

**MOSTRA D'OLTREMARE**



**MOSTRA d'OLTREMARE S.p.A.**  
viale Kennedy, 54 - 80125 Napoli

**Appalto di servizi di manutenzione ordinaria edile,  
riparativa, a guasto e conduzione degli immobili e  
delle aree esterne di proprietà della Mostra  
d'Oltremare S.p.A.**

**RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:**

arch. Iole Lianza

**PROGETTAZIONE:**

arch. Iole Lianza

arch. j. Rosario D'Abundo

**RESPONSABILE DELLA SICUREZZA IN FASE  
DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE:**

arch. J Rosario D'Abundo

**PRESIDENTE**

**MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A.**

dott. Remo Minopoli

**CONSIGLIERE DELEGATO**

**MOSTRA D'OLTREMARE S.P.A.**

dott.ssa Maria Caputo

elaborato:

**CAPITOLATO SPECIALE d'APPALTO**

tavola:

data:

scale:

serie:

**SETTEMBRE 2021**

## CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

### SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINARIA EDILE, RIPARATIVA E A GUASTO E CONDUZIONE PER GLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DI MOSTRA D'OLTREMARE S.p.a.

#### **Premessa**

La Mostra d'Oltremare S.p.a. (nel seguito per brevità MdO), è un parco urbano polifunzionale, di valore storico architettonico ambientale, integrato nella zona occidentale di Napoli. Oltre ad essere un sito monumentale di interesse culturale, sottoposto a vincolo della Soprintendenza ai sensi del D. Lvo 42/2004, la MdO si caratterizza per attività di business quali fiere, convegni e congressi, eventi, spettacoli oltre ad essere uno tra i parchi urbani più estesi e frequentati dalla cittadinanza partenopea.

La Mostra, per lo svolgimento delle proprie attività, ha necessità di garantire il mantenimento e/o il ripristino delle condizioni di sicurezza e funzionalità sul proprio patrimonio immobiliare ad uso diretto della Società e locato a terzi - in modo particolare per i padiglioni espositivi, il palacongressi, il teatro Mediterraneo, il complesso natatorio, le aree del parco aperte alla fruizione del pubblico - mediante l'esecuzione di interventi manutentivi edili di tipo riparativo, a guasto e di messa in sicurezza e conduzione, da parte di un operatore economico in possesso dei requisiti tecnici necessari per l'espletamento del servizio richiesto.

#### **Forma dell'affidamento**

Affidamento di servizi di manutenzione edile, riparativa e a guasto e conduzione, mediante affidamento diretto ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D. Lvo. n. 50/ 2016 e s. m. ed i.

Il contratto oggetto della stipula sarà del tipo a misura, secondo le esigenze che di volta in volta saranno manifestate da parte della MdO.

#### **Capitolato Speciale d'Appalto**

Il presente Capitolato ha lo scopo di disciplinare e regolamentare l'affidamento dell'appalto di servizi di manutenzione ordinaria edile riparativa ed a guasto e conduzione degli immobili e delle aree esterne, facenti parte del patrimonio immobiliare della Mostra d'Oltremare Spa di seguito sommariamente elencato e rappresentato nella documentazione grafica allegata. Ad ulteriore precisazione e in linea puramente indicativa e non esaustiva, i servizi oggetto dell'appalto, così come specificati nel presente capitolato, si riferiscono non solo agli edifici sopra specificati, ma anche a tutte le aree esterne di pertinenza e non, comprendenti le strade, i viali, i porticati, i marciapiedi, le rampe, le fontane etc. compresi i sottoservizi (rete fognaria ed idrica) nei limiti di perimetrazione fissati.

Tale Capitolato disciplinerà, unitamente al contratto e agli altri documenti ad esso allegati, i rapporti tra l'impresa affidataria dei servizi e la MdO nella prosecuzione del rapporto e per tutti gli aspetti contrattuali ivi richiamati.

## PARTE I – CAPITOLATO AMMINISTRATIVO

### **Art. 1 - Oggetto del contratto**

Con la stipula del Contratto con l'impresa appaltatrice, la MdO intende garantirsi l'espletamento del servizio a chiamata, di manutenzione ordinaria edile mediante l'esecuzione tempestiva, in alcuni casi urgente (pronto intervento) ed a regola d'arte, di interventi riparativi (correttivi) e/o a guasto che si rendano di volta in volta necessari per eliminare le avarie e/o anomalie, ed assicurare la disponibilità degli immobili e delle aree esterne della Mostra d'Oltremare ed il regolare svolgimento delle attività programmate.

Per il raggiungimento delle finalità sopra indicate, ed a titolo esemplificativo ma non esaustivo, l'attività della ditta Appaltatrice del servizio manutentivo consisterà in:

- interventi di muratura (apertura, chiusura di vani, ripristino della continuità di murature esistenti, etc);
- parziali ripristini e/o interventi riparativi delle impermeabilizzazioni delle coperture degli edifici;
- ripristino e rifacimento di parti d'intonaco (normali, speciali o deumidificanti);
- opere di tinteggiatura di parti di uffici e/o spazi espositivi, a parete e a soffitto;
- ripristino della continuità di pavimentazioni esistenti esterne (carrabili e pedonali) ed interne alle sale dei padiglioni fieristici e delle altre strutture della Mostra;
- interventi in genere per il ripristino della funzionalità di strutture metalliche o opere metalliche;
- interventi di sistemazione e revisione di porte in ferro e alluminio, scorrevoli, tagliafuoco, cancelli e similari;

- riparazioni e sostituzioni di elementi di schermatura solare, interventi su tendaggi, fornitura o sostituzione vetri, etc.;
- realizzazione di opere di sigillatura su pareti, serramenti, pluviali e caditoie;
- realizzazione di opere di carpenteria metallica;
- riparazione e/o sostituzione, nei casi in cui le componenti non risultino riparabili, di ferramenta ed accessori come ad esempio: serrature, maniglie, maniglioni antipanico (certificati), cerniere, molle chiudiporta, piastre etc.;
- interventi idraulici di manutenzione volti a ripristinare il funzionamento dei servizi igienici (disostruzione/pulizia degli impianti idraulici di scarico etc.);
- altri interventi di manutenzione su impianti idrico-sanitari, finalizzati anche alla riparazione e/o sostituzione di rubinetti, filtri etc;

I servizi che, nel periodo di validità del contratto, si rendessero necessari per la manutenzione ordinaria edile riparativa e a guasto, del patrimonio immobiliare della MdO, verranno richiesti e compensati **a misura**.

La MdO, inoltre, richiederà i servizi di conduzione, consistenti nell'esecuzione di tutte le attività necessarie a garantire il regolare svolgimento delle manifestazioni che la MdO ospiterà all'interno degli edifici e negli spazi esterni all'uopo allestiti.

### **Art. 2 – Documenti facenti parte del Contratto**

Fanno parte integrante del contratto i seguenti documenti:

- Capitolato Speciale d'Appalto;
- Manuale di manutenzione;
- Grafici d'insieme dell'area di intervento;
- Prezziario dei lavori pubblici Regione Campania Edizione 2020, di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 186 del 21 aprile 2020 e sue modifiche ed integrazioni di cui al Decreto Dirigenziale n. 261 del 19 ottobre 2020;
- Prezziario DEI (Tipografia Genio Civile) – Recupero, Ristrutturazione e Manutenzione - Edizione ottobre 2020; Impianti Tecnologici luglio 200
- Tabella costi medi della manodopera settore edile – D.D. del 29 aprile 2015 - Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali - settore edile ed affini;
- Piano della sicurezza e coordinamento a cura della MDO;

Le condizioni e le modalità di esecuzione delle prestazioni contrattuali sono quelle indicate nel presente C.S.A.

Sono contrattualmente vincolanti le leggi e le norme vigenti in materia di interventi pubblici e in particolare:

- a) Il Codice dei contratti, approvato con decreto legislativo del 18 aprile 2016, n.50 e s. m. e i.;
- b) Il Decreto legislativo n. 81 del 09.04.2008, con i relativi allegati e s. m. ed i.;
- c) Il Prezziario Regione Campania vigente alla data dell'espletamento della procedura d'appalto.

### **Art. 3 - Importo economico e durata dell'affidamento**

L'importo dell'affidamento è fino alla concorrenza di € 100.000,00 (euro centomila/00) di cui € 2.000,00 (euro duemila) per oneri della sicurezza indiretti non soggetti al ribasso, oltre IVA.

Il ribasso offerto dall'Appaltatore si intende applicato a tutti i prezzi unitari riportati nei Listini di riferimento ivi richiamati.

Il presente appalto si intenderà concluso alla concorrenza dell'importo di cui al precedente articolo, in ogni caso non potrà avere durata eccedente 6 mesi a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna. Considerata la non prevedibilità del numero e del valore degli interventi da ordinare, qualora l'importo complessivo si esaurisse prima della sua scadenza, il contratto sarà anticipatamente chiuso.

### **Art. 4 – Patrimonio immobiliare MdO**

Gli edifici e le opere interessate dal servizio in oggetto, indicati nella documentazione grafica allegata al presente Capitolato, sono sinteticamente elencati di seguito:

- Teatro Mediterraneo
- Palacongressi
- Ristorante della Piscina
- Complesso natatorio
- Fontana Esedra
- Padiglioni 1, 2, 3, 3b "ex Campagnola", 4

- Padiglioni 5 e 6
- Padiglione 10
- Padiglione America Latina;
- Padiglioni "Caboto"
- Padiglione 20
- Pad. Ex Fisica Teorica, Rodi, Albania, Cabrini, Libia
- Varchi e guardiole
- edificio ex Magazzini generali
- palazzina uffici (largo Barsanti e Matteucci)
- 28 fontane
- Fontana Napoli
- Fontana del Giardino dei cedri
- Laghetto del Fasilides
- Cubo d'oro
- Torre delle Nazioni
- Aree esterne, infrastrutture e sottoservizi
- Teatro dei Piccoli
- Ex Acquario

Sono compresi tutti i locali accessori adibiti a servizi comuni, i locali adibiti ad uffici, i magazzini, le biglietterie mobili, i depositi, gli uffici sul territorio, guardiole di sorveglianza ed ogni e qualunque altro locale e pertinenza inclusi nella planimetria allegata al contratto. Ai fini dell'applicazione del contratto di Servizi, non è rilevante il fatto che tutto o parte del patrimonio immobiliare e delle aree esterne sia dato in uso temporaneo a soggetti diversi dalla MdO ovvero oggetto di contratti di locazione o concessione.

L'Affidataria si impegna a prendere opportuna conoscenza del perimetro e degli immobili oggetto del servizio durante il sopralluogo obbligatorio previsto nella lettera di invito.

In relazione alla destinazione, si precisa che i suddetti immobili sono essenzialmente utilizzati, in linea del tutto generale e non esaustiva, per attività espositive, fieristiche, museali, convegnistiche, congressuali, teatrali, didattiche e concorsuali, ricreative e musicali e per ogni altra attività compatibile con le caratteristiche funzionali, tipologiche e di sicurezza degli immobili e dell'intero parco.

Per le parti edili e strutturali compresi nel servizio oggetto del contratto, si intendono inclusi, a titolo indicativo e non esaustivo:

- le murature interne ed esterne, portanti e/o di divisione;
- gli intonaci esterni ed interni;
- i rivestimenti protettivi in pietra, marmo, pittura, maiolica, ecc.;
- le pavimentazioni esterne ed interne sia delle aree espositive che di tutti i locali annessi e di pertinenza (biglietterie, uffici, servizi igienici, magazzini e depositi, locali tecnologici, ecc.)
- le soglie, gradini, sottogradini o zoccolini battiscopa;
- i parapetti, ringhiere o altro dispositivo di protezione;
- i controsoffitti;
- serramenti e infissi, interni ed esterni, in ferro, alluminio, legno, vetro, ecc.;
- la ferramenta ed accessori come maniglie di ogni tipo, cerniere, bilichi, serrature, molle chiudi-porta aeree ed a pavimento, i vetri, ecc.;
- i lucernari e relativa ferramenta o sistemi di apertura manuale o automatica;
- le impermeabilizzazioni, gli isolamenti, i giunti di dilatazione orizzontali o verticali di qualsiasi natura e relativi coprigiunti;
- le canne fumarie, di ventilazione, di areazione;
- la segnaletica di indicazione di sicurezza, di informazione, ecc.;
- le colonne di scarico sia esterne che incassate nelle murature, i pozzetti e i tratti di fognatura interna o esterna ai sistemi edilizi;
- le attrezzature dei locali servizi igienici;
- i chiusini di copertura di pozzetti di qualsiasi natura e funzione;
- le griglie di raccolta acque meteoriche e di lavaggio e relativi pozzetti o canalette;
- le cordonature o cordoli stradali o di perimetrazione delle aiuole;
- i grigliati orizzontali o verticali di protezione di bocche di ventilazione, aerazione o altro;
- i servizi igienici e relative attrezzature;
- le recinzioni di qualsiasi tipo;
- i cornicioni, le copertine di pietra, alluminio, marmo o altro materiale;

- gli elementi strutturali, travi, pilastri, solai, ecc.;
- le pavimentazioni esterne di qualunque tipo (conglomerato bituminoso, cemento, quadroni, tartan e simili, piastrelle e betonelle, pietra, ecc.);
- la segnaletica esterna orizzontale e/o verticale;
- la struttura delle vasche delle fontane;
- i rivestimenti protettivi delle vasche;
- gli impianti idrici (interni ed esterni alle strutture) incluso chiavi di arresto di qualsiasi dimensione e portata.

Il patrimonio oggetto del servizio, nel periodo di vigenza del contratto, potrà subire modifiche strutturali e ampliamenti con conseguente impatto sugli immobili e/o sugli Impianti.

Tempi e modalità delle modifiche non sono al momento noti.

La MdO si riserva, pertanto, la possibilità di variare il perimetro del Servizio richiesto all'Appaltatore nel periodo di vigenza dell'Appalto.

#### **Art. 5 – Fase di avviamento del Contratto – Consegna degli edifici e delle aree**

Il contraente si impegna, anche prima della stipula del contratto, non appena la MdO lo abbia autorizzato, a dare inizio alle attività di manutenzione in oggetto, mediante la consegna sotto riserva di legge, come previsto dalla normativa vigente, delle aree e degli immobili così come identificati dagli elaborati parte del contratto e dovrà risultare da apposito verbale sottoscritto tra le parti.

#### **Art. 6 – Riconsegna degli edifici e delle aree**

Alla scadenza del contratto sarà eseguita dal rappresentante della MdO designato, la ricognizione di edifici ed aree oggetto del servizio manutentivo, per accertare l'adempimento da parte dell'appaltatore di tutti gli obblighi contrattuali.

Analogamente si procederà anche in caso di risoluzione e verrà redatto regolare verbale, contenente eventuali contestazioni di inadempienze, per le quali saranno applicate le disposizioni di cui ai relativi articoli del presente capitolato.

#### **Art. 7 - Sospensione delle prestazioni**

Il Contraente non può sospendere l'esecuzione delle prestazioni in seguito a decisione unilaterale, nemmeno nel caso in cui siano in atto controversie con la MdO.

L'eventuale sospensione delle prestazioni per decisione unilaterale del Contraente costituisce inadempienza contrattuale e determina la conseguente risoluzione del contratto per colpa nonché la sospensione di tutti i pagamenti relativi ad interventi pregressi e ancora da liquidare.

In tal caso la MdO si riserva comunque la facoltà di procedere nei confronti del Contraente per tutti gli oneri conseguenti e derivanti dalla risoluzione contrattuale, compresi i maggiori oneri contrattuali eventualmente sostenuti e conseguenti dall'attivazione di un nuovo rapporto contrattuale.

#### **Art. 8 - Fatturazione e Pagamenti**

Il corrispettivo verrà determinato a misura, sulla base delle verifiche che si effettueranno per ogni intervento, in contraddittorio tra il rappresentante dalla ditta ed il rappresentante della MdO designati.

Il corrispettivo di ogni singolo intervento verrà determinato utilizzando preliminarmente i prezzi desunti dai Prezziari di riferimento e dai nuovi prezzi concordati nel corso dello svolgimento del servizio.

Il ribasso offerto dall'Appaltatore verrà applicato per tutte le voci e listini citati, al netto degli oneri per la sicurezza.

Il pagamento all'appaltatore avverrà dietro presentazione di apposita fattura elettronica, all'emissione del certificato di pagamento da parte del Responsabile del Procedimento relativo al SAL emesso mensilmente dal DEC, in relazione alle prestazioni a misura effettuate e sarà subordinato alla regolare esecuzione del servizio.

Sugli importi suddetti saranno operate le decurtazioni per le inadempienze di cui ai relativi articoli.

I pagamenti verranno effettuati, sul conto corrente dedicato indicato dall'esecutore, esclusivamente con lo strumento del bonifico bancario in ottemperanza delle disposizioni sulla tracciabilità dei flussi finanziari così come disposto dall'art. 3 della L. 136/2010.

#### **Art. 9 - Prezzi contrattuali**

Tutti i prezzi contrattuali si riferiscono ad interventi interamente finiti in ogni parte e a perfetta regola d'arte, secondo le modalità prescritte nel Capitolato Tecnico ed in piena rispondenza allo scopo cui sono destinati, e sono comprensivi di tutti gli oneri.

Il ribasso offerto dall'Appaltatore si intende applicato a tutti i prezzi unitari presenti nei riportati Listini di riferimento.

Qualora una medesima voce sia presente in entrambi i listini, si applicherà il prezzo più vantaggioso per la MdO.

Il medesimo ribasso offerto verrà altresì applicato per le voci non contemplate nel Prezzari summenzionati, come i nuovi prezzi concordati tra la MdO ed il Contraente. I prezzi così ribassati, costituiscono i prezzi unitari contrattuali da applicare alle singole quantità eseguite, come preventivamente concordato in ogni dettaglio e modalità tecnico-organizzativa tra l'RP/DEC e l'Appaltatore.

Si precisa che tutti i prezzi posti a base di procedura, si intendono comprensivi di tutti gli oneri ed utili senza che possano essere presi in considerazione oneri addizionali diretti o indiretti (es. trasporti, tasse, movimentazione, attrezzature, diritti di chiamata, ripetuti sopralluoghi, etc..), comunque necessari per assicurare la regolare esecuzione del servizio.

#### **Art. 10 - Invariabilità del corrispettivo**

Resta altresì stabilito che non troverà applicazione, ai fini del presente contratto, l'art. 1664 del codice civile. Pertanto, i corrispettivi dovranno intendersi fissi ed invariabili e non saranno in alcun modo soggetti a revisione prezzi né a modificazioni di sorta, qualunque eventualità possa verificarsi per tutta la durata del contratto.

#### **Art. 11 - Nuovi prezzi**

Nell'eventualità di eseguire interventi la cui tipologia non rientra tra quelli esplicitati nella documentazione prodotta dalla MDO e nei prezzari di riferimento, utilizzati nell'ordine con cui risultano elencati nel presente capitolato, si procederà con la determinazione dei "nuovi prezzi" in linea alle norme vigenti. Ciascun nuovo prezzo sarà quantificato in contraddittorio tra il DEC ed il Contraente, utilizzando prioritariamente prezzari locali specifici per le manutenzioni e, solamente qualora non rinvenibili, i prezzi di manodopera (così come definiti nel decreto direttoriale Ministero del Lavoro settore edile ed affini 29 aprile 2015).

Tutti i nuovi prezzi saranno soggetti al ribasso offerto dal Contraente in sede di procedura di affidamento.

#### **Art. 12 - Interventi a misura**

La contabilizzazione a misura è effettuata - secondo le specificazioni fornite nell'enunciazione e nella descrizione dell'intervento richiesto "*a misura*" - applicando alle quantità eseguite i prezzi unitari netti rilevabili dalla Tariffa dei Prezzi Regione Campania per le Opere Edili edizione 2020, dal Prezziario DEI Recupero, ristrutturazione e manutenzione ottobre 2020, dal Prezziario DEI Impianti tecnologici luglio 2020. Nessun compenso può essere richiesto per interventi, forniture e prestazioni che siano tecnicamente e intrinsecamente indispensabili alla funzionalità, completezza e concretezza dell'intervento eseguito secondo la regola dell'arte.

Qualora gli interventi eseguiti non siano valutabili secondo le generalità e specifiche dei prezzi unitari dei listini nell'ordine indicati, si procede mediante la formazione di nuovi prezzi.

#### **Art. 13 - Interventi in Economia**

Nel caso in cui le lavorazioni di un intervento o di parte di un intervento non siano riconducibili ad alcuna voce di prezzo desunta dai prezzari di riferimento e non sia possibile stabilire nuove voci di prezzo, le stesse saranno pagate "in economia", ai sensi dalla normativa vigente.

Per la quantificazione economica di un intervento svolto in economia, si procederà moltiplicando il costo orario della manodopera, come sopra definito, per il tempo d'intervento documentato dal Contraente.

A questo prodotto sarà aggiunto il costo del materiale (costo unitario ribassato, rilevato dai tariffari di riferimento, moltiplicato per la quantità).

Gli interventi ovvero, le parti d'intervento da eseguire in economia, devono sempre preventivamente essere autorizzate dal RUP, previa valutazione del caso specifico.

Vista la natura del contratto e la molteplicità degli interventi che potranno essere richiesti, la verifica in contraddittorio con il Contraente avverrà, oltre che in conformità a sopralluoghi congiunti, anche mediante confronto documentale.

#### **Art. 14 - Responsabilità per infortuni e danni**

Il Contraente è responsabile civilmente e penalmente dei danni, di qualsiasi natura, che per vizio di costruzione o per errata condotta degli interventi, potessero derivare ai fabbricati ed impianti, ai mezzi d'opera, alle persone e cose, per qualunque ragione presenti nell'area in cui si effettua l'intervento o nelle sue

adiacenze.

Il Contraente deve adottare tutte le necessarie predisposizioni ed i provvedimenti necessari o anche solo opportuni per evitare il verificarsi di infortuni e danni alle persone o cose durante l'esecuzione del servizio e nelle operazioni di trasporto, consegna, messa in opera.

L'onere per il ripristino di opere o il risarcimento di danni ai luoghi, a cose o a terzi determinati da mancata, tardiva o inadeguata assunzione dei necessari provvedimenti è a totale carico del Contraente, indipendentemente dall'esistenza di adeguata copertura assicurativa.

#### **Art. 15 - Osservanza di Leggi, Norme e Regolamenti**

L'Appaltatore e i suoi dipendenti sono tenuti ad osservare, nell'esecuzione dei servizi prestati tutte le leggi vigenti, norme e regolamenti, qualunque sia l'autorità emanante e il campo di applicazione (tecnico, amministrativo, sociale, fiscale, previdenziale, assicurativo, antinfortunistico, ecc), anche se entrati in vigore nel corso dell'esecuzione del contratto o non espressamente menzionate in Capitolato o in contratto ma comunque inerenti l'oggetto del contratto medesimo e agli atti connessi alla sua esecuzione.

#### **Art. 16 - Obblighi derivanti dal rapporto di lavoro**

Il Contraente si obbliga ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti, derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione, assistenza, contribuzione e retribuzione, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi. In particolare, il Contraente si impegna a rispettare nell'esecuzione delle obbligazioni derivanti dal contratto le disposizioni di cui al D.lgs 81/2008 e s.m.i..

#### **Art. 17 - Penali**

L'appaltatore è tenuto al pagamento di penali qualora nello svolgimento del servizio si verificano le seguenti inadempienze:

- mancato rispetto dei tempi:
  - in caso di ritardo nell'attivazione dell'esecuzione degli interventi per emergenze, è previsto il pagamento di una penale pari all'esecuzione gratuita dell'intervento;
  - in caso di ritardo nell'attivazione dell'esecuzione degli interventi per le urgenze, è previsto il pagamento di una penale pari al 20% del pagamento complessivo dell'intervento;
  - in caso di ritardo anche parziale, dell'erogazione di interventi concordati con il DEC a cronoprogramma, non dipendente da forza maggiore o da fatto imputabile alla MDO, il Contraente sarà tenuto al pagamento di una penale commisurata al ritardo e fino all'importo di Euro 200,00 (duecento/00).
  
- mancato rispetto degli impegni contrattuali:
  - per il mancato rispetto delle clausole e delle specifiche condizioni di contratto del servizio di interventi manutentivi da realizzare, sarà applicata una penale in misura compresa tra Euro 50,00 (cinquanta/00) ed Euro 100,00 (cento/00);
  - per la mancata reperibilità negli orari e nei giorni definiti, di cui al relativo articolo del capitolato, sarà tenuto al pagamento di una penale in misura compresa tra Euro 50,00 (cinquanta/00) ed Euro 200,00 (duecento/00);
  - per la mancata osservanza del codice di comportamento richiamato nel relativo articolo del capitolato o per la mancata comunicazione delle variazioni del Referente Tecnico e degli addetti, sarà tenuto al pagamento di una penale in misura di Euro 100 (cento/00).

Le penali che la MDO si riserva di applicare vengono adeguate al danno arrecato nei limiti della normativa vigente ed irrogate mediante nota di addebito a valere sui futuri pagamenti, previa contestazione scritta da parte del DEC da effettuarsi a mezzo posta elettronica certificata (PEC).

Decorsi 8 giorni dal ricevimento della contestazione senza che il Contraente abbia opposto motivazioni sufficienti ed adeguate, le penali si intenderanno accettate. Si procederà al recupero degli importi addebitati mediante ritenuta diretta sul corrispettivo dell'intervento nel quale è assunto il provvedimento.

L'applicazione della penale non esonera il Contraente dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente. Nel caso in cui il Contraente, anche successivamente all'applicazione della penale nell'ulteriore tempo concesso, non ottemperi a quanto ad esso contestato, la S. A. procederà alla rescissione del contratto per colpa grave dell'impresa senza ulteriore formalità.

L'applicazione delle penali non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti dalla S. A.

L'importo complessivo delle penalità eventualmente comminate non potrà comunque superare il 10% dell'importo globale del contratto. Superato il 10% dell'importo, il contratto è risolto di diritto. Nel caso di inadempienze contrattuali la S. A. si riserva la facoltà di rescindere ipso facto e motu proprio, il contratto al verificarsi dell'inadempienza.

#### **Art. 18 - Subappalto**

È ammesso il subappalto ai sensi dell'art.105 del D. Lgs n. 50/2016 e s.m.i

#### **Art. 19 - Variazioni introdotte nel Contratto**

Non è possibile introdurre variazioni al contratto nel corso della sua esecuzione.

#### **Art. 20 - Prescrizioni non specificate**

Per ogni prescrizione di carattere generale o normativo, nonché per ogni modalità d'esecuzione degli interventi o per ogni prescrizione sui materiali non esplicitate nel presente Capitolato d'Appalto, si farà riferimento alla normativa vigente per i contratti pubblici.

#### **Art. 21 - Obblighi di riservatezza**

Il Contraente avrà l'obbligo di mantenere riservati i dati e le informazioni di cui venga in possesso, di non divulgarli in alcun modo e di non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del contratto. Detto obbligo non concerne i dati che siano o divengano di pubblico dominio nonché le idee, le metodologie e le esperienze tecniche che il Contraente sviluppa o realizza in esecuzione delle presenti prestazioni contrattuali.

Il Contraente si impegna a far sì che nel trattare dati, informazioni e conoscenze della MdO, di cui venga eventualmente in possesso, vengano adottate le necessarie ed idonee misure di sicurezza e impiegate modalità di trattamento che non compromettano in alcun modo il carattere della riservatezza o arrechino altrimenti danno.

Le informazioni, i dati e le conoscenze riservate non potranno essere copiate o riprodotte in tutto o in parte dal Contraente se non per esigenze operative strettamente connesse allo svolgimento delle attività di cui all'oggetto del contratto.

In ogni caso si precisa che tutti gli obblighi in materia di riservatezza verranno rispettati anche in caso di cessazione del rapporto contrattuale e comunque per i cinque anni successivi alla cessazione di efficacia del rapporto contrattuale.

Il Contraente sarà responsabile per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti e consulenti degli obblighi di riservatezza anzidetti.

In caso di inosservanza degli obblighi di riservatezza, la MdO avrà facoltà di dichiarare risolto di diritto il contratto, fermo restando che il Contraente sarà tenuto a risarcire tutti i danni che dovessero derivare.

#### **Art. 22 - Controversie**

È esclusa la competenza arbitrale per la definizione delle eventuali controversie. Qualunque contestazione potesse manifestarsi durante l'esecuzione del servizio, questa non darà mai diritto al contraente ad assumere decisioni unilaterali, quali la sospensione, la riduzione e/o la modificazione del servizio stesso.

Per tutte le controversie insorte tra la S. A. e il Contraente, menzionate per iscritto, qualora non si pervenisse ad una risoluzione in via amministrativa, si adirà la via giudiziale. Rimane comunque stabilita la competenza esclusiva del Foro di Napoli per cui il Contraente dovrà eleggere domicilio legale in Napoli, esonerando espressamente la MDO da ogni addebito in ordine ad eventuali mancati recapiti, dipendenti da qualsiasi causa.

### **PARTE II – SERVIZI DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE**

#### **Art. 23 – Servizi di manutenzione riparativa o “a guasto”**

Si intende per manutenzione riparativa (o correttiva) la manutenzione che viene effettuata quando si riscontra un'avaria (UNI 9910): l'intervento conseguente serve a riportare l'entità nello stato in cui può eseguire la funzione richiesta.

Il servizio di manutenzione ordinaria riparativa comprende, pertanto, tutti gli interventi non periodici che hanno come finalità la conservazione dello stato del patrimonio come esistente, garantendo la funzionalità del complesso di edifici ed aree esterne, per l'uso a cui sono destinati.

Il servizio comprende, inoltre, quegli interventi volti all'eliminazione di anomalie edilizie, necessari per l'adeguamento alle norme vigenti o quelle eventualmente introdotte durante la durata dell'affidamento in materia di sicurezza o altro, essenziali alla corretta funzionalità di tutto il patrimonio immobiliare oggetto del servizio.

L'Affidataria si impegna, pertanto, ad effettuare, su richiesta della direzione del servizio, tutte le riparazioni e/o i ripristini che si rendessero necessari a seguito dei guasti e/o anomalie, meglio specificati nel seguito, verificatisi nel corso della durata del Contratto, che rendessero non pienamente fruibili gli edifici oggetto del servizio.

Tutti gli interventi di manutenzione riparativa dovranno essere effettuati a regola d'arte, nel rispetto delle norme vigenti, in conformità alle norme di legge applicabili e con l'obiettivo di mantenere lo stato di conservazione e di fruibilità degli edifici gestiti ed in particolare:

- l'esecuzione degli interventi dovrà avvenire con modalità e termini tali da arrecare il minimo ragionevole pregiudizio all'utilizzazione degli spazi, nel rispetto degli utenti e degli immobili, al fine di non rendere disagiata la regolare svolgimento delle attività all'interno dei locali e degli immobili oggetto degli interventi;
- gli interventi eseguiti non dovranno comunque alterare la sicurezza e la funzionalità delle componenti edilizie;
- l'esecuzione degli interventi di manutenzione è comprensiva di tutte le opere atte a garantire una realizzazione conforme alla perfetta regola d'arte, senza alcuna esclusione, in maniera conforme alle specifiche e ai disegni, con l'impiego di materiali di qualità adeguata agli standard degli immobili – in considerazione del vincolo ai sensi del D.lvo 42/2004 - e alle caratteristiche dei materiali precedentemente utilizzati e comunque esenti da difetti, di personale di adeguata specializzazione e con la supervisione di un tecnico provvisto di idonea professionalità;
- i materiali utilizzati dovranno essere originali, in tutto simili a quelli originariamente impiegati, per qualità e durabilità, certificati ed omologati secondo necessità e tali da non pregiudicare le caratteristiche - anche estetiche - delle parti oggetto di intervento;
- qualora le parti da sostituire per la riparazione di una componente non dovessero risultare più in commercio, ovvero non lo fossero separatamente, si dovrà provvedere all'integrale sostituzione della componente stessa con altra ad essa equivalente o qualitativamente migliore per prestazione, il più possibile somigliante a quella da sostituire; le componenti obsolete, non più reperibili sul mercato e non sostituibili con altre analoghe della medesima funzionalità, dovranno essere ricostruite;
- non è ammesso l'impiego di materiale di recupero, salvo casi di assoluta necessità o su specifica autorizzazione della MdO, eventualmente per un intervento "tampono";
- tutti i materiali di risulta delle lavorazioni, ovvero non più utilizzabili e le apparecchiature o le loro componenti sostituite dovranno essere allontanati dagli immobili e smaltiti secondo le disposizioni di Legge;
- il personale impiegato per le mansioni tecniche deve essere specializzato nelle discipline interessate ed abilitato per gli specifici interventi.

Per quanto riguarda l'appalto di servizi di manutenzione edile riparativa e a guasto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ne fanno parte:

- la manutenzione degli elementi strutturali, tamponamenti, tramezzature, solai ecc.;
- la manutenzione di intonaci, pitture, rivestimenti in piastrelle, travertino, marmo ecc.;
- la manutenzione degli impianti igienici in tutte le loro componenti incluso gli arredi;
- la manutenzione di tutti gli infissi incluso quelli a grande altezza e quelli di accesso al quartiere fieristico in tutte le loro componenti (cerniere, serrature e chiusure di ogni genere, parti metalliche, vetri, fermi a pavimento, MAB, ecc.);
- la manutenzione di tutte le pavimentazioni interne ed esterne in tutte le loro parti (massetti, sottofondazioni ecc.); sono incluse nella voce anche le bordure delle aiuole o le delimitazioni di spazi ed aree, le ornie, soglie ecc.;
- la manutenzione di recinzioni (interne all'area della MdO ed a chiusura del complesso fieristico) e mura di confine;
- la manutenzione di griglie di raccolta acqua e dei sottostanti canali o pozzetti di raccolta in tutte le loro componenti;
- la manutenzione degli impianti idrici e fognari in tutte le loro componenti (pozzetti, chiusini, tubazioni, chiavi idriche ecc.);
- la manutenzione delle coperture e delle impermeabilizzazioni di qualsiasi natura.

Tutti gli interventi manutentivi riparativi o a guasto dovranno essere autorizzati di volta in volta mediante

### Ordine di lavoro.

In generale e solo a titolo esemplificativo e non esaustivo, possono rientrare in tali attività con le quantità, tempistica e modalità indicati negli OdL che di volta in volta saranno emessi dal DEC, le seguenti attività di manutenzione edile riparative o a guasto, da compensare a misura:

#### Opere murarie:

Assistenza alla realizzazione di tutte le opere riparative in genere (opere da fabbro, idrauliche, carpentiere ecc.) e tutti gli interventi necessari per:

- sistemazione di pavimenti di ogni tipo sia interni che esterni, smossi e, dove non è possibile la riutilizzazione del pavimento esistente, la fornitura e/o realizzazione di nuovo pavimento, il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio;
- ripresa di boiaccatura per tutte le pavimentazioni in bolle tonato parzialmente o totalmente dissestate da eseguirsi a colore, previa accurata pulizia dei giunti da ripristinare con rimozione delle parti sgretolate o che possono costituire falso aggrappo, e pulizia finale della pavimentazione;
- fissaggio di soglie, gradini di diverso genere, battiscopa, zoccolini vari e, nei casi in cui non è più possibile il riutilizzo, la fornitura di elementi di caratteristiche del tutto identiche a quelli già presenti in sito, compreso le eventuali lavorazioni o trattamenti superficiali;
- sistemazione di rivestimento di qualsiasi tipo (piastrelle, lastre di travertino, ecc.), sia in interni che esterni, smossi e, ove non più possibile la riutilizzazione del rivestimento esistente, la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all'esistente tra quelli reperibili in commercio;
- ripresa di intonaci (interni ed esterni a ridosso dei padiglioni anche sagomati) e rimozione delle eventuali zone che dovessero risultare in distacco;
- riparazione e/o sostituzione di cornicioni e copertine in pietra, marmo, travertino ecc. e ove non possibile il riutilizzo del materiale esistente, la fornitura di nuovo materiale il più possibile analogo all'esistente;
- ripresa, sistemazione e ove necessario integrazione di pannellature di cartongesso e/o legno poste a rivestimento di pareti e/o pilastrature;
- sistemazione di pannellature di controsoffitto (in pannelli di fibra minerale, cartongesso ecc.) e ove necessario loro sostituzione quando il materiale dovesse presentarsi non più utilizzabile;
- riparazione di piccoli tratti di impermeabilizzazioni mediante l'utilizzo di guaine, bandelle auto collanti, guaine liquide (fibrorinforzate e non), spruzzi poliuretanic ecc.;
- ripristini di piccole zone in cemento armato ammalorate da realizzarsi mediante puntuali interventi di passivante e ricostruzione degli strati di copri ferro con la successiva realizzazione di tutte le opere di finitura necessarie (intonaci tinteggiature ecc.);
- rinforzi puntuali delle strutture in cemento armato o dei travetti esistenti mediante l'utilizzo di rete zincata Ø1.5/Ø2.5 e malte fibrorinforzate incluso la rimozione delle parti in distacco e la realizzazione di tutte le opere di finitura necessarie;
- riparazioni di tratti di copri ferro di dilatazione orizzontali o verticali di qualsiasi natura;
- riparazione e/o sostituzione di testa di camino terminale di canna fumaria, di ventilazione e di areazione;
- fissaggio, riparazione lieve di attrezzature fisse di qualsiasi genere ubicate sia all'interno che all'esterno degli edifici che nelle sue aree di pertinenza, compresi tutti gli interventi di ripristino del sito ed ogni onere per l'asporto alle pubbliche discariche, delle attrezzature medesime. L'inutilizzabilità delle attrezzature deve essere riconosciuta dal tecnico preposto ad autorizzarne il prelievo.
- ritinteggiatura di pareti o soffitti con pitture semilavabile, lavabile, a tempera ed in ogni caso di caratteristiche e colore del tutto uguali a quella presente in sito, compreso gli oneri per tutte le necessarie opere di preparazione della parete (raschiatura, stuccatura, scartavetratura, isolante ecc.).

#### Opere da fabbro:

All'Appaltatore potrà essere richiesto, mediante OdL, il ripristino del regolare funzionamento degli infissi in metallo, interni ed esterni, in ferro ed alluminio e della integrità di cancellate, inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche, comprendente:

- riparazione e/o la sostituzione - in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili - delle ferramenta ed accessori degli infissi in ferro o alluminio come profili e coprifili, maniglie di ogni tipo, maniglioni antipanico e loro singole parti, cerniere, bilici, serrature, molle chiudi porta aeree e a pavimento, ruote di scorrimento e simili;
- raddrizzatura e/o riparazione e/o sostituzione delle aste danneggiate di cancellate, inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche, ringhiere e parapetti, sostituzione di viti e bulloni, realizzazione di saldature (sia per il ferro sia per l'acciaio);
- raddrizzamento e/o sostituzione dei binari di scorrimento degli infissi dei padiglioni procedendo anche alla rimozione del materiale presente ed il trasporto a rifiuto dello stesso;
- sostituzione delle ruote di scorrimento infissi e cancelli;
- sistemazione di telai di chiusini in ferro o ghisa e sostituzione dei chiusini rotti;
- sostituzione e/o riparazione di griglie di raccolta acqua e di loro singole parti (telai, aste ecc) mediante interventi di saldatura e/o con fornitura di nuove parti quando le esistenti non risultino più riutilizzabili;
- risistemazione di parti di orso grill piegate e/o imbarcate e loro sostituzione quando le parti non risultino più riparabili;

#### Opere da falegname:

All'Appaltatore potrà essere richiesto, mediante OdL, il ripristino del regolare funzionamento di tutti i serramenti interni ed esterni comprendente:

- Opere di tassellatura o rettifica dei contorni;
- Serraggio di telai e ripristino degli incastri se necessario mediante l'utilizzo di squadrette, registrazioni e fissaggio di cerniere (anche a muro);
- sostituzione di gocciolatoi, di fascette copri piastra, di mostre ecc. ;
- riparazione ovvero sostituzione - in tutti i casi in cui le componenti non risultino più riparabili - delle ferramenta come maniglie di ogni tipo, cerniere serrature, cremonesi, spagnolette ecc.;
- riparazione di eventuali arredi in legno, compreso i loro sostegni metallici.

#### Opere da idraulico:

All'Appaltatore potrà essere richiesto, mediante OdL, il ripristino del regolare funzionamento di tutti gli impianti e le relative apparecchiature comprendente:

- sostituzione di fotocellule (o di loro singole parti) di rubinetti, orinatoi e wc;
- sostituzione di sifoni lavandini e/o orinatoi;
- sostituzione - in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili - di ogni tipo di rubinetto (temporizzati, a leva clinica, elettronici ecc), saracinesche, galleggianti, cassette di scarico di ogni tipo, flessibili, sifoni normali e di arredo e tubi vaso muro. Nel caso in cui i componenti necessari alla manutenzione di un elemento non fossero più in commercio separatamente, si prevede la sostituzione dell'intero pezzo con altro di medesime caratteristiche rispetto a quello già presente;
- sostituzione dei pezzi igienici (lavabi, tazze, orinatoi ecc.), da fornirsi di tipologia, e colore del tutto simile a quello rimosso; nel caso il prodotto non fosse più in commercio si prevede la sostituzione con altro di medesime caratteristiche;
- riparazione e/o sostituzione di tutti gli elementi che costituiscono gli impianti a servizio dei padiglioni fieristici (saracinesche, chiavi a sfera, tubazioni di scarico ecc.);
- riparazione, e se necessario sostituzione, di bocchettoni e pluviali esterni, gronde ecc.
- riparazione di tubazioni di scarico in genere (a vista o interrate), sigillatura degli innesti nei pozzetti;
- disostruzione di tubazioni e/o pozzetti intasati per scarico di materiali anomali come depliantistica, assorbenti igienici, ecc. (da realizzarsi a mano, con molle e/o macchine a getto a pressione);
- disostruzione di colonne di scarico sia esterne che incassate nelle murature, di pozzetti e di tratti di fognatura interna o esterna ai padiglioni (esclusi i tratti su strada pubblica) ostruiti, anche mediante impiego di autobotte espurgante.

#### Opere da vetraio:

Sono da ritenersi urgenti la sostituzione dei vetri e specchi rotti di qualunque tipo:

- su infissi interni ed esterni in legno o metallo delle stesse caratteristiche di quelli esistenti;
- negli elementi di arredo presenti
- nei vani di lavoro e ambienti annessi.

L'attività comprende anche:

- sostituzione e verifica dei mastici, guarnizioni, stucchi ecc. di qualsiasi natura e necessari alla tenuta dei vetri.
- sostituzione delle parti e delle lastre (vetri camera, lastre antisfondamento, temperate, lastre di plexiglass ecc.) rotte e/o segnate con altre di identiche caratteristiche tecniche.
- sostituzione di vetri e cristalli di arredo

Arredi e lavorazioni diverse:

- riparazione e/o sostituzione e/o semplice fissaggio nel caso di acquisto diretto da parte dell'Amministrazione, di tavolette copri water, portasapone, portacarta;
  - posizionamento e rimozione delle bandiere per i pennoni presenti a ridosso dei padiglioni fieristici,
  - posizionamento di segnaletica di diverso genere anche se acquistata dall'ente appaltante
- chiusura di finestroni per aperture accidentali o causate da forte vento

#### **Art. 24 – Servizi di manutenzione post-danno**

Si intende per manutenzione post-danno, la manutenzione volta a riportare l'entità nello stato in cui era o che possa eseguire la funzione richiesta, da effettuare a seguito del manifestarsi di un guasto o di anomalie che rendessero non pienamente fruibili gli edifici o loro componenti, a causa di guasti e rotture a carattere imprevisto e imprevedibile (danni) o a seguito di eventi accidentali.

Si intende, altresì, il complesso di interventi manutentivi che si rendessero necessari per eliminare circostanze manifestamente e potenzialmente critiche.

Si intendono, in particolare, i guasti derivanti da cause esterne (fulminazioni, allagamenti, scoppi, eventi atmosferici di carattere eccezionale, sprofondamenti o cedimenti dovuti a infiltrazioni, a perdite idriche e fognarie, a ostruzioni fognarie, ecc.) e/o dolose.

Su richiesta del DEC, l'appaltatore si impegna, pertanto, ad effettuare tutte le riparazioni e/o i ripristini che si rendessero necessari a seguito dei suddetti guasti e/o anomalie, verificatisi nel corso della durata del Contratto, che rendessero non pienamente fruibili gli edifici o le loro parti.

Gli interventi manutentivi, che hanno un carattere essenzialmente non periodico, necessari nei suddetti casi, devono essere sempre improntati all'obiettivo di conservazione dello stato del patrimonio come esistente al momento dell'offerta e dovranno garantire in ogni caso la funzionalità della struttura ed il funzionamento in sicurezza per l'uso cui è destinata.

In caso di impossibilità di risoluzione definitiva della problematica sorta, dovranno essere attuati tutti i provvedimenti tampone per garantire la continuità del servizio, nelle more della programmazione ed esecuzione degli interventi manutentivi a carattere ordinario e/o straordinario definitivamente risolutivi, ma che non necessariamente saranno realizzati nell'ambito del medesimo appalto.

#### **Art. 25 - Servizi di manutenzione tampone**

Si intende per manutenzione tampone, la manutenzione che, mediante un intervento provvisorio che può comportare la variazione temporanea delle condizioni stabilite (UNI 10147), ha la finalità di ripristinare temporaneamente il funzionamento, in attesa di un intervento di ordinaria o straordinaria manutenzione.

Rientrano in tale ambito gli interventi a carattere provvisorio eventualmente necessari per il ripristino momentaneo di avarie derivanti da danni di grave entità conseguenti ad atti vandalici, ovvero a calamità naturali, o conseguenti ad effrazioni o ad eventi accidentali formalmente rilevati.

Sono considerati, altresì, "interventi tampone" tutte le opere provvisorie e di pronto intervento atte a ridurre al minimo i danni derivabili agli edifici ed alle persone. L'impresa dovrà adottare, a seguito di segnalazione e/o in dipendenza a quanto direttamente riscontrato durante le attività manutentive, con urgenza tutti i provvedimenti necessari fra i quali:

- a. delimitazione di avvallamenti, buchi, o dissesti nella pavimentazione, con apposizione di adeguata cartellonistica;
- b. delimitazione di parti di edificio dissestate (distacchi di intonaco e/o rivestimenti di qualsiasi natura, lesioni in travi o pilastri ecc.);
- c. puntellatura di strutture;
- d. chiusura di chiavi idriche per perdite, rotture o indagini anche con intervento di aggettamento;

- e. rimozione di parti in legno in caduta
- f. rimozione di porte o infissi o vetri rotti e/o pericolosi;
- g. chiusura provvisoria di varchi nelle murature di confine con mezzanelle, reti metalliche ecc.

#### **Art. 26 – Servizi di conduzione**

Per conduzione si intende l'impiego di mano d'opera specializzata, qualificata e comune, necessaria per garantire il funzionamento in efficienza degli immobili, delle aree esterne, oggetto del contratto, durante tutte le manifestazioni previste, intendendosi comprese nel servizio anche i periodi di allestimento e di disallestimento, secondo la programmazione dell'anno in corso che la MdO consegnerà all'Affidataria alla consegna del servizio e che verrà definito poi, di volta in volta.

Resta inteso che la MdO si riserva, per esigenze proprie o di terzi, di modificare il calendario e la tipologia delle manifestazioni in programma nel calendario, comunicandolo in tempo utile all'Affidataria, senza che essa possa trarre motivi di rivalsa sempre che l'impegno in termini di ore di conduzione non superi gli importi contrattualizzati.

È compresa, inoltre, l'assidua competente ed efficace azione di tipo tecnico ed operativo avente la funzione di garantire il corretto utilizzo degli immobili e aree esterne.

Il personale tecnico incaricato dei servizi di conduzione dovrà, inoltre, segnalare tempestivamente alla MdO malfunzionamenti, guasti e anomalie ed adoperarsi per la pronta risoluzione della problematica insorta secondo le modalità più opportune in relazione alla tipologia dell'evento verificatosi.

Durante tali periodi l'Affidataria dovrà mettere a disposizione della MdO, a seconda delle esigenze e su specifica richiesta della stessa MdO, anche eventualmente contemporaneamente, due operai edili di cui uno con competenze in materia di impianti idraulici ed uno con competenze in materia di serramentistica.

In tale condizione, uno degli addetti assumerà la funzione di capo turno con responsabilità dirette sul servizio espletato.

Le ore di conduzione, richieste dalla MdO, potranno anche non essere consecutive e comprenderanno anche i week-end e giorni festivi, in orario diurno e notturno, secondo quanto stabilito dalla MdO in funzione delle sue esigenze operative e della calendarizzazione delle manifestazioni.

Il personale di presidio dovrà essere dotato di telefono cellulare che ne permetta la reperibilità nel periodo di presidio. In caso di guasti di grave entità - tali da compromettere la continuità del servizio - per i quali il personale di presidio presente al momento non sia in grado o nella possibilità di garantire i tempi di ripristino, l'Affidataria farà intervenire presso la sede interessata ulteriori maestranze rispetto a quelle già presenti in turno, che supportino il personale di presidio nella risoluzione del guasto, fino al completo ripristino, o nell'adozione di un intervento "tampone" per garantire la continuità delle attività in atto.

Resta inteso che durante le ore di conduzione, la MdO potrà richiedere all'Affidataria che il personale presente nel servizio, sia impiegato nelle attività di manutenzione edile, eventualmente già ordinate dal DEC mediante emissione di ordine di lavoro, sia nei padiglioni che ospita l'evento, sia negli altri padiglioni non coinvolti, nel caso non ci siano particolari esigenze e/o specifiche disposizioni della MdO.

#### **Art. 27 - Modalità di esecuzione degli interventi**

Salvo diverse disposizioni, il Responsabile del Procedimento effettuerà e riceverà tutte le dichiarazioni e, in generale, le comunicazioni inerenti le attività tecniche del contratto attraverso il Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

Le indicazioni tecniche per l'espletamento delle attività saranno impartite dal direttore dell'esecuzione del contratto (DEC). Il DEC avrà il compito di controllare che gli interventi di manutenzione siano eseguiti secondo i tempi, le modalità del contratto ed in coerenza con le caratteristiche tecniche del singolo intervento.

Il Contraente dovrà fare in modo che, all'interno della propria organizzazione, vi sia un unico Referente Tecnico, da individuare all'atto della stipula del contratto, con adeguate e certificate competenze tecniche, al quale l'ufficio del DEC potrà rivolgersi per richieste, informazioni, segnalazioni di disservizi o di anomalie ed ogni altra comunicazione relativa al rapporto contrattuale.

Di tale Referente Tecnico, il Contraente dovrà fornire il telefono cellulare e una casella di posta elettronica tramite i quali dovrà garantire la reperibilità in tutti i giorni feriali (dal lunedì al venerdì, dalle ore 07:00 alle ore 20:00).

Il Referente Tecnico provvederà, per conto del Contraente, a vigilare affinché ogni fase del contratto risponda a quanto stabilito dai documenti contrattuali e sarà il naturale corrispondente del DEC.

L'eventuale nomina di un nuovo Referente Tecnico per conto del Contraente, in sostituzione del precedente, deve essere comunicata per iscritto al DEC, con un anticipo di almeno dieci giorni naturali e consecutivi

rispetto alla data di attuazione del provvedimento.

Il DEC ha il diritto, previa motivata comunicazione al Contraente, di esigere il cambiamento del Referente Tecnico e del personale per indisciplina, incapacità o grave negligenza.

L'appaltatore deve disporre di personale tecnico, di manodopera, di tutti i mezzi accessori ed attrezzature necessari alla perfetta e tempestiva esecuzione dei servizi di manutenzione.

Il Contraente è tenuto ad impiegare un numero di squadre di lavoro sufficienti a garantire contemporaneamente l'esecuzione di più interventi richiesti nelle varie strutture della Mostra d'Oltremare. Costituisce onere dell'Appaltatore valutare l'entità degli interventi ordinati dal DEC e mettere a disposizione mezzi, maestranze e attrezzature adeguate alla loro esecuzione contemporanea.

A seguito della sottoscrizione del contratto, il DEC procederà ad ordinare al Contraente l'esecuzione degli interventi di manutenzione che si rendono necessari, attraverso l'invio degli ordini di lavoro (O.D.L.), preventivamente concordati con il Responsabile del Procedimento, tramite la casella di posta elettronica indicata dal Contraente.

Nell'Ordine di Lavoro sarà indicato il luogo dell'intervento, una breve descrizione del servizio da eseguire, i termini per l'inizio e per l'ultimazione dell'intervento e la penale per ritardi nell'esecuzione.

L'Ordine di Lavoro, sottoscritto dall'Appaltatore o da un suo rappresentante autorizzato, costituisce il verbale di consegna di ogni singolo intervento.

Con l'accettazione dell'ordine, l'Appaltatore:

- dichiara di disporre o si impegna a procurarsi in tempo utile tutte le eventuali autorizzazioni, iscrizioni, licenze disposte per legge o per regolamento e necessarie per poter eseguire gli interventi nei modi e nei luoghi prescritti. La MdO ha diritto di richiedere in qualunque momento la documentazione comprovante quanto sopra, senza con ciò assumersi alcuna responsabilità a qualsiasi titolo.
- si assume la responsabilità tecnica ed amministrativa nonché ogni e qualsiasi altra responsabilità, prevista dalla legge, della realizzazione del servizio. La responsabilità dell'Appaltatore riguarda sia l'oggetto del contratto (in ordine al quale risponde della sicurezza, perfetta esecuzione e rispondenza alle esigenze della MdO, tecnologiche ecc. prescritte) sia le operazioni esecutive che dovranno sempre essere effettuate in modo tale da garantire l'incolumità del personale dell'Appaltatore, della MdO e di terzi.

L'Appaltatore non può ritardare l'avvio degli interventi in funzione dell'accorpamento di più interventi che insistono su aree e/o edifici diversi, ma sono stati ordinati in tempi successivi.

A seguito della ricezione di un O.D.L., il Contraente deve dare inizio tempestivamente agli interventi, salvo diversa disposizione data dal DEC. Il Contraente potrà comunicare eventuali difficoltà oggettive e documentabili riscontrate, al fine di concordare con il DEC un diverso termine di inizio dell'intervento, senza arrecare pregiudizio alle ordinarie attività istituzionali.

Una volta iniziato, l'intervento non può essere sospeso se non per eventuali difficoltà oggettive e documentate. Tali difficoltà devono essere comunicate al DEC al fine di concordare una sospensione parziale per parte o per la totalità dell'intervento.

#### **Art. 28 - Regola di esecuzione degli interventi**

Gli interventi di manutenzione devono essere eseguiti conformemente alle normative vigenti, a perfetta regola d'arte, sotto la direzione tecnico-amministrativa del DEC, nel rispetto del presente capitolato, dei documenti e delle norme dagli stessi richiamati, di tutte le norme di leggi, decreti e regolamenti vigenti o che siano emanati nel corso dello svolgimento del servizio, in particolare per quanto concerne le disposizioni relative alla sicurezza e alla salute dei lavoratori.

Compete all'Appaltatore l'assunzione di tutte le iniziative e lo svolgimento di tutte le attività necessarie per l'esecuzione degli interventi nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, della normativa sulla sicurezza e la salute dei lavoratori, delle scadenze temporali contrattualmente stabilite e di tutti gli altri impegni contrattuali compreso il ripristino dello stato dei luoghi interessati dagli interventi e l'eliminazione di ogni residuo di lavorazione.

#### **Art. 29 - Condotta nell'esecuzione degli interventi**

Nell'espletamento delle sue attività, l'Appaltatore dovrà:

- eseguire gli interventi di manutenzione in armonia con le attività istituzionali della MdO;
- eseguire gli interventi in funzione della sicurezza delle aree in cui si opera;
- elaborare la documentazione da sottoporre contestualmente all'esame del DEC e del RP;
- organizzare le aree di intervento in modo da garantire il massimo grado di sicurezza, comfort e igiene.

Il DEC può procedere a controlli (anche parziali) su campione dei materiali e componenti utilizzati oppure

richiedere un attestato di conformità degli stessi alle prescrizioni richieste, rilasciato dal produttore e comprovato da idonea documentazione e/o certificazione. Tutti i materiali/componenti dovranno riportare la marcatura CE, ed essere accompagnati da relativa certificazione.

### **Art. 30 - Organizzazione del servizio**

L'Appaltatore dovrà disporre di mezzi d'opera e attrezzature, perfettamente idonei all'esecuzione dei servizi e rispondenti alle norme antinfortunistiche.

Il personale addetto al servizio dovrà essere dotato di tutti quei mezzi di protezione che si renderanno necessari a seconda dell'ambiente (caschi e occhiali protettivi, guantoni, ecc.) e per ottemperare alle norme antinfortunistiche. Il nome dell'Impresa dovrà essere riportato in modo visibile sulla tenuta di lavoro. Tutti gli operai dovranno essere dotati di un cartellino identificativo riportante il nome della ditta, la foto, il nome dell'operaio e la relativa qualifica, al fine di evitare che persone non autorizzate possano introdursi nelle aree ed immobili della Mostra.

Il comportamento delle maestranze dell'Appaltatore dovrà essere ordinato ed adeguato al contesto in cui opera. Esse dovranno attenersi alle eventuali prescrizioni di carattere generale e antinfortunistico.

La MdO ha facoltà di allontanare temporaneamente o definitivamente il personale che, a suo giudizio, mantenga un comportamento non consono o irrispettoso o pregiudizievole del corretto andamento del servizio.

MdO si riserva in ogni modo il diritto di stabilire la esecuzione di un determinato servizio entro un congruo termine perentorio senza che la ditta possa rifiutarsi o farne oggetto di richiesta di speciali compensi.

Le zone di intervento dovranno essere tenute ordinate e pulite.

### **Art. 31 - Pronto intervento**

Nel caso di chiamate di pronto intervento, l'Appaltatore dovrà rendere immediatamente disponibile il personale ad intervenire sul posto entro due ore dalla chiamata con tutta l'attrezzatura necessaria per l'eliminazione delle cause del guasto. Nel caso in cui non sia possibile eliminare completamente le cause del guasto, l'Appaltatore dovrà comunque predisporre ed agire in maniera tale da limitare al minimo i disservizi. Nel caso di mancata reperibilità o di mancato intervento o nell'eventualità che l'Appaltatore non si presenti sul posto entro i termini sopracitati, l'Amministrazione può provvedere ad eseguire il servizio con un'altra ditta in danno all'Appaltatore inadempiente.

### **Art. 32 - Ultimazione degli interventi**

Gli interventi ultimati saranno accettati dal DEC in coordinamento con il RP al fine di accertare la regolare esecuzione/conformità a quanto previsto nell'ordine di lavoro.

Qualora in sede di accertamento si evidenzino vizi e difformità di esecuzione, l'Appaltatore è tenuto ad eliminarli a sue spese entro il termine fissato e con le modalità prescritte dal DEC, fatti salvi il risarcimento dei danni eventualmente subiti dalla MdO.

### **Art. 33 - Oneri ed Obblighi a carico dell'Appaltatore**

Oltre agli oneri già specificati saranno a carico dell'Appaltatore gli oneri ed obblighi di seguito indicati:

- provvedere a tutta l'attrezzatura necessaria per l'esecuzione del servizio affidato;
- eseguire gli interventi indicati negli ordini di lavoro con la massima cura e prontezza, nel rispetto delle norme di contratto e di capitolato; l'Appaltatore del servizio non può mai rifiutarsi di dare loro immediata esecuzione, anche quando si tratti di attività da farsi di notte o nei giorni festivi o in più luoghi contemporaneamente;
- rendere disponibile l'uso anticipato degli spazi e/o aree o parte di essi che venissero richiesti dal responsabile della struttura senza che l'Appaltatore abbia perciò a pretendere speciali compensi;
- adottare ogni provvedimento e cautela stabiliti per legge e di quanto altro necessario per prevenire ed evitare il verificarsi degli incidenti;
- delimitare dei luoghi di intervento con sistema idoneo ad impedire il facile accesso di estranei;
- provvedere all'installazione, il nolo, il degradamento, lo spostamento e la rimozione degli attrezzi, degli utensili, dei macchinari e di quanto altro occorra alla completa e perfetta esecuzione del servizio, compresa altresì la fornitura di ogni materiale di consumo necessario;
- realizzare disegni, verifiche e calcoli relativi agli interventi da eseguire;
- provvedere alla pulizia di tutte le aree interessate dall'intervento;
- fornire la documentazione fotografica delle opere in corso, nei vari periodi dell'appalto, in grado di garantire accurata documentazione di quanto richiesto ed eseguito;

- almeno un trabattello mobile bilanciato in tubolare completo di ritri, piani di lavoro, ruote, e aste di stabilizzazione di altezza utile di lavoro fino a 9 metri
- N°2 torce a led
- 1 cannello e saldatore per impermeabilizzazioni
- 1 saldatrice ed elettrodi a ferro e ferro zincato
- N°1 pompe ad immersione sia per acque bianche che nere
- N°1 mini escavatore
- N° 20 puntelli completi di tavole e basi per eventuali interventi di messa in sicurezza di travi e/o solai (altezza fino a 6 metri)
- nastro bianco e rosso per segnalazioni di cantiere
- rete in plastica arancione di cantiere di altezza non inferiore al metro e il corrispondente numero di puntazze per l'infissione della stessa
- transenne con relative basette per la delimitazione di aree di cantiere
- n° 2 scaletti estensibili

dovrà inoltre essere garantita l'immediata fornitura dei seguenti elementi:

- pezzi di catena per chiusure cancelli
- catenacci di tipo rinforzato
- catenacci ad arco
- pellicola adesiva per la messa in sicurezza di vetrate rotte
- malta spennellabile (tipo mapefer prodotto anticorrosivo per ferri d'armatura)
- malta fibrorinforzata (tipo mapegrout)
- teli in PVC per protezioni e/o chiusure

Tali attrezzature devono ritenersi la dotazione minima che dovrà essere integrata con le ulteriori dotazioni necessarie per gli usi specifici ogni qualvolta le stesse vengono utilizzate.

L'elenco sopra riportato non include volutamente le attrezzature e i mezzi d'opera che necessariamente dovranno essere impiegati dall'impresa per procedere alla realizzazione a perfetta regola d'arte di tutti gli interventi (attrezzature di idraulico, muratore, fabbro, serramentista, idraulico, ecc.).

Le suddette attrezzature dovranno essere disponibili nel rispetto dei tempi di esecuzione previsti in capitolato. Resta a totale cura dell'impresa l'esecuzione di tutti i controlli e revisioni previste dalle norme da effettuare sui macchinari e/o attrezzature.

L'Appaltatore è responsabile dell'approvvigionamento in tempo utile dei materiali di consumo e delle parti di ricambio necessari per l'espletamento dei servizi e delle prestazioni di cui al presente contratto.

#### **Art. 36 – Documentazione fotografie degli interventi di manutenzione**

L'Appaltatore resta obbligato al termine di ciascun intervento, a fornire alla Direzione del Servizio un numero sufficientemente esaustivo di fotografie degli interventi in corso o già ultimati, nonché dei cantieri e dei mezzi d'opera impiegati.

#### **Art. 37 - Opere provvisoriale**

L'Appaltatore sarà responsabile della progettazione, dell'esecuzione e della rispondenza delle opere provvisoriale necessarie, a tutte le norme di legge in vigore nonché ai criteri di sicurezza che comunque possono riguardarle.

Il sistema prescelto e le modalità esecutive delle opere provvisoriale dovranno essere portate alla preventiva conoscenza - mediante l'elaborazione di una planimetria di accantieramento - del Coordinatore sulla Sicurezza in fase di esecuzione, nonché del DEC.

Nella realizzazione delle opere provvisoriale l'Appaltatrice è tenuto, altresì, a rispettare tutte le norme in vigore nella zona in cui saranno eseguiti gli interventi.

#### **Art. 38 – Qualità e campionatura dei materiali**

I materiali da adoperarsi nell'esecuzione dei lavori dovranno presentare tutte le caratteristiche ritenute in commercio essenziali per dichiararli idonei, in relazione alla specificità degli interventi di manutenzione richiesti. Dovranno altresì rispondere, quando necessario, alla normativa inerente la classificazione di reazione al fuoco ed all'omologazione dei materiali ai fini della prevenzione incendi.

In particolare tutti i prodotti da impiegare ai fini del presente appalto devono corrispondere a quanto prescritto nelle norme CEI e dalle altre norme tecniche vigenti.

Resta pertanto inteso che i prodotti da impiegare dovranno essere muniti dei relativi marchi di qualità.

Su richiesta della MdO, l'Appaltatore ha l'obbligo di presentare, prima della messa in opera, idonea

- adottare tutte le precauzioni necessarie ad impedire danni per sottrazioni di beni di appartenenza dell'Amministrazione;
- far rispettare le norme del presente Capitolato ai propri fornitori restando l'Appaltatore, l'unico responsabile di fronte alla MdO;
- rispettare gli ordini di qualsiasi genere, purché in relazione al presente contratto, che venissero impartiti dalla MdO e/o dai suoi incaricati, a ciò autorizzati, fornendo tutte le informazioni ed i chiarimenti relativi agli interventi che venissero richiesti;
- essere responsabile della condotta del proprio personale, allontanando immediatamente coloro che a giudizio della MdO non risultino idonei agli interventi affidatigli o per comportamenti non adeguati;
- rispondere dell'operato dei propri dipendenti anche nei confronti di terzi, sollevando l'Amministrazione da ogni danno causato dal proprio personale;
- assumere tutti i provvedimenti e le predisposizioni necessarie o anche solo opportune al fine di evitare danni e infortuni che potrebbero derivare al proprio personale e a opere, impianti, materiali, mezzi d'opera, ecc. di propria pertinenza in conseguenza dell'attività svolta dalla MdO e da terzi; in caso contrario la MdO declina ogni relativa responsabilità.
- adottare tutte le precauzioni necessarie ad impedire danni, infortuni, intralci imputabili al proprio personale e ai mezzi d'opera quando l'esecuzione del servizio interessa aree e spazi in cui la MdO svolge attività o mantiene proprio personale e impianti direttamente o a mezzo di terzi; in tale circostanza l'Appaltatore è tenuto a disciplinare e programmare l'esecuzione del servizio di propria competenza in modo da evitare interferenze, difficoltà, danni e condizioni di pericolosità alle attività concomitanti e contigue, effettuate dalla MdO o da terzi.

La MdO ha facoltà di impartire durante l'esecuzione del servizio disposizioni atte a disciplinare le operazioni dell'Appaltatore in relazione alle esigenze sue e di terzi; tali disposizioni non sgravano l'Appaltatore dalle responsabilità sopra richiamate né danno diritto a richieste di indennità, salvo i casi in cui comportino grave e duraturo pregiudizio per l'Appaltatore.

Resta infine inteso che di tutti gli obblighi ed oneri sopra specificati se ne dovrà tenere conto nella formulazione dell'offerta e che quindi non spetterà altro compenso all'Appaltatore oltre a quanto stabilito nei precedenti articoli.

### **Parte III – CAPITOLATO TECNICO**

#### **Art. 34 - Gestione del cantiere**

Nel perimetro degli spazi oggetto degli interventi manutentivi, di cui al presente affidamento, sono presenti edifici aperti al pubblico e pertanto è necessario operare contestualmente alla presenza di fruitori e visitatori, (a meno di quanto stabilito dal coordinatore per la sicurezza per le singole lavorazioni), limitando il più possibile interferenze per l'incolumità dei fruitori e per il decoro degli ambienti e delle aree in cui l'appaltatore opera.

L'Appaltatore dovrà coordinarsi, per le attività di trasferimento di materiali di risulta delle lavorazioni e per l'approvvigionamento dei materiali comunicando orari e modalità al DEC o al RP. Gli orari, comunicati potranno subire variazione da parte della MdO senza che l'impresa possa nulla pretendere.

In qualsiasi momento, per interferenze con altre attività o per decoro in funzione di eventi particolari, la Direzione del Servizio si riserva la possibilità di ordinare la sospensione di alcune lavorazioni o lo smontaggio di opere provvisorie e pertanto l'Appaltatore dovrà attenersi scrupolosamente a quanto segnalato. Le lavorazioni ordinate rientrano all'interno della remunerazione normale dei prezzi.

#### **Art. 35 - Attrezzature, approvvigionamenti e depositi**

Tutti i materiali e gli attrezzi, le macchine e quanto altro possa occorrere per il perfetto espletamento dei servizi, debbono essere nella piena disponibilità dell'Appaltatore, il quale si impegna ad usare apparecchiature moderne ed efficienti, in regola con le norme antinfortunistiche in vigore, utilizzandole in modo che in nessun caso si rechi danno o molestia a persone o cose.

Data la particolarità del cantiere e la necessità di procedere tempestivamente alle attività dettate dalle esigenze che di volta in volta vengono richieste dal DEC, l'impresa dovrà dare la disponibilità dei seguenti mezzi:

- un mezzo di trasporto idoneo al rapido spostamento delle maestranze e di attrezzi sulle cui fiancate dovrà essere indicato il nome della ditta;
- un mezzo di sollevamento omologato (altezza raggiungibile non inferiore a mt.20 con cestello porta persone);

campionatura dei materiali e/o relativa scheda tecnica della Ditta Costruttrice, dove risulti identificato il componente proposto.

E' fatto assoluto divieto di utilizzare materiali dei quali è stata richiesta la campionatura e non preventivamente approvati. Ove ciò nonostante l'Appaltatore provvedesse ad installare componenti o utilizzare materiale preventivamente non approvato, la MdO potrà ordinare la rimozione addebitando all'Appaltatore ogni onere e spesa necessaria.

Di tutti i materiali impiegati dovrà essere prodotta la necessaria documentazione tecnica che ne certifichi le caratteristiche e l'origine, con riferimento alla bolla di consegna in sito. Nel caso di impiego dei materiali o di esecuzioni, giudicate dal DEC non rispondenti a quanto previsto per l'esecuzione a regola d'arte, l'Appaltatore, a sua cura e spese, dovrà demolire le opere e provvedere alle necessarie sostituzioni e riparazioni.

#### **Art. 39 – Gestione, smaltimento e recupero materiali di risulta**

L'Impresa, in quanto produttrice dei rifiuti o di sottoprodotti costituiti dal materiale sostituito, nell'ambito del presente appalto, dovrà provvedere a sua cura e spesa agli adempimenti relativi al trasporto tramite ditta autorizzata (ai sensi delle vigenti disposizioni) ed allo smaltimento o al recupero dei medesimi, in osservanza del D.Lgs. 03.04.2006 n°152, e relative disposizioni transitorie e provvedimenti attuativi. L'Impresa è tenuta ad esibire, su richiesta dell'Amministrazione, copia del formulario d'identificazione del rifiuto, qualora riconosciuto tale, datato e firmato in arrivo al destinatario (discarica o trattamento) a riprova dell'avvenuto smaltimento a norma delle vigenti disposizioni di legge. In caso contrario non si procederà alla contabilizzazione ed al pagamento dei prezzi relativi al trasporto e conferimento in discarica dei rifiuti prodotti durante le lavorazioni.

#### **Art. 40 - Verifiche e prove in corso d'opera**

Durante il corso degli interventi, la MdO si riserva di eseguire verifiche in modo da potere tempestivamente intervenire in caso di mancato rispetto delle clausole contrattuali.

Le verifiche potranno consistere nell'accertamento della rispondenza dei materiali impiegati con quelli stabiliti; nel controllo dell'esecuzione secondo le disposizioni impartite.

In particolare saranno controllati:

- l'accuratezza dell'esecuzione e la finitura;
- la corrispondenza fra i materiali impiegati e messi in opera ed i campioni eventualmente sottoposti ad approvazione.

La verifica favorevole non solleva l'Appaltatore dall'obbligo sull'esecuzione dell'opera a perfetta regola d'arte. L'Appaltatore ha l'onere di riparare a proprio carico tutti i guasti dipendenti da errori di montaggio o esecuzione e di sostituire a proprio carico i materiali soggetti ad usura e consumo di sua fornitura che risultassero inadatti o difettosi.

A richiesta della MdO, l'Appaltatore è tenuto a mettere a disposizione normali apparecchiature e strumenti adatti per effettuare le verifiche sia provvisorie che di collaudo, senza per ciò accampare diritti a maggiori compensi. La ditta si assume altresì l'onere dell'assistenza al collaudo.

Il Responsabile del Procedimento  
arch. Iole Lianza

