



## REGIONE PUGLIA

Area Politiche per l'ambiente, le reti, la qualità urbana

### Servizio Lavori Pubblici

Ufficio di Coordinamento Strutture Tecniche Provinciali BR/LE/TA

**PROGETTO PRELIMINARE PER L’AFFIDAMENTO DEL CONTRATTO DI  
LOCAZIONE FINANZIARIA IN COSTRUCENDO COMPRENDENTE LA  
PROGETTAZIONE DEFINITIVA ED ESECUTIVA, CESSIONE DELL’AREA,  
REALIZZAZIONE E LOCAZIONE FINANZIARIA DELL’EDIFICIO DESTINATO AD  
OSPITARE LA DELEGAZIONE PROVINCIALE DEGLI UFFICI REGIONALI DELLA  
PROVINCIA DI TARANTO.**

## CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI

### CAPO I - GENERALITÀ' SUL CONTRATTO

#### **1. Oggetto del Contratto**

Il contratto ha per oggetto la progettazione completa secondo norma, la direzione dei lavori, la realizzazione e la locazione finanziaria dello edificio destinato ad ospitare tutti gli uffici periferici regionali nella provincia di Taranto.

L'aggiudicatario dovrà realizzare il suindicato immobile, a propria cura e spese, secondo quanto specificato nei documenti tecnico-amministrativi di gara.

L'edificio da realizzare dovrà tendere alla sufficienza energetica ed ubicato in una area nella disponibilità dell' offerente la cui proprietà verrà successivamente trasferita a fine locazione.

L'area dove realizzare l'edificio dovrà essere servita da una ottima viabilità già realizzata ed ubicata nei pressi di svincoli nodali tali da consentire un facile raggiungimento dal centro città e da città vicine.

L'area dovrà essere già dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Resta escluso dall'affidamento ogni onere per la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per la gestione dell'immobile, fatte salva la responsabilità dell'aggiudicatario per gli interventi che dovessero rendersi necessari in dipendenza di carenze o difetti costruttivi.

**Il valore presunto del Servizio di locazione finanziaria ammonta al massimo ad € 500.000,00 (cinquecentomila) annui oltre IVA al 10% per trent'anni.**

Nel costo delle opere devono intendersi compensati gli oneri per la progettazione nei suoi vari livelli (definitiva ed esecutiva), per il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, per la direzione dei lavori, per i collaudi statico e tecnico amministrativo, per qualsiasi tipo di indagine del sottosuolo propedeutica alla redazione dei singoli progetti, per allacciamenti alle reti cittadine dei servizi, per l'ottenimento di pareri e/o licenze dagli enti preposti. L'aggiudicatario non potrà invocare la cosiddetta "*sorpresa geologica*" e non sono ammesse varianti dovute a insufficiente previsione delle opere di fondazione, delle opere di allacciamento alle reti cittadine e di sistemazione delle aree esterne, anche in relazione alle quote di imposta del fabbricato.

Gli oneri a carico dell' Aggiudicatario sono i seguenti:

- a) costo del suolo
- b) compenso per onorario e spese dei componenti la Commissione di Collaudo Tecnico-Amministrativo nella misura complessiva e forfettaria, per l'intera commissione, dello 0,75% (zerovirgolasetteper cento) dell'importo lordo, per lavori ed oneri della sicurezza, del progetto esecutivo dell' immobile, oltre I.V.A., C.N.P.A.I.A. ed I.N.P.S., se dovuti;
- c) somma di cui al comma 5 dell'art. 92 del D.lgs n. 163/2006 e s.m.i. secondo la ripartizione prevista dal Regolamento Regionale n. 6/2005, per il Responsabile Unico del Procedimento ed altro personale interessato una percentuale complessiva e forfettaria pari allo 0,3% (zerovirgoltreoper cento) dell'importo lordo di lavori del progetto esecutivo.
- d) compenso per onorario e spese dei componenti la Commissione di Gara nella misura complessiva e forfettaria, per l'intera commissione, dello 0,75% (zerovirgolaottoper cento) dell'importo lordo, per lavori ed oneri della sicurezza, del progetto preliminare posto a base di gara, oltre I.V.A., C.N.P.A.I.A. ed I.N.P.S., se dovuti.
- e) l'aggiudicataria provvederà, entro 15 giorni dalla stipula del contratto d'appalto, al rimborso alla Stazione Appaltante del compenso dei componenti della commissione di gara nella misura sopra indicata;
- f) l'aggiudicatario provvederà al rimborso alla Stazione Appaltante del pagamento della somma di cui sopra da riconoscere al Responsabile Unico del Procedimento, nella misura del 40% (quarantaper cento) alla consegna dei lavori e del restante 60% (sessantaper cento) all'ultimazione dei lavori;
- g) l'aggiudicataria provvederà al pagamento dell'onorario dei componenti la Commissione di Collaudo in corso d'opera, nei limiti sopra indicati, nella misura del 20% (ventiper cento) alla consegna dei lavori, del 40% (quarantaper cento) alla ultimazione dei lavori ed il rimanente 40% (quarantaper cento) a collaudo effettuato;

- 1) al momento del pagamento di tutti i canoni periodici e del prezzo pattuito per l'opzione finale di acquisto da parte dell'ente aggiudicante, con conseguente passaggio definitivo a quest'ultimo della proprietà dell'opera realizzata, si estinguerà automaticamente ogni diritto sull'immobile in capo alla società di leasing.

L'immobile, una volta realizzato a cura e spese dell'Aggiudicatario, verrà concesso in locazione finanziaria alla Stazione Appaltante stessa, dietro pagamento di rate semestrali costanti posticipate per trent'anni, oltre **al riscatto finale pari al 3% (tre percento del capitale finanziato)**.

Il contratto di locazione avrà quindi **la durata di anni 30 (trenta)** a decorrere dalla data di consegna dei lavori.

Con la sottoscrizione del contratto di leasing, il cui canone sarà determinato dalla somma del costo dell'opera, così come riveniente dall'offerta di gara, e degli oneri finanziari connessi, l'aggiudicatario espressamente dichiara di accettare tutte le clausole e condizioni previste nel presente, negli atti di gara, approvati con la determinazione del Dirigente del Servizio LL.PP. n. .... del ....., assunta in attuazione della Deliberazione di G.R. n. 849 del 23/3/2010.

Gli immobili verranno consegnati alla stazione appaltante completi in ogni loro parte, agibili, funzionanti, comprensivi di tutti gli impianti ed allacciamenti, inclusi permessi, autorizzazioni e certificazioni varie di tutti gli enti preposti al controllo della agibilità ed all'uso degli stessi.

## **2. Modalità di esecuzione**

L'aggiudicatario dovrà provvedere a:

- a) redigere i progetti secondo i vari livelli e sino al progetto esecutivo delle opere, che dovranno essere sottoposti all'approvazione prima dell'avvio dei lavori agli enti preposti;
- b) apportare ai progetti di cui al punto precedente, tutte le variazioni e/o prescrizioni che l'Amministrazione Appaltante, utilizzatore finale, dovesse indicare o emanare in sede di approvazione dei progetti medesimi, per adeguarli alle proprie esigenze operative e normative;
- c) recepire, nella redazione dei progetti esecutivi, tutte quelle osservazioni, prescrizioni e/o integrazioni che altri enti preposti al controllo per l'emissione delle determinazioni o autorizzazioni di competenza dovessero emanare e/o prescrivere in sede di approvazione dei progetti definitivi;
- d) eseguire, a propria cura e spese, i lavori previsti nei progetti secondo le norme di legge;
- e) autorizzare i subappalti con la medesima disciplina prevista dalle norme statali in materia di subappalto. I subappaltatori debbono essere in possesso dei requisiti di qualificazione prescritti dalle vigenti norme in materia di lavori pubblici in relazione alla natura e all'importo dei lavori

loro affidati. Il mancato rispetto della presente prescrizione costituisce grave inadempimento nel rapporto tra stazione appaltante e l'aggiudicatario del contratto di leasing immobiliare;

- f) applicare integralmente, ai fini retributivi, tutte le norme contenute nel contratto nazionale di lavoro e negli accordi integrativi, territoriali ed aziendali, per il settore di attività e per la località dove sono eseguiti i lavori, nonché ad applicare tutte le norme contenute nella Legge Regionale 26.10.2006 n. 28 “Disciplina in materia di contrasto al lavoro non regolare”;
- g) applicare, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, l'art. 3 della legge 13 agosto 2010 , n. 136, nonché gli artt. 6 e 7 del decreto legge 12.11.2010 n. 187;

I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative, senza soluzione di continuità e sotto l'esclusiva responsabilità dell'aggiudicatario.

### **3. Durata del contratto di leasing. Corrispettivo e modalità di pagamento**

Il contratto di leasing avrà la durata di anni 30 (trenta) a partire dalla data di stipula fino alla data del riscatto finale.

In caso l'aggiudicataria fosse un'A.T.I. la stessa dovrà avere durata minima pari al tempo intercorrente fra l'aggiudicazione definitiva dell'appalto e l'inizio della locazione finanziaria (dopo il collaudo e la consegna delle opere realizzate all'ente aggiudicante). Nel periodo di durata della locazione finanziaria fino all'estinzione dei rapporti con l'ente aggiudicante (dopo il riscatto finale ed il passaggio definitivo della proprietà delle opere) i rapporti intercorreranno fra l'ente aggiudicante e la società di leasing sia nel caso sia in vita ancora l'A.T.I, aggiudicataria, sia nel caso di scioglimento della stessa, fermo restando che la responsabilità per la realizzazione dei lavori a regola d'arte resta in capo alla/e impresa costruttrice.

### **4. Interessi di mora**

In caso di ritardato pagamento del canone da parte della stazione appaltante, decorreranno sulle rate del canone di leasing scadute e non saldate, dal 30° (trentesimo) giorno dalla scadenza, gli interessi legali.

### **5. Stipula del contratto**

Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione della gara, termine posto a favore della stazione appaltante, quest'ultima e l'aggiudicatario stipuleranno il contratto di leasing di cui all'art. 1 del presente capitolato che conterrà tutte le clausole e le condizioni previste nel capitolato medesimo.

I lavori relativi agli immobili di cui all'art. 1 verranno eseguiti su terreni che risultino di proprietà dell'aggiudicatario o nella sua disponibilità legalmente utile ed efficace ai fini dell'ottenimento di tutti i permessi ed autorizzazioni necessarie per la costruzione.

#### **6. Consegna dell'immobile "*chiavi in mano*" alla stazione appaltante**

1. L'aggiudicatario si impegna ad effettuare la consegna alla stazione appaltante degli immobili ultimati in tutte le loro parti e dati funzionanti all'uso entro e non oltre il numero di giorni naturali e consecutivi indicati in sede di gara, decorrenti dalla data di consegna dei lavori.
2. L'aggiudicatario si impegna ad ottenere tutte le autorizzazioni, licenze e concessioni degli enti preposti, in mancanza delle quali non potranno essere consegnati i lavori.

#### **7. Condizioni economiche e riscatto**

1. Al termine del piano di ammortamento previsto dal contratto di leasing, la stazione appaltante potrà procedere all'esercizio del diritto di riscatto che comporterà, ipso iure, il trasferimento a favore della stazione Appaltante e segnatamente l'acquisto della piena proprietà ;
2. L'atto notarile di trasferimento della proprietà dello immobile( suolo ed edificio) dovrà essere stipulato entro 30 (trenta) giorni dall'esercizio del diritto di riscatto, su richiesta della parte più diligente. La stazione appaltante potrà esercitare l'opzione relativa al riscatto finale dandone comunicazione a mezzo di raccomandata postale AR, indirizzata alla sede legale dell'aggiudicataria ed inviata (data del timbro postale) almeno 30 giorni prima della scadenza contrattuale.

#### **8. Esclusione della risoluzione**

L'aggiudicatario rinuncia alla facoltà di chiedere la risoluzione del contratto di leasing per inadempimento della stazione appaltante a partire dalla consegna dell'immobile e comunque dal momento di esercizio dell'opzione di riscatto.

In caso di inadempimento della stazione appaltante, l'Aggiudicatario potrà soltanto agire anche in via giudiziale, per ottenere che la stazione appaltante adempia alle proprie prestazioni derivanti dal contratto di leasing e potrà, quindi, agire anche in via esecutiva per il pagamento dei canoni.

### **CAPO II - CONDIZIONI RELATIVE ALLE OPERE**

## **9. Esecuzione dei lavori necessari per la costruzione degli immobili**

1. Nell'accettare l'esecuzione dei lavori necessari per la realizzazione degli immobili da concedere in leasing, a propria cura e spese, l'aggiudicatario dovrà riconoscere nel contratto:

- a. di avere conoscenza delle opere da eseguire o da far eseguire, di aver attentamente valutato i progetti esecutivi, con particolare attenzione agli elaborati grafici ed al capitolato tecnico prestazionale degli stessi, ritenendo tutte le opere in essi descritte, realizzabili a regola d'arte anche nei particolari minimi di finitura;
- b. di aver visitato la località interessata dai lavori e di averne accertato le condizioni di viabilità di accesso, delle discariche autorizzate in loco, nonché di tutte le circostanze generali e particolari suscettibili di influire sulla determinazione dell'offerta, nonché gli impianti che la riguardano;
- c. di aver accertato l'esistenza e la normale reperibilità sul mercato dei materiali da impiegare, anche in relazione ai tempi previsti per la durata dei lavori;
- d. di essere perfettamente a conoscenza del termine per l'esecuzione dei lavori e per la consegna dell'immobile, chiavi in mano, alla stazione appaltante ed indicherà nella sua offerta un programma dei lavori scadenziato nel tempo;
- e. di aver tenuto conto nella redazione dell'offerta degli obblighi relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di condizioni di lavoro, di previdenza ed assistenza, correlati ai contratti collettivi nazionali e locali, generali e particolari, in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori.

## **10. Autorizzazioni necessarie**

1. L'aggiudicatario dovrà ottenere e fornire al momento della consegna del bene tutte le necessarie autorizzazioni previste dalla normativa vigente in via propedeutica all'ottenimento della certificazione di agibilità dell'immobile quali, a titolo di esempio, autorizzazione art. 94 D.Lgs n. 380/01, collaudo statico, accatastamento immobile, autorizzazioni allo scarico, certificato prevenzione incendi, autorizzazioni per gli impianti, licenze per ascensori o gruppi elettrogeni, dichiarazioni di legge e ogni altra documentazione necessaria.

2. A tal fine, la stazione appaltante si impegna a sottoscrivere ogni documento nonché a prestare ogni collaborazione per l'ottenimento delle autorizzazioni necessarie e della certificazione di agibilità/abitabilità dell'immobile.

## **11. Inizio lavori**

1. All'atto della consegna verrà redatto verbale di presa in consegna e inizio lavori.
2. La consegna dell'area potrà essere effettuata prima dell'ottenimento delle autorizzazioni necessarie alla realizzazione delle opere, in caso debbano effettuarsi operazioni preliminari all'inizio dei lavori.

## **12. Redazione progetto definitivo ed esecutivo**

La redazione del progetto definitivo ed esecutivo è una prestazione tecnica facente parte dell'offerta e viene sviluppata sulla base del progetto preliminare posto in sede di gara. Il progettista dovrà essere soggetto qualificato a termini di legge, in relazione alle specifiche tecniche del progetto da affidare.

In seguito alla stipulazione del contratto, il responsabile del procedimento, con apposito ordine di servizio, dispone che l'aggiudicatario dia immediato inizio alla redazione del progetto esecutivo. Il responsabile del procedimento, qualora ne ravvisi la necessità e l'urgenza, potrà disporre, con apposito ordine di servizio, che l'aggiudicatario dia immediato inizio alla redazione del progetto esecutivo anche in pendenza della stipulazione del contratto.

Ai sensi dell'art. 140 comma 2 del D.P.R. n. 554/1999, il responsabile del procedimento, qualora ne ravvisi la necessità, potrà disporre che l'aggiudicatario provveda all'effettuazione di studi e/o indagini di maggior dettaglio o verifica rispetto a quelli utilizzati per la redazione del progetto definitivo, senza che ciò dia diritto a maggiori compensi e/o indennizzi per l'aggiudicatario in quanto gli stessi risultano compensati nel corrispettivo della progettazione esecutiva. L'aggiudicatario si impegna al rispetto totale, nella fase della progettazione esecutiva di propria competenza, del progetto definitivo.

Il progetto esecutivo dovrà essere redatto in conformità a quanto previsto dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., dal D.P.R. n. 554/1999 ed in particolare dai commi 3 e 4 dell'art. 140, tenendo conto di tutte le normative tecniche vigenti e anche con previsione di suddivisione in fasi del progetto esecutivo, preventivamente concordata e definita con il responsabile del procedimento nel contratto d'appalto, al fine di consentire la consegna anticipata, anche provvisoria e parziale, di stralci funzionali delle opere. Il progetto esecutivo dovrà comprendere gli elaborati previsti dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dal relativo regolamento di attuazione (D.P.R. n. 554/1999), salvo eventuali integrazioni ritenute necessarie dal responsabile del procedimento, e precisamente (arti 35, 36, 37, 38, 39, 40, 42 del D.P.R. n. 554/1999):

- a. relazione generale;
- b. relazioni specialistiche;
- e. elaborati grafici esecutivi comprensivi, oltre agli architettonici, anche di quelli strutturali, impiantistici, del progetto paesaggistico e del verde, con chiara elencazione ed individuazione delle varianti integrative e migliorative offerte in sede di gara e/o concordate con il responsabile del procedimento;
- d. calcoli esecutivi strutturali, impiantistici e delle infrastrutture;

e. piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;

f. cronoprogramma;

Le prestazioni a carico dell'aggiudicatario comprendono inoltre:

g. elaborazione dei piani operativi di cantiere, nonché i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisionali;

h. elaborazione di un piano operativo della viabilità di accesso al cantiere con particolare riferimento al traffico locale, ai cantieri presenti nella zona e alla tutela delle persone e dell'ambiente;

i. redazione del piano operativo di sicurezza;

Con riferimento all'art. 25. punto 3 del D.P.R. n. 554/1999, ove si precisa che il capitolato speciale di appalto prevede le modalità di controllo del rispetto da parte dell'affidatario delle indicazioni del progetto definitivo, per la redazione del progetto esecutivo vengono indicate le seguenti prescrizioni:

Le eventuali proposte di modifica del progetto definitivo dovranno essere discusse e verificate in contraddittorio con il responsabile del procedimento che potrà avvalersi di una commissione formata da tecnici della stazione appaltante e dei progettisti del progetto definitivo secondo la seguente procedura:

- discussione preliminare alla redazione del progetto esecutivo (verranno discusse tutte le modifiche proposte);
- verifiche in progress;
- approvazione finale delle modifiche proposte.

Solo con l'approvazione finale l'aggiudicatario potrà riportare tali modifiche nel progetto esecutivo.

Il progetto esecutivo non potrà prevedere alcuna variazione alla qualità e alle quantità delle lavorazioni previste dal progetto definitivo posto a base d'asta, salvo quanto stabilito nei punti successivi:

1. eventuali proposte progettuali migliorative, purché nel totale rispetto dei requisiti del progetto definitivo, sottoposte in sede di redazione del progetto esecutivo, non vincolano in alcun modo la stazione appaltante, che si riserva, a suo insindacabile giudizio di accettarle o meno, sentito il parere dei progettisti così come previsto dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., senza che per ciò l'aggiudicatario possa avanzare alcuna rivalsa o pretesa. In particolare le eventuali proposte dovranno essere orientate a conseguire benefici negli aspetti tecnologici;
2. nel caso in cui si verifichi una delle ipotesi di cui all'art. 132 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i., l'aggiudicatario deve dare immediata comunicazione scritta al responsabile del procedimento, indicando analiticamente le cause e le ragioni per le quali ritiene che sussistano le predette ipotesi, nonché una stima delle variazioni da apportare attraverso il progetto esecutivo.



Le variazioni saranno stimate in base ai prezzi contrattuali e se del caso a mezzo di formazione di nuovi prezzi. Con la medesima comunicazione l'aggiudicatario chiede l'autorizzazione a procedere alla redazione delle varianti ad opera del medesimo professionista autorizzato alla predisposizione della progettazione esecutiva;

3. la stazione appaltante procederà all'accertamento delle cause, condizioni e presupposti su cui si basa la necessità di procedere alle varianti e, se del caso, sentito il progettista, concede l'autorizzazione all'esecuzione;
4. tutti gli oneri di progettazione per la redazione di varianti di cui al precedente punto 2, sono da considerarsi integralmente comprese nell'importo di aggiudicazione, pertanto risultano a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario;
5. fermo restando quanto stabilito ai punti precedenti, l'aggiudicatario è tenuto ad introdurre nel progetto esecutivo, anche se già elaborato e presentato, tutte le modifiche richieste per iscritto dalla stazione appaltante che siano giustificate da oggettive e riconoscibili esigenze tecniche o normative, sopravvenute in fase di validazione del progetto stesso senza che ciò dia diritto a maggiori compensi e/o indennizzi;
6. sono parimenti integralmente compresi e compensati nel corrispettivo contrattuale eventuali integrazioni o chiarimenti agli elaborati richiesti dai vari enti preposti al controllo per l'emissione delle determinazioni o autorizzazioni di competenza;
7. eventuali varianti rese necessarie da errori od omissioni del progetto esecutivo dell'opera, ai D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i, danno diritto alla stazione appaltante di richiedere, senza costi ed oneri aggiuntivi, la correzione delle omissioni e degli errori commessi a spese dell'aggiudicatario o, alternativamente, la risoluzione del contratto, salvo sempre il risarcimento del danno;
8. non sono compresi nel corrispettivo eventuali modifiche da apportare al progetto esecutivo conseguenti a variazioni della programmazione della stazione appaltante. Per le variazioni sopra indicate, eventualmente richieste dalla stazione appaltante, sia durante lo sviluppo della progettazione esecutiva, sia in corso d'opera, saranno concordati di volta in volta con l'aggiudicatario, unitamente ai relativi maggiori compensi professionali a ristoro delle prestazioni eseguite.

Il tempo utile per la redazione del progetto esecutivo è pari a **60 (sessanta)** giorni naturali consecutivi a partire dalla data dell'ordine del responsabile del procedimento. Qualora gli elaborati progettuali esecutivi pervengano oltre i termini su indicati, verrà applicata una penale pecuniaria giornaliera pari allo 0,1 % (0,1 euro ogni mille) dell'importo presunto delle opere, da trattarsi mediante rideterminazione della rata di canone leasing periodico da corrispondere alla consegna dell'immobile, fatta salva la facoltà di richiedere il risarcimento del maggiore danno causato.

Se la consegna del progetto esecutivo dovesse, per esclusiva colpa del soggetto aggiudicatario, ritardare di un periodo eccedente la scadenza stabilita di ulteriori 20 (venti) giorni naturali e consecutivi, la stazione appaltante si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto in danno.

L'elaborato progettuale dovrà essere trasmesso in quintuplica copia cartacea; dovrà inoltre essere consegnato su supporto informatico secondo le specifiche stabilite dal responsabile del procedimento.

La stazione appaltante approverà il progetto esecutivo, previa verifica di conformità col progetto definitivo ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i, entro e non oltre 20 (venti) giorni naturali e consecutivi dalla data di avvenuta consegna. Qualora non sussistano le condizioni per l'approvazione del progetto esecutivo per carenze progettuali imputabili all'aggiudicatario, lo stesso dovrà porvi rimedio senza che ciò possa costituire proroga dei termini contrattuali di consegna dell'opera, obbligandosi l'aggiudicatario al conseguente e coerente aggiornamento del cronoprogramma dei lavori. Qualora la stazione appaltante ritenga non meritevole di approvazione il progetto esecutivo, per gravi errori formali, strutturali o normativi, il contratto si risolve di diritto per inadempimento dell'aggiudicatario che sarà tenuto al risarcimento del danno. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 140, commi 6 e 7 del D.P.R. n. 554/1999, in caso di mancata approvazione del progetto esecutivo, dovuta a cause diverse rispetto a quelle sopra descritte, la stazione appaltante può recedere dal contratto. La riprogettazione dei lavori, che si rendesse necessaria in corso di esecuzione dei medesimi, per cause imputabili al progettista del progetto esecutivo, si intende posta totalmente a carico dell'aggiudicatario, senza costi ed oneri aggiuntivi diretti od indiretti per la stazione appaltante.

Fermo restando quanto sopra stabilito, per le responsabilità dei professionisti incaricati della redazione del progetto esecutivo, si richiamano le disposizioni normative di cui al D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.l.

### **13. Inizio dei Lavori**

L'aggiudicatario, dovrà dare inizio ai lavori di edificazione non oltre 30 (trenta) giorni dalla approvazione del progetto esecutivo.

### **14. Accertamenti in corso d'opera**

1. La stazione appaltante, per il tramite del responsabile del procedimento, verificherà:
  - a. il regolare andamento di esecuzione delle opere in relazione al programma esecutivo dei lavori e ai tempi indicati in offerta;
  - b. l'eventuale sussistenza di vizi o difformità delle opere realizzate rispetto al progetto definitivo di gara;
  - e. la consistenza dei materiali-apparecchiature-componenti in relazione alle indicazioni del capitolato tecnico-prestazionale, previa produzione, da parte della ditta esecutrice, delle certificazioni previste nel capitolato stesso. La verifica dei materiali-apparecchiature-componenti non ha significato di accettazione degli stessi, che saranno valutati in fase di collaudo;

- d. la produzione delle istanze, le pratiche o le autorizzazioni di legge previste;
  - e. segnalerà le cause che possano eventualmente influire negativamente sulla qualità e resa dei lavori;
  - f. assisterà alle prove di collaudo di legge e quelle previste dal capitolato tecnico-prestazionale.
2. Le osservazioni della direzione lavori concordate di volta in volta e per quanto di rispettiva competenza con il responsabile del procedimento, saranno inviate in forma scritta all'aggiudicatario..
  3. L'immobile sarà preso in consegna ed in uso e quindi accettato dalla stazione appaltante solo dopo espletate tutte le modalità di collaudo positive previste dalla legge e dagli atti di gara.

### **15. Dichiarazioni dell'Aggiudicatario**

L'aggiudicatario sarà tenuto a sottoscrivere la seguente dichiarazione: *"La sottoscritta società finanziaria, nella persona del legale rappresentante p. [., si impegna, in caso di risoluzione del contratto di leasing a rinunciare al diritto di ritenzione sul suolo e sull'immobile in costruzione;*

*inoltre, si impegna a liberare immediatamente il cantiere e a riconsegnarlo direttamente alla stazione appaltante".*

### **16. Durata massima dei lavori per la costruzione degli immobili**

I lavori per la costruzione degli immobili dovranno essere ultimati nel termine massimo di ..... mesi naturali e consecutivi, indicato in sede di gara a partire dalla data di consegna.

### **17. Proroga dei termini di durata massima dei lavori.**

1. Qualora i lavori debbano essere sospesi per causa di forza maggiore o per avverse condizioni climatiche imprevedibili rispetto al dato statistico medio o per il verificarsi di situazioni, non prevedibili al momento della conclusione del contratto, che determinano la necessità di procedere alla redazione di una variante al progetto, o di altre circostanze speciali non imputabili all'aggiudicatario che impediscano l'esecuzione o la realizzazione a regola d'arte dei lavori stessi, il termine di consegna dell'immobile alla stazione appaltante previsto al precedente art. 17 sarà prorogato per tanti giorni quanti saranno quelli di sospensione, senza che l'aggiudicatario possa richiedere qualsiasi tipo di risarcimento.
2. Il termine di cui all'art. 17 sarà inoltre automaticamente prolungato del tempo necessario ad eseguire eventuali varianti necessarie.
3. In tutte le ipotesi in cui si verificano situazioni che impediscano all'aggiudicatario il rispetto del termine di cui all'art. 17, l'aggiudicatario deve darne comunicazione alla stazione

appaltante, indicando le cause di impedimento al rispetto del termine e il periodo presunto di prolungamento dei lavori.

4. Entro 7 (sette) giorni dalla ricezione della comunicazione, la stazione appaltante deve comunicare all'aggiudicatario la propria posizione in ordine alla causa che ha determinato il prolungamento del termine e il chiesto periodo di proroga.
5. Nel contrasto fra le parti sulla legittimità della sospensione, i lavori non potranno essere interrotti e la controversia verrà risolta con decisione del Tribunale di Bari come previsto dal successivo art. 31, che sarà adito una sola volta, al termine dei lavori, per tutte le contestazioni che dovessero riguardare l'esecuzione a regola d'arte delle opere, la loro conformità al progetto, i costi aggiuntivi delle variazioni che risulteranno necessarie e la durata dei lavori.
6. Resta inteso che in caso di legittima proroga dei termini all'aggiudicatario non spetterà alcun compenso e/o indennizzo per la maggior durata dei lavori, rispondendo la stazione appaltante solo per quelle sospensioni, dipendenti da fatti ad essa imputabili e di durata superiore a 180 (centottanta) giorni naturali e consecutivi.
7. La maggiore durata dei lavori non darà diritto all'aggiudicatario di chiedere lo scioglimento del contratto di leasing.

## **18. Variazioni necessarie dei lavori**

1. Qualora la stazione appaltante, riscontrasse la necessità di apportare delle varianti, questa le comunicherà per iscritto all'aggiudicatario ed al direttore dei lavori che provvederanno a eseguirle o a farle eseguire dalla ditta appaltatrice in un termine congruo da determinarsi in contraddittorio.
2. Nell'ipotesi in cui le variazioni, di cui al precedente comma, da apportare determinino un aggravio di costi nella esecuzione delle opere, l'aggiudicatario e la stazione appaltante concorderanno l'incremento del canone di leasing conseguente all'incremento del costo delle opere.
3. Qualora la stazione appaltante e l'aggiudicatario non dovessero trovare un accordo sulla entità dell' incremento del costo delle opere e/o sulla entità degli adeguamenti del canone di leasing, o sui tempi necessari alla realizzazione delle variazioni, la relativa controversia troverà soluzione nei termini indicati nel presente capitolato.

## **19. Pagamento delle variazioni.**

In nessun caso, e per nessun titolo, la stazione appaltante corrisponderà, sino al termine di cui al comma 1 dell'art. 18 del presente capitolato speciale d'appalto, alcuna somma all'aggiudicatario per i maggiori oneri dalla stessa sopportati a seguito delle variazioni apportate alle opere ai sensi dei precedenti articoli.

## **20. Accertamento in corso d'opera**

1. La stazione appaltante potrà effettuare verifiche periodiche trimestrali dell'andamento dei lavori.
2. Di tale accertamento verrà redatto un verbale in duplice copia, una per l'aggiudicatario, una per la stazione appaltante, che sarà sottoscritto dal responsabile del procedimento.
3. Il predetto verbale ha solamente la funzione di certificare l'intervenuta esecuzione delle opere in esso descritte, la loro consistenza e di riportare le osservazioni delle parti circa la sussistenza di eventuali irregolarità, vizi o difformità apparenti e ritardi nell'esecuzione dell'opera rispetto ai tempi programmati.

## **21. Vizi delle opere**

1. Qualora nel corso dell'esecuzione delle opere, anche in sede degli accertamenti in corso d'opera di cui al precedente art. 21, il responsabile del procedimento rilevasse vizi o difformità delle stesse le comunicherà alla stazione appaltante che potrà invitare, per iscritto, l'aggiudicatario ad eliminare i rilevati vizi e difformità.
2. Se entro i tempi tecnici necessari alla loro eliminazione, i vizi e le difformità individuate non saranno sanate, esse costituiranno elementi di riduzione del prezzo complessivo da valutarsi nei termini indicati all'art. 31; qualora vizi e difformità rivestano caratteri tali da pregiudicare l'opera stessa, o una sua parte, o la sua funzionalità, la stazione appaltante potrà risolvere il contratto ai sensi dell'art. 30.
3. Qualora l'aggiudicatario ritenesse infondati i rilievi mossi dalla stazione appaltante, fermo restando il suo obbligo alla loro eliminazione, dovrà esplicitare la sua riserva contestualmente alla redazione del verbale di cui al precedente articolo riportandola per iscritto, in modo da poterla fare valere al termine dei lavori nei termini indicati all'art. 31.

## **22. Accertamento definitivo ed accettazione delle opere**

1. L'aggiudicatario comunicherà l'ultimazione dell'esecuzione delle opere alla stazione appaltante, la quale dovrà provvedere entro 10 (dieci) giorni naturali e consecutivi alla ricezione della predetta comunicazione, ad iniziare le operazioni di accertamento finale e di collaudo delle opere.
2. L'aggiudicatario, al fine di procedere al collaudo dell'immobile, dovrà produrre:
  - a. certificato di rispondenza-collaudo alle norme CEI dell'impianto elettrico, ai sensi del dlgs 37/08 ex art. 14 della Legge n. 46/1990, da parte di un professionista abilitato (che non siano D.LL., progettisti e collaudatori dell'opera), con prove dirette di intervento sulle apparecchiature elettriche tutte comprese;

- b. certificato di rispondenza-collaudato alle norme UNI/EN dell'impianto termotecnico e gas, ai sensi del dig 37/08 ex art. 14 della Legge n. 46/1990, da parte di un professionista abilitato (che non siano D.LL.. progettisti e collaudatori dell'opera), con prove dirette di verifica dei requisiti prestazionali previsti nel progetto;
- e. il collaudo tecnico-amministrativo, con emissione del relativo certificato di collaudo affidato ad una commissione i cui componenti saranno indicati dalla stazione appaltante e incaricati formalmente dalla Aggiudicataria. La Commissione dovrà pronunciarsi entro sei mesi dalla data di certificazione di ultimazione dei lavori;
- d. la stazione appaltante, a mezzo dei collaudatori incaricati, dovrà quindi procedere a verificare che tutte le opere siano state realizzate a regola d'arte e in conformità a quanto stabilito dal presente capitolato speciale d'appalto, agli elaborati grafici del progetto esecutivo con il capitolato tecnico-prestazionale, alle eventuali varianti ed, in ogni caso, alle prescrizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti in materia, tenendo presenti le contestazioni sollevate in corso d'opera dal direttore dei lavori, richieste e/o contestazioni esplicitate per iscritto sui verbali di verifica dall'aggiudicatario;
- e. qualora per la presenza di vizi o difetti esecutivi rilevanti l'opera non risultasse collaudabile se non dopo l'esecuzione di interventi di riparazione e/o completamento, la stazione appaltante inviterà l'aggiudicatario alla loro eliminazione in un congruo lasso di tempo, trascorso inutilmente il quale, essa potrà risolvere il contratto ai sensi dell'ari 30;
- f. le valutazioni dei collaudatori costituiranno la base contabile per la determinazione del canone di leasing, salva la facoltà delle parti di fare valere le loro diverse pretese nei termini indicati all'ari. 31 ;
- g. la definitiva accettazione dell'immobile avverrà con la relativa emissione del certificato di collaudo e, previa produzione delle certificazioni-attestazioni previste dalla legge e quelle sopra richieste, dal presente capitolato speciale d'appalto e quelle del capitolato tecnico-prestazionale;
- h. fermo restando l'obbligo di consegna dell'opera da parte dell'aggiudicatario al momento dell'emissione del certificato di collaudo, il canone di leasing, nel caso di pronuncia dell'Organo giudicante difforme dalle valutazioni dei collaudatori, verrà aggiornato, a partire dal momento di decorrenza del primo canone, in più o in meno a seconda dell'esito definitivo del giudizio.

### **23. Penali per ritardata consegna**

Per ogni giorno di ritardo ingiustificato nella consegna dell'immobile, rispetto al termine indicato nel precedente art. 17, verrà applicata a carico dell'aggiudicatario una penale pecuniaria giornaliera pari all' 1‰ (un euro ogni mille) dell'importo presunto delle opere, che andrà a detrazione del canone di leasing..

## **24. Training. Software, hardware e licenza d'uso per impianti.**

L'aggiudicatario dovrà impegnarsi a fornire alla stazione appaltante i manuali operativi in lingua italiana e provvedere a mezzo di propri tecnici specializzati ad addestrare il personale della stazione appaltante all'uso delle attrezzature software fornite ed indispensabili alla gestione degli impianti, secondo le modalità indicate nell'offerta dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario resterà, altresì, impegnato per il periodo di un (1) anno a decorrere dalla data di consegna, a fornire a propria cura e spese ogni assistenza tecnica e manutentiva relativamente alla gestione degli impianti, che resta in carico, comunque, alla Stazione Appaltante, al fine di assicurare il corretto funzionamento e verificare l'efficienza degli impianti stessi secondo le previsioni di progetto. Restano esclusi dagli oneri dell'aggiudicatario per tale attività la fornitura di qualsivoglia materiale di consumo o carburanti o lubrificanti, nonché ogni intervento causato dall'uso scorretto o difforme dalle istruzioni assegnate.

## **25. Rispetto norme sicurezza sul lavoro e nei cantieri.**

L'aggiudicatario si impegna a rispettare le disposizioni in tema di sicurezza nei cantieri temporanei e mobili e quanto altro previsto dal D.Lgs. n. 81/2008. A tal fine la società di leasing procederà, a propria cura e spese, alla nomina del responsabile dei lavori, al quale affiderà i compiti previsti dal citato D.Lgs. n. 81/2008

## **26. Sicurezza dei cantieri e assicurazioni**

L'aggiudicatario garantisce che provvederà:

- all'organizzazione del cantiere, all'impegno dei mezzi d'opera, all'attuazione delle opere provvisorie, nonché all'adozione di quanto previsto e disposto dalle leggi e regolamenti vigenti e suggerito dalla pratica, al fine di evitare danni, sinistri ed infortuni alle maestranze impiegate in cantiere e a terzi;
- agli adempimenti di legge in materia di prevenzione infortuni, attuando le relative misure di sicurezza, provvedendo ad efficaci protezioni ed a quant'altro venisse particolarmente utile a scopo di sicurezza, nonché a fornire e mantenere cartelli di avviso;
- alla copertura assicurativa del cantiere per la responsabilità civile per danni causati a terzi, dipendenti e cose dall'esecuzione dei lavori;
- al rilascio delle conformità riguardanti gli impianti, elettrici, meccanici ed affini.

## **27. Coperture assicurative**

1. All'atto della stipula del contratto, l'aggiudicatario dovrà prestare una fidejussione bancaria od una polizza assicurativa secondo il dettato dell'art. 13 del D.Lgs. n. 163/2006, nella quale dovrà essere riportata l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore

principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile e la sua operatività entro 15 (quindici) giorni a semplice richiesta scritta dell'amministrazione appaltante.

2. L'aggiudicatario sarà obbligato altresì a prestare una polizza assicurativa, secondo il dettato dell'art. 129. del D.Lgs. n. 163/2006 che tenga indenne la stazione appaltante da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati oltre alla responsabilità civile per danni a terzi durante l'esecuzione dei lavori.
3. L'aggiudicatario, a far data del certificato di collaudo, dovrà prestare una polizza, della medesima durata del contratto, a copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dai rischi derivanti da gravi difetti costruttivi.

### **CAPO III - CONDIZIONI RELATIVE AL LEASING**

#### **28. Risoluzione del contratto di leasing per impossibilità di esecuzione dei lavori**

1. Qualora l'esecuzione dei lavori necessari per la costruzione degli immobili da concedere in leasing divenga impossibile per cause sopravvenute, il contratto si scioglierà ai sensi dell'art. 1463 del Codice Civile.
2. Qualora l'impossibilità oggettiva di esecuzione dei lavori, accertata ed accettata dalle parti, riguardi solo la costruzione di uno o alcuni degli immobili, il contratto resterà operativo per la realizzazione degli altri immobili del programma costruttivo, con conseguente rideterminazione del canone di leasing.

#### **29. Risoluzione per inadempimento dell'Aggiudicatario.**

1. L'aggiudicatario si impegna ad eseguire i lavori necessari per l'esecuzione dell'immobile a regola d'arte, secondo i progetti e i capitolati tecnico-prestazionali, senza alcuna discrezionalità e possibilità di apportare alle opere modifiche e variazioni non concordate con la stazione appaltante e nel termine tassativo di cui all'art. 17 del presente capitolato speciale d'onere, salvo quanto previsto all'art. 18.
2. In caso di inadempimento ad uno dei predetti obblighi, la stazione appaltante avrà diritto di ottenere la risoluzione del contratto.
3. Resta salvo il diritto al risarcimento dei danni subiti dalla stazione appaltante.



### **30. Ulteriori condizioni**

1. Il contratto sarà sottoscritto, in caso di A.T.I. dal soggetto Realizzatore, capogruppo, e dal soggetto Finanziatore, mandante.
2. In caso di scioglimento dell'A.T.I. per fallimento della capogruppo o della mandante, la parte contraente superstita avrà l'obbligo di sostituire con soggetto qualificato, realizzatore o finanziatore, per la prosecuzione del contratto. In tal caso, a seguito di accettazione del sostituto da parte della stazione appaltante, si procederà a sottoscrivere apposito atto aggiuntivo. E' facoltà della stazione appaltante, ad avvenuta consegna delle opere in contratto, consentire, ove richiesto, lo scioglimento dell'A.T.I., previa acquisizione di apposita dichiarazione del mandante finanziatore di assunzione diretta del contratto.

### **31. Risoluzione delle controversie**

1. Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine alla esecuzione a regola d'arte delle opere, alla loro conformità ai progetti, alla legittimità delle sospensioni, alla durata dei lavori, alle quantificazioni dei costi aggiuntivi conseguenti a modifiche, varianti o ad interventi tramite il responsabile del procedimento, alla riduzione del valore delle opere per irregolarità, vizi o difetti, dovrà essere devoluta alla decisione del Tribunale di Bari.
2. L'avvio della procedura di cui sopra dovrà avvenire, ad iniziativa della parte che ne ha interesse, entro trenta giorni dalla emissione del certificato di collaudo, fermo restando l'obbligo dell'aggiudicatario di consegnare l'opera.
3. Differenti forme di composizione delle controversia saranno ammesse nei limiti di legge, con particolare riferimento al vigente Codice degli Appalti.

**Il Responsabile Unico del Procedimento**

**Ing. Antonio PULLI**