

ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI  
DELLA PROVINCIA DI PALERMO

COMUNE DI MONTEMAGGIORE BELSITO

*Progetto di manutenzione straordinaria di n.3 alloggi nel lotto 651 oltre 1 alloggio da demolire; 3 alloggi nel lotto 832 e n.2 alloggi nel lotto 649.*

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Il Progettista e Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Monica D'Agostino



**ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI  
DELLA PROVINCIA DI PALERMO  
COMUNE DI PALERMO**

**LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA N.3 ALLOGGI LOTTO 832 – N.3  
ALLOGGI LOTTO 651 – N. 1 ALLOGGIO DA DEMOLIRE LOTTO 651 – N.2 ALLOGGI  
LOTTO 659**

**CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO**

A) Importo dei lavori a base d'asta	€ <del>385.419,77</del> <sup>283.213,39</sup>	
B) Importo oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 7.212,13	
<b>Importo complessivo appalto</b>	<b>€ 300.505,52</b>	<b>€ 300.505,52</b>
C) Somme a disposizione dell'Amministrazione		
Oneri di accesso alla discarica	€ 7.000,00	
Imprevisti	€ 15.025,28	
Spese tecniche	€ 30.050,55	
Allacciamenti	€ 10.000,00	
IVA 10%	€ 30.050,55	
<b>Sommano</b>		<b>€ 92.126,38</b>

**Importo complessivo del progetto € 392.631,90**

Il Progettista  
Arch.Monica D'Agostino

IL RUP  
Arch.Monica D'Agostino

**Capitolo I  
DATI GENERALI DELL'APPALTO**

**Art. 1. Oggetto dell'appalto**

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione di tutti i lavori di manutenzione straordinaria di n.3 alloggi Loto 832 – n.3 alloggi Loto 651 – n.1 alloggio da demolire Loto 651 – n.2 alloggi Loto 659.

**Art. 2. Importo dei lavori in appalto**

L'importo complessivo dei lavori a misura, compresi nel presente appalto, ammonta a euro € 300.505,52 (dicioni euro trecentomilacinquecentocinquante/52) di cui € 85.532,99 per manodopera, € 7.212,13 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta ed € 92.126,38 per lavori soggetti a ribasso d'asta.

**Tabella 2.1 - Importo dei lavori in appalto**

N.	Descrizione	Importo [euro]
b	Lavori a misura	€ 300.505,52
c	Somme a disposizione della stazione appaltante	€ 92.126,38
-		
-		
-	Sommario	€ 392.631,90

**CONDIZIONE DI AMMISSIONE**

Per l'ammissione alla gara di appalto relativa ai lavori di cui all'art.1 del presente Capitolato è richiesta la qualifica dell'impresa concorrente, ai sensi di quanto stabilito dal Regolamento di disciplina del sistema unico di qualificazione di cui al D.P.R. 207/2010 nella categoria OGIClassifica II ed altresì il possesso dell'iscrizione dell'apposito registro della C.C.I.A.A. ai sensi dell'art. 1 comma 2 lettere a, b, c, d, e del D.M.37 del 22/01/2008.

Tutte le lavorazioni, a qualsiasi categoria appartengano, sono subappaltabili ed affidabili in cottimo alla condizione di cui all'art.105 del D.Lgs.50/2016, le imprese partecipanti, all'atto dell'offerta debbono indicare quali categorie di lavori o le parti di opere che intendono subappaltare o concedere in cottimo ad imprese in possesso delle relative qualificazioni. I lavori oggetto del contratto sono subappaltabili nella misura massima del 30% dell'importo complessivo del contratto.

Relativamente ai requisiti di qualificazione del concorrente singolo e di quelli riuniti in funzione delle categorie prevalente e scorporabili, si applicano le disposizioni di cui all'art.92 del DPR 207/2010.

**Art. 3. - Modalità di stipulazione del contratto**

Il contratto è stipulato "A Misura" ai sensi dell'articolo 43, comma 7 del D.P.R. 207/2010.

I prezzi contrattuali sono vincolanti anche per la definizione, valutazione e contabilizzazione di eventuali varianti, addizionali o detrazioni in corso d'opera, se ammissibili ed ordinate o autorizzate. I rapporti ed i vincoli negoziali si riferiscono agli importi come determinati ai sensi dell'articolo Art. 2.

Il contratto è stipulato, a pena di nullità, con atto pubblico notarile informatico, ovvero, in modalità elettronica secondo le norme vigenti per la Stazione appaltante, in forma pubblica amministrativa a cura dell'Ufficio rogante dell'amministrazione aggiudicatrice o mediante scrittura privata e comunque ai sensi dell'art. 32 del codice dei contratti.

### CATEGORIE PREVALENTE

Categoria	OG1	Importo € 202.307,46	Classifica I
Categoria	OG11	Importo € 98.198,06	Classifica I

Con riferimento all'importo dei lavori e alla distribuzione relativa alle varie categorie d'ordine di lavori compensati a misura è riassunta nella tabella seguente:

opere edili (demolizioni e ricostruzioni)	€	159.718,80
Intonaci e tinteggiature	€	42.588,66
Impianti tecnologici (idrico - elettrico - termico)	€	98.198,06

#### **Variazione dell'importo dei lavori a misura.**

Fermo restando che i gruppi di lavorazioni omogenee si ricavano dal computo metrico estimativo di progetto redatto, l'importo del contratto può variare, in aumento o in diminuzione, esclusivamente per la parte di lavori previsti a misura negli atti progettuali e nella lista delle categorie di lavoro ritenute omogenee previste per l'esecuzione dell'appalto, in base alle quantità effettivamente eseguite, sempre che le stesse non siano sostanziali come definito al comma 4 dell'art.106 del D.Lgs.50/2016, fermi restando i limiti di cui all'art. 106 del D.Lgs.50/2016.

La stazione appaltante, può autorizzare modifiche e/o variazioni di lavorazioni per necessità legate alla specificità dell'appalto dei lavori di che trattasi, ai sensi del comma 1 lett.e dell'art.106 del D.Lgs.50/2016 per una variazione compresa entro il 50% in più o in meno degli importi di gruppi di lavorazioni omogenee, promuovendo apposita perizia di variante in corso d'opera. In ogni caso, ai sensi del comma 12 dell'art.106 l'Amministrazione può imporre all'appaltatore una diminuzione o un aumento delle prestazione fino alla concorrenza di un quinto dell'importo del contratto alle stesse condizioni del contratto originario senza che l'appaltatore faccia valere il diritto alla risoluzione del contratto.

La perizia di variante non viene promossa dall'Amministrazione quando l'importo dei gruppi di lavorazione omogenee non varia in aumento o in diminuzione del 20%.

#### **Descrizione sommaria dei lavori affidati**

##### *Descrizione dei lavori*

I lavori di manutenzione straordinaria sono rivolti alla messa in funzione degli alloggi oggi disabitati perché in cattive condizioni di manutenzione e pertanto necessitano di interventi straordinari prima della loro riassegnazione.

Le condizioni di degrado in cui versano gli alloggi sono concentrati soprattutto nell'impiantistica che non è a norma e pertanto non certificabile in particolare saranno dismessi e sostituiti:

- i servizi igienici;
- le cucine
- gli infissi esterni;
- gli impianti elettrici;
- gli impianti idrici;
- gli impianti termici;

Gli alloggi saranno interamente tinteggiati.

Nelle parti esterne saranno revisionate le coperture e saranno controllati tutti gli intonaci esterni e saranno laddove necessarita rifatti interamente.

##### *Forma e principali dimensioni delle opere*

La forma e le principali dimensioni delle opere oggetto dell'appalto risultano dai disegni di progetto esecutivo, salvo quanto potrà essere meglio precisato dalla direzione dei lavori.

**Art. 4. Requisiti dell'appaltatore**  
Caso di concorrente stabilito in Italia: i concorrenti all'atto dell'offerta devono possedere attestazione rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. 207/2010 regolarmente autorizzata, in corso di validità che documenti il possesso della qualificazione in categorie e classifiche adeguate ai lavori da assumere ed essere in possesso o della certificazione relativa all'intero sistema di qualità o della dichiarazione della presenza di elementi significativi e tra loro correlati del sistema di qualità rilasciata dai soggetti accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000, riportata nell'attestazione rilasciata dalla suddetta SOA;

**Art. 5. Aggiudicazione**

L'aggiudicazione dell'appalto avverrà con le modalità stabilite nel bando di gara.

**Art. 6. Adempimenti in materia di provvedimenti contro la delinquenza mafiosa**  
Ai fini del rispetto della legislazione vigente relativa ai provvedimenti contro la delinquenza mafiosa, l'Ente Appaltante, procede in corso d'opera alla verifica dei requisiti previsti dalla stessa legge per l'affidamento dei lavori prima che sia scaduto un anno dalla firma del contratto l'Ente Appaltante provvederà a richiedere i documenti necessari per il rinnovo della certificazione prefettizia. L'impresa Appaltatrice è tenuta a comunicare tempestivamente all'Ente Appaltante le modificazioni negli assetti proprietari, nella struttura d'Impresa e negli Organismi Tecnici ed Amministrativa.

**Art. 7. Condizioni dell'appalto**

Nell'accettare i lavori sopra designati l'Appaltatore ammette e riconosce pienamente:

- a) Di avere preso conoscenza delle opere da eseguire, di avere visitato la località interessata dai lavori e di averne accertato le condizioni di viabilità e di accesso, nonché gli impianti che la riguardano.
- b) Di avere accertato l'esistenza della normale reperibilità sul mercato dei materiali da impiegare nonché delle discariche pubbliche autorizzate per il materiale da eliminare, compreso quello speciale per bonifica, il tutto in correlazione anche ai tempi previsti per la durata dei lavori.
- c) Di aver valutato, nell'offerta prezzi, tutte le circostanze ed elementi che influiscono tanto sul costo dei materiali, quanto sul costo della mano d'opera, dei noli e dei trasporti.
- d) Di avere considerato la distanza delle cave di prestito, aperte o da aprirsi, e le condizioni di operabilità delle stesse per la durata e l'entità dei lavori.
- e) Di avere considerato la distanza delle pubbliche discariche autorizzate, comprese quelle per i rifiuti speciali, e le condizioni imposte dagli Organi competenti.
- f) Di essere perfettamente edotto del programma dei lavori e dei giorni nello stesso considerati per andamento climatico sfavorevole
- g) Di aver tenuto conto, nella preparazione dell'offerta prezzi, degli obblighi relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di condizioni di lavoro e di previdenza ed assistenza in vigore nel luogo dove devono essere eseguiti i lavori.

L'Appaltatore non potrà quindi eccepire durante l'esecuzione dei lavori, la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati, tranne che tali nuovi elementi si configurino come cause di forza maggiore contemplate dal Codice Civile (e non escluse da altre norme del presente Capitolato) o che si riferiscono a condizioni soggette a revisioni.  
Con l'accettazione dei lavori l'Appaltatore dichiara implicitamente di avere la possibilità ed i mezzi necessari per procedere all'esecuzione degli stessi secondo i migliori precetti dell'arte e con i più aggiornati sistemi costruttivi.

**Art. 8. Eccezione dell'appaltatore.**

Nel caso che l'Appaltatore ritenga che le disposizioni impartite dalla Direzione dei lavori siano difformi dai patti contrattuali, o che le modalità di esecuzione e gli oneri connessi alla esecuzione stessa dei lavori siano più gravosi di quelli previsti nel presente Capitolato speciale e tali, quindi, da richiedere la pattuizione di un nuovo prezzo o la corresponsione di un particolare compenso, egli,

prima di dar corso all'ordine di servizi, con il quale tali lavori sono stati disposti, dovrà inoltrare le proprie eccezioni e/o riserve nei modi prescritti dalla vigente normativa.  
Poiché tale norma ha lo scopo di non esporre l'Amministrazione ad oneri imprevisti, resta contrattualmente stabilito che non saranno accolte richieste postume e che le eventuali riserve si intenderanno prive di qualsiasi efficacia.

## Capitolo 2 ACCETTAZIONE DEI MATERIALI IN GENERALE

### Art. 9. Accettazione

I materiali e i componenti devono corrispondere alle prescrizioni del presente capitolato speciale ed essere della migliore qualità, e possono essere messi in opera solamente dopo l'accettazione del direttore dei lavori; in caso di contestazioni, si procederà ai sensi del regolamento. L'accettazione dei materiali e dei componenti è definitiva solo dopo la loro posa in opera. Il direttore dei lavori può rifiutare in qualunque tempo i materiali e i componenti deperiti dopo l'introduzione in cantiere, o che per qualsiasi causa non fossero conformi alle caratteristiche tecniche risultanti dai documenti allegati al contratto. In quest'ultimo caso, l'appaltatore deve rimuoverli dal cantiere e sostituirli con altri idonei a sue spese. Ove l'appaltatore non effettui la rimozione nel termine prescritto dal direttore dei lavori, la stazione appaltante può provvedervi direttamente a spese dell'appaltatore, a carico del quale resta anche qualsiasi onere o danno che possa derivargli per effetto della rimozione eseguita d'ufficio. Anche dopo l'accettazione e la posa in opera dei materiali e dei componenti da parte dell'appaltatore, restano fermi i diritti e i poteri della stazione appaltante in sede di collaudo tecnico-amministrativo o di emissione del certificato di regolare esecuzione.

### Art. 10. Impiego di materiali con caratteristiche superiori a quelle contrattuali

L'appaltatore che nel proprio interesse o di sua iniziativa abbia impiegato materiali o componenti di caratteristiche superiori a quelle prescritte nei documenti contrattuali, o eseguito una lavorazione più accurata, non ha diritto ad aumento dei prezzi, e la loro contabilizzazione deve essere redatta come se i materiali fossero conformi alle caratteristiche contrattuali.

### Art. 11. Impiego di materiali o componenti di minor pregio

Nel caso sia stato autorizzato per ragioni di necessità o convenienza da parte del direttore dei lavori l'impiego di materiali o componenti aventi qualche carenza nelle dimensioni, nella consistenza o nella qualità, ovvero sia stata autorizzata una lavorazione di minor pregio, all'appaltatore deve essere applicata un'adeguata riduzione del prezzo in sede di contabilizzazione, sempre che l'opera sia accettabile senza pregiudizio, e salve le determinazioni definitive dell'organo di collaudo.

### Art. 12. Impiego di materiali riciclati e di terre e rocce da scavo

#### 12.1 Materiali riciclati

Per l'impiego di materiali riciclati si applicheranno le disposizioni del D.M. 8 maggio 2003, n. 203 - Norme affinché gli uffici pubblici e le società a prevalente capitale pubblico coprano il fabbisogno annuale di manufatti e beni con una quota di prodotti ottenuti da materiale riciclato nella misura non inferiore al 30% del fabbisogno medesimo.

#### 12.2 Riutilizzo della terra di scavo

In applicazione dell'art. 185, comma 1, lett. c-bis) del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, il suolo non contaminato e altro materiale allo stato naturale escavato nel corso dell'attività di costruzione, ove sia certo che il materiale sarà utilizzato a fini di costruzione allo stato naturale nello stesso sito in cui è stato scavato, non deve essere considerato rifiuto.

#### 12.3 Terre e rocce da scavo

Fatte salve le prescrizioni del punto precedente, le terre e le rocce da scavo, anche di gallerie, ottenute quali sottoprodotti, possono essere utilizzate per riinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilievi, purché:  
- siano impiegate direttamente nell'ambito di opere o interventi preventivamente individuati e definiti;  
- sin dalla fase della produzione vi sia certezza dell'integrale utilizzo;



- l'utilizzo integrale della parte destinata a riutilizzo sia tecnicamente possibile senza necessità di preventivo trattamento o di trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e, più in generale, ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli ordinariamente consentiti e autorizzati per il sito dove sono destinate ad essere utilizzate;

- sia garantito un elevato livello di tutela ambientale;

- sia accertato che non provengono da siti contaminati o sottoposti ad interventi di bonifica ai sensi del titolo V della parte quarta del D.Lgs. n. 152/2006;

- le loro caratteristiche chimiche e chimico-fisiche siano tali che il loro impiego nel sito prescelto non determini rischi per la salute e per la qualità delle matrici ambientali interessate, e avvenga nel rispetto delle norme di tutela delle acque superficiali e sotterranee, della flora, della fauna, degli habitat e delle aree naturali protette. In particolare, deve essere dimostrato che il materiale da utilizzare non è contaminato con riferimento alla destinazione d'uso del medesimo, nonché la compatibilità di detto materiale con il sito di destinazione;

- la certezza del loro integrale utilizzo sia dimostrata.

L'impiego di terre da scavo nei processi industriali come sottoprodotti, in sostituzione dei materiali di cava, è consentito nel rispetto delle seguenti condizioni:

- siano originati da un processo non direttamente destinato alla loro produzione;

- il loro impiego sia certo (sin dalla fase della produzione), integrale, e avvenga direttamente nel corso del processo di produzione o di utilizzazione preventivamente individuato e definito;

- soddisfino requisiti merceologici e di qualità ambientale idonei a garantire che il loro impiego non dia luogo ad emissioni e ad impatti ambientali qualitativamente e quantitativamente diversi da quelli autorizzati per l'impianto dove sono destinati ad essere utilizzati;

- non debbano essere sottoposti a trattamenti preventivi o a trasformazioni preliminari per soddisfare i requisiti merceologici e di qualità ambientale di cui al punto precedente, ma posseggano tali requisiti sin dalla fase della produzione;

- abbiano un valore economico di mercato.

Ove la produzione di terre e rocce da scavo avvenga nell'ambito della realizzazione di opere o attività sottoposte a valutazione di impatto ambientale o ad autorizzazione ambientale integrata, la sussistenza dei requisiti precedentemente previsti dal presente articolo, nonché i tempi dell'eventuale deposito in attesa di utilizzo, che non possono superare di norma un anno, devono risultare da un apposito progetto approvato dall'autorità titolare del relativo procedimento.

Le terre e le rocce da scavo, qualora non utilizzate nel rispetto delle condizioni di cui al presente articolo, sono sottoposte alle disposizioni in materia di rifiuti di cui alla Parte quarta del D.Lgs. n. 152/2006.

La caratterizzazione dei siti contaminati e di quelli sottoposti ad interventi di bonifica deve essere effettuata secondo le modalità previste dal Titolo V, Parte quarta, del D.Lgs. n. 152/2006. L'accertamento che le terre e le rocce da scavo non provengano da tali siti deve essere svolto a cura e spese del produttore e accertato dalle autorità competenti nell'ambito delle procedure previste dall'art. 183 del D.Lgs. n. 152/2006.

### **Art. 13. Norme di riferimento e marcatura CE**

I materiali utilizzati dovranno essere qualificati in conformità alla direttiva sui prodotti da costruzione 89/106/CEE (CPD), recepita in Italia mediante il regolamento di attuazione D.P.R. n. 246/1993. Qualora il materiale da utilizzare sia compreso nei prodotti coperti dalla predetta direttiva, ciascuna fornitura dovrà essere accompagnata dalla marcatura CE attestante la conformità all'appendice ZA delle singole norme armonizzate, secondo il sistema di attestazione previsto dalla normativa vigente.

I materiali e le forniture da impiegare nella realizzazione delle opere dovranno rispondere alle prescrizioni contrattuali e in particolare alle indicazioni del progetto esecutivo, e possedere le caratteristiche stabilite dalle leggi e dai regolamenti e norme UNI applicabili, anche se non espressamente richiamate nel presente capitolato speciale d'appalto.

In assenza di nuove e aggiornate norme UNI, il direttore dei lavori potrà riferirsi alle norme ritirate o sostitutive. In generale, si applicheranno le prescrizioni del presente capitolato speciale d'appalto. Salvo diversa indicazione, i materiali e le forniture proverranno da quelle località che l'appaltatore

A richiesta della stazione appaltante, l'appaltatore deve dimostrare di avere adempito alle prescrizioni della legge sulle espropriazioni per causa di pubblica utilità, ove contrattualmente siano state poste a suo carico, e di aver pagato le indennità per le occupazioni temporanee o per i danni arrecati a terzi.

#### **Art. 17. Indennità per occupazioni temporanee e danni arrecati**

nuove norme tecniche per le costruzioni emanate con D.M. 14 gennaio 2008.

Per le opere e i materiali strutturali, le verifiche tecniche devono essere condotte in applicazione delle componenti o delle lavorazioni. Le relative spese saranno poste a carico dell'appaltatore.

capitolato speciale d'appalto ma ritenute necessarie per stabilire l'idoneità dei materiali, del laboratorio ufficiale prove materiali deve riportare espresso riferimento a tale verbale.

La direzione dei lavori può disporre ulteriori prove e analisi, ancorché non prescritte dal presente appalto. Per le stesse prove, la direzione dei lavori deve provvedere al prelievo del relativo campione e spesa a carico delle somme a disposizione accantonate a tale titolo nel quadro economico dei lavori in presente capitolato speciale d'appalto, devono essere disposti dalla direzione dei lavori, imputando la Gli accertamenti di laboratorio e le verifiche tecniche obbligatorie, ovvero specificamente previsti dal laboratorio ufficiale prove materiali deve riportare espresso riferimento a tale verbale.

#### **Art. 16. Accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche**

Qualora gli atti contrattuali prevedano il luogo di provenienza dei materiali, il direttore dei lavori può prescrivere uno diverso, ove ricorrano ragioni di necessità o convenienza.

Nel caso in cui il cambiamento comporterà una differenza in più o in meno del quinto del prezzo contrattuale dei materiali, si farà luogo alla determinazione del nuovo prezzo ai sensi del regolamento. Qualora i luoghi di provenienza dei materiali siano indicati negli atti contrattuali, l'appaltatore non può cambiarli senza l'autorizzazione scritta del direttore dei lavori, che riporti l'espressa approvazione del responsabile del procedimento.

#### **Art. 15. Sostituzione dei luoghi di provenienza dei materiali previsti in contratto**

Se gli atti contrattuali non contengono specifica indicazione, l'appaltatore è libero di scegliere il luogo ove prelevare i materiali necessari alla realizzazione del lavoro, purché essi abbiano le caratteristiche prescritte dai documenti tecnici allegati al contratto. Le eventuali modifiche di tale scelta non comportano diritto al riconoscimento di maggiori oneri, né all'incremento dei prezzi pattuiti.

Nel prezzo dei materiali sono compresi tutti gli oneri derivanti all'appaltatore dalla loro fornitura a piè d'opera, compresa ogni spesa per eventuali aperture di cave, estrazioni, trasporto da qualsiasi distanza e con qualsiasi mezzo, occupazioni temporanee e ripristino dei luoghi.

#### **Art. 14. Provvista dei materiali**

riterrà di sua convenienza, purché, ad insindacabile giudizio della direzione lavori, ne sia riconosciuta l'idoneità e la rispondenza ai requisiti prescritti dagli accordi contrattuali.