 dello stesso Codice.

Si prende inoltre in considerazione quale periodo di riferimento il triennio 2024-2025-2026, come risulta dal seguente prospetto, al netto dell'IVA di legge:

oggetto	Categoria e classificazione opere	Ammontare (iva esclusa)	Oneri della Sicurezza (non ribassabili)	Totale iva esclusa
Manutenzioni Edili	OG2 – classificazione I	145.487,28 €	4.500 €	149.987,28 €

Il costo della manodopera è stimato nel 30% dell'importo soggetto a ribasso ai sensi del D.M. 25 giugno 2021 n.143. Trattandosi di Opere manutentive non prevedibili e non essendo predeterminabile il numero di interventi di manutenzione ordinaria programmati e su chiamata che dovranno essere eseguiti, gli importi dovuti dalla Stazione Appaltante potranno variare in funzione delle specifiche necessità di servizio.

Il Contratto non impegna la Stazione Appaltante a stipulare affidamento fino alla concorrenza dell'importo innanzi indicato e, quindi, non costituisce il minimo garantito per l'Impresa aggiudicataria. Ciascun ordine

di servizio o di lavoro non è condizionato ad alcun importo minimo, e pertanto potrà essere di qualsiasi entità.

Rimane inteso che non si potrà comunque determinare un impegno finanziario per la Stazione Appaltante superiore rispetto agli stanziamenti stabiliti in bilancio.

Non è soggetto al ribasso l'importo degli oneri per l'attuazione dei Piani di sicurezza, ai sensi del punto 4.1.4 dell'Allegato XV al D.Lgs. n° 81/2008.

Tutti gli importi saranno soggetti a rendicontazione mediante regolari procedure contabili, libretto misure, registro di contabilità per stati di avanzamento lavori.

Il contratto è **stipulato a misura** ai sensi delle disposizioni di cui agli allegati I.7 e II.14 del Codice e s.m.i. Le categorie di servizio facenti parte del presente appalto sono quelle specifiche inerenti le spese in oggetto. Gli importi potranno variare a seconda degli interventi effettivamente eseguiti e potranno interessare anche altre categorie di servizi e/o forniture non specificate ma attinenti all'appalto. L'appaltatore dichiara quindi di rinunciare a ogni pretesa nel caso che l'importo delle opere risultasse minore di quanto preventivato ed avrà solo diritto al pagamento delle quantità effettivamente eseguite.

### 1.3 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Tutte le indicazioni presenti nel presente documento sono riferibili alla legislazione e normazione cogente. Laddove vi siano dubbi, ci si riferisce all'ultima versione emessa di norme, leggi o simili nelle materie specifiche trattate nel disciplinare.

La principale normativa di riferimento con le sue successive modifiche e integrazioni è la seguente, che si riporta come guida anche se non esaustiva:

#### normativa edilizia

provvedimento	Titolo (o estratto dal titolo)	aggiornamento
d.P.R. 1 agosto 2011, n. 151	Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del d.l. n. 78 del 2010, convertito dalla legge n. 122 del 2010	Legge n. 134/2012
d.m. (infrastr.) 14 gennaio 2008	Approvazione delle nuove norme tecniche per le costruzioni	
d.lgs. 25 luglio 2006 n. 257	Attuazione della direttiva 2003/18/CE relativa alla protezione dei lavoratori dai rischi derivanti dall'esposizione all'amianto durante il lavoro	
d. legisl. 22 gennaio 2004, n. 42	Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge n. 137 del 2002	legge n. 125/2015
d.lgs. 27 dicembre 2002, n. 301	Modifiche ed integrazioni al d.P.R. n. 380 del 2001, testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia	
d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380	Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia	legge n. 164/2014
d.m. (ll.pp.) 14 giugno 1989, n. 236	Regolamento per il superamento eliminazione barriere architettoniche	
legge 9 gennaio 1989, n. 13	Disposizioni il superamento e l'eliminazione barriere architettoniche	legge n. 220/2012
legge 7 dicembre 1984, n. 818	Norme sulla prevenzione incendi	d.lgs. n. 139/2006
legge 5 novembre 1971, n. 1086	Norme per le opere in cemento armato	d.P.R. n. 380/2001

## normativa in materia di lavori pubblici

provvedimento	Titolo (o estratto dal titolo)	aggiornamento
d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36	Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici	
d.lgs. 12 gennaio 2019 n. 14	Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155.	
d.m. 7 marzo 2018, n. 49	Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione.	
d.lgs. 19 aprile 2017, n. 56	Disposizioni integrative e correttive al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50	
d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50	Codice dei contratti pubblici	
d.m (lavoro) 9 settembre 2014	Individuazione dei modelli semplificati per la redazione del piano operativo di sicurezza, del piano di sicurezza e di coordinamento e del fascicolo dell'opera nonché del piano di sicurezza sostitutivo	
d.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207	Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 - con gli Allegati	legge n. 11/2015
d.lgs. 3 agosto 2009, n. 106	Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro	
d.lgs. 11 settembre 2008, n. 152	Ulteriori modifiche ed integrazioni al d.lgs. n. 163 del 2006, recante il codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture ...	
d.lgs. 9 aprile 2008, n. 81	Attuazione dell'articolo 1 della legge n. 123 del 2007, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (con Allegati in pdf)	legge n. 115/2015
d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163	Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture ... (con allegati in pdf: Allegato I Allegati II-A e II-B Allegati da III a XXII	legge n. 11/2015
d.m. (ll.pp.) 19 aprile 2000, n. 145	Nuovo capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici	d.P.R. n. 207/2010
d.P.R. 24 luglio 1996, n. 503	Regolamento ... eliminazione barriere architettoniche negli spazi pubblici	

## Articolo 2 DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E NORME CONTRATTUALI

Il servizio comprende:

- Prestazione di manodopera;
- Fornitura in opera di materiali relativi all'appalto;
- Noleggio di mezzi d'opera relativi all'appalto;
- Realizzazione di nuovi apparati edilizi, impianti idrici e loro manutenzione;
- Adattamenti in genere di impianti esistenti;
- Opere edili e da fabbro, falegname, vetraio e idraulico in genere;
- Opere di allestimento di quadri, opere d'arte e grafiche;
- Verifiche annuali/semestrali degli impianti idraulici e di scarico;
- Interventi di urgenza su richiesta della Accademia anche nei giorni festivi e/o notturni;
- Altro su indicazione della D.L.

Le prestazioni che formano oggetto del Contratto, comprendono tutto quanto occorre per fornire il servizio di cui all'art. 1 del presente documento, a perfetta regola d'arte, e in rispondenza piena e perfetta della prestazione richiesta, nonché delle disposizioni e delle clausole del presente capitolato speciale e di quelle che impartirà la Direzione Lavori.

Si dovrà quindi garantire il pronto intervento su tutte le strutture, capace di sopperire a richieste in urgenza, mentre si procederà alla realizzazione di piccole operazioni di miglioramento dello stato di conservazione e della funzionalità della Accademia in alcuni casi a forti condizioni di degrado. Dovranno poi essere realizzati interventi considerati di straordinaria, già programmati e/o ancora da definire, su porzioni più ampie del complesso che verranno individuate volta per volta dalla Committenza e/o dalla Direzioni Lavori.

L'operatività della ditta individuata verrà definita ai sensi delle disposizioni degli **accordi quadro** nel Codice dei contratti pubblici, come definito dall'art. 59. Il comma 1 prevede che le stazioni appaltanti possono concludere accordi quadro di durata non superiore a 4 anni, salvo casi eccezionali debitamente motivati, in particolare con riferimento all'oggetto dell'accordo quadro.

La contabilità delle opere risulterà effettuata esclusivamente **a misura**, sulla base dei vari interventi effettuati e si baserà sul prezzario della Regione Piemonte in vigore al momento della pubblicazione del bando (Prezzi di riferimento per Opere e Lavori Pubblici nella Regione Piemonte, Prezzario della Regione Piemonte 2024), sul quale verrà applicato il ribasso derivante dall'**offerta** presentata dalla ditta aggiudicataria applicando l'art. 17 del D.Lgs. n. 36/2023 s.m.i.

L'appalto comprende anche il **servizio di reperibilità** che consisterà in un pronto intervento in caso di

Esclusi dall'offerta, in quanto non soggetti a ribasso, sono i costi della sicurezza derivanti dal rispetto delle norme e specifiche per rispondere al Documento di Valutazione Rischi del Committente allegato (ed eventualmente a un Piano di Sicurezza e Coordinamento).

I locali sono ricompresi all'interno di manufatto edilizio di rilevante interesse e valore storico-artistico normato e vincolato ai sensi del D.Lgs, 42 del 2004, è quindi preclusa qualsiasi operazione che non risponda a quanto previsto dal suddetto Codice.

## 2.1 Criterio di aggiudicazione

L'appalto avverrà mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 50 del D.lgs. 31 marzo 2023 n. 36 per lavori entro € 150.000 previa richiesta di offerta a più operatori economici.

Le Opere oggetto del presente documento, come già descritto all'articolo 1.1, saranno appaltate a misura e comprendono tutte le prestazioni necessarie per dare completamente finite in ogni loro parte le prestazioni oggetto dell'appalto. L'aggiudicazione sarà effettuata con il criterio del minor prezzo, inferiore a quello a base di gara, mediante percentuale unica di ribasso "R" che il concorrente ritiene di poter applicare a tutti i prezzi dell'elenco prezzi posto a base di gara.

**L'appaltatore nel corso del contratto sarà tenuto ad applicare i prezzi unitari diminuiti della percentuale di ribasso offerta in sede di offerta di gara.**

L'Appaltatore dichiara fin d'ora di aver preso piena conoscenza dei luoghi dove dovrà essere eseguito il servizio, della loro natura, delle condizioni di viabilità e delle possibilità contingenti di ostruzione e interruzione delle vie di comunicazione che portino a maggiori o diversi percorsi o ad oneri particolari per l'accesso degli stessi, di tutte le condizioni ed elementi locali, della provenienza dei materiali necessari e di avere attentamente vagliate tutte le circostanze generali e particolari di tempo, di luogo e contrattuali

relative all'appalto stesso, nonché tutti gli oneri particolari derivanti dalle difficoltà di trasportare con qualsiasi mezzo tutti i materiali dai luoghi di produzione a piè d'opera, e di aver tenuto conto di quanto sopra e di ogni altro onere nel presentare la propria offerta.

## 2.2 Durata del Contratto e modalità di applicazione

Ai sensi dell'art. 54 comma 1 del D.lgs. 31 marzo 2023 la durata di un accordo quadro non supera i quattro anni per gli appalti nei settori ordinari e gli otto anni per gli appalti nei settori speciali, salvo in casi eccezionali, debitamente motivati in relazione, in particolare, all'oggetto dell'accordo quadro.

**Il contratto delle opere cesserà di produrre effetti nel caso in cui, prima della scadenza di cui al punto precedente, vengano raggiunti gli importi massimi stabiliti in bilancio.**

Le condizioni previste nel Contratto avranno valore e troveranno applicazione prima del termine di cui al precedente capoverso, anche qualora il materiale di esecuzione delle lavorazioni oggetto di detti appalti dovesse avere inizio e/o concludersi successivamente alla suddetta scadenza.

È facoltà della Stazione Appaltante procedere in **via d'urgenza** alla consegna dei lavori, anche nelle more della stipulazione formale del Contratto, ai sensi dell'art. 17 comma 9 (Fasi delle procedure di affidamento) del Codice dei contratti, Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36, se il mancato inizio delle prestazioni determinasse un grave danno all'interesse pubblico che le prestazioni appaltate sono destinate a soddisfare. In tal caso il direttore dei lavori provvede in via d'urgenza su autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico o del Responsabile Unico del Procedimento e indica espressamente sul verbale le motivazioni che giustificano l'immediato avvio delle lavorazioni. Le disposizioni sulla consegna anche in via d'urgenza, si applicano anche alle consegne dei singoli Ordini di Lavoro e/o Servizio.

Il termine di esecuzione dei lavori consiste in un periodo di tempo decorrente dalla data del verbale di consegna dei lavori ovvero, nel caso di consegna parziale, dall'ultimo dei **verbali di consegna** (articolo 3 dell'Allegato II.14 al d.lgs. n. 36/2023); esso è determinato dal responsabile del procedimento prima dell'avvio delle procedure di gara, e precisamente in sede di predisposizione degli atti (in particolare del capitolato speciale di appalto) da porre a base di gara e destinati a costituire, dopo l'aggiudicazione, contenuto del contratto. Il responsabile del procedimento deve procedere a tale delicata valutazione con estrema ragionevolezza e tenendo in considerazione la **tipologia, la categoria, l'entità e la complessità dell'intervento** (art. 17, co. 5, Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36).

Per quanto concerne i singoli ordinativi sottoscritti dal Responsabile del Servizio, inviati anche tramite email, nonché di quelli previsti nel programma di manutenzione, l'Appaltatore dovrà iniziare gli interventi entro il termine di due giorni e proseguire nella loro esecuzione fino al loro completamento nei tempi stabiliti, indipendentemente dalla loro entità. Altri interventi, definiti con carattere di urgenza, prevedranno un tempo di intervento massimo di ore 2.

Qualora la Committenza lo ritenga opportuno, l'Appaltatore dovrà firmare per ricevuta l'ordine di esecuzione delle prestazioni sul quale sarà specificata la data di ricevimento. Il medesimo ordine potrà essere dato anche telefonicamente o con email.

La Committenza si riserva il diritto di intervenire nel modo che riterrà più opportuno allo scopo di non ritardare l'esecuzione degli interventi anzidetti.

**L'Appaltatore non potrà per nessun motivo, anche in caso di eventuali controversie di qualunque natura, sospendere o rallentare il servizio o i lavori, né sottrarsi all'osservanza delle prescrizioni contrattuali o degli ordini del Direttore dell'esecuzione.**

I materiali, gli attrezzi e le attrezzature occorrenti dovranno essere approvvigionati in tempo debito, in modo da non provocare il ritardato inizio, la sospensione o la lenta prosecuzione del servizio o dei lavori. L'onere per la custodia e l'eventuale reintegrazione dei materiali mancanti, è a cura e spese dell'Appaltatore. L'Appaltatore dovrà assicurare l'esecuzione del servizio o dei lavori per tutto l'arco dell'appalto, sia nei giorni feriali che festivi, ed in orario sia diurno che notturno, comunque a discrezione della D.L. Gli

interventi di cui sopra, verranno eseguiti da parte dell'Appaltatore senza possibilità di richiesta di oneri aggiuntivi.

Le **penali** applicate alla stazione appaltante saranno definite sulla base del ritardo nell'esecuzione delle prestazioni e proporzionate al ritardo da calcolare in base all'importo contrattuale, senza superare il 10% di quest'ultimo (articolo 126 D.Lgs 36/2023 n.36, comma 1).

L'appaltatore ha diritto di presentare le proprie controdeduzioni e entro i successivi due giorni dalla contestazione. Nel caso di tre violazioni nell'arco di validità del contratto per ritardato o mancato adempimento, fermo restando l'applicazione della penale come sopra definita, la Accademia Albertina di Torino, previa contestazione può procedere alla risoluzione del contratto per grave inadempimento, senza per questo dover alcunché all'Appaltatore.

Le penali di cui sopra verranno escusse direttamente dalla **polizza** (fideiussione bancaria o assicurativa) presentata dall'Appaltatore ai sensi del successivo art. 2 comma 4, D.Lgs 36/2023 n.36, senza previa autorizzazione dallo stesso o mediante trattenute dalle spettanze per i servizi eseguiti o detratte dalla contabilità ordinaria.

La ditta appaltatrice non dovrà in nessun caso provvedere a richieste di intervento provenienti da altri soggetti senza il preventivo assenso da parte del Direttore dei Lavori, degli assistenti alla stessa d.l. o del Responsabile del Procedimento.

Il Contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto; l'IVA è regolata dalla legge. I prezzi citati nell'elenco prezzi si intendono IVA esclusa.

### 2.3 Reperibilità

L'Appaltatore, come già anticipato, dovrà assicurare la propria reperibilità per qualsiasi esigenza di intervento urgente (massimo 3 ore dalla chiamata) nella struttura da eseguirsi nei giorni festivi (domeniche e festività infrasettimanali). Durante gli altri periodi dovrà essere garantito l'intervento urgente in caso di necessità, alle stesse condizioni di cui al presente articolo. La Ditta è tenuta a fornire il recapito del telefono cellulare che dovrà essere mantenuto attivo, che verrà utilizzato con la massima discrezione da parte del Servizio Tecnico.

**Il compenso per la reperibilità festiva e notturna (ore 19-ore 7) si ritiene ricompreso nella quantificazione dei singoli "prezzi unitari" relativi al presente appalto, con riferimento alle ore straordinarie previste dal prezzario regionale.**

L'intervento, salvo diverso termine stabilito dal Direttore dell'esecuzione, dovrà essere iniziato entro e non oltre due ore dalla chiamata. La prestazione eseguita sarà liquidata con l'applicazione dei relativi prezzi unitari di elenco.

**L'appaltatore dovrà essere sempre reperibile (anche nel mese di agosto) e, in ogni caso, nominare all'atto della stipula del contratto un sostituto che ne faccia per ogni incombenza le veci. Eventuali affidamenti in subappalto dovranno rispettare la normativa vigente.**

### 2.4 Garanzie e coperture assicurative

Per le garanzie e coperture assicurative, si fa riferimento al contenuto di cui all'art. 117 del D. Lgs. 36 del 31 marzo 2023 e s.m.i. La cauzione definitiva dovrà essere corrisposta mediante fideiussione bancaria o assicurativa.

### 2.5 Oneri a carico dell'Appaltatore

Oltre a quanto previsto quali spese contrattuali, imposte di bollo e tasse, successivamente regolate dalla Committenza all'interno della Contrattualistica, sono oneri a carico dell'Appaltatore:



- tutte le spese necessarie per fornire il servizio e i materiali a regola d'arte nel modo che verrà indicato dal Direttore dell'esecuzione;
- gli oneri inerenti ai sopralluoghi propedeutici all'esecuzione degli interventi, siano essi connessi al servizio di manutenzione ordinaria che ai lavori di manutenzione straordinaria; nessun costo orario per personale, trasferta o altro verrà quindi riconosciuto per sopralluoghi preliminari o di verifica effettuati dalla ditta appaltatrice;
- l'allontanamento degli imballaggi e dei materiali utilizzati durante l'espletamento degli interventi ed il trasporto alle pubbliche discariche dei materiali di risulta;
- il rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., la sottoscrizione per accettazione del D.U.V.R.I. predisposto dalla Stazione appaltante e la predisposizione del P.O.S. (piano operativo di sicurezza) da consegnare a questa Amministrazione prima della consegna di eventuali lavori;
- la trasmissione della dichiarazione di conformità o di collaudo degli impianti, così come previsto dalla normativa vigente, nel caso di interventi che comportano modifiche agli impianti esistenti o la realizzazione di nuovi impianti;
- è escluso in via assoluta qualsiasi compenso per danni, perdite di materiali comunque verificatesi prima della misura, dovute sia a negligenza dell'Appaltatore o dei suoi dipendenti, sia a qualunque altra causa l'ipotesi di forza maggiore o a fatti di terzi;
- l'obbligo, ove sia richiesto, dalla Direzione dell'esecuzione, di far sottoporre a prove presso laboratori sperimentali ufficialmente riconosciuti i materiali forniti, per constatare se essi rispondono a quanto prescritto;
- spese per i prelievi e le analisi, che sono a totale carico dell'Appaltatore;
- l'osservanza delle norme derivanti dalla legislazione vigente in relazione alla prevenzione ed all'assicurazione infortuni, contro la disoccupazione, per la invalidità e la vecchiaia, ed in genere di tutte le disposizioni in vigore e che venissero emanate al riguardo nel corso dell'appalto. In caso di denunce di contravvenzione da parte di competenti Uffici per le inosservanze degli obblighi delle assicurazioni sociali o dei rapporti di lavoro, l'Amministrazione sospenderà la liquidazione del conto finale ed anche delle rate di acconto, trattenendo al caso su queste ultime il 20% dell'importo.

Ogni più ampia responsabilità in caso di infortunio e danno a persone e/o cose, ricadrà pertanto sull'Appaltatore, restandone sollevata l'Amministrazione nonché il personale preposto alla direzione e sorveglianza.

L'Appaltatore aggiudicatario si obbliga a osservare scrupolosamente le norme in vigore e quelle che eventualmente venissero emanate durante l'esecuzione dell'appalto in materia di assunzione della mano d'opera in genere.

Per quanto attiene il COSAP (Canone per l'Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche), se ne ricorreranno le condizioni, l'aggiudicatario è esonerato dal relativo pagamento, mentre dovrà comunque presentare la relativa istanza per l'autorizzazione in accordo con il Servizio di Polizia Locale.

## 2.6 Requisiti dell'Appaltatore

La ditta appaltatrice deve essere in possesso dei seguenti requisiti:

- Possesso della certificazione SOA inerente le categorie e le classificazioni delle opere di cui all'art. 1.2 (OG2- classificazione I)
- L'abilitazione e registrazione MePA alle categorie necessarie ed essere quindi visibili nelle piattaforme del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione.

## 2.7 Modalità di svolgimento dell'attività

L'appaltatore dovrà programmare l'esecuzione del servizio o dei lavori in modo tale da non interferire con il normale svolgimento delle attività previste nell'edificio e dovrà comunicare almeno 24 ore prima al Servizio Tecnico l'intenzione di effettuare l'intervento manutentivo. Di conseguenza, nessun compenso sarà dovuto all'appaltatore nell'eventualità che l'intervento manutentivo non possa essere effettuato per mancanza della comunicazione preventiva o per presenza nei locali interessati dall'intervento delle ordinarie attività.

## 2.8 Responsabilità dell'appaltatore

A completamento di quanto disposto dal capitolato generale delle opere pubbliche si stabilisce che:

- a) l'Appaltatore è tenuto all'esecuzione, a suo carico, dei sopralluoghi, dei rilievi, del computo, dei calcoli, della redazione delle certificazioni, etc. necessari alla esecuzione del servizio
- b) la sorveglianza del personale dell'Amministrazione non esonera l'Appaltatore dalle responsabilità circa l'esatto adempimento degli ordini e la perfetta esecuzione del servizio a norma di contratto, nonché la scrupolosa osservanza delle regole dell'arte e l'ottima qualità di ogni materiale impiegato, anche se eventuali deficienze fossero passate inosservate al momento della esecuzione.
- c) L'Amministrazione si riserva, quindi, ogni più ampia facoltà di indagine e di sanzioni, ivi compresa la rimozione di apparecchiature o manufatti mal eseguiti a giudizio insindacabile della Direzione dell'esecuzione in qualsiasi momento anche posteriore all'esecuzione delle opere. E' riservata alla Direzione dell'esecuzione la facoltà di richiedere all'Appaltatore che vengano effettuate tutte quelle prove necessarie ai fini della determinazione delle caratteristiche di qualità dei materiali posti in opera.

Nell'esecuzione del servizio la ditta appaltatrice dovrà rispettare tutti gli accorgimenti prescritti dal DUVRI, dalle norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro e della normale prudenza, atti a prevenire incidenti, e sarà tenuta all'osservanza piena ed incondizionata ed al rispetto di tutte le norme vigenti in materia di impianti idrico sanitari, termici e di adduzione del gas.

## 2.9 Qualità dei materiali – norme di misurazione

Per la qualità dei materiali e le norme di misurazione, verrà osservato quanto previsto dalle norme UNI per le opere di che trattasi, per ciò che non sia in contrasto con le disposizioni del presente capitolato. Si farà inoltre riferimento al Capitolato specifico delle norme tecniche, che è parte integrante del presente documento.

## 2.10 Invariabilità dell'offerta

I prezzi d'appalto, al netto del ribasso di gara, si intendono fissi ed invariabili.

I prezzi, ridotti del ribasso d'asta, sono comprensivi di ogni compenso principale e provvisorio per consumi, trasporti, manodopera, lavorazione e magisteri occorrenti per eseguire tutti i servizi nel modo prescritto, anche quando ciò non sia esplicitamente dichiarato nei rispettivi articoli, nonché dell'utile dell'impresa e di ogni altro compenso per l'obbligo che questa ha di soggiacere a tutti gli oneri e spese prescritte a carico della stessa.

I costi delle misure adottate per eliminare o ridurre al minimo i rischi in materia di salute e sicurezza sul lavoro derivanti dalle interferenze delle lavorazioni non saranno soggetti a ribasso ai sensi dell'art. 26, comma 5, D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Le ore in economia non comprenderanno il tempo del trasporto da e per la sede dell'impresa sia di mezzi che di persone e pertanto verranno liquidate solo le ore effettivamente impiegate per l'esecuzione dei servizi ordinati. L'approvvigionamento del materiale si intende "franco cantiere"

I prezzi di cui al relativo elenco, sono da intendersi valevoli, a discrezione del D.L. o del D.E., per prodotti/articoli simili per caratteristiche a quelle descritte nella voce del prezzo di riferimento.

Ai sensi dell'art. 60, comma 2 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i., con riferimento al solo servizio di manutenzione ordinaria, si stabilisce che, le clausole della **revisione prezzi** non apportano modifiche che alterino la natura generale del contratto o dell'accordo quadro; si attivano al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, che determinano una variazione del costo dell'opera, della fornitura o del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 5 per cento dell'importo complessivo e operano nella misura dell'80 per cento della variazione stessa, in relazione alle prestazioni da eseguire.

#### 2.11 Prescrizioni generali sulla qualità, provenienza ed accettazione dei materiali

Ad integrazione di quanto stabilito dalle disposizioni di Legge, dai Regolamenti e dal Capitolato Generale del Ministero dei LL.PP. di cui al D.M. 19 aprile 2000, n. 145 (per le parti ancora vigenti) che si intende qui integralmente ritrascritto, si prescrivono:

- i materiali occorrenti per l'esecuzione del servizio o dei lavori appaltati dovranno essere delle migliori qualità, senza difetti di sorta, lavorati a regola d'arte e provenienti dalle migliori fabbriche e dovranno soddisfare le prescrizioni delle norme di legge vigenti per l'accettazione dei materiali di costruzione, delle norme emanate dal Consiglio Nazionale delle Ricerche, dalle norme delle tabelle UNI, nonché tutte le particolari prescrizioni aggiuntive del presente Capitolato e dell'Elenco Prezzi;
- la Direzione Lavori avrà facoltà, in qualunque tempo, di prelevare campioni di materiali tanto a piè d'opera quanto in opera e farli inviare a cura e spese dell'impresa a competenti laboratori per l'accertamento delle loro caratteristiche tecniche;
- l'Appaltatore non avrà diritto ad alcun compenso né per materiali asportati né per ripristini dei manufatti eventualmente manomessi per il prelievo dei campioni.

#### 2.12 Rapportini

Per ogni intervento di manutenzione ordinaria non programmato, l'Appaltatore dovrà presentare il reportino contenente la relazione e il consuntivo dei servizi eseguiti entro 48 ore dalla loro ultimazione.

Detti rapportini sono richiesti sia per le verifiche d'ufficio che per la puntuale contabilizzazione dei servizi, con responsabilità dell'Appaltatore nell'esecuzione dei servizi contenuti nell'importo oggetto di gara e la conseguente conoscenza dell'impossibilità alla liquidazione di servizi eccedenti tale importo.

#### 2.13 Norme generali per la valutazione e la misura delle prestazioni

Tutti gli interventi saranno contabilizzati, di norma, a misura ai sensi **dell'art. n.115 comma 1** del D.lgs. n. 36/2023, con applicazione del ribasso di gara sull'elenco dei prezzi unitari (Prezzario Regione Piemonte 2024), che costituiranno i prezzi unitari contrattuali.

Eventuali interventi in economia, dovranno essere preventivamente autorizzati dal Direttore dell'esecuzione e il relativo rapportino dovrà essere consegnato al Direttore dell'esecuzione medesimo entro 48 ore dall'intervento, pena il non riconoscimento dell'intervento stesso.

L'Appaltatore dovrà, in tempo opportuno, richiedere al Direttore dell'esecuzione di valutare in contraddittorio quei servizi e somministrazioni che successivamente all'intervento non si potessero più valutare, rimanendo convenuto che se alcune quantità non fossero accertate per difetto di ricognizione fatta a tempo debito, l'Impresa dovrà accettare la valutazione del Direttore dell'esecuzione e sottostare a tutte le spese e danni che a Lei potessero derivare dalla tardiva ricognizione.

Alla contabilità delle opere verrà applicato il ribasso derivante dall'offerta presentata dalla ditta aggiudicataria, applicando il nuovo principio del D.lgs. n. 36/2023, all'art. 41, comma 14, in cui verrà previsto che i costi della manodopera e della sicurezza siano scorporati dall'importo assoggettato a ribasso, restando ferma la possibilità per l'operatore economico di dimostrare che il ribasso complessivo dell'importo deriva da una più efficiente organizzazione aziendale.

#### 2.14 Prestazioni aggiuntive e straordinarie

L'Appaltatore aggiudicatario del presente Appalto è edotto che eventuali maggiori oneri rispetto a quelli risultanti ed indicati nei singoli Ordini devono essere preventivamente deliberati dall'Amministrazione e comunicati per iscritto prima di procedere all'esecuzione delle prestazioni, declinando il Committente da ogni responsabilità per maggiori oneri assunti in contrasto con i tempi e i modi anzidetti.

La Ditta, su richiesta del Direttore dei Lavori, sarà tenuta a eseguire eventuali prestazioni non comprese nel servizio di manutenzione, necessarie per riparare o sostituire apparecchiature guaste oppure per ripristinare il necessario grado di sicurezza nel funzionamento degli impianti. La sostituzione di eventuali apparecchiature non riconducibili a quelle elencate nell'elenco prezzi unitari e l'esecuzione di lavori o interventi non compresi nell'elenco prezzi, sarà compensata solo se la sostituzione sarà stata preventivata dalla Ditta e autorizzata dal Committente per iscritto.

Per l'esecuzione di tutti gli interventi non compresi nell'appalto la Ditta dovrà compilare le bolle di lavorazione per ogni giorno di lavoro, indicanti le ore della mano d'opera e i materiali forniti.

**E', quindi, fatto obbligo che l'Appaltatore tenga il consuntivo aggiornato degli interventi realizzati, evitando quindi di intraprendere ogni ulteriore servizio il cui costo superi il tetto economico previsto nella gara, decurtato dallo sconto praticato.**

L'Appaltatore aggiudicatario, a richiesta della Committenza, è impegnato fin d'ora a eseguire i servizi che gli verranno affidati come sopra.

#### 2.15 Disposizioni diverse

Qualora nel corso dell'esecuzione del servizio si debba constatare che nel contratto, capitolato, preventivo, non sono stati specificati alcuni particolari costruttivi o caratteristiche tecnologiche o materiali o apparecchiature, impianti, etc. necessari a giudizio del Direttore dell'esecuzione alla perfetta esecuzione del servizio ed al rispetto delle leggi, norme e regolamenti vigenti, l'Appaltatore è tenuto a fornire i materiali ed a eseguire opere relative, in conformità agli ordini che in proposito impartirà il Direttore dell'esecuzione e senza che ad esso spetti alcun compenso aggiuntivo.

#### 2.16 Documenti di identificazione

Secondo quanto previsto dall'art. 36-bis, comma 3, del D.L. 04.07.2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04.08.2006 n. 248, i datori di lavoro devono dotare il personale occupato di apposita tessera di riconoscimento corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore e l'indicazione

del datore di lavoro. I lavoratori sono tenuti a esporre detta tessera di riconoscimento durante la loro presenza all'interno della Accademia.

I datori di lavoro con meno di 10 dipendenti possono assolvere all'obbligo di cui al comma 3 mediante annotazione, su apposito registro di cantiere vidimato dall'Ispettorato Territoriale del Lavoro territorialmente competente da tenersi sul luogo di lavoro, degli estremi del personale giornalmente impiegato nel servizio.

## 2.17 Sicurezza nei luoghi di lavoro

L'Appaltatore è obbligato a osservare tutte le misure in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro previste dal D.lgs. 09/04/2008, n. 81. Il personale che l'Impresa destina al servizio deve essere costantemente, per numero, qualità e professionalità, adeguato all'impegno richiesto per gli interventi da eseguire, alla disponibilità dei materiali e ai termini di consegna stabiliti nell'ordine.

Se per imperizia, imprudenza, negligenza o inosservanza delle disposizioni di Legge o di Regolamenti Interni, si rilevassero situazioni di pericolo alle persone, il Committente si riserva la facoltà di rescindere l'ordine per colpa dell'Appaltatore, al quale saranno posti a carico tutti gli oneri necessari per il completamento degli interventi.

Nei casi previsti dal D.Lgs. 81/2008, l'Appaltatore si impegna a trasmettere al Committente:

- il piano di sicurezza sostitutivo del P.S.C. di cui all'allegato XV al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., consapevole che l'Impresa Appaltatrice, e per essa il Direttore Tecnico del cantiere, sono gli unici responsabili dei contenuti del suddetto piano e del suo rispetto nell'esecuzione degli interventi o dei lavori sollevando da ogni responsabilità sia civile che penale il Direttore dell'esecuzione che l'Ente Appaltante.  
Come già definito gli oneri stimati per il rispetto dei piani della sicurezza NON sono soggetti a ribasso d'asta, come anche definito dall'art 41 comma 14 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

La ditta Aggiudicataria dovrà altresì prendere visione e sottoscrivere il D.U.V.R.I. predisposto dal Committente, fornendo tutte le informazioni all'uopo necessarie e richiedendone eventualmente l'integrazione.

L'Impresa si impegna inoltre a fornire al Committente:

- copia del documento di valutazione dei rischi cui agli artt. 17, comma 1 lettera a), e 28 D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.,
- l'autocertificazione prevista dall'art. 26, comma 1 lettera a) punto 2), D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.
- dichiarazione prevista dal punto 1, lettera d), dell'Allegato XVII del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

## 2.18 Responsabilità civili

Nell'esecuzione del servizio e dei lavori previsti dall'Appalto, l'Appaltatore dovrà mettere in pratica tutti gli accorgimenti prescritti dalle norme sulla prevenzione degli infortuni sul lavoro e dalla normale prudenza, atti a prevenire incidenti.

In ogni caso, l'Appaltatore, nella persona del titolare, si riterrà assolutamente responsabile, tanto in via civile che penale nel più largo senso, sollevando da ogni spesa e responsabilità l'Amministrazione appaltante e la Direzione dell'esecuzione o dei lavori per eventuali infortuni ed incidenti.

## 2.19 Pagamenti

I pagamenti relativi agli interventi previsti nel presente capitolato verranno effettuati per stati d'avanzamento a cadenza quadrimestrale a seguito dell'emissione di regolare fattura da liquidarsi entro 30 giorni

dalla data di presentazione della stessa ovvero dall'approvazione dell'Attestato di Regolare Esecuzione al termine dell'appalto. Si potrà procedere alla chiusura contabile, indipendentemente dall'importo raggiunto, al 31.12 di ciascun anno.

## 2.20 Attestazione e certificati di regolare esecuzione

L'Attestazione di Regolare Esecuzione verrà emessa nei casi previsti dall'art. 325 del D.P.R. 207/2010 entro 45 giorni dalla data di ultimazione dell'esecuzione. Nello stesso termine verrà emesso ogni eventuale Certificato di Regolare Esecuzione. Dalla data della attestazione di regolare esecuzione favorevole potrà essere svincolata la cauzione definitiva di cui al precedente articolo 2.4

L'Appaltatore garantisce che il servizio e/o i lavori saranno eseguiti a perfetta regola d'arte e garantisce gli stessi per la durata di almeno due anni a decorrere dalla data di emissione del certificato di pagamento da parte del Direttore Lavori. Se durante tale periodo le opere compiute dall'Appaltatore avessero a manifestare deficienze o irregolarità, la medesima Ditta dovrà provvedere, tempestivamente ed a proprie spese secondo le indicazioni tassative della Accademia, al loro ripristino a perfetta regola d'arte e con il minimo disturbo per l'esercizio.

Dalla data di ripristino decorrerà il nuovo periodo di garanzia della durata di due anni riferito alla sola parte ripristinata. Resta confermato che durante il periodo di garanzia l'Appaltatore sarà, a ogni effetto, responsabile degli eventuali danni a persone e cose che potrebbero verificarsi in conseguenza della esecuzione degli interventi o per cause ad essi conseguenti.

## 2.21 Contratti

Il contratto relativo all'Appalto verrà stipulato nella forma di cui ai precedenti articoli e ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

Qualora l'Amministrazione ritenga di ordinare l'immediato inizio del servizio di manutenzione ordinaria, l'Appaltatore sarà tenuto a dare subito esecuzione al contratto in pendenza della sua stipula restando convenuto che, ove la stessa venisse a mancare, l'Amministrazione pagherà all'Appaltatore, al prezzo di contratto, unicamente la parte del servizio che l'Appaltatore avrà eseguito, nonché i materiali idonei in provvista a piè d'opera se occorrenti per l'esecuzione delle prestazioni, escluso ogni e qualsiasi compenso per lucro cessante o per danno emergente e per qualsiasi altro titolo.

## 2.22 Risoluzione amministrativa e accordo bonario per definizione controversie

Le eventuali controversie che dovessero sorgere fra l'Amministrazione e l'impresa aggiudicataria, sia durante l'appalto, sia al suo termine, qualunque sia la loro natura (tecnica, giuridica od amministrativa) e che non potessero risolversi in via bonaria tra le parti, saranno deferite al giudice ordinario. Il Foro competente per tali controversie è quello di Torino.

## 2.23 Divieto di cessione del contratto

E' vietato all'Appaltatore di cedere, in tutto o in parte, il presente contratto, sotto pena della immediata rescissione dello stesso e della perdita della cauzione, salvi restando i diritti della stazione appaltante alla rifusione di ogni conseguente maggior danno e spesa. L'Appaltatore è tenuto ad eseguire in proprio i servizi compresi nel contratto. L'affidamento in subappalto o in cottimo potrà essere autorizzato nei limiti e alle condizioni stabiliti dall'art. 119 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.

## 2.24 Disposizioni generali

Per quanto non previsto si richiamano tutte le norme del Codice Civile vigente e della legislazione che regolano la materia oggetto del presente Capitolato.

Faranno parte del contratto che sarà stipulato, anche se non materialmente allegati allo stesso:

- a) il presente disciplinare tecnico descrittivo d'appalto;
- b) il computo metrico estimativo;
- c) l'elenco dei prezzi unitari (Prezzario Regione Piemonte 2024);
- d) le schede del registro dei controlli;
- e) le planimetrie dell'edificio;
- f) il D.U.V.R.I. previsto dall'art. 26, comma 3, D.Lgs. 81/2008 s.m.i. o in sostituzione del documento il Piano Operativo di Sicurezza in fase di Progetto e Esecuzione;

In quanto non incompatibili con i documenti suddetti:

- a) il D.Lgs. 36/2023 e s.m.i.
- b) il D.m. 49/2018 e s.m.i.
- c) il D.lgs. 50/2016 e s.m.i.
- d) il D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.;
- e) il Capitolato Generale d'Appalto e per le opere di competenza del Ministero dei Lavori Pubblici di cui al D.M.LL.PP. n. 145/2000 (ove applicabile);
- f) il D.P.R. 207/2010 e s.m.i. (ove applicabile).