

SCHEMA
“ACCORDO QUADRO PER IL SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA IMMOBILI
COMUNALI – OPERE EDILI E DI MURATURA”

In data 2025, giorno ... (...), mese ..., tra:

Comune di Borgomanero (CF ...), con sede in 28020 Borgomanero (NO), C.so Cavour n. 16, in persona del Dirigente dell'Area Tecnica Lavori Pubblici – Settore Lavori Pubblici, Ing. **Paola Benevolo** (CF BNVPLA73S57F952C), in forza di ordinanza sindacale di nomina della stessa n. 2/2024, (di seguito anche denominata Committente);

e

Soc. ... (CF e PIVA ...), con sede in ..., rappresentata dal proprio legale rappresentante ... (CF), (di seguito anche denominata Appaltatore)

PREMESSO CHE

- 1) è interesse della Committente appaltare il servizio di manutenzione ordinaria degli immobili comunali, con riferimento a piccoli interventi di manutenzione edile e di muratura, nonché piccoli interventi di finitura pittorica, in modo da garantire la sicurezza, l'efficienza e il decoro degli stessi in ragione degli usi cui sono destinati;
- 2) scopo della Committente è, quindi, poter ricorrere “a chiamata” all'attività di un soggetto manutentore che proceda al sopralluogo dell'immobile, alla verifica dell'esigenza manutentiva ed al suo soddisfacimento, interrelazionandosi – dove necessario – con l'Amministrazione e, in particolare, con l'Area Tecnica Lavori Pubblici – Settore Patrimonio;
- 3) tale scopo risponde all'esigenza dell'Amministrazione Committente in relazione ai beni immobili costituenti il patrimonio della stessa e destinati a funzioni di pubblica utilità;
- 4) al fine di soddisfare le esigenze di cui ai punti precedenti, l'Amministrazione ritiene opportuno siglare un accordo quadro con un operatore economico all'uopo designato,
- 5) con determina .../ST del ..., divenuta esecutiva in data ..., si è, quindi, affidato alla Soc. ..., in epigrafe meglio identificata, l'appalto inerente il “servizio di manutenzione ordinaria degli immobili comunali_opere edili e di muratura”;
- 6) Il RUP, arch. **Valeria Vicario**, Funzionario dei Servizi Tecnici dell'Area Tecnica Lavori Pubblici – Settore Patrimonio, ha proceduto:
 - All'accertamento in capo all'affidataria della sussistenza dei requisiti per l'affidamento dell'appalto *de quo*, mediante autodichiarazione redatta dall'Appaltatore;
 - All'acquisizione di copia della polizza assicurativa per responsabilità civile dell'operatore economico;
 - All'acquisizione del DVR dell'operatore economico.

Tanto premesso si conviene e si stipula quanto segue:

ARTICOLO 1 – PREMESSE ED ALLEGATI

Le premesse e gli allegati fanno parte integrante del presente accordo quadro.

ARTICOLO 2 - OGGETTO DELL'ACCORDO QUADRO

Il presente contratto disciplina le condizioni generali relative al contratto per servizi di manutenzione ordinaria degli immobili di proprietà comunale_opere edili e di muratura.

Al presente Accordo è allegato un elenco di immobili sui quali potrà essere richiesto l'intervento dell'Appaltatore, fermo restando che la Committente potrà richiedere, se del caso, ulteriori interventi che si rendano necessari e che costituiscano opere di manutenzione ordinaria.

Oggetto delle prestazioni affidate all'Appaltatore sono gli interventi costituenti piccoli interventi edili, di muratura, di finitura e pitturazione muraria di cui all'allegato Prezzario della Regione Piemonte 2024.

In ogni caso, l'Appaltatore, con la sottoscrizione del presente Accordo, s'impegna ad eseguire gli interventi di ordinaria manutenzione che si rendano necessari, anche qualora gli stessi non siano ricompresi nel detto Prezzario, al fine di garantire l'efficienza ed efficacia del proprio intervento e garantire la funzionalità, sicurezza e decoro delle opere e degli immobili.

L'esecuzione del presente Accordo prevede l'intervento dell'Appaltatore "a chiamata".
Detta chiamata avverrà ad opera dell'Area Tecnica Lavori Pubblici – Settore Patrimonio o dell'Ufficio Cantiere del Comune a mezzo e-mail contenente una sommaria descrizione:

- dell'intervento richiesto;
- del luogo di esecuzione;
- del "grado" di urgenza dell'intervento qualificato secondo il seguente schema:
 - alto: intervento urgente, da risolversi entro massimo 48h;
 - medio: intervento urgente, da risolversi entro massimo 3gg lavorativi;
 - basso: intervento programmabile, da risolversi entro 10-15 gg lavorativi.

La richiesta di intervento potrà essere anticipata dagli Uffici telefonicamente, ma a detta telefonata seguirà comunque l'invio del report indicato.

L'Appaltatore darà corso all'intervento nelle tempistiche concordate.

Qualora non fosse possibile rispettare dette tempistiche, l'Appaltatore ne darà tempestivamente notizia alla Committente, alla quale comunicherà, altresì, le ragioni del ritardo e i tempi previsti per poter eseguire l'intervento.

ARTICOLO 3 – DURATA DELL'ACCORDO QUADRO – IMPORTO MASSIMO RICONOSCIBILE – RISOLUZIONE E RECESSO

L'importo complessivo dell'Accordo Quadro è fissato in **€ 4.900,00, oltre IVA ed ogni onere di legge incluso.**

L'Appaltatore s'impegna a comunicare alla Committente il raggiungimento della somma massima sopra indicata e, in ogni caso, ad astenersi dal porre in essere qualsivoglia intervento che possa determinare il superamento di detta soglia senza averlo comunicato alla predetta Committente e averne ottenuto l'eventuale autorizzazione.

Le parti convengono che, qualora nel corso dell'esecuzione si dovesse rendere necessario operare un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino alla concorrenza di un quinto dell'importo originale del contratto, la Committente potrà chiederne l'esecuzione all'Appaltatore alle medesime condizioni contrattuali, senza che lo stesso possa far valere il diritto alla risoluzione del contratto.

Nella determinazione del corrispettivo per le prestazioni offerte in esecuzione del presente contratto, l'Appaltatore applicherà il Prezzario della Regione Piemonte 2024, applicando agli importi ivi riportati per manodopera e materiali lo sconto indicato in sede di "offerta economica". Si allega al presente Accordo Quadro detta offerta.

Qualora eventuali materiali o lavorazioni necessari ad eseguire l'intervento non siano ricompresi nel Prezzario suddetto e il loro costo superi l'importo di € 200 oltre IVA, l'Appaltatore procederà solo dopo aver comunicato alla Committente il costo e avere ottenuto l'autorizzazione ad eseguire l'intervento.

I prezzi di cui sopra si intendono tutti comprensivi, oltre che dell'utile di impresa, anche delle percentuali per spese generali, tasse diverse, interessi, previdenza e assicurazione operai, piano

per la sicurezza fisica dei lavoratori ecc. nonché del compenso per l'impiego e il consumo degli arnesi e mezzi provvisori, e dello smaltimento rifiuti.

Il presente Accordo Quadro ha una durata di 24 mesi decorrenti dalla data dell'affidamento, ovvero la minore durata determinata dall'esaurimento del valore massimo complessivo indicato nella presente clausola.

Per durata dell'Accordo Quadro si intende il termine entro il quale la Stazione Appaltante può emettere gli ordinativi/ricieste di interventi nei confronti dell'Appaltatore.

La Committente si riserva il diritto di prorogare la validità del presente Accordo Quadro per il tempo necessario ad individuare e stipulare un nuovo contratto di appalto con diverso operatore economico.

In tal caso, il rapporto proseguirà alle medesime condizioni contrattuali fissate dal presente Accordo o alle condizioni di mercato più favorevoli per la Committente applicabili *ratione temporis*.

Nel caso in cui il presente contratto dovesse risolversi anticipatamente rispetto al termine indicato al paragrafo precedente, fermi restando i diritti della Committente, l'Appaltatore potrà richiedere esclusivamente il pagamento delle prestazioni relative ai servizi regolarmente eseguiti.

La Committente ha diritto a recedere dal contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 123 D.Lgs. 36/23.

Nel caso di recesso *ad nutum* della Committente, l'Appaltatore avrà diritto:

- al pagamento delle prestazioni eseguite in adempimento del contratto;
- al rimborso del valore dei materiali utili esistenti in magazzino e per i quali sia possibile dimostrare che fossero destinati specificatamente all'adempimento dell'Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 11 dell'All. II.14 D.Lgs. 36/23;
- al pagamento del decimo dei servizi non eseguiti, calcolato secondo le norme di cui all'art. 11 dell'All. II.14 D.Lgs. 36/23.

ARTICOLO 4 – PAGAMENTI

Il pagamento delle prestazioni avverrà **trimestralmente** fino ad esaurimento dell'importo massimo previsto nel presente Accordo Quadro.

Allo scopo l'appaltatore dovrà trasmettere **tabella rendicontata degli interventi effettuati** (allegato 2 – modello reportistica).

La quantificazione dell'importo dovuto all'Appaltatore sarà effettuata dalla Committente facendo riferimento alle Tabelle riferibili al singolo trimestre.

Il credito sarà esigibile solamente in riscontro alla presentazione della contabilità elaborata dalla ditta come da richiesta e previa verifica da parte della Stazione Appaltante del documento unico di regolarità contributiva con esito positivo.

Il pagamento avverrà a giorni 30 (trenta) dalla data fattura.

Le fatture dovranno contenere:

- CIG ...;
- IBAN dedicato;
- Codice Ufficio **BGBAN9**

Le parti riconoscono espressamente che il presente Accordo Quadro è soggetto alla normativa in materia

di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/10 e s'impegnano al rispetto delle relative norme. In particolare, l'Appaltatore ha comunicato, con apposito modulo di auto dichiarazione che si allega, gli estremi identificativi del conto corrente dedicato e i dati delle persone autorizzate ad operare sullo stesso e s'impegna, nel caso di modifica, a comunicare tempestivamente la stessa alla Committente.

ARTICOLO 5 – CLAUSOLA DI REVISIONE PREZZI

Per la revisione dei prezzi trova applicazione l'art. 60, co. 2, lett. b) del D.Lgs. 36/23.

Nel caso di specie, considerata l'applicazione al presente contratto del Prezzario Regione Piemonte 2024, il quale prevede importi riferibili tanto al costo della manodopera quanto al costo dei materiali impiegati nel servizio, si ritiene di poter collegare la revisione dei prezzi all'adeguamento operato dall'eventuale successivo Prezzario adottato dalla Regione Piemonte.

La revisione del prezzo opererà secondo le seguenti modalità:

- al verificarsi di una variazione del costo complessivo del servizio – determinato sulla base della variazione del Prezzario indicato - superiore al 5% dell'importo complessivo del contratto, si darà luogo ad un adeguamento dei prezzi;
- tale adeguamento avrà riguardo al prezzo riconosciuto per le prestazioni ancora da eseguire e fino a concorrenza dell'importo massimo di cui al presente Accordo Quadro;
- la variazione comporterà un adeguamento del prezzo delle prestazioni pari all'80% del valore eccedente la soglia percentuale di attivazione della clausola.

Resta ferma la facoltà per le parti, qualora l'adeguamento non consenta il mantenimento dell'equilibrio contrattuale, di rinegoziare i termini dell'Accordo o, nel caso non sia possibile, chiederne la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta.

ARTICOLO 6 -OBBLIGHI DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore si obbliga:

- a) ad eseguire le prestazioni in conformità alle prescrizioni contrattuali e nel rispetto di tutte le norme e regolamenti vigenti in materia; in particolare, ad applicare, nell'esecuzione degli interventi, tutte le norme e cautele necessarie per garantire la sicurezza ed incolumità del proprio personale impiegato nell'intervento e dei terzi.
In particolare, L'Appaltatore e ciascuna impresa esecutrice devono consegnare alla Stazione Appaltante, prima della stipula del Contratto, il Documento di Valutazione dei Rischi.
L'Appaltatore dovrà, altresì, prendere visione dei Documenti Unici di Valutazione dei Rischi da Interferenza che la Committente gli trasmetterà a seguito dell'affidamento;
- b) ad avvalersi di personale qualificato nonché a munirsi di tutti i mezzi, le attrezzature, gli impianti e i materiali necessari all'espletamento delle prestazioni contrattuali;
- c) ad utilizzare mezzi, attrezzature, impianti e materiali conformi alla normativa vigente e muniti di tutte le autorizzazioni e/o abilitazioni eventualmente occorrenti;
- d) a comunicare alla Committente, prima dell'inizio dell'esecuzione del contratto, il nominativo e il recapito del Responsabile Tecnico, a cui compete il ruolo di referente nei rapporti con il RUP/Direttore Operativo e con l'Area Tecnica Lavori Pubblici – Settore Patrimonio per l'organizzazione e l'esecuzione del servizio;
- e) a provvedere allo smaltimento dei rifiuti – anche speciali – derivanti dall'intervento nel rispetto delle norme applicabili in ragione della natura degli stessi, senza addebitare alla Committente costi aggiuntivi per tale servizio se non quelli “vivi” dovuti allo smaltimento di rifiuti pericolosi o di rifiuti speciali;
- f) a ripristinare lo stato dei luoghi precedente all'intervento di manutenzione, in modo da

garantire sempre la sicurezza e il decoro degli immobili oggetto dello stesso.

A seguito di ciascun intervento operato, l'Appaltatore invierà alla Committente un riscontro. Quando sia necessario procedere all'intervento nel corso di più giorni, l'Appaltatore ne darà notizia alla Committente a mezzo e-mail e procederà, al termine dell'intervento, a comunicare tale conclusione.

ARTICOLO 7 – OBBLIGHI DELL'APPALTATORE VERSO IL PERSONALE DIPENDENTE

L'Appaltatore ha dichiarato nella propria offerta economica che il Contratto Collettivo Nazionale applicato al proprio personale dipendente è ..., ritenuto adeguato dalla Committente.

L'Appaltatore s'impegna, pertanto, a garantire l'applicazione del detto contratto a tutto il personale impiegato nell'appalto.

S'impegna, altresì, all'esatto adempimento degli obblighi retributivi, contributivi ed assistenziali imposti per legge.

L'Appaltatore riconosce espressamente la propria responsabilità in materia di applicazione della normativa della sicurezza sui luoghi di lavoro.

In ragione di ciò, l'Appaltatore esonera la Committente da ogni responsabilità, diretta ed indiretta, in caso di infortuni intervenuti al personale dipendente dello stesso Appaltatore nell'espletamento del servizio.

ARTICOLO 8 – ASSICURAZIONI A CARICO DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore svolge il servizio appaltato sotto la propria responsabilità, assumendone tutte le conseguenze nei confronti dei propri addetti, della Committente e dei terzi.

L'Appaltatore si obbliga a tenere indenne la Committente da ogni responsabilità derivante dall'esecuzione dei servizi oggetto del presente accordo quadro e da ogni responsabilità per danni che possa derivare a persone e/o cose, mobili ed immobili, dall'esecuzione del presente Accordo.

Al fine di tenere indenne la stazione appaltante da tutti i rischi di esecuzione del contratto, l'Appaltatore ha consegnato alla Stazione Appaltante, che con la sottoscrizione del presente atto ne accusa ricevuta: copia della polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi

- n. _____
- contratta con _____
- in data _____
- con durata dal _____ al _____, impegnandosi al rinnovo della stessa qualora dovesse scadere prima della conclusione del termine di durata del presente Accordo Quadro e/o in caso di proroga dello stesso.

ARTICOLO 9 – RESPONSABILE UNICO DI PROGETTO

L'esecuzione del contratto è diretta dal RUP, **Arch. Valeria Vicario**, Funzionario dei Servizi Tecnici dell'Area Tecnica Lavori Pubblici – Settore Patrimonio.

La stessa potrà avvalersi, qualora lo ritenga opportuno, di uno o più Direttori Operativi, nominati ai sensi dell'art. 114, co. 7 del D.Lgs. 36/23 ed individuati tra i dipendenti della medesima Area Tecnica Lavori Pubblici.

Il RUP potrà procedere, a campione, alla verifica dell'esatta esecuzione delle prestazioni contrattuali, finalizzata anche al rilascio del certificato di regolare esecuzione di cui all'art. 38, All. II.14 D.Lgs. 36/23.

Qualora, nel corso dell'esecuzione del contratto, si renda necessario formulare contestazioni nei confronti dell'Appaltatore, queste saranno formulate dal RUP a mezzo PEC, assegnando all'Appaltatore un termine, non inferiore a 15 giorni, per replica.

Valutata negativamente detta replica o scaduto il relativo termine, su suggerimento del RUP, la Committente potrà disporre la risoluzione dell'Accordo Quadro.

ARTICOLO 10 - PENALI

Gli interventi di manutenzione dovranno essere eseguiti dall'Appaltatore nel rispetto dei termini indicati all'art. 2 del presente Accordo Quadro.

Ogni motivo che possa determinare ritardi o difficoltà di esecuzione dovrà essere tempestivamente comunicato alla Committente o, in caso di mancata comunicazione, sarà automaticamente considerato, senza necessità di contestazione da parte della Committente, inadempimento contrattuale rilevante ai fini dell'applicazione della presente clausola e/o ai fini dell'attivazione dei rimedi contrattualistici e di legge previsti.

In particolare, ai sensi dell'art. 126, co. 1, del D.Lgs. 36/23 nel caso di ritardo nell'adempimento delle prestazioni di cui al presente Accordo, sarà applicata una penale fissata nella misura del 1 per mille dell'ammontare netto contrattuale, per ciascun giorno di ritardo, fino al raggiungimento di un importo massimo pari al 10% di detto ammontare netto contrattuale.

ARTICOLO 11 - RISOLUZIONE DELL'ACCORDO QUADRO

Al presente Accordo Quadro si applicano le cause di risoluzione previste dal Decreto Legislativo 36/23 e dalla normativa civilistica.

In particolare, il presente Accordo Quadro potrà essere risolto dalla Committente per grave inadempimento delle prestazioni contrattuali.

A tal fine si precisa fin d'ora che si considerano grave inadempimento contrattuale:

- indipendentemente dall'applicazione delle penali di cui all'art. 10, l'ingiustificato ritardo nell'adempimento per tre o più interventi richiesti dalla Committente; è da considerare ingiustificato anche il ritardo per cui sia intervenuta contestazione del RUP a norma dell'art. 9 e le relative controdeduzioni dell'Appaltatore non siano state accettate dal RUP;
- il mancato adempimento anche solo di una delle richieste di intervento della Committente; è da ritenersi non giustificato l'inadempimento per cui, a seguito della contestazione a norma dell'art. 9, il RUP non abbia ritenuto di accettare le controdeduzioni dell'Appaltatore;
- la contestazione di tre o più interventi effettuati dall'Appaltatore a seguito di verifica negativa dell'esatta esecuzione delle prestazioni contrattuali eseguita dal RUP a norma dell'art. 9.

Comportano, altresì, la possibilità per la Committente di ricorrere alla risoluzione del contratto, i casi di:

- affidamento di lavorazioni in subappalto in violazione delle norme di cui all'art. 119 D.Lgs. 36/23;
- accertamento dell'irregolarità dell'Appaltatore nell'adempimento delle prestazioni contributive e assicurative e delle retribuzioni dei lavoratori dipendenti.

L'Appaltatore può chiedere la risoluzione del contratto nei seguenti casi:

- in caso di impossibilità ad eseguire il contratto per cause ad esso non imputabili, ai sensi dell'articolo 1672 del c.c.;

- per eccessiva onerosità sopravvenuta, ai sensi e nei limiti di cui agli artt. 9, 60 e 120 del D.Lgs. 36/23 e dell'art. 5 del presente Accordo Quadro.

L'effetto risolutivo non si estende alle prestazioni già eseguite.

In ogni caso in cui la risoluzione sia rimessa alle parti contrattuali, queste procederanno comunicando la stessa a mezzo posta elettronica certificata.

Effetti della risoluzione dell'Accordo Quadro

In caso di risoluzione dell'Accordo Quadro per una delle cause precedentemente contemplate, l'Appaltatore avrà diritto soltanto al pagamento del servizio regolarmente eseguito decurtato degli oneri aggiuntivi derivanti dallo scioglimento dell'Accordo Quadro.

ARTICOLO 13 - RECESSO

La Committente si riserva il diritto di recesso ai sensi dell'art. 123 del D.Lgs. 36/23.

ARTICOLO 14 – SUBAPPALTO e SUBCONTRATTO

All'impresa affidataria è fatto espresso divieto di cedere a terzi, in tutto o in parte, il contratto medesimo, in deroga a quanto disposto dall'art. 1406 del Codice Civile, sotto la comminatoria dell'immediata risoluzione del contratto.

Il subappalto è ammesso nei limiti e nei modi di cui all'art. 119 D.Lgs. 36/23.

L'Appaltatore è tenuto a comunicare alla Committente le prestazioni che intende dare in subappalto, fermi restando i limiti di cui ai commi 1 e 2 del D.Lgs. 36/23, al fine di acquisire autorizzazione della stessa Committente.

A tal fine, almeno venti giorni prima dell'inizio delle prestazioni di cui al subappalto, l'Appaltatore trasmette alla Committente:

- copia del contratto di subappalto;
- dichiarazione del subappaltatore di assenza di cause di esclusione di cui al Capo II del Titolo IV della Parte V del Libro II del D.Lgs. 36/23;
- documentazione di denuncia agli enti previdenziali ed assistenziali dei lavoratori impiegati nel subappalto;
- dichiarazione inerente la sussistenza o meno di forme di controllo o collegamento ai sensi dell'art. 2359 c.c.

Appaltatore e subappaltatore sono solidalmente responsabili nei confronti della Committente per l'esatto adempimento delle prestazioni contrattuali affidate e degli eventuali danni derivanti dall'attività o dall'omessa attività ad essi riconducibile.

L'Appaltatore è, altresì, responsabile in ordine:

- all'adempimento da parte del subappaltatore degli obblighi in materia di applicazione al proprio personale dipendente del CNL indicato in ragione dell'attività prestata nel corso del subappalto;
- dell'adempimento degli obblighi contributivi, assistenziali e previdenziali da parte del subappaltatore nei confronti dei lavoratori impiegati nel subappalto;
- dell'osservanza, da parte del subappaltatore, delle norme inerenti il trattamento economico e normativo applicabile ai lavoratori impiegati nel subappalto.

L'Appaltatore comunica, altresì, alla Committente, prima dell'inizio della prestazione, eventuali sub-contratti stipulati per l'esecuzione dell'appalto e, in particolare, trasmette:

- nome del sub-contraente;
- importo del sub-contratto;
- prestazioni affidate in sub-contratto.

ARTICOLO 15 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese e le imposte connesse con la stipula del Contratto sono a carico dell'Appaltatore.

ARTICOLO 16 - CODICE ETICO E DI COMPORTAMENTO

Ai sensi e per gli effetti del Dlgs. 231/2001, l'Appaltatore si impegna nei rapporti con la Stazione Appaltante, anche per i propri dipendenti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1381 del Codice Civile, ad attenersi rigorosamente alle norme contenute nel Codice di comportamento dei Dipendenti rinvenibile all'indirizzo web <https://www.comune.borgomanero.no.it/>

ARTICOLO 17 - FORO COMPETENTE

Qualsiasi controversia, ivi comprese quelle relative all'interpretazione, esecuzione, validità o risoluzione del Contratto, sarà devoluta alla competenza del Foro di Novara.

ARTICOLO 18 - CLAUSOLA DI RINVIO

Per tutto quanto non previsto dal presente Accordo Quadro, si fa espresso riferimento alla normativa applicabile *ratione materiae*

ARTICOLO 19 – ALLEGATI

Si allegano al presente contratto e ne costituiscono parte integrante i seguenti documenti:

- Elenco degli immobili di proprietà comunale;
- Offerta economica;
- Modello di reportistica;
- Prezzario Piemonte 2024;
- Dichiarazione sulla tracciabilità dei flussi finanziari ex L. 136/10 dell'operatore economico;
- Assicurazione per RC dell'operatore economico.

Il presente Contratto è stipulato in modalità elettronica mediante scrittura privata e sottoscritta in forma digitale.

Per l'Appaltatore

Per la Committente