



Azienda Pubblica di Servizi alla Persona ITIS

CIG: definito all'interno della RdO: rfq_120208

Oggetto:

SO2026_29_INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA DA ESEGUIRSI PRESSO GLI IMMOBILI INDIVIDUATI CATASTALMENTE AL SUB. 3 DELLO STABILE DI VIA C. BECCARIA 6 E SUB. 27 DI VIA A. MANZONI 8.

CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE

Trieste, Marzo 2026,

arch. Matteo Verazzi



INDICE

1.	<i>Premessa, aree d'intervento ed inquadramento normativo</i>	1
2.	<i>Oggetto dei lavori</i>	
3.	<i>Finalità delle opere e obiettivi da raggiungere</i>	3
4.	<i>Quadro normativo di riferimento</i>	
5.	<i>Obblighi, oneri e responsabilità a carico della Stazione Appaltante</i>	4
6.	<i>Prescrizioni operative per la stesura dei piani di sicurezza</i>	
7.	<i>Importo e sistemi di realizzazione, modalità di finanziamento e criteri di affidamento</i>	
8.	<i>Soggetti ammessi, requisiti di partecipazione e mezzi di prova</i>	
9.	<i>Consegna e inizio dei lavori</i>	5
10.	<i>Termini di esecuzione, opzioni e rinnovi</i>	6
11.	<i>Oneri e obblighi per l'attivazione, la gestione ed il mantenimento del cantiere</i>	
12.	<i>Subappalto e cessione del contratto</i>	7

1. Premessa, aree d'intervento ed inquadramento normativo

L'ufficio tecnico S.O.P.I. interno all'Azienda di Servizi alla Persona ITIS di Trieste, incaricato della gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare e non strumentale esterno alla Sede principale, effettua con cadenza regolare sopralluoghi ed ispezioni al fine di accertare lo stato di integrità di manufatti edili (strutturali, decorativi, ...) e tecnici, dando seguito agli interventi per quanto necessario e con la celerità del caso, al fine di garantire oltre alla sicurezza e l'incolumità della persona (sia all'interno che all'esterno degli immobili di proprietà) anche condizioni di salubrità all'interno degli spazi abitabili, apportando anche migliorie quando ritenute utili a garantire la conservazione nel tempo dei beni immobili di proprietà ed incrementare il benessere percepito nel godimento della cosa locata.

Quanto di seguito è stato redatto determinando nel dettaglio le prestazioni elementari che potranno essere richieste nell'esecuzione del contratto. Il costo complessivo individuato al punto 7. *"Importo e sistemi di realizzazione, modalità di finanziamento e criteri di affidamento"* del presente documento, è da intendersi quale valore massimo presunto spendibile per l'esecuzione delle prestazioni previste.

L'appalto ha per oggetto principale (prevalente) l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria di cui l'articolo 4, comma 2, lett. d) della L.R. n.19, dd. 11 novembre 2009 e ss.mm.ii. detta "Codice regionale dell'edilizia", da effettuarsi all'interno degli stabili di proprietà di seguito meglio identificati:

- **Via C. Beccaria n.6**
 - Immobile sfitto, sito al primo piano e individuato catastalmente al sub. 3;
- **Via A. Manzoni n.8**
 - Immobile sfitto, sito al primo piano e individuato catastalmente al sub. 27;

Si precisa che quanto di seguito è stato redatto determinando nel dettaglio le prestazioni elementari che potranno essere richieste nell'esecuzione del contratto.

Si precisa infine che la redazione del presente è stata seguita, ai sensi del D.lgs. 31 marzo 2023, n.36 e ss.mm.ii. detto *"Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n.78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici"* (per brevità *"Codice"*), da soggetti qualificati interni alla Stazione Appaltante (S.A.), sulla base delle valutazioni e delle indagini compiute, nonché dell'analisi dei prezzi di mercato per l'esecuzione di quanto in oggetto.

2. Oggetto dei lavori

Le lavorazioni previste riguardano il ripristino (con sostituzione) di infissi e pavimenti danneggiati e/o particolarmente ammalorati, presenti negli stabili esterni di proprietà e come di seguito meglio esplicitato:

- **Via C. Beccaria n.6**

- **sub. 3** - nell'appartamento subalterno 3, al primo piano dello stabile di proprietà (dotato di ascensore), è prevista la sostituzione con fornitura in opera di n.3 porte a battente con finitura e disegno simile a quanto già in essere, e con dimensioni di passaggio netto pari a 0,80 x 2,10 M., complete ciascuna di cilindro, maniglia e copia chiavi. Le lavorazioni comprenderanno anche le rimozioni dei telai eventualmente ancora presenti nonché di ogni infisso da sostituire, così come eventuali demolizioni e/o adattamenti necessari all'esecuzione a regola d'arte, ivi inclusi i trasporti al piano, lo smaltimento di ogni rifiuto prodotto presso discarica autorizzata e la pulizia delle aree di lavoro al termine di ogni attività;

- **Via A. Manzoni n.8**

- **sub. 27** - nell'appartamento subalterno 27, al primo piano dello stabile (dotato di ascensore), è prevista la sostituzione con fornitura in opera di n.3 porte di cui n.2 scorrevoli (esterno parete) e n.1 a battente con finitura e profilo simile a quanto già in essere, e con dimensioni di passaggio netto pari a 0,80 x 2,10 M., complete ciascuna di battente, nottolino di chiusura e maniglia. Infine è prevista la sostituzione di una porzione di pavimento in laminato particolarmente danneggiato ed ammalorato, mediante fornitura in opera di laminato pari all'esistente e per complessivi 3 MQ, ivi inclusa la fornitura e posa di battiscopa a nuovo. Le lavorazioni comprenderanno ogni rimozione/demolizione, così come eventuali adattamenti necessari all'esecuzione a regola d'arte, ivi inclusi i trasporti al piano, lo smaltimento di ogni rifiuto prodotto presso discarica autorizzata e la pulizia delle aree di lavoro al termine di ogni attività.

La S.A. potrà in qualsiasi momento estendere o ridurre il numero delle lavorazioni previste, in base a quanto rilevato in fase esecutiva ed includendo ogni ulteriore lavorazione che dovesse rendersi necessaria al completamento di quanto da eseguirsi ed all'interno degli immobili sopra richiamati. L'operatore economico (O.E.) sarà tenuto ad eseguire le prestazioni oggetto del contratto agli stessi - o più favorevoli - prezzi, patti e condizioni e sottoponendo all'Ente i cataloghi e le campionature proposti e/o richiesti.

Relativamente all'esecuzione del contratto, la S.A. contatterà preventivamente l'O.E. aggiudicatario attraverso mail e/o altro recapito di reperibilità, fornito entro 5 (giorni) dalla sottoscrizione del contratto.

Una volta contattato, all'O.E. aggiudicatario sarà richiesto di effettuare un **sopralluogo** preventivo e congiunto con i tecnici della S.A., al fine di valutare le modalità operative da attuare e prendere coscienza:

- degli eventuali accorgimenti da adottare per limitare rumori, polveri e danneggiamenti dello stabile oggetto di intervento;

Successivamente la S.A. consegnerà le chiavi degli immobili nonché delle pertinenze oggetto del presente appalto all'O.E. aggiudicatario e che dovranno essere riconsegnate presso la Sede della medesima, in Via G. Pascoli n.31, a Trieste (TS) entro 24 ore dal termine degli interventi. Si precisa che dalla consegna delle chiavi

e fino alla loro restituzione, l'O.E. aggiudicatario è considerato "custode" dei locali a tutti gli effetti di legge, rendendosi disponibile a garantire l'accesso agli stessi in tutti i casi di accertata necessità o urgenza.

Relativamente alle **modalità operative**, si ricorda che durante l'esecuzione di tutte le attività l'O.E. aggiudicatario dovrà provvedere, con ogni mezzo, a limitare ove non escludere qualsiasi interferenza con persone e cose, anche prevedendo la delimitazione delle aree di lavoro.

Terminati gli interventi, l'O.E. aggiudicatario dovrà comunicare la conclusione positiva delle lavorazioni, fornendo un riscontro relativo a quanto eseguito, completo di adeguata documentazione fotografica. Successivamente la Direzione dei Lavori (di seguito D.L.) verificata la corretta esecuzione avvierà le procedure relative l'autorizzazione alla liquidazione di quanto in parola.

3. Finalità delle opere e obiettivi da raggiungere

Come descritto al punto precedente l'appalto persegue il ripristino (con sostituzione ove necessario) degli infissi nonché dei pavimenti in laminato particolarmente danneggiati, usurati e/o particolarmente ammalorati, presenti negli stabili esterni di proprietà.

4. Quadro normativo di riferimento

Il progetto fa riferimento ai seguenti requisiti minimi di legge:

- a) *Norme in materia di Opere Pubbliche: l'appalto fa riferimento alle disposizioni contenute nel D.lgs. 31 marzo 2023, n.36 e ss.mm.ii. "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici";*
- b) *Norme in materia di sicurezza nei cantieri mobili e nei luoghi di lavoro: le opere in appalto sono soggette alle disposizioni del D.lgs. del 9 aprile 2008, n.81 "Attuazione dell'art.1 della Legge 3/08/2007 nr.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro" e ss.mm.ii.;*
- c) *Norme del Codice Civile (c.c.);*
- d) *Sono altresì applicabili a tutti gli effetti eventuali altre leggi e regolamenti a carattere tecnico anche emanati in corso d'opera e le Norme Tecniche applicabili per le opere di cui trattasi dagli Enti e Associazioni competenti (VV.FF., U.L.S.S.S., U.N.I., CEI, I.S.P.E.S.L., S.P.I.S.A.L., ENEL, TELECOM, ...).*

5. Obblighi, oneri e responsabilità a carico della Stazione Appaltante

La S.A. prima dell'esecuzione del contratto, provvede a nominare la D.L. o il Direttore dell'esecuzione del contratto (o quando assente, di un Responsabile tecnico incaricato di dare seguito ai controlli sull'esecuzione del contratto), il cui nominativo sarà comunicato tempestivamente al O.E. contraente. La S.A. inoltre fornirà all'O.E. aggiudicatario le chiavi di accesso (se previste) ai locali oggetto di intervento e di quelli pertinenziali (aree stoccaggio materiali, deposito, ...) nonché di ogni informazione in suo possesso (elaborati grafici, possibilità o meno di allacciamenti idrici ed elettrici, presenza e possibilità di utilizzo di eventuali posti auto e/o depositi pertinenziali) utile e necessaria a dare seguito all'espletamento in sicurezza delle prestazioni in parola.

Al riguardo si precisa sin da ora che per l'esecuzione dell'appalto in oggetto, non potranno essere garantiti punti elettrici a disposizione dell'O.E. aggiudicatario.

6. Prescrizioni operative per la stesura dei piani di sicurezza

I lavori in appalto sono soggetti alle prescrizioni del D.lgs. 9 aprile 2008, n.81 ma prescindono dalla redazione del piano di sicurezza e di coordinamento in fase di progettazione di cui all'art.91 del medesimo. Il progetto esecutivo, con riguardo all'indeterminatezza della natura delle opere che si andranno ad eseguire durante l'esecuzione del contratto, fornisce le indicazioni generali con riguardo alle categorie delle lavorazioni che si presume si rendano necessarie e alle tipologie d'intervento.

7. Importo e sistemi di realizzazione, modalità di finanziamento e criteri di affidamento

L'importo complessivo netto stimato è fissato, in € 6.696,19 (euro seimilaseicentonovantasei/diciannove) al netto di IVA di legge. Tali costi devono intendersi indicativi e quantificati unicamente in base all'esperienza maturata e/o dei preventivi ottenuti. Non stati previsti oneri da rischi interferenziali e non soggetti a ribasso.

La spesa è finanziata con fondi propri di bilancio della Stazione Appaltante.

I termini per l'affidamento sono quelli previsti dal Codice. L'appalto seguirà i disposti di cui l'art.50, comma 1, lett. a) del medesimo Decreto, avvalendosi cioè dell'affidamento diretto *"assicurando che siano scelti soggetti in possesso di documentate esperienze pregresse idonee all'esecuzione delle prestazioni contrattuali"*, nel rispetto dei principi di cui gli artt. 1, 2, e 3 del Codice, *"perseguendo il risultato dell'affidamento del contratto e della sua esecuzione con la massima tempestività e il migliore rapporto possibile tra qualità e prezzo, nel rispetto dei principi di legalità, trasparenza e concorrenza"* nonché dell'art.49.

8. Soggetti ammessi, requisiti di partecipazione e mezzi di prova

Sono ammessi alla trattativa i soggetti di cui all'art. 65 del Codice e in possesso, a pena di esclusione dei requisiti di seguito indicati.

1. Requisiti di ordine generale (art. 94 co. 1, 2, 4, 5 e 7, art. 95 e art. 96 co. 1, del Codice);
2. Requisiti di idoneità professionale (art.100, co.1 lett. a) e co.3 del Codice):
 - Iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di riferimento per l'esercizio dell'attività oggetto d'appalto e inerente alla presente procedura;
 - Iscrizione all'Albo nazionale dei gestori ambientali di cui all'articolo 212 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152;
 - Legale rappresentanza e stabile organizzazione in Italia;

Ai sensi dell'art. 11 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii. nell'esecuzione dell'appalto in oggetto, l'operatore economico dichiara di applicare il contratto collettivo nazionale: "Edilizia-Industria".

Resta inteso che l'O.E. aggiudicatario inoltre dovrà essere in possesso delle qualifiche, dell'esperienza professionale nonché delle capacità necessarie per l'esecuzione dei lavori richiesti.

9. Consegna e inizio dei lavori

L'esecuzione dei lavori ha inizio dopo la stipula del formale contratto, e previa convocazione dell'O.E. contraente; è tuttavia facoltà S.A. procedere in via d'urgenza alla consegna anticipata dei lavori.

L'Appaltatore deve trasmettere alla S.A., prima dell'inizio dei lavori e nei casi previsti, la documentazione di avvenuta denuncia di inizio lavori effettuata agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici, inclusa la Cassa edile ove dovuta; egli trasmette altresì periodicamente, copia dei versamenti contributivi, previdenziali, assicurativi nonché di quelli dovuti agli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva, sia relativi al proprio personale che a quello delle imprese subappaltatrici.

Si precisa che la consegna dei lavori avverrà nei termini e nei modi di cui l'art.3. dell'ALLEGATO II.14 "*Direzione dei lavori e direzione dell'esecuzione dei contratti. Modalità di svolgimento delle attività della fase esecutiva. Collaudo e verifica di conformità*" del Codice e potrà essere eseguita in più parti, mediante successivi verbali, non soltanto quando il lavoro previsto richieda molto tempo, ma anche nel caso in cui, in presenza di impedimenti o circostanze secondo le quali la S.A. ritenga disporre comunque una consegna parziale. Nella fattispecie potrà essere prevista la consegna frazionata dei lavori in ragione della necessità di procedere da parte della S.A. In tale caso l'Appaltatore dovrà presentare un programma di esecuzione dei lavori che recepisca le consegne parziali predefinite. Se l'inizio dei lavori contempla delle categorie di lavoro oggetto di subappalto, sarà cura dell'Appaltatore accertarsi di avere tutte le autorizzazioni, previste per legge, da parte della S.A.

Non appena intervenuta la consegna dei lavori, è obbligo dell'Appaltatore procedere all'impianto del cantiere, tenendo in particolare considerazione la situazione di fatto esistente per quanto concerne sia l'accesso, che il rispetto delle indicazioni impartite al caso dalla D.L. L'O.E. aggiudicatario proseguirà le lavorazioni attenendosi al programma di esecuzione (se previsto) o sulla base delle indicazioni impartite dalla D.L., al fine di completarli nel numero di giorni naturali consecutivi previsti e/o eventualmente prorogabili.

10. Termini di esecuzione, opzioni e rinnovi

Le lavorazioni previste, dovranno essere portate a termine **entro 20 (venti) giorni naturali e consecutivi** dalla stipula del contratto, stipulato anche mediante semplice corrispondenza secondo l'uso commerciale, ai sensi dell'art. 18 del Codice.

Ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett. c) del Codice, e restando comunque valido quanto indicato al comma 9 del medesimo articolo, qualora durante l'esecuzione delle lavorazioni fosse necessario estendere le aree di intervento e/o il numero delle lavorazioni previste, la S.A. si riserva la facoltà di modificare il contratto in

corso di validità, senza alterarne la natura generale, affidando all'appaltatore, senza una nuova procedura, ulteriori lavorazioni aventi le medesime caratteristiche tecniche e realizzative di quelle oggetto del presente appalto, per un importo complessivo massimo pari al 10% in aumento rispetto all'importo stimato e posto a base di gara, alle medesime (ove non più vantaggiose) condizioni ed applicando l'eventuale ribasso percentuale offerto.

Eventuali varianti saranno approvate dalla S.A. in seguito a presentazione di opportuno preventivo e/o liquidati a consuntivo mediante emissione di buono d'ordine o determina a contrarre secondo i disposti del Codice nonché quanto previsto dallo Statuto della medesima in materia di regolarità contabile.

11. Oneri e obblighi per l'attivazione, la gestione ed il mantenimento del cantiere

Nell'installazione e nella gestione del cantiere l'Appaltatore è tenuto ad osservare, oltre alle norme del D.lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii., anche le norme del regolamento edilizio e di igiene e le altre norme relative a servizi e spazi di uso pubblico del Comune di Trieste (TS), ove sono ubicati i lavori in contratto, nonché le norme vigenti relative alla omologazione, alla revisione annuale e ai requisiti di sicurezza di tutti i mezzi d'opera e delle attrezzature di cantiere.

Sono a carico dell'Appaltatore, gli oneri e obblighi seguenti, da ritenersi compensati nel corrispettivo dell'appalto, senza titolo a compensi particolari o indennizzi di qualsiasi natura:

- a) la formazione ed ogni suo onere del cantiere attrezzato in relazione al tipo ed all'entità delle opere appaltate, per consentire un'accurata esecuzione delle stesse, comprese tutte le spese inerenti al suo impianto ed esercizio quali spese per allacciamenti, nonché ogni nolo e fornitura necessaria considerando che le aree di intervento sono all'interno di immobili sfitti, e non è quindi presente alcun contratto per la fornitura di energia elettrica;
- b) il trasporto e la consegna di materiali e mezzi d'opera all'interno delle aree di intervento, ricordando che gli ascensori (ove presenti) e salvo diversi accordi con le Amministrazioni per gli stabili, potranno essere impiegati unicamente per la movimentazione di persone. In tutti i casi si dovesse impiegare l'ascensore l'Appaltatore dovrà assicurarsi di prestare la massima attenzione al fine evitare danneggiamenti, anche prevedendo specifiche ed opportune protezioni a rivestimento e/o limitando i carichi trasportati;
- c) la manutenzione quotidiana ed il mantenimento, in perfetto stato di conservazione, di tutte le opere realizzate e di tutto il complesso del cantiere sino all'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione ed il mantenimento delle condizioni di sicurezza del traffico pedonale e veicolare in tutte le aree, pubbliche e private, limitrofe ed antistanti il cantiere.
- d) la pulizia quotidiana del cantiere e delle vie di transito e di accesso allo stesso, oltre che di quelle interessate dal passaggio di automezzi, compreso lo sgombero dei materiali di rifiuto sino alle discariche autorizzate;

- e) il divieto di deposito di materiali fuori delle aree di lavoro e pertinenziali eventualmente assegnate, anche per brevissimo tempo;
- f) la fornitura e la manutenzione di cartelli di avviso, punti prescritti e di quanto altro venisse particolarmente indicato dalla D.L. o dagli altri eventuali organi preposti al controllo della sicurezza e incaricati dalla S.A.;
- g) la custodia e la tutela del cantiere, di tutti i manufatti e dei materiali in esso esistenti, anche se di proprietà della S.A., anche durante periodi di sospensione dei lavori e fino alla resa in consegna dell'opera da parte della medesima;
- h) l'idonea protezione dei materiali impiegati e messi in opera a prevenzione di danni di qualsiasi natura e causa, nonché la rimozione di dette protezioni a richiesta della D.L. Nel caso di sospensione dei lavori dovrà essere adottato ogni provvedimento necessario ad evitare deterioramenti di qualsiasi genere e per qualsiasi causa alle opere eseguite, restando a carico dell'appaltatore l'obbligo di risarcimento degli eventuali danni conseguenti al mancato o insufficiente rispetto della presente norma.

12. Subappalto e cessione del contratto

Il sub-appalto è disciplinato dall'art.119 del Codice.

Ai sensi del comma 4 del suddetto articolo, l'O.E. interessato indica all'atto dell'offerta le parti del contratto che intende subappaltare, nonché la loro percentuale sull'importo complessivo offerto. In mancanza di espressa indicazione in sede di offerta, l'O.E. affidatario non potrà ricorrere al subappalto.

Si ricorda che, a pena di nullità, e fatto salvo quanto previsto dall'articolo 120, comma 1, lettera d) del Codice, il contratto non potrà in alcun modo essere ceduto, né potrà essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni oggetto dell'appalto in oggetto, nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative al complesso delle categorie prevalenti e dei contratti ad alta intensità di manodopera.

Si ricorda infine che non si configurano come attività affidate in subappalto quelle di cui all'art. 105, comma 3, del Codice.