



Comune di Canosa di Puglia  
Provincia di Barletta – Andria - Trani

Settore Lavori Pubblici e Manutenzione – Valorizzazione e Sviluppo del Territorio -  
Ambiente  
Ufficio Lavori Pubblici

**PROCEDURA APERTA RELATIVA ALL’AFFIDAMENTO, PREVIA ACQUISIZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO IN SEDE DI OFFERTA, DELL’APPALTO MISTO DI LAVORI E SERVIZI PER LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA, LA REALIZZAZIONE E LA LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING IN COSTRUIENDO) DELL’AMPLIAMENTO DELLA SCUOLA POLIVALENTE IN ZONA 167 DEL COMUNE DI CANOSA DI PUGLIA**

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

## - CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO -

### CAPO I - GENERALITA' SUL CONTRATTO

#### ARTICOLO 1. Oggetto del Contratto

Il contratto ha per oggetto la progettazione esecutiva, sulla base del progetto preliminare redatto dall'Amministrazione Comunale di Canosa di Puglia e del progetto definitivo presentato in sede di gara, la realizzazione e la locazione finanziaria dell'ampliamento della Scuola Polivalente in zona 167 del Comune di Canosa di Puglia.

Le norme di cui alla presente parte regolamentano il rapporto tra l'Amministrazione Appaltante e il soggetto aggiudicatario che dovrà realizzare le opere secondo quanto specificato nei documenti tecnico-amministrativi di gara e nel presente capitolato.

L'affidamento comprende tutte le prestazioni di servizi, lavori e forniture, di qualunque genere, necessarie per dare l'opera compiuta, funzionante e agibile di cui al Progetto Preliminare posto a base di gara e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 21.02.2011, al progetto definito da presentare in sede di gara e al progetto esecutivo da redigersi a cura dell'aggiudicatario e da sottoporre all'approvazione da parte della stazione appaltante, previa verifica ai sensi del D.P.R. 207/2010.

L'importo totale dell'appalto (con arrotondamento) è pari ad **€ 2.700.000,00** (Euro duemilionesettecentomila) -IVA compresa- così distinto:

○ Importo LAVORI: € 1.989.505,23, di cui:

– importo esecuzione lavori: € 1.876.891,73;

– oneri per l'attuazione dei piani della sicurezza non soggetti a ribasso: € 112.613,50;

○ Importo SOMME A DISPOSIZIONE: € 710.495,27 di cui :

– € 139.890,48 per spese tecniche per progettazione definitiva, esecutiva e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione soggette ad offerta di ribasso.

Il contratto sarà stipulato a corpo e l'importo dei lavori per la realizzazione dell'opera, secondo quanto indicato dal D.P.R. n. 207/2010, è suddiviso in categorie di opere generali e opere specializzate come di seguito riportato:

| Lavorazione                     | Categoria | Class. | Qualificazione obbligatoria (si/no) | Importo (euro) | %     | Indicazioni speciali ai fini della gara |                        |
|---------------------------------|-----------|--------|-------------------------------------|----------------|-------|---|------------------------|
|                                 |           |        |                                     |                |       | Prevalente o scorporabile               | Subappaltabile (si/no) |
| EDIFICI CIVILI ED INDUSTRIALI   | OG1       | IV     | SI                                  | 1.688.656,52   | 89,97 | prevalente                              | SI - 30%               |
| IMPIANTI INTERNI ELETTRICI..... | OS30      | I      | SI                                  | 188.235,21     | 10,03 | scorporabile                            | SI                     |
| <b>TOTALE</b>                   |           |        |                                     |                |       | <b>EURO</b>                             | <b>1.876.891,73</b>    |

Nel costo complessivo delle opere devono intendersi compensati gli oneri per le spese tecniche di progettazione definitiva ed esecutiva, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione, attività di supporto al RUP, incentivi al personale interno, direzione dei lavori, collaudi, per forniture ed arredi, per spese di gara e pubblicità, per la costituzione del diritto di superficie, per imprevisti e lavori in economia e per accantonamento.

Tra gli oneri finanziari a carico dell'Aggiudicatario, così come determinati nel quadro economico del progetto preliminare nelle somme a disposizione, vi sono i compensi per il responsabile unico del procedimento e collaboratori, del personale interno impegnato nella redazione del progetto preliminare, dei componenti della commissione di gara e di collaudo nei limiti previsti dalla normativa vigente.

L'aggiudicatario provvederà, inoltre, al pagamento all'Amministrazione Comunale di Canosa di Puglia dell'importo relativo al diritto di superficie all'atto della sottoscrizione del contratto d'appalto che dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione dell'atto di cessione del diritto di superficie, nonché alla stipula delle polizze previste. Al momento della consegna la società provvederà alla rideterminazione del corrispettivo della locazione finanziaria tenendo conto dei costi definitivi ed effettivi di realizzazione, inclusi quelli riguardanti eventuali varianti in corso d'opera.

Al momento del pagamento di tutti i canoni periodici e del prezzo pattuito per l'opzione finale di acquisto da parte dell'ente aggiudicatore, con conseguente passaggio definitivo a quest'ultimo della proprietà dell'opera realizzata, si estinguerà automaticamente il diritto di superficie in capo alla società di leasing.

L'opera, una volta realizzata dal soggetto realizzatore, mandataria dell'ATI aggiudicatario, verrà concessa in locazione finanziaria alla Stazione Appaltante stessa, dietro pagamento di **40 canoni** semestrali costanti posticipati, oltre **al riscatto finale pari al 1% dell'importo finanziato**. Il contratto di locazione avrà quindi la durata di anni venti a decorrere dalla data di consegna dell'opera ultimata e dichiarata agibile.

Con la sottoscrizione del contratto di leasing l'aggiudicatario espressamente dichiara di accettare tutte le clausole e condizioni previste nel presente capitolato e nel progetto preliminare dell'ampliamento della Scuola Polivalente da realizzare, approvato con le deliberazioni della Giunta Comunale n. 56 del 21.02.2011, che formano parte integrante del contratto.

L'opera verrà consegnata alla stazione appaltante completa in ogni loro parte, agibile, funzionante, comprensiva 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.

Per tutto il periodo contrattuale della locazione finanziaria le spese di manutenzione dell'opera saranno a carico del soggetto aggiudicatore.

## **ARTICOLO 2. Modalità di esecuzione**

1. L'ATI aggiudicatario dovrà provvedere a:
  - a) redigere il progetto esecutivo dell'opera, che dovrà essere sottoposto all'approvazione della Stazione Appaltante prima dell'avvio dei lavori;
  - b) apportare al progetto di cui al punto precedente, tutte le variazioni e/o prescrizioni che Stazione Appaltante, utilizzatore finale, dovesse indicare o emanare in sede di approvazione del progetto medesimo, per adeguarlo alle proprie esigenze operative e normative;
  - c) recepire, nella redazione del progetto esecutivo, 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 del progetto definitivo;
  - d) eseguire, a propria cura e spese, i lavori previsti nel progetto e qualora il soggetto realizzatore non sia in possesso dei requisiti di qualificazione prescritti dalle vigenti norme in materia di lavori pubblici per la progettazione

ed esecuzione di opere, associarsi con una o più imprese in possesso dei predetti requisiti nei modi meglio indicati nel bando e disciplinare di gara. Il soggetto realizzatore potrà avvalersi del subappalto nei limiti ed alle condizioni di cui all'art. 118 del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i.. I subappalti sono autorizzati dalla stazione appaltante (Stazione Appaltante) con la 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. I lavori dovranno essere eseguiti nel rispetto delle vigenti disposizioni legislative e sotto l'esclusiva responsabilità dell'aggiudicatario.

### **ARTICOLO 3. Durata del contratto di leasing.**

Il contratto di leasing avrà la durata di anni 20 (venti) a decorrere dalla data di consegna dell'opera ultimata e dichiarata agibile.

L'A.T.I. aggiudicataria, 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 dell'opere realizzata e dichiarata agibile all'ente aggiudicatore).

Nel periodo di durata della locazione finanziaria fino all'estinzione dei rapporti con l'ente aggiudicatore (dopo il riscatto finale ed il passaggio definitivo della proprietà delle opere) i rapporti intercorreranno fra l'ente aggiudicatore 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/e costruttrice/i capogruppo (soggetto realizzatore) dell'A.T.I. aggiudicataria.

### **ARTICOLO 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.

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

1. Entro il termine di 60 (sessanta) giorni dall'aggiudicazione della gara, termine posto a favore della stazione appaltante, quest'ultima e la società di leasing 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.
2. La stazione Appaltante dei lavori sulla base di un mandato di rappresentanza gratuito ricevuto dalla società di leasing, mandante dell'ATI aggiudicataria, stipulerà il contratto di appalto con il soggetto realizzatore mandatario dell'ATI, curandone il controllo e la gestione.
3. Contestualmente alla stipula del contratto di locazione finanziaria la stazione appaltante costituirà in favore della società di leasing un diritto di superficie con le modalità di cui al successivo art. 6.

### **ARTICOLO 6. Diritto di superficie**

1. I lavori relativi all'intervento di cui all'art. 1 verranno eseguiti su terreni, di proprietà, sui quali, contestualmente alla stipula del contratto di leasing, la stazione appaltante costituirà in favore dell'aggiudicataria un diritto di superficie, quantificato, al fine di non gravare sull'importo da finanziare, a titolo simbolico nel costo complessivo di **€ 1.000,00** (mille/00), al netto dell' I.V.A.
2. Salvo quanto disposto nei successivi commi, il diritto di superficie in capo alla società di leasing avrà una durata pari a quella delle obbligazioni scaturenti dal contratto di leasing e, comunque, durerà fino a quando la stazione appaltante

non abbia esercitato o abbia avuto il diritto di esercitare l'opzione di riscatto totale dell'immobile.

3. Nel caso di riscatto anticipato dell'immobile, il corrispondente diritto di superficie si estinguerà per accessione (art. 934 c.c.).
4. Nell'ipotesi in cui si verificasse la suddetta condizione risolutiva, l'aggiudicatario dovrà garantire l'immediata liberazione del cantiere realizzato sulla superficie oggetto della costituzione del diritto di superficie e provvedere immediatamente alla riconsegna del terreno alla stazione appaltante, senza poter sollevare eccezione alcuna.

#### **ARTICOLO 7. Consegna dell'immobile "chiavi in mano" alla stazione appaltante**

L'aggiudicatario si impegna ad effettuare la consegna alla stazione appaltante dell'immobile ultimato in tutte le sue parti, dichiarato agibile e dato funzionante all'uso entro e non oltre il numero di giorni naturali e consecutivi necessari per la realizzazione dell'opera, indicati in sede di gara e decorrenti dalla data di consegna dei lavori, incrementati di 90 giorni necessari ai fini dell'ottenimento della dichiarazione di agibilità dell'immobile. 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.

#### **ARTICOLO 8. Condizioni economiche e riscatto**

1. Al termine del piano di ammortamento, la stazione appaltante procederà all'esercizio del diritto di riscatto che comporterà, ipso iure, il trasferimento a favore della stazione Appaltante del diritto di superficie sull'opera realizzata (e segnatamente l'acquisto della piena proprietà per intervenuta accessione).
2. L'atto notarile di trasferimento del diritto di superficie 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) entro 90 giorni dalla data di scadenza contrattuale.

#### **ARTICOLO 9. Esclusione della risoluzione**

1. 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.
2. 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.

#### **ARTICOLO 10. Dichiarazioni dell'Aggiudicatario**

La società di leasing sarà tenuta a sottoscrivere la seguente dichiarazione: *"La sottoscritta società finanziaria, nella persona del legale rappresentante p.t., si impegna, in caso di risoluzione del contratto di leasing e del conseguente trasferimento del diritto di superficie di cui all' art. 6 del presente capitolato, 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"*.

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

#### **ARTICOLO 11. Redazione progetto esecutivo**

La redazione del progetto esecutivo è una prestazione tecnica facente parte del

servizio e viene sviluppata sulla base del progetto definitivo presentato 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. 169, comma 2 del D.P.R. n. 207/2010, l'ATI aggiudicataria, qualora ne ravvisi la necessità, previa informazione al responsabile unico del procedimento, provvede 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. 207/2010 ed in particolare dai commi 3 e 4 dell'art. 169, tenendo conto di tutte le normative tecniche vigenti e, in particolare, di quelle relative all'edilizia scolastica.

Il progetto esecutivo dovrà comprendere gli elaborati previsti dal D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e dal relativo regolamento di esecuzione ed attuazione (D.P.R. n. 207/2010 artt. 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40), salvo eventuali integrazioni ritenute necessarie dal responsabile del procedimento.

Le prestazioni a carico dell'ATI aggiudicataria comprendono, inoltre, gli oneri connessi al D.Lgs. 81/2008 con la redazione del piano di sicurezza e coordinamento, l'elaborazione dei piani operativi di cantiere, i calcoli e i grafici relativi alle opere provvisorie, l'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 nonché la redazione del piano operativo di sicurezza.

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, purchè 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. 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;
3. 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;

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 del progetto ai sensi del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i. e della Parte II Titolo II Capo II del D.P.R. n. 207/2010 *entro e non oltre 30 (trenta) 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. 169, commi 6 e 7 del D.P.R. n. 207/2010, 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.i..

## **ARTICOLO 12. Consegna dell'area all'Aggiudicatario per inizio lavori**

1. La consegna dell'area nella quale dovranno essere eseguiti i lavori per la costruzione dell'immobile sarà effettuata dopo l'ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie alla realizzazione degli stessi e previa approvazione del progetto esecutivo.
2. All'atto della consegna verrà redatto verbale di presa in consegna e inizio lavori.
3. 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.

### **ARTICOLO 13. Esecuzione dei lavori necessari per la costruzione dell'opera**

1. Nell'accettare l'esecuzione dei lavori necessari per la realizzazione dell'opera 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 gli elaborati progettuali, 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 scadenza 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.

### **ARTICOLO 14. Direzione lavori**

Ai sensi degli artt. 119 e 130 del D.lgs. n. 163/06, la direzione dei lavori resta in capo al soggetto aggiudicatore in quanto stazione appaltante mandataria con rappresentanza della società di leasing. Il soggetto aggiudicatore adotterà ogni utile iniziativa affinché la società di leasing venga tempestivamente informata di ogni decisione assunta con riguardo all'esecuzione dell'opera e ai relativi eventuali stati di avanzamento lavori.

Il soggetto aggiudicatore provvederà alla nomina di un tecnico avente specifica competenza per le attività di direzione lavori e coordinamento sicurezza nella fase di esecuzione. Le spese per gli onorari sono previsti nel quadro economico dell'intervento da realizzarsi.

Al soggetto aggiudicatore spettano, altresì, le funzioni e i compiti previsti dalla normativa di cui al Testo Unico sulla sicurezza.

La società di leasing può riservarsi la facoltà di procedere alla nomina di un proprio rappresentante nella fase di esecuzione dei lavori, che potrà essere presente in cantiere ai fini informativi circa l'andamento dei lavori, con spese a proprio carico.

### **ARTICOLO 15. Pagamenti**

A partire dalla data di consegna dell'opera finita e dichiarata agibile e contestuale messa in decorrenza del contratto di locazione finanziaria, la società di leasing liquiderà ed erogherà l'importo dovuto al soggetto realizzatore e fatturerà al soggetto aggiudicatore i canoni periodici.

La società di leasing provvederà inoltre – previa autorizzazione del soggetto aggiudicatore – al pagamento dei compensi dovuti ai professionisti incaricati e degli altri eventuali oneri connessi alla realizzazione dell'opera.

In caso di ritardato pagamento del corrispettivo al soggetto realizzatore, la società di leasing provvederà al pagamento degli interessi legali e moratori dovuti ai sensi dell'art. 133, comma 1, del D.Lgs. n. 163/06; qualora tale ritardo sia dipeso da fatto imputabile alla società di leasing stessa, gli interessi rimarranno a carico di

quest'ultima.

#### **ARTICOLO 16. Accertamenti in corso d'opera**

1. La stazione appaltante, per il tramite del direttore dei lavori e 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;
  - c. 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 e dalla normativa vigente. 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, di volta in volta e per quanto di rispettiva competenza, saranno inviate in forma scritta all'aggiudicatario e al responsabile del procedimento.
3. L'immobile sarà preso in consegna ed in uso e, quindi, accettato dalla stazione appaltante solo dopo la dichiarazione di agibilità dell'opera realizzata.

#### **ARTICOLO 17. Autorizzazioni necessarie**

1. L'aggiudicatario dovrà ottenere e fornire alla Stazione Appaltante al momento della consegna del bene il certificato di agibilità, nonché tutte le necessarie autorizzazioni previste dalla normativa vigente in via propedeutica all'ottenimento della certificazione di agibilità dell'immobile quali, a titolo di esempio, denuncia al Genio Civile per strutture in c.a., collaudo statico, accatastamento immobile, parere igienico-sanitario rilasciato dalla Asl competente, 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 dell'immobile.

#### **ARTICOLO 18. Durata massima dei lavori per la costruzione dell'immobile**

I lavori per la costruzione dell'immobile dovranno essere ultimati nel termine massimo giorni, naturali e consecutivi, indicato in sede di gara a partire dalla data del verbale di consegna dei lavori.

#### **ARTICOLO 19. 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 al soggetto realizzatore 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. 18 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. 18 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. 18, 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 dal Foro competente.
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.
7. La maggiore durata dei lavori non darà diritto all'aggiudicatario di chiedere lo scioglimento del contratto di leasing.

#### **ARTICOLO 20. Varianti in corso d'opera**

In caso di necessità di apportare varianti in corso d'opera, ai sensi degli artt. 114 e 132 del d. lgs. n. 163/06, la direzione lavori informerà tempestivamente per iscritto il soggetto aggiudicatario per la relativa approvazione, e la società di leasing per la conseguente maggiorazione del corrispettivo.

Quest'ultima provvederà al pagamento dei lavori eseguiti in variante soltanto dopo aver ricevuto la comunicazione scritta da parte del soggetto aggiudicatario relativa all'avvenuta approvazione della perizia di variante.

Se la maggiorazione del corrispettivo supera del 20% l'importo finanziato, sarà necessaria una specifica autorizzazione da parte del soggetto finanziatore, i cui contenuti dovranno essere condivisi e accettati dal soggetto aggiudicatario prima dell'esecuzione dei lavori previsti in variante.

Tutti gli oneri di progettazione per la redazione di varianti sopra descritte, sono da considerarsi integralmente comprese nell'importo di aggiudicazione, pertanto risultano a totale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario.

Eventuali varianti rese necessarie da errori od omissioni del progetto esecutivo dell'opera, ai del 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.

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.

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.

Nell'ipotesi in cui le variazioni suddette 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.

#### **ARTICOLO 21. Vizi delle opere**

1. Qualora nel corso dell'esecuzione delle opere, 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; 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. 29.
3. Qualora l'aggiudicatario ritenesse infondati i rilievi mossi dalla stazione appaltante, fermo restando il suo obbligo alla loro eliminazione, dovrà esplicitare le riserve che ritiene opportune negli atti di contabilità dell'appalto.
4. Resta ferma l'applicazione della disciplina delle riserve e dell'accordo bonario prevista dall'art. 240 del D. Lgs 163/2006e s.m. e i. e dal D.P.R. 207/2010.

## **ARTICOLO 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 D.M. 37/2008, 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-collaudo alle norme UNI/EN dell'impianto termotecnico e gas, ai sensi del D.M. 37/2008, 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;
  - c. Certificazione Energetica ai sensi del D. Lgs. 115/2008.
3. Il collaudo tecnico-amministrativo, con emissione del relativo certificato di collaudo sarà rimesso a tecnici abilitati incaricati dalla Stazione Appaltante, da nominarsi in corso d'opera, che dovranno pronunciarsi entro tre mesi dalla data di certificazione di ultimazione dei lavori.
4. 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.
5. 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'art. 29.
6. 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.
7. La definitiva accettazione dell'immobile da parte della stazione appaltante avverrà a seguito del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile, previa produzione delle certificazioni-attestazioni previste dalla legge e quelle sopra richieste, dal presente capitolato speciale d'appalto e quelle del capitolato tecnico-prestazionale, nonché di ogni altro parere utile ai fini del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile.
8. Fermo restando l'obbligo di consegna dell'opera da parte dell'aggiudicatario a

seguito della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il canone di leasing, nel caso di pronuncia del collegio arbitrale 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.

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

Per ogni giorno di ritardo ingiustificato nella consegna dell'immobile, rispetto al termine indicato nel precedente art. 7, 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.

#### **ARTICOLO 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.

#### **ARTICOLO 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.

#### **ARTICOLO 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.

#### **ARTICOLO 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.113 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 a prestare una garanzia assicurativa, secondo il dettato dell'art.129 del D.Lgs. n. 163/2006, contro tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati e deve coprire tutti i danni subiti dalla Stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti e opere, anche preesistenti, salvo quelli derivanti da errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore; tale polizza deve essere stipulata nella forma «Contractors All Risks» (C.A.R.) e deve prevedere una somma assicurata non inferiore a euro 2.376.891,73, di cui:  
partita 1) per le opere oggetto del contratto: euro 1.876.891,73;  
partita 2) per le opere preesistenti: euro 250.000,00;

- partita 3) per demolizioni e sgomberi: euro 250.000,00;
3. L'aggiudicatario deve stipulare una garanzia assicurativa di responsabilità civile per danni causati a terzi (R.C.T.) per una somma assicurata (massimale/sinistro) non inferiore ad euro 500.000,00
  4. I progettisti, dovranno produrre, contestualmente alla sottoscrizione del contratto, una dichiarazione di una compagnia di assicurazione autorizzata all'esercizio del ramo "responsabilità civile generale" contenente l'impegno a rilasciare polizza di responsabilità civile professionale di cui all'art. 111 del D.Lgs n.163/2006 per un massimale di almeno euro 250.000,00 (duecentocinquantamila/00)

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

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

Qualora l'esecuzione dei lavori necessari per la costruzione dell'immobile da concedere in leasing divenga impossibile per cause sopravvenute, il contratto si scioglierà ai sensi dell'art. 1463 del Codice Civile.

#### **ARTICOLO 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 il progetto preliminare corredato dai relativi elaborati posto a base di gara, il successivo progetto definitivo ed esecutivo approvati dalla Stazione Appaltante, senza alcuna discrezionalità, e possibilità di apportare modifiche e variazioni non concordate con la Stazione Appaltante e secondo quanto previsto nel presente Capitolato.
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.

#### **ARTICOLO 30. Ulteriori condizioni**

1. L'appalto è riservato esclusivamente a raggruppamenti (ATI verticali costituite o costituende) tra due o più soggetti, aventi come capogruppo un soggetto realizzatore, che eseguirà i lavori e, come mandante, un intermediario bancario o finanziario che finanzia i lavori a mezzo locazione finanziaria. Il contratto di leasing verrà stipulato tra il soggetto aggiudicatore e la società di leasing. L'opera verrà realizzata dalle Imprese costruttrici dell'ATI aggiudicataria: il corrispettivo per la realizzazione dell'opera verrà corrisposto direttamente dalla società di leasing mandante dell'ATI aggiudicataria alla quale il soggetto realizzatore fatturerà direttamente l'importo complessivo dell'opera realizzata.
2. L'ATI aggiudicataria dovrà avere una durata minima pari al tempo intercorrente tra la stipulazione del contratto di locazione finanziaria e l'inizio della decorrenza del contratto di locazione finanziaria, che avverrà con la consegna dell'opera ultimata e dichiarata agibile.
3. Nel periodo di durata della locazione finanziaria fino all'estinzione dei rapporti con il soggetto aggiudicatore (dopo il riscatto finale ed il passaggio definitivo della proprietà dell'opera) i rapporti intercorreranno tra il soggetto aggiudicatore e la società di leasing, sia nel caso che sia ancora in vita l'ATI aggiudicataria, sia in caso di scioglimento della stessa, fermo restando che la responsabilità per la realizzazione dei lavori a perfetta regola d'arte resta in capo al soggetto realizzatore.

#### **ARTICOLO 31. Clausola compromissoria**

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 Trani.
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 ultimata e dichiarata agibile.
3. E' in facoltà della sola stazione appaltante la scelta fra la procedura arbitrale o il procedimento avanti l'autorità ordinaria civile.