

**CONTRATTO D'APPALTO DI SERVIZIO PER LA GESTIONE AMMINISTRATIVA E
TECNICA DEL PATRIMONIO ABITATIVO DEL COMUNE DI PADOVA**

CIG B4A4E971B6

Il presente contratto d'appalto di servizio (il "Contratto") è sottoscritto a Padova in data 27 gennaio 2025.

FRA

APS Holding S.p.A., con sede legale in Padova, Via Salboro, n° 22/b., C.F. e P. IVA 03860240286, in persona Gaetano Panetta, nella sua qualità di procuratore (di seguito "APS Holding" o "Committente")

E

Building Management Group Srl, con sede legale in Padova via della Croce Rossa, 14 Codice fiscale: 05511990284 Partita IVA: 05511990284., in persona di Bruno Nicola nella sua qualità di Amministratore delegato (l'"Appaltatore" e insieme ad APS Holding congiuntamente le "Parti" e ciascuno singolarmente una "Parte")

PREMESSO CHE:

- (A) con determina nr 2024/29/0663 del 31/10/2024 il Comune di Padova ha affidato *in house* ad APS Holding i servizi di gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria del patrimonio abitativo comunale, per un totale di circa 1750 alloggi in parte riconducibili all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) e in parte a Edilizia Convenzionata (EC);
- (B) APS Holding ha indetto una procedura di confronto competitivo per l'affidamento dell'esecuzione del servizio di Gestione amministrativa e tecnica, in collaborazione con Aps Holding, del patrimonio edilizio abitativo ERP e non ERP del Comune di Padova per un totale di circa 1750 alloggi (il "Servizio"), come meglio descritto nel capitolato speciale descrittivo e prestazionale e in conformità a quest'ultimo, accluso al presente Contratto quale Allegato A (il "Capitolato Tecnico");
- (C) l'importo complessivo dell'appalto, a titolo di prezzo fisso ai sensi dell'art. 108 co. 5 del D.lgs. 36/2023, è pari a euro 130.000,00 (IVA esclusa), in ragione del carattere intellettuale del servizio non sono previsti oneri interferenziali;
- (D) all'esito del confronto APS ha individuato l'operatore economico Building Management Group Srl, che si impegna a realizzare il servizio secondo la propria offerta, che si allega quale Allegato B (l'"Offerta"), per un importo complessivo pari a quello di cui alla precedente premessa C;
- (E) all'atto dell'Offerta l'Appaltatore ha dichiarato di [voler/di non voler] procedere al subappalto, ai sensi dell'art. 119 del D.lgs. 36/2023;

- (F) l'Appaltatore ha i requisiti di cui all'art. 94, 95 e 98 del D.lgs. 36/2023;
- (G) APS Holding ha provveduto alla pubblicazione dell'assegnazione del Servizio;
- (H) le Parti intendono pertanto disciplinare nel presente Contratto l'esecuzione del Servizio da parte dell'Appaltatore in modo conforme al Capitolato Tecnico e secondo le caratteristiche offerte in fase di gara.

Tutto ciò premesso, e fermo restando che le premesse costituiscono parte integrante del presente Contratto, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1 - Oggetto dell'appalto – Direttore dell'esecuzione

- 1.1 Con la firma del presente Contratto APS Holding affida all'Appaltatore, che accetta, l'esecuzione del Servizio, come meglio identificato e descritto nel Capitolato Tecnico, comprensivo di ogni elemento come indicato e descritto nell'Offerta allegata al presente Contratto.
- 1.2 Il Responsabile Unico del Progetto (RUP) è l'Arch. Gaetano Panetta, che è anche Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC)

ART. 2 - Corrispettivo

- 2.1 Il Corrispettivo complessivo per il Servizio oggetto del presente Contratto, compresi gli oneri per la sicurezza ed esclusi gli oneri fiscali, è determinato in misura fissa ed invariabile pari ad euro 130.000,00, oltre IVA, per l'intera Durata del Contratto (di seguito il **Prezzo**).
- 2.2 Il Prezzo verrà corrisposto in rate trimestrali di uguale importo (oltre all'IVA di legge che verrà pagata *pro quota*) con bonifico bancario entro 30 giorni fine mese data fattura. La fattura relativa al mese di competenza potrà essere emessa solo a fronte della liquidazione da parte del RUP della regolare esecuzione del Servizio relativo alla trimestralità oggetto di pagamento, sulla base della relazione del DEC che dovrà essere trasmessa per sottoscrizione all'Appaltatore. La fatturazione dovrà essere resa a favore della PA ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 148/2018 e dovrà riportare il nr di ordine inviato da APS Holding ed il CIG.
- 2.3 A seguito dell'esito positivo della verifica finale di conformità del Servizio condotta con le modalità di cui agli artt. 36 e 37 dell'Allegato II.14 al D.lgs. 36/2023, il RUP procederà alla liquidazione finale del corrispettivo del Servizio, comprensivo dell'importo delle riserve dedotte con le modalità di cui al successivo articolo 5 del presente Contratto.
- 2.4 Il Prezzo del Servizio è comprensivo della remunerazione dell'Appaltatore per ogni attività prevista nel presente Contratto e nel Capitolato Tecnico, ivi incluse le certificazioni di legge.
- 2.5 Il pagamento del Prezzo del Servizio è condizionato all'acquisizione da parte di APS Holding della dichiarazione di regolarità contributiva rilasciata dagli enti competenti. APS Holding potrà condizionare il pagamento anche all'evidenza della regolarità delle



retribuzioni del personale impiegato secondo quanto previsto dal successivo articolo 7.4 del presente Contratto.

- 2.6 Qualora nel corso di esecuzione del Contratto, al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, si determini una variazione, in aumento o in diminuzione, del Prezzo del Servizio superiore al cinque per cento dell'importo complessivo, i prezzi sono aggiornati, nella misura dell'ottanta per cento della variazione, in relazione alle prestazioni da eseguire e comunque nei limiti di cui all'art. 60 del D.lgs. 36/2023. Ai fini del calcolo della variazione dei prezzi si utilizza l'indice sintetico elaborato dall'ISTAT FOI.
- 2.7 La revisione dei prezzi potrà essere richiesta dall'Appaltatore – ovvero comunicata dalla Committente – a mezzo PEC e l'aggiornamento si applica a fronte della verifica in contraddittorio della ricorrenza dei presupposti di cui al precedente punto 2.6. L'aggiornamento decorre dal pagamento successivo alla verifica in contraddittorio di cui al periodo precedente e avrà effetto sulle prestazioni successive alla data di riferimento per il riconoscimento della revisione prezzi, senza impattare sulle prestazioni già eseguite, con conseguente rinuncia dell'Appaltatore a ulteriori conguagli per il periodo precedente.
- 2.8 In ogni caso sull'importo netto progressivo delle prestazioni APS Holding opera la ritenuta dello 0,50 per cento che sarà svincolata in sede di liquidazione finale, dopo l'approvazione da parte della stazione appaltante del certificato di conformità, previo rilascio del documento unico di regolarità contributiva.
- 2.9 In caso di Appaltatore costituito tramite ATI i pagamenti potranno essere chiesti solo dalla mandataria rappresentante.

ART. 3 -Dichiarazioni e garanzie dell'Appaltatore

- 3.1 L'Appaltatore dichiara e garantisce:
- a) di aver esattamente esaminato il Capitolato Tecnico e tutti gli elaborati ed i documenti d'appalto e di essere perfettamente a conoscenza di tutte le norme e leggi applicabili al Servizio;
 - b) di aver preso conoscenza dell'oggetto del Servizio e di essere perfettamente edotto di tutte le condizioni e le circostanze che possono avere influenza sull'esecuzione del Servizio oggetto del presente Contratto;
 - c) di disporre dei mezzi, del personale e mano d'opera con la specializzazione, le abilitazioni necessarie e in numero sufficiente, dell'organizzazione necessaria per eseguire il Servizio di cui al presente Contratto secondo i modi e i tempi contrattuali previsti e come dichiarato nell'Offerta, assumendo pertanto l'esecuzione del Servizio interamente a proprio rischio;

- d) di disporre ed utilizzare per l'esecuzione del Servizio mezzi idonei ed in regola con le norme di legge previste e la cui manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché tutte le spese di esercizio, sarà a suo totale carico e spese, con le caratteristiche prestazionali offerte in sede di gara;
- 3.2 L'Appaltatore dovrà in ogni caso tenere indenne APS Holding e i suoi amministratori, dipendenti e agenti da qualsiasi perdita, reclamo, richiesta di risarcimento, obbligo, penale, censura, costo, spesa o rimborso (collettivamente i "Costi"), inclusi, senza limitazione, qualsiasi Costo che possa derivare o sia fondato o connesso con (a) la violazione di una dichiarazione o di una garanzia prestata dall'Appaltatore ai sensi del presente Contratto; e/o (b) il mancato adempimento da parte dell'Appaltatore di qualsivoglia obbligo previsto dal presente Contratto, anche nei confronti di terzi soggetti.

Art. 4 – Durata

- 4.1 L'appalto avrà durata di **18 (diciotto) mesi** decorrenti dall'01.01.2025 o da successiva data di consegna del Servizio di cui verrà redatto verbale. In casi eccezionali, il Contratto in corso di esecuzione può essere prorogato per il tempo strettamente necessario alla conclusione della procedura di individuazione del nuovo contraente se si verificano le condizioni indicate all'articolo 120, comma 11, del D.lgs. 36/2023. In tal caso l'Appaltatore è tenuto all'esecuzione del Servizio agli stessi prezzi, patti e condizioni già previsti nel Contratto.
- 4.2 L'Appaltatore si impegna a garantire l'esecuzione del Servizio nei modi e nei tempi previsti nel Capitolato Tecnico e nell'Offerta.
- 4.3 In conseguenza della cessazione del contratto per qualunque causa (es. scadenza, recesso, risoluzione) l'Appaltatore è comunque tenuto a garantire il Servizio fino al subentro del nuovo affidatario alle condizioni contrattuali, impregiudicata ogni eventuale pretesa creditoria o risarcitoria che l'Appaltatore potrà far valere in via ordinaria e senza sospendere il Servizio.
- 4.4 Dopo la comunicazione dell'esecutore di intervenuta ultimazione delle prestazioni ed all'esito della verifica definitiva della contabilità del Servizio, il RUP elabora il certificato di buona esecuzione del servizio e ne rilascia copia conforme all'Appaltatore.

Art. 5 – Riserve

- 5.1 L'Appaltatore deve formulare le proprie riserve rispetto all'esecuzione del Servizio volte ad ottenere una revisione del Corrispettivo o un indennizzo o altro corrispettivo entro quindici giorni dalla comunicazione della certificazione del buon esito del servizio di cui al punto 2.2 del presente Contratto.
- 5.2 La formulazione della riserva deve contenere l'indicazione specifica della ragione a suo

fondamento e la spiegazione della sua quantificazione esposta in maniera analitica al fine di darne evidenza, accompagnata dalla necessaria documentazione dimostrativa. Il contenuto delle riserve deve venire riportato dall'Appaltatore nel verbale redatto al momento della formulazione, in contraddittorio con il DEC, dell'accertamento della conclusione del Servizio ai sensi dell'art. 31 dell'Allegato II.14 del D.Lgs. 36/2023, a pena di inammissibilità del suo riconoscimento nella contabilità finale. La liquidazione dell'importo delle riserve avverrà in sede di liquidazione finale ai sensi del precedente punto 2.3 del presente Contratto.

- 5.3 L'Appaltatore non potrà avanzare pretese nei confronti di APS Holding che non siano state oggetto di formale formulazione di riserva secondo la disciplina sopra prevista, che in forza del presente richiamo ha valore contrattuale fra le Parti.

Art. 6 - Polizza assicurativa

- 6.1 L'Appaltatore si impegna a stipulare e a trasmettere a APS Holding, entro 15 (quindici) giorni dalla firma del presente Contratto, polizza che assicuri APS Holding per responsabilità (R.C.T.), ivi compresa la Committente, per i danni causati a beni e persone nell'esecuzione del presente Contratto ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 117 co. 10 del Codice dei Contratti.
- 6.2 Restano a carico dell'Appaltatore tutte le coperture assicurative (per furto, incendio, RCT, RCO etc) di tutte le attrezzature ed i mezzi necessari allo svolgimento del Servizio.
- 6.3 Per tutto quanto non previsto dal presente articolo trova applicazione – per quanto compatibile ed applicabile - l'art. 117 del D.lgs. 36/2023.

ART. 7 - Tutela dei lavoratori e norme in materia di sicurezza – clausola sociale

- 7.1 Le Parti dichiarano di sottoscrivere il presente Contratto nel pieno delle proprie capacità quali parti indipendenti e senza che ciò possa dar luogo ad un rapporto di subordinazione, associazione o simile tra APS Holding e l'Appaltatore. L'Appaltatore darà esecuzione al Contratto in piena autonomia tecnica ed organizzativa, e, in particolare, senza assoggettamento al potere direttivo e disciplinare della Committente, senza alcun vincolo di subordinazione, sia pure nell'ambito e nel rispetto del coordinamento con le esigenze e l'organizzazione aziendale di APS Holding.
- 7.2 L'Appaltatore ha dichiarato di applicare il C.C.N.L. *Studi professionali che amministrano condomini e Società di servizi integrati alla proprietà immobiliare* e garantisce il rispetto degli impegni ed obblighi imposti dall'art. 102 D.lgs. 36/2023. L'Appaltatore si impegna ad osservare tutte le norme di legge in materia di rapporto di lavoro subordinato nei confronti del proprio personale, ivi comprese le norme relative alla prevenzione infortuni, all'igiene e

alla sicurezza sul lavoro e alle assicurazioni sociali obbligatorie - sollevando in ciò APS Holding da ogni e qualsivoglia pretesa - nonché le norme in materia di collocamento, di assunzione obbligatoria, di assicurazioni sociali e previdenziali, nonché le norme contenute nel Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro applicabile.

- 7.3 L'Appaltatore dichiara di essere in regola in ordine all'inquadramento previdenziale ed assicurativo del proprio personale, nonché in ordine a tutti gli ulteriori obblighi di legge, impegnandosi sin d'ora a effettuare il pagamento di tutti gli oneri retributivi e previdenziali del proprio personale addetto alle prestazioni di cui al presente Contratto. A tal fine, l'Appaltatore consente a APS Holding idonea verifica dei suddetti adempimenti, impegnandosi a trasmettere a APS Holding, su richiesta, (i) copia dei cedolini di pagamento del personale impiegato per l'esecuzione del presente contratto, (ii) copia della dichiarazione di regolarità contributiva rilasciata dagli enti competenti (DURC), e (iii) l'elenco nominativo del personale impiegato nelle prestazioni di cui al presente Contratto con indicazione delle relative posizioni previdenziali INPS e delle posizioni assicurative INAIL. In caso di mancata esibizione della predetta documentazione da parte dell'Appaltatore e/o del suo eventuale subappaltatore, APS Holding avrà diritto di sospendere proporzionalmente i pagamenti del prezzo del Servizio sino a che l'Appaltatore non abbia dimostrato la regolarità retributiva e contributiva propria e dell'eventuale subappaltatore, secondo quanto previsto dal presente punto 7.4. La predetta documentazione deve comunque essere presentata a APS Holding al momento dell'avvio delle attività di cui al presente Contratto.
- 7.4 L'Appaltatore si impegna altresì sin d'ora a manlevare e tenere indenne APS Holding da ogni e qualsiasi pretesa e azione a qualsiasi titolo avanzata nei confronti di APS Holding dal personale dell'Appaltatore o dei subappaltatori impiegati nell'esecuzione delle prestazioni di cui al presente Contratto. L'Appaltatore è obbligato ad attenersi scrupolosamente a quanto previsto dal D.lgs. 81/2008 e s.m.i.
- 7.5 L'Appaltatore, che dichiara, ai sensi dell'art. 26 D.lgs. n. 81/2008, la propria idoneità tecnico-professionale relativamente alle prestazioni affidate con il presente Contratto, ha fornito a APS Holding i documenti e certificati di cui all'art. 26 del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

Art. 8 – Penali: non previste

Art. 9 - Risoluzione del Contratto

APS Holding potrà risolvere il presente Contratto con effetto immediato, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1456 c.c., al verificarsi di uno dei seguenti eventi:

- qualsiasi violazione in materia di tutela del lavoro, irregolarità nei rapporti con i lavoratori,

- irregolarità retributiva, contributiva dei dipendenti e/o mancata produzione dei documenti attestante la correttezza retributiva, contributiva e assicurativa sia dei dipendenti dell'Appaltatore, sia dei dipendenti dell'eventuale subappaltatore;
- omessa stipulazione delle coperture assicurative di cui all'art. 6 del presente Contratto;
 - qualsiasi violazione in materia di sicurezza del lavoro o di riservatezza;
 - subappalto e/o cessione del Contratto senza la preventiva autorizzazione scritta di APS Holding;
 - violazione delle norme contenute nel "Codice Etico" di APS Holding;
 - e comunque in tutti i casi e con le modalità di cui all'art. 122 del D.lgs. 36/2023

ART. 10 – Divieto di cessione del Contratto e del Credito- Subappalto

- 10.1 L'Appaltatore non potrà cedere il presente Contratto ad alcun terzo.
- 10.2 La cessione del credito relativo al Corrispettivo è disciplinata da quanto previsto all'art. 120, co. 12 del D.lgs. 36/2023 e deve essere previamente notificata alla Committente.
- 10.3 L'Appaltatore potrà subappaltare a terzi unicamente le attività che ha indicato nell'Offerta di subappaltare a terzi, ai sensi dell'art. 119 del d.lgs. 36/2023, previa autorizzazione di APS Holding, a fronte della presentazione del contratto di subappalto che dovrà essere depositato presso la Committente almeno 20 giorni prima dell'attività oggetto di subappalto. Al di fuori di tale ipotesi, è fatto divieto all'Appaltatore di subappaltare, in tutto o in parte, le attività di cui al presente Contratto.
- 10.4 L'Appaltatore si obbliga ad ottenere la documentazione di cui all'art. 7.4 del presente Contratto dal proprio subappaltatore, qualora lo abbia indicato ed abbia comunicato di avvalersene.
- 10.5 L'Appaltatore sarà personalmente ed esclusivamente responsabile sotto ogni aspetto della corretta osservanza da parte del subappaltatore di tutti i termini, pattuizioni e condizioni del presente Contratto e della corretta esecuzione di qualsiasi quota o porzione delle prestazioni subappaltate.
- 10.6 Il pagamento del Corrispettivo all'Appaltatore è subordinato alla presentazione da parte dell'Appaltatore della quietanza emessa dal subappaltatore per le prestazioni a questo subappaltate ed eseguite.
- 10.7 Il subappaltatore dovrà mantenere per tutta la durata del presente contratto i requisiti richiesti dalla documentazione di gara e dichiarati per lo svolgimento dell'attività subappaltata e dovrà presentare il proprio DGUE al momento della richiesta di autorizzazione al subappalto.
- 10.8 Per quanto non previsto dal presente articolo trova applicazione il citato art. 119 del D. Lgs. 36/2023.

ART. 11 - Codice Etico – Modello ex D. Lgs. 231/2001

L'Appaltatore si impegna a rispettare il "Codice Etico" e il "Modello di Organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D.lgs. 231/2001" della Committente scaricabile dal sito <https://www.apsholding.it/societa-trasparente/codice-etico-2/>. In caso di violazione delle norme contenute nel predetto "Codice Etico" e nel "Modello di Organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D. Lgs. 231/2001", la Committente avrà diritto di risolvere il presente Contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 c.c., fatto salvo in ogni caso ogni altro rimedio di legge, ivi incluso il diritto di risarcimento degli eventuali danni subiti.

ART. 12 - Tracciabilità dei flussi finanziari

- 12.1 L'Appaltatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136. Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti di incasso o pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione del presente Contratto ai sensi dell'art. 3, comma 9 bis, della legge 136/2010.
- 12.2 L'Appaltatore con la sottoscrizione del presente Contratto si obbliga ad utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali dedicati, i cui estremi vengono forniti a APS Holding al momento della sottoscrizione del presente Contratto unitamente al nominativo dei soggetti delegati ad operare sui predetti conti. L'Appaltatore si obbliga a comunicare ad APS Holding ogni successiva modifica dei predetti conti correnti o postali.
- 12.3 L'Appaltatore si impegna ad indicare nella fattura il codice CIG relativo al presente appalto, pena l'irricevibilità della fattura.
- 12.4 L'Appaltatore – a pena di nullità del presente Contratto – si obbliga a prevedere nei contratti con i propri subappaltatori o subcontraenti in genere un'apposita clausola con la quale il subcontraente assume gli obblighi di tracciabilità di cui al presente articolo.

ART. 13 – Disposizioni varie

- 13.1 Le Premesse e gli Allegati formano parte integrante e sostanziale del presente Contratto. L'eventuale tolleranza di una delle Parti dell'inadempimento dell'altra Parte ad una o più disposizioni del presente Contratto non costituirà né potrà essere interpretata come rinuncia di detta Parte ai diritti alla medesima spettanti in conseguenza di detto inadempimento. Tale rinuncia avrà valore solo se contenuta in un documento scritto e debitamente sottoscritto dalla Parte non inadempiente.
- 13.2 Qualsiasi comunicazione tra le Parti, prevista o richiesta dal presente Contratto o comunque necessaria in relazione ad esso, dovrà essere effettuata per iscritto ed in lingua italiana ed effettuata mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento, o Pec ai seguenti

indirizzi (ovvero a quegli altri recapiti che dovessero essere successivamente comunicati egualmente per iscritto): quanto a APS Holding, a: apsholding@legalmail.it, quanto all'Appaltatore, a: segreteria.bmg@pec.it.

Tutte le comunicazioni così effettuate si avranno per ricevute dal destinatario alla data risultante dall'avviso di ricevimento della raccomandata o della Pec. Ciascuna delle Parti potrà comunicare nelle stesse forme sopra indicate il mutamento del proprio indirizzo e/o comunque dei dati identificativi sopra indicati.

13.3 Informativa ai sensi del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.lgs. 101/2018. La Committente ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.lgs. 101/2018 informa l'Appaltatore che tratterà i dati contenuti nel presente Contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività ivi previste e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi, così come meglio indicato nell'informativa completa disponibile sul sito web di APS Holding all'indirizzo: <https://www.apsholding.it/societa-trasparente/codice-etico-2/>.

ART. 14 – Legge applicabile - Controversie e foro esclusivo competente

- 14.1 Il presente Contratto è disciplinato dalla legge italiana. Per quanto non previsto nel presente Contratto, l'esecuzione del Servizio è regolata dalle disposizioni del D. Lgs. 36/2023.
- 14.2 Per tutte le controversie derivanti da o in ogni caso connesse al presente Contratto è esclusivamente competente l'autorità giudiziaria ordinaria italiana, individuata esclusivamente in ragione della sede di APS Holding e del valore del contratto indicato al punto 2.2 del presente Contratto.

Elenco Allegati:

A – Capitolato Tecnico

APS HOLDING S.P.A.

Gaetano Panetta

Building Management Group Srl

BMG S.r.l.
Building Management Group
Via della Croce Rossa, 14
35129 PADOVA
C.F. e Part. IVA 05511990284

Bruno Nicola

Per quanto occorrer possa, anche ai fini degli artt. 1341-1342 c.c., le Parti specificamente approvano le seguenti disposizioni del presente Contratto: 1.2 (responsabilità dell'Appaltatore); 3.2 (manleva dell'Appaltatore); 7.4 (diritto di APS Holding di sospendere i pagamenti); 7.5 (manleva); 14 (Foro esclusivo competente)

APS HOLDING S.P.A.

Gaetano Panetta

Building Management Group Srl

Bruno Nicola

BMG S.r.l.
Building Management Group
Via della Croce Rossa, 14
35129 PADOVA
C.F. e Part. IVA 05511990284

28 GEN. 2025

1048



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 quando 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

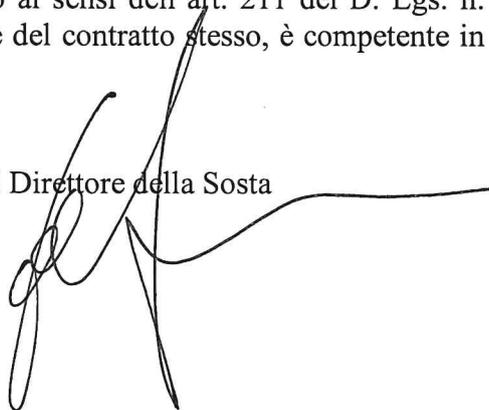
L'Affidatario è obbligato a mantenere la massima riservatezza nello svolgimento dell'incarico e a non divulgare a terze notizie o informazioni apprese nel corso dello stesso.

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.