



Procedura negoziata per l'affidamento della gestione amministrativa del patrimonio abitativo del Comune di Padova per un totale di circa 1750 alloggi

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Art. 1 - Oggetto e finalità dell'appalto

Gestione amministrativa e tecnica in collaborazione con Aps holding S.p.A. del patrimonio abitativo del Comune di Padova per un totale di circa 1750 alloggi

Art. 2 – Descrizione dei servizi e modalità di esecuzione

L'Operatore economico dovrà garantire le seguenti attività minime:

- a) collaborazione con la scrivente per la gestione amministrativa del patrimonio edilizio abitativo del Comune di Padova ERP e non ERP per un totale di circa 1750 alloggi e coordinamento per la realizzazione di interventi relativi alla manutenzione ordinaria e di pronto intervento degli immobili (con esclusione di tutti quegli interventi che sono a totale ed esclusivo carico, anche nella realizzazione, dei conduttori e che siano ricompresi nell'ambito del PPP tra ATER e HSE), così come definiti dalla lett. a) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e dalla legge n. 457/78 e quelli di manutenzione straordinaria, come definiti dalla lett. b) del medesimo D.P.R., limitatamente, per quest'ultimi, ai casi indifferibili ai fini della incolumità delle persone fisiche e della sicurezza e della salubrità degli immobili;
- b) collaborazione con la scrivente per il controllo e la vigilanza tecnica sullo stato manutentivo degli immobili e sul rispetto, da parte degli inquilini, della normativa edilizia vigente;
- c) collaborazione con la scrivente per la gestione delle parti comuni di singoli fabbricati (in condominio o in esclusiva proprietà), anche al fine di mantenere legittimità fiscale ed amministrativa;
- d) collaborazione con la scrivente per il controllo dell'operato del Gestore che gestisce il fabbricato di piena proprietà o dell'Amministratore che gestisce il condominio con presenza di alloggi del Comune, anche analizzando i rendiconti condominiali annuali, verificando la correttezza degli addebiti e la relativa ripartizione sia del preventivo che del consuntivo, richiedendo documenti aggiuntivi, rilevando eventuali incongruità e rimuovendo amministratori o gestori che reiteratamente violino quanto prescritto dall'art. 1129 Codice Civile;
- e) collaborazione con la scrivente preparazione delle liquidazioni al Condominio o all'Autogestione delle quote di competenza del Comune in qualità di proprietario, in collaborazione con la Scrivente, secondo il riparto rate allegato ai bilanci preventivi approvati in assemblea condominiale o secondo altra cadenza concordata con l'amministratore o il gestore, nonché liquidazione al Condominio delle quote in capo all'inquilino moroso (nei tempi e con le modalità concordate con il Comune di Padova);
- f) collaborazione con la scrivente per la gestione delle utenze condominiali in assenza di amministratore di condominio, rendicontazione ed addebito, in acconto ed a conguaglio,

- di tutte le spese per forniture, relative alle parti comuni e alle spese condominiali degli assegnatari con emissione dei bollettini con pagamento tramite PagoPA sul conto corrente del Comune e con le modalità indicate dallo stesso;
- g) collaborazione con la scrivente per la riscossione dei depositi cauzionali a garanzia degli obblighi contrattuali;
 - h) collaborazione con la scrivente per la predisposizione dei contratti di locazione (ordinarie ed in emergenza abitativa) ed allegati (es: regolamento d'uso, regolamenti di ripartizione degli oneri, ecc.) in seguito a ricevimento dell'ordinanza del Comune e consegna alloggi in seguito alla consegna delle chiavi se nella disponibilità del Comune, sulla base delle effettive disponibilità immobiliari debitamente e preventivamente comunicate dal Comune;
 - i) collaborazione con la scrivente per la predisposizione degli atti e dei documenti necessari per la registrazione dei contratti e di tutti gli atti relativi alla modifica dei contratti in essere e registrazione/rinnovo annuale dei medesimi nonché predisposizione addebito della quota a carico dell'assegnatario entro 5 giorni dalla sottoscrizione e/ rinnovo annuale al fine di permettere al Comune di Padova il pagamento dell'imposta a proprio carico nei termini previsti dalla normativa vigente;
 - j) collaborazione con la scrivente per il calcolo e la rideterminazione dei canoni di locazione in conformità alla L.R. n. 39/2017 e relativo Regolamento n. 4/2018 ed emissione dei bollettini con pagamento tramite PagoPA sul conto corrente e con le modalità indicati dal Comune di Padova;
 - k) collaborazione con la scrivente per l'aggiornamento annuale del canone di locazione secondo quanto previsto dall'art. 36 della L.R. n. 39/2017 e art. 7 del Regolamento regionale n. 4/2018;
 - l) collaborazione con la scrivente per il calcolo ed applicazione dell'indennità di occupazione per ospitalità temporanea o decadenza e occupazione senza titolo;
 - m) collaborazione con la scrivente per il calcolo ed applicazione dell'indennità di occupazione, in seguito a comunicazione da parte del Comune di accertamento formale di occupazione, abusive;
 - n) collaborazione con la scrivente per la verifica annuale e quinquennale: annuale, delle condizioni della situazione economica del soggetto e del nucleo familiare (ISEE), con le modalità previste dalla L.R. n. 39/2017 e da eventuali disposizioni comunali; quinquennale, della permanenza dei requisiti di cui all'art. 25 della L.R. n. 39/2017 in capo all'assegnatario e ai componenti del proprio nucleo familiare;

Art. 3 - Obblighi a carico dell'Operatore Economico Affidatario

L'esecuzione delle attività indicate all'art. 2 deve avvenire nel rispetto delle condizioni fissate nel presente Capitolato Speciale e nell'Offerta tecnica, nonché di ogni altra prescrizione derivante dagli atti di gara, inclusi gli eventuali chiarimenti presenti durante la procedura di gara.

L'Operatore economico nell'adempimento dell'obbligazione di erogazione del servizio deve usare la diligenza richiesta dalla natura della prestazione dovuta.

La stipulazione del contratto da parte dell'Operatore economico equivale a dichiarazione di perfetta e completa conoscenza ed accettazione di tutte le norme vigenti in materia di appalti di servizi pubblici, delle norme che regolano il presente appalto, nonché delle condizioni che attengono all'esecuzione dei servizi.

La partecipazione alla procedura e la stipulazione del contratto da parte dell'Operatore economico equivalgono a dichiarazione della sussistenza delle condizioni che consentono l'immediata esecuzione dei servizi.

In particolare, l'Operatore Economico è tenuto a:

- a) impiegare personale in possesso di adeguata professionalità nonché dei requisiti di legge;
- b) garantire nel periodo di ventiquattro mesi a decorrere dalla stipula del contratto, l'esecuzione del servizio;
- c) garantire la costanza dell'intervento operativo e tecnico, nonché di supporto;
- d) garantire la propria assistenza via mail o telefonica;
- e) le attività relative ai servizi oggetto dell'incarico dovranno essere svolte in stretto coordinamento con APS Holding S.p.A.;
- f) provvedere, a propria cura e spese, alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di Legge e regolamenti, con particolare riguardo alle normative sulla tutela della libertà e della dignità dei lavoratori;
- g) osservare ed applicare tutte le normative relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti del proprio personale dipendente e dei soci lavoratori nel caso delle cooperative;
- h) adottare i provvedimenti e le cautele necessarie per garantire l'incolumità delle persone addette e dei terzi e per evitare danni a persone, beni pubblici e privati;
- i) applicare nei confronti degli addetti al servizio in argomento, anche se soci di cooperativa, condizioni retributive contributive e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali del lavoro del settore commercio e degli accordi integrativi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni imprenditoriali e dei lavoratori maggiormente rappresentative, vigenti durante il periodo di esecuzione del servizio;

L'Operatore economico è tenuto a eseguire il servizio conformemente a quanto proposto nell'offerta tecnica che costituisce obbligo contrattuale; il mancato rispetto di quanto offerto costituisce grave inadempimento contrattuale.

In ogni caso dovrà produrre mensilmente una relazione con l'indicazione delle attività svolte e la progressione delle attività svolte rispetto al programma proposto in fase di gara.

Il Direttore dell'Esecuzione del Contratto, che sarà individuato da APS Holding S.p.A. dovrà verificare l'esecuzione delle attività rappresentate e la conformità delle stesse al programma proposto in sede di gara.

Art. 4 – Obblighi della Stazione Appaltante

La stazione appaltante provvede a fornire tutte le informazioni e i dati necessari per l'esecuzione del servizio.

Art. 5 - Controlli sull'esecuzione del servizio

APS Holding S.p.A. si riserva la facoltà di effettuare verifiche e controlli circa la perfetta osservanza da parte dell'Affidatario delle disposizioni contenute nel presente Capitolato con particolare riferimento alla qualità del servizio erogato.

Qualora, da tali controlli, il servizio dovesse risultare non conforme al Capitolato o al programma di azioni concordato, l'Affidatario dovrà provvedere tempestivamente ad eliminare i malfunzionamenti rilevati.

Art. 6 – Vicende soggettive dell'operatore economico

Con riferimento alle vicende soggettive dell'operatore economico di cui agli articoli 120, comma 1, lett. d), n. 2) e 124 del Codice, la stazione appaltante prende atto della modificazione intervenuta con apposito provvedimento, verificati i requisiti richiesti dalla legge.

Art. 7 – Esecuzione del contratto

Per la disciplina dell'esecuzione del contratto si dà atto dell'applicazione della Capo II dell'Allegato II.14 del D.Lgs. n. 36/2023.

Art. 8 - Modalità di pagamento

La stazione appaltante provvede al pagamento del corrispettivo spettante all'Operatore economico in base a quanto previsto nel Contratto.

Art. 9 – Elezione di domicilio dell'Operatore economico

Tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini ed ogni altra notificazione o comunicazione dipendente dal contratto verranno effettuate, alternativamente, presso il domicilio digitale (PEC) o in alternativa presso la sede legale dell'Operatore economico privilegiando gli strumenti informatici ai sensi del Codice dell'amministrazione digitale (D.Lgs. n. 82/2005) e fermo restando la possibilità di utilizzare mezzi di comunicazione in forma analogica in caso di mancato funzionamento o malfunzionamento dei mezzi di comunicazione digitale.

Art. 10 - Obblighi dell'affidatario in materia di personale

L'affidatario si impegna a rispettare i C.C.N.L. del settore commercio vigente.

Art. 11 – Riservatezza/trattamento dei dati personali

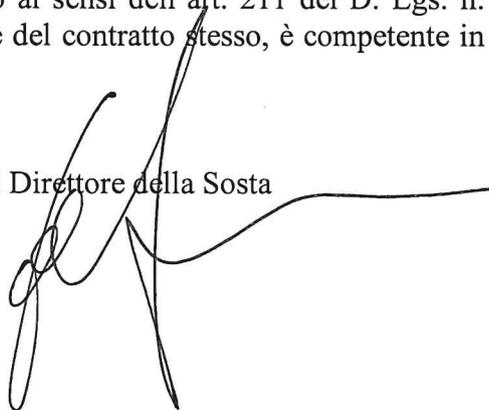
L'Affidatario è obbligato a mantenere la massima riservatezza nello svolgimento dell'incarico e a non divulgare a terze notizie o informazioni apprese nel corso dello stesso.

Le Parti concordano che la violazione di quanto stabilito nel presente articolo comporta la facoltà di immediata risoluzione del contratto da parte di APS Holding S.p.a., fatta salva ogni azione per il risarcimento danni.

Art. 12 – Definizione delle controversie

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere tra la stazione appaltante e l'Operatore economico, che non si siano potute definire con l'accordo bonario ai sensi dell'art. 211 del D. Lgs. n. 36/2023, sia durante l'esecuzione del contratto che al termine del contratto stesso, è competente in via esclusiva il Foro di Padova.

Il Direttore della Sosta

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.