

**CAPITOLATO SPECIALE**  
**ACCORDO QUADRO**  
**PER LAVORI DI MANUTENZIONE DI TUTTI GLI EDIFICI COSTITUENTI IL PATRIMONIO**  
**IMMOBILIARE DELLA ASL N. 2 DI OLBIA**

**Legenda:**

Azienda: ASL 2 di Olbia

Operatore economico, Aggiudicatario. Sottoscrittore dell'accordo quadro.

Codice: D. Lgs. 163/06 e successive modifiche ed integrazioni (Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE).

Giorni lavorativi: l'orario lavorativo convenzionale ordinario è il seguente: giorni feriali dal lunedì al venerdì, durante la fascia oraria compresa tra le 8,00 e le 18,00; sabato durante la fascia oraria 8,00 – 12,00.

**Informazioni generali:**

Aggiudicazione ai sensi dell'art. 82 del D. Lgs. 163/06

**Stazione appaltante:** Azienda Sanitaria Locale n.2 di Olbia; indirizzo: Via Bazzoni-Sircana n. 2/2A 07026 Olbia

Telefono: 0789/552306 Fax: 0789/646127;

E-mail: [servizio.tecnico@aslolbia.it](mailto:servizio.tecnico@aslolbia.it);

internet. [www.aslolbia.it](http://www.aslolbia.it).

**INDICE**

- 1. OGGETTO**
- 2. DURATA E STIPULAZIONE DELL'ACCORDO QUADRO**
- 3. VALORE DELL'ACCORDO QUADRO**
- 4. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DELL'ACCORDO QUADRO - MODALITA' DI ORDINAZIONE DEI SINGOLI LAVORI E DI PAGAMENTO – VALORE DEI CONTRATTI — PREZZI APPLICABILI**
- 5. TRATTAMENTO DEL PERSONALE - RISPETTO DELLE NORME DI SICUREZZA SUL LAVORO (D.lgs. n. 81 del 9 aprile 2008) E RESPONSABILITA' VERSO I TERZI**
- 6. FATTURAZIONE E PAGAMENTI**
- 7. PENALI PER RITARDO NELL'ADEMPIERE O IRREGOLARITA' NELL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**
- 8. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO-DIRITTO DI RECESSO- FORZA MAGGIORE**
- 9. STIPULAZIONE DELL'ACCORDO E SPESE CONTRATTUALI**
- 10. CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**
- 11. DISCIPLINA DEL CONTRATTO**

## 1. OGGETTO

Il presente capitolato speciale ha per oggetto i contenuti di un accordo quadro, da stipularsi con un solo operatore economico, inerente i lavori di manutenzione, ordinaria e straordinaria, di tutti gli edifici della ASL N.2 di Olbia a qualunque titolo posseduti.

L'obiettivo generale che la Stazione Appaltante intende perseguire è quello della funzionalità operativa e del decoro manutentivo ed igienico-sanitario degli edifici. Sono esclusi dall'appalto opere ed impianti affidati ad altre ditte (ad es. manutenzione impiantistica delle strutture ospedaliere).

**L'appalto, nello specifico, contempla ogni intervento manutentivo edilizio ed impiantistico; trattasi di interventi che scaturiscono di volta in volta dalle necessità di continuo adeguamento legato alle esigenze operative come anche ad esigenze di adeguamento normativo e/o funzionale; contempla quindi manutenzioni ordinarie e straordinarie, sia programmabili a breve termine sia in seguito ad eventi critici (guasti).**

### Definizione dei lavori oggetto di affidamento secondo codifica CPV

I lavori di manutenzione oggetto di affidamento sono ascrivibili alle seguenti categorie e definiti come indicato per ciascuna di esse:

- CPV 45.110.000 – limitatamente alle demolizioni di pareti, bagni, impianti, coperture, pavimenti e rivestimenti, intonaci, lavori di scavo per manutenzione fognaria, scavi e riporto con spianamento, compresa la rimozione e trasporto a rifiuto dei materiali di sterro e di risulta;
- CPV 45.210.000 - limitatamente a modesti interventi edilizi di qualunque tipo a seguito di manutenzioni e/o modesti adeguamenti, compreso il rifacimento o la costruzione di nuove pareti sia in muratura che con utilizzo di cartongesso;
- CPV 45.220.000 – limitatamente alla sola manutenzione delle coperture a tetto e delle impermeabilizzazioni;
- CPV 45.330.000 - limitatamente alla manutenzione di impianti idraulici;
- CPV 45.410.000 – relativamente a lavori di intonacatura;
- CPV 45.420.000 - rimozione e posa in opera di infissi in legno o metallo e quanto altro ricompreso dalla specifica classe;
- CPV 45.430.000 – relativamente al rivestimento di pareti e muri e quanto altro ricompreso dalla specifica classe;
- CPV 45.440.000 – relativamente alla tinteggiatura e posa in opera di vetrate e di quanto altro ricompreso dalla specifica classe;
- CPV 45.331.000 - lavori di installazione di impianti di riscaldamento, ventilazione e climatizzazione;
- CPV 50.711.000 – 2 manutenzione impianti elettrici;
- CPV 50.700.000 - 2 manutenzione impianti idrotermosanitari e di condizionamento;

*Alla Ditta affidataria è pertanto richiesta l'esecuzione di qualunque intervento di manutenzione inerente le tipologie di lavoro sopra indicate.*

## **2. DURATA E STIPULAZIONE DELL'ACCORDO QUADRO**

L'accordo quadro avrà una durata presunta di tre anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del relativo contratto; esso comunque cesserà di produrre effetti, anche anticipatamente rispetto a detto termine, una volta che sia raggiunto il tetto di spesa massimo determinato all'art. 3 del presente CSA, maggiorato del sesto quinto.

La stipulazione dell'accordo dovrà aver luogo decorso il termine di **35 (trentacinque)** giorni ed entro il **sessantesimo** giorno dal ricevimento dell'ultima delle comunicazioni di aggiudicazione definitiva di cui all'art. 79 del D.lgs 163/2006.

## **3. VALORE DELL'ACCORDO QUADRO**

Il valore dell'accordo è pari ad € 1.200.000,00 netto Iva, comprensivo di quanto sarà imputato, nei singoli contratti manutentivi, ad oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Il valore dell'accordo non impegna l'Azienda a stipulare contratti fino a quella concorrenza; i contratti saranno infatti stipulati in base esclusivamente alle necessità operative. L'Aggiudicatario dell'accordo resta obbligato ad eseguire contratti fino a concorrenza dell'importo, nel periodo di durata contrattuale, di € 1.200.000,00 netto Iva incrementato fino al sesto quinto.

## **4. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DELL'ACCORDO QUADRO - MODALITA' DI ORDINAZIONE DEI SINGOLI LAVORI E DI PAGAMENTO – VALORE DEI CONTRATTI — PREZZI APPLICABILI**

L'accordo quadro è aggiudicato al miglior ribasso percentuale (art. 82 del D. Lgs. 163/06) sui listini regionali vigenti.

Ciascun singolo contratto attuativo dell'accordo indicherà i lavori da eseguire, il luogo e il tempo di esecuzione dei lavori, le modalità operative di accesso al cantiere, la stima del costo complessivo (soggetta a misura in corso d'opera a cura della D.L. e da liquidarsi a misura all'esito delle operazioni di collaudo), la stima degli oneri della sicurezza da liquidarsi anch'essi in esito alle operazioni di collaudo; esso si perfezionerà nel momento del suo ricevimento da parte dell'aggiudicatario dell'accordo quadro.

I lavori oggetto dei singoli contratti saranno compensati a misura.

I listini applicabili in corso di validità dell'accordo quadro saranno quelli approvati nel tempo dalla Regione Sardegna.

Ove debbano applicarsi voci di costo non presenti nei listini verranno determinati i prezzi in contraddittorio con l'Appaltatore ex art 136 del D.P.R. 554/99.

Il listino applicabile al singolo contratto è quello in vigore al momento della stipulazione del contratto stesso; eventuali modificazioni del listino sopravvenute in corso d'opera non si applicano al contratto già stipulato.

L'iter per la stipulazione dei singoli contratti è il seguente:

- l'Azienda, in base al proprio bisogno, invia la lettera-contratto a mezzo fax o e-mail;
- nella lettera-contratto saranno specificati, come detto, il luogo di esecuzione dei lavori, i lavori da eseguire, il tempo di esecuzione, le modalità operative di accesso al cantiere, la stima del costo complessivo (soggetta a misura in corso d'opera a cura della D.L. e da liquidarsi a misura all'esito

delle operazioni di collaudo), la stima degli oneri della sicurezza da liquidarsi anch'essi in esito alle operazioni di collaudo

- L'Aggiudicatario, in base al contratto e previo sopralluogo, se necessario, deve stilare un piano di lavoro in cui deve essere specificato il giorno proposto di inizio dei lavori. La risposta deve pervenire al Servizio Tecnico aziendale a mezzo e-mail o via fax **entro le 16 ore lavorative successive** alla richiesta nei casi ordinari o entro le **8 ore lavorative successive** alla richiesta nei casi urgenti. Nulla è dovuto dall'Azienda per gli spostamenti del personale impiegato nei lavori, per accantieramento, per anticipazione.

L'orario lavorativo convenzionale ordinario è il seguente: giorni feriali dal lunedì al venerdì, durante la fascia oraria compresa tra le 8,00 e le 18,00; sabato durante la fascia oraria 8,00 – 12,00.

Il lavoro dovrà avere inizio di norma, entro e non oltre il **settimo** giorno lavorativo consecutivo dal ricevimento della lettera contratto e, nei casi di urgenza, entro e non oltre il **secondo** giorno lavorativo consecutivo dal ricevimento della lettera contratto.

L'Azienda si riserva inoltre di richiedere, fuori dal soprascritto orario convenzionale, per ogni settimana dell'anno inclusi i giorni di sabato, domenica e festivi, un servizio di reperibilità; in tal caso il costo orario del servizio di reperibilità sarà determinato alla luce delle previsioni del CCNL edilizia.

Sia l'Impresa sia il suo Direttore Tecnico devono ottemperare esclusivamente alle direttive del Responsabile del Procedimento e del Direttore dei Lavori che sarà indicato dalla ASL. L'esecuzione di lavori disposti da qualunque altro soggetto non indicato dal Responsabile del Procedimento o dal Direttore dei lavori non sarà riconosciuta dalla ASL.

## **5. TRATTAMENTO DEL PERSONALE - RISPETTO DELLE NORME DI SICUREZZA SUL LAVORO (D.lgs. n. 81 del 9 aprile 2008) E RESPONSABILITA' VERSO I TERZI**

Per il personale impiegato, l'Aggiudicataria sarà tenuta al rispetto di tutte le condizioni normative e retributive dei contratti nazionali di lavoro e degli eventuali accordi sindacali stipulati in sede regionale e provinciale, anche se non aderenti alle Associazioni che le hanno stipulate.

La Ditta Aggiudicataria è tenuta all'osservanza delle disposizioni del D.lgs n. 81 del 9 aprile 2008 relative alla salute e alla sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro, predisponendo, ove necessario, idonee misure collettive di protezione e dotando il personale di appositi indumenti e mezzi di protezione individuale per garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti; dovrà inoltre, adottare tutti i procedimenti e le cautele atti ad assicurare l'incolumità delle persone e dei terzi.

L'Aggiudicataria sarà sempre direttamente responsabile per tutti i danni, di qualunque natura arrecati a persone o cose nello svolgimento del servizio, sollevando l'Azienda da qualsivoglia responsabilità, e risarcendola immediatamente ove sia stata essa a subire il danno.

Sono infatti a carico della Ditta Aggiudicataria:

- L'adozione, nell'esecuzione dei lavori, di tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, ricadendo, pertanto, ogni più ampia responsabilità sullo stesso appaltatore e restando del tutto esonerata l'Azienda.
- Fra le citate cautele vi è compresa quella conseguente all'obbligo, da parte della Ditta aggiudicataria, di utilizzare per i lavori solo ed esclusivamente macchine ed attrezzature conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti in materia, tenute in perfetto stato d'uso, e di formare il proprio personale in relazione alle tipologie di prestazioni che deve eseguire e in relazione al corretto utilizzo di tutte le macchine, attrezzature e di tutti i d.p.i.
- La Ditta deve, inoltre, vigilare costantemente perché durante l'esecuzione del servizio siano correttamente e costantemente utilizzati i d.p.i., le macchine e le attrezzature e affinché i lavori siano resi a regola d'arte.

- Tutti gli obblighi di cui sopra sono estesi a eventuali subappaltatori e ad altri soggetti a qualunque titolo legittimamente impiegati nei lavori.

## **6. FATTURAZIONE E PAGAMENTI**

Il pagamento del corrispettivo contrattuale avrà luogo, previa emissione di fattura fiscalmente valida, una volta accertata la regolarità di esecuzione del lavoro oggetto del singolo contratto, come da contabilità di cantiere sottoscritta dalla DL e da certificato di regolare esecuzione.

Il corrispettivo esposto in fattura non potrà essere superiore rispetto a quello indicato nella contabilità di cantiere, secondo i prezzi applicabili decurtati del ribasso offerto e maggiorati degli oneri per la sicurezza

Si provvederà ai pagamenti entro 30 giorni data ricevimento fattura. A tal fine l'Impresa dopo l'estensione del certificato di regolare esecuzione dovrà trasmettere fattura fiscalmente valida.

## **7. PENALI PER RITARDO NELL'ADEMPIERE O IRREGOLARITA' NELL'ADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**

Quando non siano rispettati i termini previsti dal presente capitolato speciale per eseguire i lavori ( compresi i termini intermedi, quale quello entro il quale deve essere avviato il lavoro) e quando gli obblighi contrattuali siano adempiuti in modo irregolare ( ad esempio perché siano stati danneggiati beni, perché il personale impiegato nell'appalto non risulti istruito al corretto uso dei d.p.i. o non risulti munito degli stessi d.p.i., quando i lavori non siano eseguiti a regola d'arte ecc) l'Azienda potrà applicare penali che saranno escusse portandole in detrazione sui corrispettivi d'appalto o avvalendosi della cauzione definitiva. L'ammontare della penale potrà essere determinato:

- per i ritardi, tra un minimo pari allo 0,1% ed un massimo pari allo 0,3% del valore del singolo contratto per ogni giorno;
- negli altri casi, tra un minimo pari ad € 200,00 ed un massimo di € 1.500,00 a seconda della gravità dell'evento, da valutarsi ( i criteri di valutazione non sono indicati in ordine di priorità) : a) in termini di valore economico della prestazione irregolarmente resa, ritardata, omessa; b) alla luce dei danni effettivi e/o dell'esposizione a rischio di danno (con riferimento al rischio che si sarebbe evitato o ridotto proprio in virtù della prestazione se resa regolarmente e puntualmente) che l'Azienda, suoi dipendenti o collaboratori a qualunque titolo, lavoratori dell'aggiudicatario, terzi hanno subito o cui sono stati esposti; c) alla luce della gravità del comportamento irregolare tenuto dall'appaltatore rispetto a qualunque altro obbligo di capitolato (ad esempio saranno sempre ritenute gravi le violazioni alle regole in materia di tutela della salute e sicurezza dei lavoratori e in materia di trattamento giuridico ed economico dei lavoratori).

Ai fini dell'applicabilità delle penali saranno considerati eventi diversi o disgiunti: gli eventi tra loro diversi e la ripetizione in giorni separati o nello stesso giorno in strutture diverse, di eventi anche identici o simili tra loro.

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo non pregiudica il diritto dell'Azienda al risarcimento di eventuali maggiori danni o ulteriori oneri sostenuti o subiti a causa del comportamento dell'Appaltatore.

Gli eventi che possono dare luogo all'applicazione delle penali verranno comunicati all'Appaltatore con nota scritta trasmessa a mezzo fax o raccomandata con avviso di ricevimento; l'Appaltatore ha tempo 10 giorni dalla contestazione dell'evento per far pervenire memorie e/o documenti a giustificazione del suo operato; nei 10 giorni successivi l'Azienda deciderà sull'applicazione della penale.

## **8. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO –DIRITTO DI RECESSO - FORZA MAGGIORE**

### 1) Risoluzione del contratto

Il contratto potrà essere dichiarato risolto dall'Azienda:

A) di diritto

- Per grave inadempimento ( mancata esecuzione del singolo contratto- si considera tale il contratto non ultimato decorso infruttuosamente un ritardo pari al 10% del tempo di esecuzione lavori) ;
- Per violazione grave o reiterata degli obblighi sul rispetto del trattamento giuridico e economico, previdenziale, assistenziale o assicurativo nei confronti del personale dipendente dell'appaltatore;
- Per violazione grave o reiterata delle norme sulla sicurezza e salute dei lavoratori commesse dall'appaltatore o dal subappaltatore;
- In caso di applicazione di penali per quattro volte nell'arco di 12 mesi (computando retroattivamente dall'ultima penale irrogata) o per tre volte nella misura massima indipendentemente dal periodo;

B) previa costituzione in mora, se necessaria:

- In caso di cessione della Ditta, cessazione dell'attività, concordato preventivo o di procedura fallimentare a carico del soggetto aggiudicatario ( salvi i casi di possibilità di subentro e sostituzione del soggetto nelle obbligazioni assunte alle stesse condizioni contrattuali )
- In tutti gli altri casi di violazione degli obblighi contrattuali;

Le altre cause di risoluzione del contratto sono disciplinate dal Codice Civile; la formale costituzione in mora (art. 1219 del Codice Civile) potrà essere fatta a mezzo fax o raccomandata con avviso di ricevimento al domicilio eletto dall'appaltatore;

In tutti i casi di risoluzione del contratto, la ditta Aggiudicataria è tenuta al completo risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti, di qualsiasi genere, che il committente abbia sopportato a causa di tale risoluzione.

### 2) Diritto di recesso:

L'Azienda può recedere dall'accordo per motivate esigenze di pubblico interesse specificate nel provvedimento di recesso.

### 3) Forza maggiore:

Le parti non saranno ritenute inadempienti qualora l'inosservanza degli obblighi derivanti dal contratto sia dovuta a forza maggiore.

Con l'espressione "forza maggiore" si fa riferimento, a titolo indicativo, a guerre, insurrezioni, disordini, catastrofi, epidemie e in genere, a qualunque altro evento inevitabile ed imprevedibile mediante l'uso dell'ordinaria diligenza o non rientrante nell'ambito della attività aziendale vincolata; sono pertanto, ad esempio, esclusi dalle cause di forza maggiore i conflitti sindacali, ove i loro effetti incidano su servizi sanitari inclusi nei servizi pubblici essenziali. Verificatosi un caso di forza maggiore, che impedisca ad una parte l'esatta e puntuale osservanza degli obblighi contrattuali, la stessa è tenuta a darne tempestiva comunicazione all'altro contraente, indicando anche il tempo prevedibile di impedimento.

## **9. STIPULAZIONE DELL'ACCORDO E SPESE CONTRATTUALI**

L'accordo quadro sarà stipulato mediante scrittura privata registrata.

Sono a carico dell'appaltatore le spese contrattuali, incluse imposte, tasse e spese di scritturazione e registrazione.

A carico dell'appaltatore restano, inoltre, le imposte e gli altri oneri che direttamente o indirettamente, gravino sul servizio, oggetto dell'accordo.

Il contratto è soggetto a all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.) regolata dalle norme di legge.

## **10. CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

Le eventuali controversie saranno devolute all'Autorità Giudiziaria Ordinaria, foro di esclusiva competenza il Tribunale di Tempio Pausania.

## **11. DISCIPLINA DEL CONTRATTO**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente Accordo Quadro, si applicano le norme pubblicistiche e, in subordine, civilistiche vigenti in materia al momento di stipulazione dell'accordo, in quanto compatibili.