



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO TECNICO DI  
CONDUZIONE CENTRALI TERMICHE, DI MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI  
TERMO – IDRAULICI E IDRO – SANITARI PER LE RESIDENZE UNIVERSITARIE, GLI  
UFFICI E LA MENSA A GESTIONE DIRETTA DI LAZIODISU**

***CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO***

**CIG: 0496470400**



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

### ART. 1 OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente appalto ha per oggetto i seguenti servizi:

<b>SERVIZIO A</b>	<b>CONDUZIONE MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E ASSUNZIONE DELLA FIGURA DI TERZO RESPONSABILE</b>
<b>SERVIZIO B</b>	<b>CONDUZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TERMO-IDRAULICI</b>

La durata dell'affidamento è di 5 (cinque) anni decorrenti dalla data dell'aggiudicazione.

Nel presente appalto è ricompresa la eventuale progettazione necessaria per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti oggetto del presente affidamento in conformità alla normativa vigente del settore.

Sono ammessi spostamenti del termine finale dell'appalto per i seguenti motivi:

- per sospensione prevista dall'art. 13 del presente Capitolato;
- nell'eventualità di cause di forza maggiore o comunque non imputabili all'Appaltatore, ivi comprese quelle dovute a provvedimenti delle pubbliche autorità e dalle stesse tempestivamente segnalate, che rendano temporaneamente impossibile la prosecuzione del Servizio o ne rallentino l'esecuzione, oppure scioperi relativi a vertenze nazionali attinenti l'attività lavorativa dell'Appaltatore. Sono esclusi quindi gli scioperi dipendenti da vertenze locali e aziendali.



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

Accertato il diritto dell'Appaltatore, l'Ente stabilisce l'entità dello spostamento del termine finale, salva la facoltà dell'Appaltatore di formulare le proprie eccezioni da comunicarsi per iscritto.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere al recesso unilaterale del contratto ai sensi dell'art. 1671 del Codice Civile con preavviso scritto di 60 giorni.

### **ART. 2 DURATA E IMPORTO DELL'APPALTO**

Come indicato nell'art. 1, l'Appalto ha per oggetto l'affidamento dei servizi di conduzione e di manutenzione ordinaria relativi agli impianti tecnologici di alcune infrastrutture di proprietà o nella disponibilità di Laziodisu per un importo presunto annuo stimato in:

**€. 1.150.000,00 escluso I.V.A. (unmilione centocinquantamila/euro escluso IVA) oltre gli oneri per la sicurezza non soggetti al ribasso per un importo di €. 50.000,00, IVA esclusa (Cinquantamila/00 Euro).**

Il contratto relativo al servizio di cui al presente capitolato avrà la durata di 60 mesi decorrenti dalla data di stipulazione del contratto.

**Pertanto il presente appalto ha un valore presunto complessivo di € 5.750.000,00 esclusa IVA oltre euro € 250.000,00, IVA esclusa relativi ad oneri di sicurezza non soggetti a ribasso.**

Tale importo si compone di due distinte parti, una definita **fissa (Servizio "A")** e l'altra **variabile (Servizio "B")**.

La quota fissa è relativa all'ammontare riferito al personale operativo richiesto, alle prestazioni ed alla fornitura di prodotti relativi al **servizio A** di conduzione delle Centrali termiche e per il relativo presidio e rimarrà quindi invariabile per tutta la durata dell'appalto.



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

La quota variabile è relativa all'ammontare riferito alla manutenzione ordinaria calcolata in base ai piani di manutenzione richiesti per il **servizio B** e sulla base delle superfici in metri quadrati di ciascuna delle sedi di Laziodisu oggetto del presente appalto, così come descritto nel successivo art. 3 del presente Capitolato.

Di seguito sono riportati gli importi di gara annui per le varie tipologie di servizio (**A** e **B**) nell'ipotesi in cui gli immobili oggetto dell'appalto ed elencati all'art. 3 del presente Capitolato siano funzionanti al 100 %.

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE DEL SERVIZIO	Importi di gara fissi [€uro]	Importi di gara variabili [€uro]
<b>SERVIZIO A</b>	CONDUZIONE MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E ASSUNZIONE DELLA FIGURA DI TERZO RESPONSABILE .	<b>750.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b>SERVIZIO B</b>	MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI TERMO-IDRAULICI	<b>0,00</b>	<b>400.000,00</b>
<b>ONERI DI SICUREZZA A</b>	IMPORTO DI GARA NON SOGETTO A RIBASSO	<b>50.000,00</b>	

Alla scadenza la Ditta Appaltatrice non potrà pretendere rimborsi o indennizzi di sorta.



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

E' inoltre facoltà delle parti, se ne sussistono le condizioni di legge, concordare una proroga temporanea del presente appalto alle medesime condizioni contrattuali ed economiche, finalizzata all'espletamento della procedura di gara per l'individuazione di un operatore economico che dovrà eseguire il servizio.

La Ditta aggiudicataria accetterà di concordare tutte le varianti che l'Ente ritenesse utile al fine di raggiungere gli scopi prefissati.

Il Concorrente è tenuto a svolgere tutte le indagini del tipo e con le modalità che riterrà opportune, allo scopo di valutare comunque l'offerta della quale assume piena responsabilità.

### ART. 3 CONSISTENZE COMPRESSE NELL'APPALTO

L'elenco delle consistenze, oggetto dell'appalto e specificatamente, le residenze universitarie, gli uffici e la mensa a gestione diretta di Laziodisu sono di seguito indicati:

**TABELLA 1**

<b>Strutture</b>	<b>superfici</b>
▪ Adisu La Sapienza - Via Cesare De Lollis n.20/22/24/b;	mq 16.500
▪ Adisu La Sapienza - Via Domenico De Dominicis n.13/15;	mq 15.000
▪ Adisu La Sapienza - Viale del Ministero degli Affari Esteri n. 5/6	mq 13.000
▪ Adisu La Sapienza - Via del Mandrione n. 334;	mq 2.300
▪ Adisu La Sapienza - Via del Macao n. 8;	mq 1.000
▪ Adisu La Sapienza - Via Assisi, 77	mq 2.500
▪ Adisu La Sapienza - Via F. Caltagirone, 383	mq 5.000
▪ Adisu TOR VERGATA – Via Cambridge, 115	mq 8.000



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

▪ Adisu TOR VERGATA – Via M. Angeloni, 11	mq	14.000
▪ Adisu TOR VERGATA – Via Archeologia, 29	mq	5.000
▪ Adisu ROMA TRE – Via della Vasca Navale, 79/81	mq	2.000

STRUTTURE	n. C.T.	Potenz.tà	TOTALE [kW]	USO
Via C. De Lollis	1	2.093 kW x 2	4.186	Vapore
Via D. De Dominicis	1	269 kW x 5	1.345	Acqua calda
V.le Ministero AA.EE.	1	813 kW x 3	2.439	Acqua Calda
	1	465 kW x 2	930	Vapore
	Sommano kW		3.369	
Via del Mandrione	1	32,56 kW x 4	130,24	Risc.to + Acqua calda
Via Assisi	1	35 kW x 3	105	n. 3 Bollitori con Bruc.ri
Via Caltagirone		125 kW x 3 calda	375	Risc.to+Acqua
Via Cambridge	1	305 kW	305	Risc.to + Acqua calda
	1	225 kW x 4	900	Mensa
	Sommano		1.205	
Via M. Angeloni, 11	2	290,70	581,40	Risc.to + Acqua



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

		kw/cad		calda
Via Archeologia, 29	1	151,16 kwh/cad	302.33	Risc.to + Acqua calda
Via della Vasca Navale	1	34 kW	34 kW	Bollitore con Bruc.re

Le superfici riportate nella **tabella 1** sono indicative; le Imprese offerenti hanno l'obbligo di verificare l'effettiva rispondenza delle stesse e validarle entro 60 giorni dalla data di effettivo affidamento dell'appalto.

Tale validazione avverrà con la stesura di un **verbale** firmato in contraddittorio e tali superfici validate saranno la base di riferimento per la determinazione di eventuali variazioni percentuali in caso di interventi di ristrutturazione delle residenze e dei pensionati.

Le superfici della **tabella 1** non sono state utilizzate per la definizione dell'importo a base di appalto, ma servono esclusivamente come riferimento da utilizzare per la quantificazione del costo al mq indicativo applicabile nei casi di aumento o diminuzione del servizio oggetto del presente affidamento o nel caso di disattivazione di aree delle strutture riportate nella tabella n. 1.

### **Art. 4 INDICAZIONI DELLE PRESTAZIONI DEL SERVIZIO**

Il presente appalto ha per oggetto l'esecuzione del servizio di conduzione tecnica delle centrali termiche e di manutenzione ordinaria degli impianti termici (centralizzati o autonomi, a gas, o pannelli solari, a vapore e non), termoidraulici, idraulici) esistenti nelle residenze universitarie, uffici e mensa



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

diretta di Laziodisu elencate nel precedente Art. 3 compreso le eventuali sostituzioni e/o implementazioni

Per lo svolgimento dei suddetti servizi, la Ditta appaltatrice dovrà assicurare il buon funzionamento, la conduzione tecnica e l'ordinaria manutenzione dei seguenti impianti:

### **a) impianti di riscaldamento e di termoventilazione, quali:**

- centrali termiche;
- impianti di termoventilazione centralizzati e autonomi;
- rete di distribuzione dei fluidi;
- utilizzatori;
- sistemi di regolazione;
- estrattori e diffusori d'aria.

### **b) impianti idrici:**

- manutenzione ordinaria delle centrali idriche a servizio dei pensionati studenteschi, nonché di tutte le reti idriche, di scarico e di adduzione esistenti nei pensionati studenteschi, negli uffici, nella mensa a gestione diretta;
- controllo periodico dei servizi igienici collettivi e singoli esistenti nei pensionati universitari interessati, con immediata segnalazione di guasti e disservizi e relativi rapidi interventi di ripristino;
- verifica e manutenzione di rubinetterie, saracinesche, dispositivi di controllo e di intercettazione esistenti.

### **c) impianti a vapore:**



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

- manutenzione ordinaria delle reti di adduzione vapore e recupero condensa esistenti nei Pensionati, in particolare le reti poste a servizio della mensa universitaria a gestione diretta.

In questo caso oltre alla prestazione di mano d'opera si richiede la fornitura del materiale di minimo consumo occorrente alla ordinaria manutenzione.

### **d) reti fognarie mense:**

- manutenzione ordinaria della rete fognaria con pulizia periodica di pozzetti di ispezione, di vasche di drenaggio, di collettori e di tratti fognari anche mediante l'ausilio di mezzi meccanici idonei alla disostruzione delle reti intasate (attrezzature ad alta pressione canal-jet), almeno tre volte l'anno in concomitanza delle vacanze estive, natalizie e pasquali;

### **e) pannelli solari:**

- controllo, pulizia, disincrostazione e manutenzione periodica ordinaria e straordinaria di tutte le apparecchiature a pannelli solari esistenti nelle strutture di elencate all'art. 3 – tabella 1, compresa la eventuale sostituzione di pannelli solari non in grado di assicurare la resa prevista in fase di prima installazione.

Per gli interventi previsti nei punti *a,b,c,d*, ed *e* di cui sopra, la Ditta aggiudicataria dovrà:

- garantire il perfetto e completo svolgimento delle funzioni di conduzione e manutenzione come specificato nei successivi articoli, nella piena osservanza delle Norme UNI CEI e normative vigenti in materia;



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

- restituire al termine del periodo contrattuale gli impianti perfettamente funzionanti in tutte le loro componenti, salvo il loro deperimento dovuto all'uso ed alla normale obsolescenza.

### ART. 5 ORARIO E MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DEL SERVIZIO

Per il servizio di conduzione delle centrali termiche dovrà essere garantita la seguente presenza minima presso le strutture di Laziodisu con le seguenti modalità:

Sede : <b>Via C. De Lollis</b>		
<b>Figura Professionale</b>	<b>Orario del Servizio</b>	<b>N. Unità</b>
Conducente (Pat. Vapore)	Dal Lun. al Sab. 07.00 – 16.00	2
Conducente (Pat. Vapore)	Dal Lun. al Sab 12.30 – 21.30	1
Conducente (Pat. Vapore)	Dom. e Fest. 07.30 – 19.00	1
Manutentore	Dal Lun. al Ven. 07.00 – 16.00	1

Sede : <b>Viale del Ministero Affari Esteri</b>		
<b>Figura Professionale</b>	<b>Orario del Servizio</b>	<b>N. Unità</b>



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

Conduuttore (Pat. Vapore)	Dal Lun. al Sab 07.00 – 16.00	1
Conduuttore (Pat. Vapore)	Dal Lun. al Sab 12.30 – 21.30	1
Conduuttore (Pat. Vapore)	Dom. e Fest. 07.30 – 19.00	1
Manutentore	Dal Lun. al Ven. 07.00 – 16.00	1

Il servizio di conduzione della centrale termica nella residenza di **Via Cambridge** (Adisu Tor Vergata) dovrà essere svolta tutti i giorni feriali della settimana dal lunedì al sabato compreso, con le seguenti modalità:

Sede : <b>Via Cambridge</b> (Adisu di Tor Vergata)		
<b>Figura Professionale</b>	<b>Orario del Servizio</b>	<b>N. Unità</b>
Conduuttore / manutentore	Dal Lun. al Ven. 07.00 – 21.30	1
Conduuttore / manutentore	Sabato 07.00 – 13.00	1



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

Il servizio presso la residenza universitaria di **Via Domenico De Dominicis**, dovrà essere svolto, con le seguenti modalità:

<b>Figura Professionale</b>	<b>Orario del Servizio</b>	<b>N. Unità</b>
Conduuttore / manutentore	Dal Lun. al Ven. 07.00 – 16.00	1

Il servizio presso le sedi di **Via del Macao**, di **Via del Mandrione**, di **Via della Vasca Navale**, **Via M. Angelone**, **Via dell'Archeologia**, **Via Caltagirone** e **Via Assisi**, dovrà essere eseguito dalle unità presenti nelle altre sedi, che pertanto saranno munite di automezzo fornito dalla Ditta aggiudicataria a sue spese.

La ditta aggiudicataria dovrà, inoltre, mettere a disposizione dell'Amministrazione un servizio di **pronto intervento** per le eventuali emergenze verificatesi al di fuori degli orari di lavoro ordinari previsti nel presente capitolato speciale.

Il servizio di manutenzione ordinaria degli impianti idraulici, degli impianti a vapore, di termoventilazione, delle reti fognarie, dei pannelli solari e della mensa, degli impianti idrici antincendio dovrà essere compatibile con le esigenze operative delle residenze, degli uffici e della mensa universitaria a gestione diretta di Laziodisu e le modalità di espletamento di detto servizio saranno quelle presentate dall'impresa nel progetto-offerta predisposto in sede di gara, salvo particolari modifiche introdotte dall'Amministrazione per la migliore riuscita dei servizi da erogarsi.



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

Per tutto quanto non previsto dal presente Capitolato, la società aggiudicatrice si impegna, comunque, ad eseguire ogni tipo di attività o fornitura necessari per il corretto funzionamento degli impianti.

### **ART. 6 RIDUZIONE DELLE PRESTAZIONI**

L'Amministrazione si riserva espressamente la facoltà di ridurre il complesso delle prestazioni oggetto dell'Appalto senza che l'Appaltatore possa sollevare eccezioni di sorta.

L'Amministrazione può in particolare escludere in tutto o in parte uno o più immobili, porzioni di immobili o impianti dall'oggetto delle prestazioni, anche per un periodo di tempo determinato.

I casi sopra descritti possono seguire a dismissioni a qualsiasi titolo ed a cessazione di utilizzazione ovvero alla necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria, nonché di ristrutturazione degli immobili dell'Amministrazione.

Anche in caso di diminuzione del servizio erogato, l'Aggiudicataria è obbligata ad assoggettarsi alle stesse condizioni contrattuali senza avere diritto a qualsivoglia compenso o indennizzo, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio.

In caso di riduzione, il compenso sarà calcolato secondo gli indici di prezzo offerti e previsti nel presente Capitolato, dovuto all'Aggiudicataria è proporzionalmente ridotto nella misura pari al decremento della prestazione.

### **ART. 7 ESTENSIONE DELLE PRESTAZIONI**

All'Amministrazione è riservata, altresì, la facoltà di estendere le prestazioni, aggiungendo nuovi immobili o porzioni di immobili a quelli originariamente indicati oggetto del presente Appalto che comporterà un incremento della



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

volumetria complessiva degli immobili e di conseguenza, la Ditta aggiudicataria dovrà eseguire eventuali servizi complementari e/o integrazioni senza sollevare eccezioni di sorta.

### **ART. 8 PERSONALE, MACCHINARI, PRODOTTI, ATTREZZATURE**

Il servizio richiesto per la conduzione delle centrali termiche dovrà essere effettuato da personale specializzato dotato di patentino idoneo secondo la normativa vigente di settore, mentre per la centrale termica del complesso di Via C. De Lollis, la conduzione dovrà essere affidata a personale in possesso dei patentini di livello superiore (II° grado) per la conduzione dei generatori dei vapore, date le caratteristiche e le potenzialità degli impianti di produzione esistenti in tale sede.

L'Amministrazione potrà a propria discrezione chiedere al personale addetto alla conduzione l'esibizione del patentino di abilitazione.

La Ditta aggiudicataria dovrà fornire tutto il materiale occorrente ed i mezzi d'opera necessari per l'ottimale ed integrale svolgimento del servizio di conduzione tecnica e di ordinaria manutenzione richiesto: attrezzi, macchinari, ponteggi, scale, materiale di consumo e quant'altro necessario alla perfetta esecuzione del servizio, etc.

Il servizio fornito dovrà essere eseguito con le più moderne tecniche di lavoro. La Ditta dovrà utilizzare solo macchine, prodotti ed attrezzature di comprovata validità ed affidabilità in relazione ai prioritari requisiti di sicurezza sul lavoro e di affidabilità.

Tutti i macchinari e gli attrezzi impiegati dovranno quindi essere conformi alle norme antinfortunistiche vigenti.

Dei prodotti impiegati dovrà essere fornita debita campionatura all'Ufficio Tecnico di Laziodisu il quale, a suo insindacabile giudizio, potrà rifiutare



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

l'adozione di un prodotto per inidoneità o per accertati motivi di pericolosità per le persone o rischi di danneggiamento di cose o chiedere la sua sostituzione.

Laziodisu, si riserva di effettuare controlli di tutti i prodotti utilizzati e di applicare le penali stabilite nel successivo articolo 26 del presente Capitolato in caso di difformità o di variazione dei prodotti rispetto alle campionature approvate.

Inoltre, la Ditta dovrà sottoporre a Laziodisu, prima dell'inizio dei servizi, le schede tecniche e le schede di sicurezza di tutti i prodotti ed attrezzature che intende impiegare.

I materiali di consumo dovranno essere di qualità prevista dalle norme vigenti; in ogni caso dovranno essere sottoposti al gradimento dell'Ufficio Tecnico dell'Adisu La Sapienza, che potrà chiederne, in qualunque momento, la sostituzione.

Qualora la Ditta non provveda nel più breve tempo possibile alla sostituzione dei prodotti l'Amministrazione si riserva la facoltà di acquistarli in danno alla Ditta Appaltatrice. Tutti i prodotti chimici utilizzati dovranno essere rispondenti alle normative vigenti.

### **ART. 9 PRESA IN CARICO DEGLI IMPIANTI E LORO RICONSEGNA**

Prima dell'inizio della stagione invernale la Ditta aggiudicataria dovrà eseguire una prova generale a caldo degli impianti di riscaldamento e di termoventilazione, della durata di almeno 12 ore, durante la quale si dovrà controllare il regolare funzionamento degli impianti stessi.

Gli impianti si intendono presi in consegna per la manutenzione, nello stato in cui si trovano al momento della consegna stessa. Di ciò verrà redatto apposito verbale, sottoscritto dalle due parti, dalla cui data, la Ditta sarà



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

responsabile anche della custodia degli impianti e dei locali relativi. Dopo la firma dei verbali nessuna riserva potrà essere mossa circa l'efficienza degli impianti. La Ditta è obbligata a non danneggiare gli impianti esistenti nell'edificio ed a non intralciare il lavoro del personale applicato negli ambienti interessati dal servizio, oltre che a provvedere alla pulizia limitatamente agli ambienti medesimi alla fine di ogni giornata di lavoro.

Alla fine della scadenza del contratto, alla cui data verrà redatto apposito verbale, la Ditta si obbliga a riconsegnare tutti gli impianti perfettamente funzionanti. Se all'atto della riconsegna risulterà che gli impianti non sono efficienti o danneggiati, si procederà alla redazione di un verbale di constatazione dove saranno elencate tutte le anomalie riscontrate che dovranno essere eliminate entro un periodo massimo di trenta giorni. Trascorso tale termine, nel caso in cui sia stata ripristinata la piena funzionalità degli impianti, si procederà alla riconsegna degli impianti, in caso contrario, Laziodisu, procederà ad eseguire i lavori in danno sospendendo tutti i pagamenti.

In ogni caso l'ultimo canone di pagamento da parte di Laziodisu sarà corrisposto solo dopo la redazione del verbale di riconsegna.

### **ART. 10 MODALITÀ DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO**

Nell'espletamento dei servizi di conduzione delle centrali termiche e di ordinaria manutenzione degli impianti, previsti nel presente capitolato di appalto, la Ditta appaltatrice dovrà rispettare tutte le prescrizioni tecniche contenute dallo stesso Capitolato.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti a regole d'arte e secondo le prescrizioni dell'Amministrazione in modo che i lavori eseguiti rispondano perfettamente a tutte le condizioni stabilite nel presente Capitolato ed a



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

tutte le prescrizioni antinfortunistiche e sicurezza vigenti in materia (D. Lgs. n. 81/08 e smi) e loro futuri aggiornamenti, nonché alle normative dei VV.F. in materia di prevenzione incendi.

Resta inteso che gli adempimenti per gli adeguamenti normativi degli impianti e delle apparecchiature sono a carico dell'Amministrazione, mentre l'espletamento delle pratiche necessarie per l'ottenimento delle certificazioni, sono a carico della Ditta aggiudicataria, salvo il pagamento dei bollettini che restano comunque a carico dell' Amministrazione.

Gli interventi che prevedono opere murarie connessi con il servizio di manutenzione degli impianti idraulici saranno eseguiti da soggetti terzi coordinati direttamente dall'Ufficio Tecnico di Laziodisu.

La Ditta aggiudicataria è responsabile di eventuali danni arrecati per fatto proprio o dai propri dipendenti alle opere anche se eseguite da altre ditte per le quali è stato autorizzato il subappalto.

L'Amministrazione si riserva il diritto di pretendere il rifacimento di quegli interventi o di quelle prestazioni che, a suo insindacabile giudizio, non ritenesse eseguiti a perfetta regola d'arte ed inoltre il rifacimento di quegli interventi che risultassero incompleti, mal eseguiti o che denunciassero imperfezioni ed anomalie di sorta.

### **ART. 11 ORDINE DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO**

Il servizio dovrà essere svolto secondo le modalità previste dalla Ditta appaltatrice nel progetto-offerta predisposto in sede di gara che farà parte integrante del contratto di appalto una volta approvato da Laziodisu in ogni parte e/o con le modifiche che in sede di affidamento l'Amministrazione intenderà eventualmente introdurre ai fine della ottimizzazione delle prestazioni e del servizio erogato.



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

In tale ambito, la Ditta appaltatrice avrà la facoltà di organizzare il servizio e disciplinarlo nel modo che riterrà più opportuno il proprio personale per eseguire perfettamente il servizio medesimo salva comunicazione contraria dell'Ufficio tecnico di Laziodisu, preposto al controllo delle prestazione dovute dalla Ditta appaltatrice, per la buona riuscita del servizio da eseguire.

Laziodisu, comunque, si riserva, ad ogni buon fine, il diritto di stabilire l'esecuzione di un determinato intervento entro un congruo termine perentorio e di disporre l'ordine cronologico delle relative prestazione nella maniera che riterrà più conveniente in armonia alle proprie esigenze, senza che l'Appaltatore possa porre rifiuto o fare richiesta di speciali compensi.

### **ART. 12 COORDINAMENTO E SORVEGLIANZA DELL'APPALTO**

Il controllo tecnico sull'appalto sarà effettuato da un Responsabile del contratto al quale è anche assegnato il compito di controllare la perfetta osservanza, da parte della Ditta, di tutte le disposizioni contenute nel contratto, nel presente Capitolato speciale d'appalto e di quelle eventualmente emanate dall'Amministrazione nel corso della prestazione del servizio.

Resta esplicitamente convenuto che sono escluse dai compiti del Responsabile del contratto tutte le incombenze relative alla sorveglianza della mano d'opera e della materiale esecuzione delle opere che rimane compito specifico ed inderogabile della Ditta.

Inoltre, sarà cura dell'Ufficio Tecnico dell'Adisu la Sapienza che gestisce il servizio, indicare e fornire alla Ditta i locali da adibire a ripostiglio di attrezzature e dei materiali di consumo da utilizzare nell'espletamento del servizio di conduzione tecnica e di ordinaria manutenzione.

In particolare il Responsabile del contratto dovrà:



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

- Emettere, entro trenta giorni dal termine di ciascun mese, i certificati di regolare prestato servizio, dopo aver effettuato le eventuali constatazioni necessarie ed aver verificato l'avvenuta manutenzione degli impianti, la presenza del personale e la tenuta dei registri secondo la normativa vigente;
- Verbalizzare in contraddittorio con la Ditta, qualora si verificano eventi che, ai fini del successivo art. 26 siano da considerarsi penalizzabili. A tal fine verrà data immediata comunicazione alla Ditta per la relativa constatazione in contraddittorio con un proprio delegato. Non presentandosi questi entro il termine di 24 ore faranno fede le constatazioni verbalizzate dai funzionari della Committenza.

Trattandosi di impianti termici (centralizzati o autonomi, a gas, a gasolio o pannelli solari, a vapore e non), termoidraulici, idraulici, a vapore, etc. esistenti nelle strutture di Laziodisu, gli interventi dovranno essere eseguiti, anche in concomitanza, in modo tale da escludere, ove possibile, il fermo totale degli impianti al fine di non creare particolari e consistenti disagi all'utenza.

A tal fine la Ditta si obbliga a porre in atto tutti gli accorgimenti necessari nel rispetto delle condizioni sopra dette onde garantire la continuità del servizio.

### **ART. 13 SOSPENSIONE DEI SERVIZI**

Qualora circostanze particolari impedissero temporaneamente che i Servizi procedano convenientemente, l'Ente avrà facoltà di ordinarne la temporanea sospensione, salvo disporre la ripresa non appena cessate le ragioni che avevano determinato tale provvedimento.

Nessun diritto per compensi ovvero indennizzi spetterà all'Appaltatore in conseguenza delle ordinate sospensioni.



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

La sospensione dei Servizi può essere disposta dall'Ente in qualsiasi momento, con comunicazione mediante fax, cui farà seguito una lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Se la sospensione del servizio di uno o più Centri non è imputabile alla Ditta, sarà corrisposto per la manutenzione a carattere conservativo per il periodo di inattività dell'impianto, il 20% del canone pattuito per il periodo corrispondente alla sospensione medesima; della suddetta sospensione sarà dato preavviso alla Ditta con anticipo di gg. 20.

I danni che dovessero derivare a causa della arbitraria esecuzione dei Servizi in regime di sospensione non potranno mai essere ascritti a causa di forza maggiore e dovranno essere riparati a cura e spese dell'Appaltatore, il quale altresì è obbligato a risarcire gli eventuali consequenziali danni derivati all'Ente Committente.

### **ART. 14 DIVIETO DI SOSPENDERE O DI RITARDARE I SERVIZI**

L'Appaltatore non può sospendere o ritardare i Servizi con sua decisione unilaterale in nessun caso, nemmeno quando siano in atto controversie con l'Ente.

La sospensione o il ritardo dei Servizi per decisione unilaterale dell'Appaltatore costituisce inadempienza contrattuale grave e tale da motivare la risoluzione del Contratto per fatto dell'Appaltatore.

In tale ipotesi restano a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri e le conseguenze derivanti da tale risoluzione.

### **ART. 15 ULTIMAZIONE DELLE VARIE FASI DEI SERVIZI**

Quando riterrà di aver riportato a compimento i Servizi per ciascuna delle fasi previste, l'Appaltatore sottometterà i risultati del Servizio all'eventuale collaudo e comunque all'Ente per l'approvazione.



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

Qualora l'Ente rilevasse errori o deficienze, l'Appaltatore provvederà alle correzioni ed ai rifacimenti e sottoporrà un nuovo risultato all'Ente per l'approvazione.

Il periodo di tempo necessario per le correzioni e rifacimenti non influirà sul termine di ultimazione del presente affidamento, così come i tempi per la loro successiva approvazione; pertanto l'Appaltatore, indipendentemente dalla necessità delle correzioni o dai rifacimenti, dovrà comunque rispettare i termini di esecuzione.

### **ART. 16 NUOVI SERVIZI E INTERVENTI**

Ove si verifichi in corso d'opera la necessità di eseguire categorie di Servizi non previste nel presente Appalto, saranno determinati nuovi prezzi ragguagliandoli, se possibile, a quelli di Servizi analoghi compresi nel Contratto, ovvero – quando sia impossibile, in tutto o in parte, l'assimilazione – ricavandoli da nuove analisi effettuate con gli elementi di costo validi alla data dell'offerta.

### **ART. 17 COMUNICAZIONI**

Le comunicazioni alla Ditta avranno luogo per iscritto. Esse potranno essere indirizzate alla sede legale della Ditta o notificate direttamente al suo Rappresentante a mezzo di ordini di servizio, in duplice copia, una delle quali dovrà essere firmata in segno di ricezione e restituita alla Committenza.

Qualora la Ditta non presenti per iscritto le proprie osservazioni e/o controdeduzioni entro 10 (dieci) giorni dalla ricezione, le comunicazioni predette si considerano integralmente accettate.

Sulle osservazioni e/o controdeduzioni eventualmente presentate dalla Ditta appaltatrice, la Committenza comunicherà le proprie determinazioni entro 20 (venti) giorni dalla loro ricezione.



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

### **ART. 18 CONSTATAZIONI IN CONTRADDITTORIO**

Ogni qualvolta uno dei contraenti richieda di constatare in contraddittorio una situazione o un fatto verificatosi nel corso del servizio, l'altro è tenuto ad aderire ed a sottoscrivere il relativo verbale di constatazione. Ogni pretesa o richiesta in ordine a fatti o situazioni per i quali non sia stata richiesta entro gg. 20 (venti) dal loro verificarsi, dalla parte interessata, la constatazione in contraddittorio è da considerarsi inefficace.

### **ART. 19 PIANO DELLA QUALITÀ**

L'Appaltatore svilupperà il Piano della Qualità che dovrà essere redatto nella sua veste definitiva entro 90 giorni naturali e consecutivi a far tempo dalla data di stipulazione del contratto, e dovrà contenere:

- Gli obbiettivi della Qualità da conseguire;
- L'attribuzione delle specifiche autorità e responsabilità per le varie fasi del Programma a cui si riferisce;
- L'elenco, i dettagli specifici, le caratteristiche tecniche, i modi di impiego e l'identificazione dei vari macchinari e delle attrezzi forniti ed utilizzati;
- Le particolari procedure, tempi di esecuzione, istruzioni e ordine da tenersi nell'andamento dei lavori;
- Le misure per la sicurezza fisica dei rilevatori, progettisti, operatori vari, autisti, addetti alla sicurezza e suoi assistenti e di tutti gli altri tecnici autorizzati ad operare;
- Le modalità per eventuali revisioni e modifiche al Piano della Qualità durante l'esecuzione;
- Le altre misure necessarie a conseguire gli obbiettivi;



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

- Il piano delle verifiche ispettive del Piano della Qualità.

### ART. 20 RAPPRESENTANZA DELL'ENTE

Il Responsabile del contratto, sarà un dipendente della Amministrazione appartenente dell'ufficio tecnico dell'Adisu La Sapienza di Roma al quale sarà demandato il compito di effettuare verifiche analoghe a quelle di cui all'art.1662 del Codice Civile e di controllare la perfetta osservanza da parte dell'Appaltatore di tutte le prescrizioni e disposizioni contenute nei documenti contrattuali.

L'Ente indicherà altresì il nominativo di un suo sostituto per le ipotesi di impedimento o di assenza.

Il Responsabile del contratto potrà avvalersi di consulenti esterni con i quali L'Ente stipulerà un apposito Contratto. Il Responsabile del contratto comunicherà all'Appaltatore l'elenco nominativo degli eventuali professionisti o consulenti che lo affiancheranno nella attività di competenza.

In particolare, il Responsabile del contratto provvederà oltre all'esecuzione di tutte le prescrizioni stabilite dall'art. 12 del presente Capitolato a:

- seguire l'esecuzione del Servizio, verificando il rispetto delle disposizioni e dei tempi contrattuali;
- evidenziare e verbalizzare le disfunzioni, i ritardi e le altre eventuali inadempienze;
- controllare gli interventi e le strutture oggetto del presente appalto.

Al fine di controllare la perfetta esecuzione dell'Appalto, il Responsabile del contratto o suo delegato potrà effettuare ispezioni senza obbligo di preavviso.



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

Eventuali irregolarità che venissero riscontrate da parte dei soggetti sopra menzionati dovranno essere segnalate all'Amministrazione che provvederà a notificarle all'Appaltatore, previo ulteriori accertamenti.

### **ART. 21 RAPPRESENTANTE TECNICO DELL'APPALTATORE**

L'Appaltatore dovrà farsi rappresentare per mandato da persona fornita di requisiti di professionalità ed esperienza. Il Rappresentante dell'Appaltatore dovrà accettare l'incarico con dichiarazione scritta da consegnarsi all'Ente Committente.

L'incaricato dovrà avere piena conoscenza delle norme che disciplinano il Contratto ed essere munito dei necessari poteri per la conduzione dei Servizi.

L'incaricato dell'Appaltatore avrà la piena rappresentanza nei confronti dell'Ente Committente; pertanto tutte le eventuali contestazioni di inadempienza fatte in suo contraddittorio si considerano fatte direttamente al legale rappresentante dell'Appaltatore.

È facoltà dell'Ente chiedere all'Appaltatore la sostituzione del suo Rappresentante sulla base di congrua motivazione.

### **ART. 22 PERSONALE ADDETTO**

L'Appaltatore è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti e collaboratori esterni le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo all'esecuzione del Servizio.

Ogni tecnico operante sul luogo di lavoro per conto dell'Appaltatore si presenterà munito di cartellino di riconoscimento e i componenti delle squadre operative anche di un'appropriata uniforme, che li renda immediatamente riconoscibili, fornita dalla Ditta aggiudicataria.



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

È fatto obbligo all'Appaltatore di provvedere al puntuale controllo e alla registrazione degli accessi e delle uscite del personale addetto all'espletamento dei Servizi.

Inoltre, la Ditta aggiudicataria si impegna a mantenere, salvo casi documentati di forza maggiore, le stesse maestranze e di comunicare all'Amministrazione ogni eventuale cambiamento.

L'Appaltatore si obbliga ad osservare tutte le disposizioni ed ottemperare a tutti gli obblighi stabiliti dalle leggi, norme sindacali, assicurative, nonché dalle consuetudini inerenti la manodopera.

In particolare ai lavoratori dipendenti dell'Appaltatore ed occupati nel servizio oggetto dell'Appalto devono essere attuate condizioni normative e retributive non inferiori a quelle dei contratti collettivi di lavoro applicabili alla loro categoria, in vigore per il tempo e la località in cui si svolgono i lavori stessi, anche se l'Appaltatore non aderisce alle Associazioni stipulanti o recede da esse.

Tutti i lavoratori suddetti devono essere assicurati presso l'I.N.A.I.L. contro gli infortuni sul lavoro e presso l'I.N.P.S. per quanto riguarda le malattie e le assicurazioni sociali.

All'uopo si precisa che, a richiesta, l'Appaltatore deve trasmettere all'Amministrazione l'elenco nominativo del personale impiegato, nonché il numero di posizione assicurativa presso le Aziende sopra citate e la dichiarazione di aver provveduto ai relativi versamenti dei contributi.

Qualora l'Amministrazione riscontrasse, o venissero denunciate da parte dell'Ispettorato del Lavoro, violazioni alle disposizioni sopra elencate, si riserva il diritto insindacabile di sospendere l'emissione dei mandati di pagamento sino a quando l'Ispettorato del Lavoro non abbia accertato che ai lavoratori



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

dipendenti sia stato corrisposto il dovuto ovvero che la vertenza sia stata risolta.

L'Appaltatore deve osservare tutte le norme vigenti nel campo della prevenzione infortuni sul lavoro e suoi aggiornamenti ed integrazioni.

### **ART. 23 ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE**

Tutti gli obblighi e gli oneri necessari per l'espletamento dei Servizi devono intendersi a completo carico dell'Appaltatore eccetto quelli esplicitamente indicati come a carico dell'Ente nel presente capitolato.

Sono in particolare a carico dell'Appaltatore gli oneri di seguito indicati:

- tutte le prove ed i controlli che gli uffici tecnici della Committente ordina di eseguire;
- i controlli e le prove che, a seguito di inottemperanza della Ditta aggiudicataria, vengono fatti svolgere direttamente dall'Ente Committente;
- tutte le spese di Contratto, di bollo, di copia, di documentazione ed eventuali disegni, certificati e protocolli inerenti la stipulazione del Contratto;
- l'onere di provvedere alla correzione integrazione o rifacimento degli elaborati grafici attinenti al servizio previsti dal presente Capitolato che, ancorché approvati dall'Ente, risultino errati nel corso della esecuzione dei Servizi e lavori;
- la tenuta dei libretti di Centrale e dei registri di manutenzione.

L'enunciazione degli obblighi ed oneri a carico dell'Appaltatore contenuta nei documenti contrattuali non è esaustiva, poiché ove si rendesse necessario affrontare obblighi ed oneri non specificatamente indicati nel



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

presente Capitolato, ma necessari per l'espletamento dell'affidamento, questi sono a completo carico dell'Appaltatore.

Sono inoltre a carico dell'Appaltatore gli oneri ed obblighi conseguenti:

- Polizze assicurative indicate nell'art. 35 del presente Capitolato;
- L'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi all'assicurazione del personale contro gli infortuni sul lavoro, la disoccupazione involontaria, la invalidità e la vecchiaia, e le altre disposizioni in vigore o che potranno intervenire nel corso dell'Appalto.
- L'adozione, di sua propria iniziativa, nell'esecuzione dei Servizi, dei procedimenti e cautele di qualsiasi genere, atti a garantire l'incolumità del personale e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati, osservando le disposizioni contenute nel D.lgs. 81/2008 e s.m.i. e tutte le altre norme di settore.

L'Appaltatore sarà unico responsabile, sia penalmente che civilmente - tanto verso l'Amministrazione che verso i terzi - di tutti i danni di qualsiasi natura, che potessero essere arrecati, sia durante che dopo l'esecuzione dei Servizi, per colpa o negligenza tanto sua che dei suoi dipendenti ed anche come semplice conseguenza dei Servizi stessi.

Di conseguenza la Ditta aggiudicataria, con la firma del Contratto di Appalto, resta automaticamente impegnata a:

- liberare l'Amministrazione ed i suoi incaricati da qualsiasi pretesa, azione o molestia che potesse derivare da terzi;
- attenersi alle norme che saranno emanate dal Responsabile del contratto nell'intento di arrecare il minimo disturbo o intralcio al regolare funzionamento degli ambienti eventualmente interessati dai Servizi appaltati, anche se ciò comporti la esecuzione del Servizio a



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

gradi, limitando l'attività lavorativa ad alcuni ambienti e con sospensione durante alcune ore della giornata obbligando il personale a percorsi più lunghi e disagiati;

- mantenere sui luoghi dei lavori una severa disciplina da parte del suo personale, con l'osservanza scrupolosa delle particolari disposizioni man mano impartite e con facoltà, da parte del Responsabile del contratto, di chiedere l'allontanamento di quei tecnici incaricati che non fossero – per qualsiasi motivo – graditi all'Amministrazione;
- utilizzare, per le attività dell'Appalto, personale munito di preparazione professionale e di conoscenze tecniche adeguate alle esigenze di ogni specifico Servizio. Lo stesso personale dovrà avere conoscenza delle norme antinfortunistiche ed essere tenuto all'osservanza delle norme aziendali dell'Amministrazione e delle disposizioni che saranno impartite dal Responsabile del contratto;
- eseguire la progettazione di tutti gli interventi di adeguamento normativo, di riqualificazione tecnologica, di modifica e/o integrazione degli impianti.

L'Appaltatore è tenuto tempestivamente a segnalare all'Amministrazione eventuali danni a terzi.

### **ART. 24 ONERI A CARICO DELL'ENTE COMMITTENTE**

Sono a carico dell' Ente oltre all'IVA, e i costi relativi al consumo di energia elettrica e di acqua per il funzionamento degli impianti considerati dal presente Capitolato (Servizi "A" e "B") e gli altri oneri necessari all'esecuzione dell'affidamento di cui si tratta.



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

### **ART. 25 CONTESTAZIONI**

Tutte le eccezioni che l'Appaltatore intenderà formulare a qualsiasi titolo, dovranno essere avanzate mediante comunicazione scritta al Responsabile del contratto e debitamente documentate.

Detta comunicazione dovrà essere fatta pervenire entro 3 (tre) giorni lavorativi dalla data in cui l'Appaltatore ha avuto notizia del fatto che dà luogo alla contestazione, oppure dal ricevimento del documento dell'Amministrazione che si intende contestare. La contestazione può essere illustrata e documentata nei 5 (cinque) giorni successivi.

Qualora l'Appaltatore non espliciti le sue doglianze nel modo e nei termini sopra indicati, esso decade dal diritto di farle valere.

L'Ente prenderà in esame le doglianze di natura contabile, presentate nei termini e modi di prescritti, in sede di liquidazione del primo pagamento, operando di volta in volta le eventuali compensazioni.

L'Appaltatore deve segnalare in particolare e tempestivamente ogni irregolarità riscontrata nell'esecuzione di altre attività che non sono di sua competenza ma che possono interferire con la sua opera o condizionarla motivandola adeguatamente ed entro 5 giorni dal verificarsi dell'evento. Dovrà altresì provvedere alla quantificazione dei maggiori oneri richiesti entro 15 giorni. Il superamento dei termini sopra indicati farà decadere ogni diritto per l'Appaltatore.

### **ART. 26 PENALI**

In caso di prestazioni imperfette o non eseguite alla Ditta sarà applicata le seguenti penali:

- Per l'inosservanza di obblighi in ordine alla conduzione dell'impianto e dopo che sia trascorso inutilmente un periodo di gg 10 concesso alla



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

Ditta per porvi, qualora possibile l'eventuale rimedio, verrà trattenuta la cifra di € 500,00 al giorno fino alla fine dell'intervento;

- La incompletezza ed irregolarità dei rilevamenti eseguiti ed annotati nel libretto di Centrale e nei registri di manutenzione comporta l'applicazione di una penale di € 200,00 in fase di verifica mensile;
- In caso di interruzione totale del funzionamento degli impianti imputabile alla Ditta verrà trattenuta a titolo di penale la somma di € 1.000,00 per ogni giorno o frazione di esso oltre le quattro ore, fatto salvo il diritto di Laziodisu di rivalersi sulla Ditta per eventuali danni e/o maggiori spese sostenute a causa di detta sospensione;
- In caso di difformità o di variazione dei prodotti necessari per l'esecuzione del servizio rispetto alle campionature e le schede tecniche approvate da Laziodisu, verrà comminata una penale di € 500,00 al giorno fino alla loro sostituzione.

Qualora nella esecuzione del contratto siano rilevate ulteriori inadempienze, l'Impresa a cui è affidato il servizio corrisponderà una penale da € 1.000,00 a € 5.000,00 per ogni manchevolezza che gli verrà contestata per iscritto e per le quali, entro 5 giorni dal ricevimento della comunicazione, non fosse in grado di produrre giustificazioni pertinenti e valide. L'entità della penale è definita a discrezione dell'Amministrazione in rapporto alla gravità dell'inadempimento.

Qualora dalla mancata o incompleta o ritardata esecuzione di una prestazione, derivasse un intervento dei competenti organi di vigilanza (Ispettorato del Lavoro, ASL, VVF, etc. ) con contestazioni di violazioni di norme a carico del Laziodisu, sarà richiesto alla Ditta, un indennizzo di importo pari a quello ingiunto dall'Autorità preposta per ogni inadempienza.



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

Per prestazioni eseguite in modo imperfetto, Laziodisu, in alternativa alla penale, potrà a suo insindacabile giudizio, pretendere dalla Ditta, la ripetizione della prestazione a perfetta regola d'arte nei tempi e con le modalità indicate dal Capitolato stesso.

Nelle ipotesi di applicazione di un numero fino ad 8 penali durante la durata dell'affidamento, Laziodisu potrà risolvere il contratto in ogni momento, mediante semplice preavviso di 15 (quindici) giorni con lettera raccomandata A.R.

In tal caso la cauzione sarà incamerata salva ogni altra azione di rivalsa per i danni derivanti dalla risoluzione del contratto.

### **Art. 27 FORZA MAGGIORE**

Si considerano danni di forza maggiore quelli effettivamente provocati da cause imprevedibili per le quali l'Appaltatore non abbia ommesso le normali cautele atte ad evitarli.

I danni che l'Appaltatore ritenesse ascrivibili a causa di forza maggiore dovranno essere denunciati all'Amministrazione entro cinque giorni dall'inizio del loro avverarsi altrimenti, la Ditta appaltatrice dovrà risarcire tutti i danni provocati da tale inadempimento.

### **ART.28 NORME DI SICUREZZA**

Tutte le operazioni previste devono essere svolte nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti compreso il D.lgs. 81/2008 e smi.

L'Appaltatore deve pertanto osservare e fare osservare ai propri dipendenti, nonché a terzi presenti sui luoghi nei quali eseguono i Servizi e sugli impianti, tutte le norme di cui sopra. Inoltre di propria iniziativa la Ditta prenderà tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza e l'igiene



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

del lavoro, predisponendo un piano delle misure di sicurezza dei lavoratori. Ogni irregolarità deve essere comunicata all'Ente Committente.

Inoltre l'Appaltatore deve osservare le disposizioni in materia che eventualmente dovessero essere emanate durante il Contratto.

Nei casi di violazione delle prescrizioni previste dal D. Lgs. 81/08 e s.m.i., l'Amministrazione potrà adottare nei confronti della Ditta aggiudicatrice le previste sanzioni.

### **ART. 29 OSSERVANZA DELLE LEGGI, DEI REGOLAMENTI E DEI CAPITOLATI**

L'Appaltatore è tenuto alla esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia comprese quelle che potessero essere emanate in corso del Contratto.

L'esecuzione dell'Appalto è soggetta all'osservanza delle norme del presente Capitolato Speciale d'Appalto nonché dalle norme contenute:

- nelle leggi, regolamenti, disposizioni e circolari governative, prefettizie, regionali e di ogni altra autorità legalmente riconosciuta, che comunque abbiano attinenza con l'Appalto in oggetto, siano esse in vigore all'atto dell'offerta, siano esse emanate durante il corso del servizio.
- Prescrizioni e norme emanate dagli organismi di controllo competenti in materia.

La sottoscrizione del Contratto e del presente Capitolato Speciale d'Appalto da parte dell'Appaltatore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle suddette norme e di loro incondizionata accettazione.



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

### **ART.30 COLLAUDI**

Per accertare il regolare adempimento de parte dell'Appaltatore delle obbligazioni contrattuali, l'Amministrazione potrà procedere alla nomina di un Collaudatore in corso d'opera.

### **ART. 31 LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO**

I pagamenti relativi a tutte le prestazioni avverranno dietro presentazione di regolare fattura e sono subordinati alla presentazione delle attestazioni comprovanti l'avvenuto versamento degli oneri contributivi, previdenziali ed assicurativi.

La liquidazione del corrispettivo dei servizi avverrà in n° 12 canoni mensili.

### **ART. 32 MODALITA' DI PAGAMENTO**

Il pagamento delle somme non contestate avverrà entro 30 giorni dal ricevimento della fattura.

Le fatture emesse dovranno riportare i seguenti dati:

- gli estremi del contratto;
- gli estremi degli impegni di spesa su cui dovranno gravare gli importi fatturati (comunicazione che sarà effettuata da parte di Laziodisu);
- canone mensile del servizio (suddiviso per i differenti immobili di Laziodisu).

### **ART. 33 CAUZIONE DEFINITIVA**

La Ditta appaltatrice a cui sarà affidata il servizio, dovrà costituire una cauzione mediante fideiussione bancaria o assicurativa pari al 10% dell'importo contrattuale ovvero delle ulteriori percentuali nelle ipotesi indicate dall'art. 113, comma 1, del D.Lgs.163/06 a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, dell'eventuale risarcimento di



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

danni, nonché del rimborso delle spese che l'Amministrazione appaltante dovesse eventualmente sostenere durante la gestione a causa di inadempimento delle obbligazioni o cattiva esecuzione del servizio.

La cauzione definitiva dovrà avere una durata pari a quella del contratto e s'intenderà automaticamente prorogata qualora, entro tale data, vi fossero pendenti controversie giudiziarie fra l'Amministrazione appaltante e l'Impresa a cui è affidato il servizio.

Resta salvo per l'Amministrazione appaltante l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. La Ditta a cui è affidata il servizio è obbligata a reintegrare la cauzione nella misura cui l'appaltante è stata costretta ad avvalersene, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.

La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali.

Lo svincolo verrà autorizzato previa richiesta della Ditta appaltatrice a cui è affidata il servizio.

La cauzione, prestata mediante fideiussione, deve prevedere espressamente che il fideiussore si obbliga, incondizionatamente e senza riserva alcuna, dietro semplice richiesta della stazione appaltante ed entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della relativa raccomandata, a versare la somma in cauzione, senza poter eccepire il beneficio alla preventiva escussione del debitore principale previsto dall'art. 1944 del C.C.. Il fideiussore rimane obbligato anche dopo la scadenza dell'obbligazione principale secondo quanto prescritto all'art. 1957, 2° comma del c.c.



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

### **ART. 34 RESPONSABILITA' DEL TERZO RESPONSABILE**

L'Appaltatore assumerà tutte le responsabilità ed il ruolo di Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici ed idraulici per tutti gli edifici oggetto dell'affidamento e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici e alla salvaguardia ambientale secondo la normativa vigente di settore .

### **ART. 35 GARANZIE ASSICURATIVE**

L'Appaltatore è responsabile di ogni danno che possa derivare all'Amministrazione ed a terzi dall'adempimento del servizio.

L'Appaltatore è tenuto a stipulare, con effetto dalla decorrenza dell'appalto e fino alla data della riconsegna definitiva prevista dall'art. 9 del presente Capitolato le seguenti polizze assicurative con i relativi massimali:

- R.C.T. (responsabilità civile verso terzi):  
€ 7.000.000,00 per sinistro per ogni persona per danni a cose o persone - per anno;
- R.C.O. (responsabilità civile verso prestatori di lavoro) :  
€ 7.000.000,00 per sinistro per ogni persona – per anno -;
- INCENDIO per il massimale di € 10.000.000,00 sufficiente a coprire i rischi relativi ad incendio per struttura con relativi impianti ed arredi – per anno.

La RCT dovrà ricomprendere anche eventuali danni causati a terzi da vizi di progettazione inerenti opere e/o interventi eseguiti dall'Appaltatore.

### **ART. 36 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

È in facoltà di Laziodisu risolvere il contratto, anche parzialmente, in caso di grave inadempimento degli obblighi attinenti allo stesso.



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

Per grave inadempimento deve intendersi la violazione di obblighi essenziali del presente Capitolato che hanno determinato per esempio la comminazione di penali di cui all'art. 26.

L'Amministrazione si riserva il diritto di valutare in maniera discrezionale gli elementi acquisiti e di decidere insindacabilmente in merito alla prosecuzione od alla risoluzione, anche parziale, del contratto.

Non sarà necessaria alcuna preventiva contestazione ed il contratto si risolverà di diritto nelle seguenti ipotesi:

- dichiarazione di fallimento o apertura di procedure fallimentari;
- violazione di obblighi attinenti al contratto configuranti un illecito penalmente perseguibile;
- inadempimento delle obbligazioni retributive, previdenziali ed assicurative;
- sospensione o ritardo del servizio per decisione unilaterale dell'Appaltatore per il periodo superiore a 3 giorni;
- applicazione di 9 penali comminate per inadempienza contrattuale del servizio oggetto dell'appalto nell'arco del periodo contrattuale, contestata per iscritto dalla Amministrazione o da suoi consulenti nominati espressamente per lo svolgimento della attività di supervisione, non imputabile a causa di forza maggiore dimostrata.
- per errori ripetuti e non eliminati del servizio in seguito a due segnalazioni da parte dell'Amministrazione;
- per indisponibilità ad eseguire interventi manutentivi indicati dal Responsabile del contratto;



## LAZIODISU

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

- per indisponibilità ad eseguire interventi "urgenti" non programmati;
- per l'utilizzo di personale privo di specializzazione ed autorizzazione in relazione al servizio da prestare;
- contestazione di 3 gravi e ripetute violazioni del rispetto delle norme di sicurezza;
- frode nel redigere i documenti contabili, mancanza degli stessi ovvero non disponibilità dei documenti contabili attestanti l'effettivo esborso per le spese ripetibili ;
- cessione o subappalto del servizio, intero o in parte, in violazione delle normative vigenti in tale materia o non autorizzato dall'Amministrazione;
- contravvenire ovvero non applicare le norme che regolano la privacy e la riservatezza dei dati trattati;
- in caso di annullamento in ambito giurisdizionale della procedura di gara espletata per l'individuazione della Ditta aggiudicataria per l'esecuzione del presente appalto;
- sopravvenuta condanna definitiva del Legale Rappresentante o dei soggetti muniti di potere di rappresentanza della Ditta aggiudicataria per un reato contro la pubblica amministrazione;

In tali ipotesi il contratto sarà risolto di diritto con effetto immediato a seguito della dichiarazione dell'Amministrazione appaltante, espressa a mezzo lettera raccomandata, di volersi avvalere della clausola risolutiva, con conseguente perdita della cauzione da parte della società appaltatrice e fatta salva ogni richiesta di risarcimento danno, avanzata per le spese di maggior onere



**LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

derivanti dalla necessità di affidare il servizio ad un altro operatore economico.

### **ART. 37 ESSENZIALITA' DELLE CLAUSOLE**

L'Appaltatore, con il fatto stesso di sottoscrivere il contratto, espressamente dichiara che tutte le clausole e condizioni previste nel presente Capitolato Speciale di Appalto ed in tutti gli altri documenti, che del contratto formano parte integrante, hanno carattere di essenzialità.

In particolare dopo la stipulazione del contratto, l'Appaltatore non potrà più sollevare eccezioni aventi ad oggetto i luoghi, le aree, le condizioni e le circostanze locali nelle quali gli interventi si debbano eseguire, nonché gli oneri connessi e le necessità di dover usare particolari cautele e adottare determinati accorgimenti.

L'appaltatore nulla potrà eccepire per eventuali difficoltà che dovessero insorgere durante l'esecuzione degli interventi.

### **ART. 38 OSSERVANZA DEI CONTRATTI COLLETTIVI**

L'Appaltatore si obbliga ad attuare, nei confronti dei lavoratori dipendenti occupati nei Servizi costituenti l'oggetto dell'Appalto, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavori, applicabili alla data dell'offerta, alla categoria e nella località in cui si svolgono i lavori, nonché le condizioni risultanti dalle successive modifiche ed integrazioni ed in genere da ogni altro Contratto collettivo, applicabile nelle località, successivamente stipulato per la categoria.

L'Appaltatore si obbliga, altresì, a continuare ad applicare i sindacati contratti collettivi anche dopo le scadenze e fino alla loro sostituzione. I suddetti obblighi vincolano l'Appaltatore anche nel caso che non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse.



## **LAZIODISU**

Ente pubblico dipendente per il Diritto agli Studi Universitari nel Lazio  
Via C. De Lollis 24b 00185 ROMA  
CF. 08123891007

L'Appaltatore è responsabile del rispetto degli obblighi succitati da parte di eventuali subappaltatori e dovrà fornire esplicita documentazione alla Amministrazione.

### **ART. 39 FORO**

Per tutte le eventuali controversie che dovessero sorgere nell'esecuzione del servizio, sarà competente a giudicare il Foro di Roma.

Anche in caso di contenzioso tra la le parti del presente appalto, l'Appaltatore è tenuto alla esecuzione delle opere in contenzioso, secondo quanto disposto dal Capitolato, salvo il diritto di riserva.

### **ART. 40 RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO.**

Il Responsabile Unico del procedimento è l'ing. Antonio De Michele.

### **ART. 41 DICHIARAZIONE RELATIVA ALL'APPROVAZIONE SPECIFICA AI SENSI DELL'ART. 1341, COMMA 2 DEL CODICE CIVILE**

L'Appaltatore dichiara di riconoscere e di approvare, ai sensi e per gli effetti degli art. 1341, comma 2 del Codice Civile, di tutte le condizioni, nessuna esclusa, indicate negli artt. 6, 7, 13, 14, 23, 26, 32, 36, 35, 37 e 39 del presente Capitolato Speciale d'Appalto.