

Comune di Carpignano Sesia



Istituto Comprensivo “Piero Fornara”

SCUOLA SECONDARIA DI PRIMO GRADO E PALESTRA

AFFIDAMENTO DI APPALTO DI LAVORI FINALIZZATO ALLA REALIZZAZIONE DI UNA OPERAZIONE DI PUBLIC PRIVATE PARTNERSHIP AI SENSI DELL'ART. 160-TER DEL D. LGS. N. 163/2006 PER LA PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE E PERFETTA MANUTENZIONE DELLE OPERE CONCERNENTI LA RISTRUTTURAZIONE E ADEGUAMENTO DELLA PALESTRA COMUNALE DA DESTINARE A STRUTTURA POLIVALENTE.

CAPITOLATO PRESTAZIONALE

Il Comune di Carpignano Sesia è sede di Istituto Comprensivo per l’infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado, raggruppato in un complesso di tre edifici distinti di cui uno destinato a palestra. La scuola primaria e secondaria di primo grado sono nello stesso edificio e la palestra è all’interno dello stesso cortile in edificio separato. La scuola dell’infanzia è in edificio separato e con cortile ad uso esclusivo e separato.

Con la presente procedura ad evidenza pubblica il Comune di Carpignano Sesia intende procedere all’affidamento di appalto di lavori finalizzato alla realizzazione di una operazione di Public Private Partnership, per la progettazione, la realizzazione, il finanziamento e la perfetta manutenzione per 20 anni delle opere concernenti la ristrutturazione e riconversione della palestra, per destinarla a struttura polivalente, il tutto coerentemente con la decisione EUROSTAT 11 Febbraio 2004 “Treatment of public-private partnerships” e con i vari pareri espressi da diverse Sezioni Regionali della Corte dei Conti. Da ultimo è utile richiamare i contenuti della Determinazione n. 4 del 22 maggio 2013 dell’Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici che detta linee guida sulle operazioni di leasing finanziario e sul contratto di disponibilità pur confermando ampi spazi di discrezionalità in capo alle amministrazioni aggiudicatrici.

Nello specifico il Comune di Carpignano Sesia intende poter utilizzare la palestra anche come locale auditorio e sala convegni ai sensi del comma 1 lettera d) dell’art. 1 del D.M. Interno 19/08/1996, con le specifiche del presente Capitolato prestazionale.

Art. 1 – Oggetto dell’Appalto e designazione delle principali categorie di lavori

L’appalto ha per oggetto l’esecuzione di tutte le opere e provviste necessarie alla ristrutturazione edilizia della palestra dell’Istituto Comprensivo P Fornara, per renderla agibile anche come *locale multiuso: adibito ordinariamente ad attività non rientranti nel campo di applicazione del presente decreto, utilizzati occasionalmente per intrattenimenti pubblici e pubblici spettacoli*, secondo la definizione del D.M.I. 19/08/1996, con capienza di pubblico di circa 250 posti a sedere.

I lavori dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni e le condizioni del Capitolato e nell’osservanza delle leggi in materia, per edilizia scolastica: D. M. 18/12/1975 - *Norme tecniche aggiornate relative all’edilizia scolastica, ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia e urbanistica da osservarsi nell’esecuzione di opere di edilizia scolastica*; D. M. Interno 26/08/1992 - *Norme di prevenzione incendi per l’edilizia scolastica*; Circolare Ministero dell’Interno 15/02/1951 n. 16 - *Norme di sicurezza per la costruzione, l’esercizio e la vigilanza dei teatri, cinematografi e altri locali di spettacolo in genere*; D. M. Interno 19/08/1996 - *Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, costruzione ed esercizio dei locali d’intrattenimento e di pubblico spettacolo*.

In particolare l’Appalto ha per oggetto gli interventi sommariamente descritti di seguito:

- 1) rinforzo dell’orditura in acciaio della copertura per raggiungimento delle caratteristiche strutturali richieste dalle Norme Tecniche per le Costruzioni - D.M. 14 Gennaio 2008;

- 2) coibentazione della copertura, anche con controsoffittatura avente anche funzione di rivestimento “*acustico*”, per migliorare le prestazioni acustiche ed energetiche della palestra;
- 3) sostituzione dei serramenti esterni, con altri adeguati sotto il profilo della sicurezza dei vetri per l’uso a palestra e miglioramento del valore di trasmittanza termica secondo norme vigenti;
- 4) rifacimento della centrale termica e adeguamento alle norme di sicurezza e prevenzione incendi;
- 5) rifacimento dell’impianto di riscaldamento mirato al contenimento del consumo energetico
- 6) adeguamento dell’impianto di illuminazione ed elettrico al doppio uso: palestra e sala polifunzionale;
- 7) Realizzazione di due uscite di sicurezza sul lato nord, per garantire gli standard di sicurezza per i locali aperti al pubblico, in funzione dell’affollamento previsto, oltre a quello rappresentato dal numero di sedie di cui al successivo punto 12), con conseguente esecuzione di lavori di movimento terra nell’area esterna.
- 8) Adeguamento del locale infermeria per ottenere un servizio igienico idoneo per portatori d’handicap;
- 9) rifacimento del pavimento della palestra, attualmente in gomma e fornitura di sovra pavimento da stendere nell’uso polifunzionale della sala;
- 10) rivestimento con materiale fonoassorbente della parte alta delle pareti, per garantire adeguato grado acustico della sala per solo uso della voce, amplificata o diretta, e di esecuzioni sonore, amplificate e dirette;
- 11) impianto di diffusione sonora per gli usi polifunzionali;
- 12) Fornitura di sedie in blocchi semifissi per 250 posti a sedere su quattro settori distinti, come da disegno indicativo allegato;

La parte rialzata interna alla palestra potrà essere mantenuta nello stato attuale, salvo la sopraelevazione della balconata per garantire gli standard di sicurezza.

Le indicazioni sopra riportate costituiscono le caratteristiche prestazionali e funzionali dell’opera, lasciando all’aggiudicatario la facoltà di stabilire le specifiche modalità realizzative e ciò in coerenza con quanto previsto dall’art. 160-ter del codice degli appalti, che intende fornire alle amministrazioni pubbliche uno strumento flessibile e garantire al privato la piena esplicazione delle proprie capacità progettuali.

In relazione al punto 5) del presente articolo, si precisa che i dati relativi ai consumi del gas per il periodo 25.2.2013 – 25.5.2013 riportano un valore di mc. 7.132. I consumi relativi ai periodi precedenti non risultano attendibili poiché fino alla data del 25.2.2013 il contatore del gas riportava i consumi comprensivi anche dello stabile principale adibito a scuole primaria e secondaria di primo grado. Dal 25.2.2013 è stato installato un nuovo contatore ad uso esclusivo della palestra.

In proposito si è in grado di fornire a titolo informativo i seguenti dati:

consumi mc. complessivi contabilizzati da unico contatore per entrambi gli edifici (dati forniti da servizio clienti Enel):

25.3.2011	30.1.2013	26.3.2013	14.5.2013	29.6.2013
1.765	13.760	21.024	23.282	23.429

La superficie lorda complessiva della palestra è pari a circa 920 mq., mentre la volumetria corrisponde a circa 3.700 mc.

La volumetria del plesso scolastico costituito da scuola primaria e scuola secondaria di primo grado corrisponde a mc 7.976.

In relazione al punto 6) del presente articolo, si precisa che i dati relativi ai consumi di energia elettrica sostenuti per l'anno 2012 risultano essere i seguenti:

utenza	Potenza impegnata Potenza disponibile	Consumi fascia 1	Consumi fascia 2	Consumi fascia 3	Totale consumi
Palestra	15,00 kw 16,50 kw	3.673	6.098	3.109	14.964
Custode	3,00 kw 3,30 kw	1.511	871	1.082	3.464

Art. 2 – Ammontare dell'appalto .

- 1) Ai fini del computo del canone di disponibilità si tiene conto dei costi di realizzazione dell'opera, della progettazione definitiva ed esecutiva, degli oneri finanziari, delle spese di manutenzione dell'immobile e delle spese amministrative e tecniche esemplificativamente indicate nelle linee guida della AVCP citate in precedenza. A tal fine l'importo per l'esecuzione dell'opera è individuato in via presuntiva in euro € 320.000,00 (diconsi euro trecentoventimila/00), di cui euro 290.000,00 per lavori ed euro 30.000,00 per spese amministrative e tecniche esemplificativamente indicate nelle linee guida della AVCP del 22.5.2013; si presume un costo annuo per il canone di disponibilità posto a base di gara, pari ad euro 21.000,00 (ventunomila/00) oltre all'IVA. In proposito si precisa che il canone è costituito da due componenti, quella di disponibilità e quella di finanziamento. La componente di disponibilità direttamente collegata alla fruibilità dell'opera è determinata in euro 3.000,00 (tremila/00) annui mentre la componente di finanziamento, che assolve alla diversa funzione dell'eventuale acquisto del bene, è determinata in euro 18.000,00 (diciottomila/00). La riduzione del canone troverà applicazione alla sola componente di disponibilità. L'analisi dei costi tiene conto di quanto indicato al successivo articolo 3).

Il canone di disponibilità rimarrà fisso ed invariabile per l'intera durata del contratto, fatto salvo il solo adeguamento in base all'indice Istat FOI – Indici Nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati al netto dei consumi di tabacchi, per la parte relativa ai costi di manutenzione, che si considerano influenzati dalla dinamica dell'inflazione e vengono quantificati nell'importo iniziale di euro 3.000,00 annui.

Art. 3 - Requisiti della ditta aggiudicataria

La Ditta aggiudicataria, ai fini della partecipazione alla procedura ad evidenza pubblica, dovrà essere qualificata nella categoria OG 1: EDIFICI CIVILI E INDUSTRIALI ai sensi del D.P.R. 05/10/2010 n. 207, classifica II fino a €516.000,00.

Art. 4 – Contribuzione straordinaria a parziale finanziamento dell'opera

L'opera sarà assistita da un contributo straordinario della Fondazione Novarese dei Democratici di Sinistra concesso con deliberazione del Consiglio di Indirizzo in data 5 giugno 2013 per un valore di euro 150.000,00 (centocinquantamila/00), che sarà erogata direttamente dalla Fondazione al soggetto costruttore, per un importo di euro 75.000,00 (diconsi settantacinquemilaeuro/00) al raggiungimento dello stato di avanzamento pari alla metà dell'importo delle opere e per la rimanente parte entro trenta giorni dal verbale di collaudo o relativa certificazione di regolare esecuzione dei lavori.

Art. 5 – Conoscenza delle condizioni particolari – sopralluogo ed informazioni

La Ditta aggiudicataria, nel presentare la propria offerta, dovrà dichiarare di aver preso visione dei lavori da eseguirsi e di aver valutato l'influenza e gli oneri conseguenti sul costo dei lavori, il tutto così riassumibile:

- a) Aver preso conoscenza delle particolari condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulle condizioni contrattuali e sull'esecuzione dell'opera;
- b) Di aver accertato le condizioni di viabilità e di accesso all'area e di potere avere lo spazio di cantiere, senza precludere l'uso del cortile interno alle scuole;
- c) Di avere accertato la presenza di infrastrutture aeree o interrato, che possono creare impedimento all'esecuzione dei lavori;
- d) Di aver attentamente vagliato le indicazioni e le clausole del presente Capitolato e tutte le circostanze che possono influire nell'esecuzione dell'opera;
- e) Di aver tenuto conto tenuto conto degli obblighi relativi alle disposizioni in materia di sicurezza nel cantiere.

La Ditta aggiudicataria non potrà quindi eccepire la mancanza di conoscenza di condizioni generali o anche particolari o la sopravvenienza di elementi ulteriori, a meno che tali nuovi elementi non appartengano alla categoria delle cause di forza maggiore.

La dichiarazione rilasciata dai concorrenti utilizzando il modello predisposto dalla stazione appaltante si intenderà pertanto riferita a tutti gli aspetti in precedenza elencati

Art. 6 – Garanzie e coperture assicurative

A garanzia della perfetta esecuzione delle opere secondo le regole dell'arte è prevista una garanzia fideiussoria d'importo pari ad €500.000,00. Detta garanzia sarà liberata a seguito di emissione di verbale di collaudo o certificato di regolare esecuzione

Art. 7 – Oneri della Ditta aggiudicataria

Sono a carico della Ditta aggiudicataria e quindi da considerarsi compresi nell'appalto, gli oneri e gli obblighi di seguito riportati:

- a) La predisposizione di un rilievo dettagliato della situazione attuale da utilizzare per la redazione del progetto definitivo ed esecutivo;
- b) La redazione del progetto definitivo ed esecutivo e la presentazione dei progetti per l'ottenimento dei pareri obbligatori: Vigili del Fuoco, A.S.L., Commissione per Locali Pubblico Spettacolo;
- c) Il progetto delle opere strutturali di rinforzo della copertura;
- d) Le prove sui materiali necessari per il collaudo statico delle opere di rinforzo;
- e) Le spese per l'impianto di cantiere e per gli allacci di servizio necessari, compresi i consumi di energia;
- f) L'esecuzione dei lavori previsti dal progetto esecutivo e la consegna di tutti i certificati necessari, inerenti i lavori eseguiti, ad ottenere le autorizzazioni dagli Enti di controllo;
- g) La manutenzione del cantiere fino al collaudo;
- h) La manutenzione ordinaria e straordinaria per tutto il periodo del pagamento dei canoni d'uso, come da condizioni di contratto;
- i) Le spese di contratto e quelle relative alla stipula di della fidejussione contrattuale;
- j) Le spese per la cauzione prevista dall'art. 160-ter comma 3 del D. Lgs. n. 163/2006
- k) La redazione di disegni esecutivi a fine lavori dell'eseguito, compresi i disegni degli impianti conformi allo stato finale;
- l)** Ogni altra spesa connessa e conseguente all'esecuzione dell'opera, compresa la direzione lavori.

Art. 8 – Cronoprogramma e Penali

Il tempo per l'esecuzione della progettazione definitiva, esecutiva e dei lavori è stabilito complessivamente in 300 giorni, di cui giorni 60 per progettazione definitiva ed esecutiva e giorni 240 per lavori. Il cronoprogramma presentato dal soggetto aggiudicatario, ad eventuale modifica di quanto sopra indicato, costituirà il crono programma definitivo che disciplinerà la realizzazione dell'investimento. Per ogni giorno oltre la scadenza contrattualmente prevista in base al crono programma, è stabilita una penale per ritardo di € 250,00 (dicansi euro duecentocinquanta/00).

Eventuali sospensioni dei lavori, dovute a motivi indipendenti dal realizzatore, devono essere concordate ed assentite dal soggetto aggiudicatore.

Art. 9 - Collaudo dell'opera

L'attività di collaudo, o il certificato di regolare esecuzione, posta in capo alla stazione appaltante, verifica la realizzazione dell'opera al fine di accertare il puntuale rispetto del capitolato prestazionale e delle norme e disposizioni cogenti e può proporre all'amministrazione aggiudicatrice, a questi soli fini, modificazioni, varianti e rifacimento di lavori eseguiti ovvero, sempre che siano assicurate le caratteristiche funzionali essenziali, la riduzione del canone di disponibilità.

Si precisa che il collaudatore non verifica la rispondenza dell'opera al progetto, così come avviene in via generale per le opere pubbliche, bensì la rispondenza della stessa al capitolato prestazionale che, in base al comma 5 dell'art. 160-ter, fissa le sole caratteristiche tecniche e funzionali che deve assicurare l'opera. Pertanto, in fase di collaudo, l'amministrazione aggiudicatrice recupera il potere di controllo sull'opera, potendo proporre modificazioni, varianti o rifacimenti ai lavori eseguiti.

Particolarmente, il collaudatore, sulla base dell'esito del controllo sull'opera che risulti non corrispondente, in termini di qualità e caratteristiche di realizzazione, con gli obiettivi prefissati dal capitolato prestazionale, potrà stabilire riduzioni del canone di disponibilità in relazione all'accertata ridotta fruibilità. Per accertata ridotta fruibilità deve intendersi anche la impossibilità di usufruire del bene per tutte le finalità previste dal bando.

Nel caso in cui all'accertata ridotta fruibilità a seguito del mancato rispetto del capitolato prestazionale, consegua una riduzione del canone, si procederà alla risoluzione del contratto qualora la riduzione sia tale che il canone, così rideterminato, risulti inferiore a quello corrispondente alla soglia di risoluzione fissata dal contratto e stabilita al successivo art. 10.

Art. 10 Riduzione e annullamento del canone di disponibilità. Penali

Il canone di disponibilità è versato dall'utilizzatore solamente in corrispondenza alla effettiva disponibilità dell'opera.

L'incidenza delle riduzioni, dell'annullamento del canone di disponibilità di cui al comma 3 primo periodo dell'art. 160-ter del D.Lgs. n. 163/2006 e delle penalità, è stabilita come di seguito e riportata nel bando di gara.

Riduzioni del canone.

La riduzione del canone, risponde a precise esigenze di tutela delle parti interessate e degli utenti del servizio che viene erogato mediante l'opera realizzata. Ai fini della riduzione del canone si tiene conto dei rischi che possono essere controllati direttamente dal concedente, da associare quindi alla riduzione, da quelli che invece sfuggono alla sua sfera di controllo. Le riduzioni non operano in caso di cause di forza maggiore, indipendenti dal comportamento delle parti contraenti e, particolarmente, che non rientrano nel pieno controllo del concedente ma sono originate da soggetti terzi (es: erogazione di acqua, energia, gas fornite da gestori o concessionari dei suddetti servizi). La riduzione del canone, come indicato al precedente art. 2), troverà applicazione alla sola componente di disponibilità.

La riduzione del canone troverà pertanto applicazione portando in diminuzione $1/365^{\wedge}$ del canone annuo dovuto, per ogni giorno in cui il bene concesso non è risultato utilizzabile o per attività di manutenzione programmata dal concedente o per qualsiasi motivo conseguente e connesso a rischi che possono essere controllati direttamente dal concedente.

Penali

Le penali troveranno applicazione in relazione al mancato rispetto di quanto previsto dal piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti, ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 207/2010, sulla base del quale dovrà essere previsto un dettagliato programma delle manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie per assicurare il funzionamento ottimale dell'immobile per tutta la durata contrattuale. Le penali sono previste ed applicate in funzione “deterrente” dei

possibili inadempimenti del concedente rispetto agli obblighi contrattuali assunti in sede contrattuale.

A - In caso di mancato rispetto dell'obbligazione di intervento per guasti, previsto dal programma delle manutenzioni, che non consentano l'agibilità e l'utilizzabilità dell'edificio, verranno applicate le seguenti penali:

- € 50,00 per ogni ora di ritardo nell'intervento
- Max € 500,00 per ogni giorno di ritardo nell'implementazione del piano di ripristino;

B - In caso di mancato rispetto dell'obbligazione di intervento per guasti che comunque non compromettono l'agibilità e l'utilizzabilità dell'edificio verranno applicate le seguenti penali:

- € 20,00 per ogni ora di ritardo nell'intervento
- Max € 250,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'intervento

C – Ritardi nella esecuzione degli interventi previsti dal programma delle manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie per assicurare il funzionamento ottimale dell'immobile per tutta la durata contrattuale:

_ €100,00 oltre ad €20,00 per ogni giornata di ritardo rispetto alla data prevista di inizio dell'operazioni di manutenzione ordinaria

_ €300 oltre ad €40,00 per ogni giornata di ritardo rispetto alla data prevista di inizio delle operazioni di manutenzione straordinaria

_ D € 500,00 in caso di mancato utilizzo dell'immobile in occasione di eventi già programmati , per i quali è stata fornita comunicazione al concedente almeno 30 giorni prima dell'evento e che si sono resi impossibili da realizzare a causa di attività di manutenzione ordinaria o straordinaria programmate dal concedente.

Le penali saranno recuperate a valere sulla cauzione prestata a garanzia delle penali relative al mancato o inesatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali relativi alla messa a disposizione dell'opera di cui al comma 3 dell'art. 160-ter. In tal caso il concedente dovrà provvedere alla ricostituzione della cauzione nella misura di legge.

Art. 11 - Risoluzione del contratto a seguito della riduzione del canone di disponibilità'

E' prevista la risoluzione del contratto qualora la riduzione del canone raggiunga la percentuale del 25% del canone di disponibilità. Ai fini della risoluzione del contratto, l'importo di riferimento sul quale calcolare la riduzione è quello comprensivo di entrambe le componenti di disponibilità e di finanziamento. La riduzione del canone infatti, ai fini della risoluzione del contratto, deve intendersi strettamente connessa al mancato rispetto del capitolato prestazionale ed alla conseguente sussistenza di difetti e carenze strutturali e realizzative, verificatesi o accertate sia in sede di collaudo ma anche successivamente ad essa, tali da non fornire più le adeguate garanzie all'utilizzatore di piena fruibilità dell'opera realizzata. La riduzione del canone potrà verificarsi anche in presenza di interventi significativi di manutenzione straordinaria richiesti dall'utilizzatore per la piena fruibilità dell'opera ed al quale il concedente non abbia provveduto. Ai fini della determinazione delle riduzioni si procederà in contraddittorio tra le parti tramite propri rappresentanti individuati da ciascuna di esse. Ove non venga trovato accordo, l'utilizzatore ed il concedente

individueranno di comune accordo un terzo soggetto al quale affidare apposita perizia tecnica, con oneri ripartiti in pari quota tra le parti indipendentemente dall'esito della perizia.
La risoluzione del contratto troverà attuazione a mezzo di comunicazione scritta tramite raccomandata A.R. o PEC.

ALLEGATI

Fanno parte integrante del capitolato prestazionale gli elaborati tecnici così denominati:

- *Tav. 1 - Stato attuale Piano Terra*
- *Tav. 2 - Stato attuale Spogliatoi e Centrale Termica*