



**Oggetto:** tornata di procedure telematiche aperte sopra soglia per la progettazione esecutiva, per le attività professionali connesse e per la successiva esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria per la riqualificazione energetica e strutturale di vari fabbricati E.R.P. ubicati nel Comune di Firenze, indirizzi vari, suddivisi in vari lotti funzionali di intervento come specificato nella documentazione a base di gara.

Tutti gli edifici beneficiano delle agevolazioni fiscali di cui agli artt. 119 e 121 del D.L. n. 34/2020, convertito dalla legge 77/2020 e s.m. e i. (Superbonus 110%), finanziato attraverso la modalità del c.d. "sconto in fattura".

Stazione Appaltante CASA S.p.A.

C.U.P.: 114H22000870005  
C.I.G. LOTTO 1: 947514837C  
C.I.G. LOTTO 2: 94751683FD  
C.I.G. LOTTO 3: 9475197BE9  
C.I.G. LOTTO 4: 9475211778  
C.I.G. LOTTO 5: 9475239E91  
C.I.G. LOTTO 6: 9475269755  
C.I.G. LOTTO 7: 94752908 A9  
C.I.G. LOTTO 8: 947532016D

## CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

### CAPO I - DEFINIZIONI E PRECISAZIONI

Nel presente Capitolato valgono le definizioni e precisazioni di seguito indicate:

- CASA S.p.A. potrà essere indicata anche come "Stazione appaltante", come "S.A" o come "Committenza".
- L'operatore economico affidatario potrà essere indicato anche come "Affidatario", "Aggiudicatario", "Appaltatore".
- Per "Codice" si intende il D. lgs. 50/2016 e s.m. e i. .
- Per "Regolamento" si intende il Regolamento di attuazione del Codice dei Contratti Pubblici, D.P.R. 207/2010, pubblicato in G.U. n. 288/2010 in vigore dal 08.06.11, per le parti non espressamente abrogate dal Codice;
- Per "Contratto" si intende il contratto d'appalto stipulato fra CASA S.p.A. e l'appaltatore;
- Per "Disciplinare" si intende il Disciplinare di gara obbligatoriamente visionabile dal concorrente.

Si precisa che tutte le fonti normative citate nel presente Capitolato e nella restante documentazione a base di gara, si applicano nella versione comprensiva di ogni eventuale modificazione e/o integrazione che possa essere apportata nel corso della validità del contratto d'appalto.

Analogamente l'indicazione di Organi, Enti o altri soggetti titolari di funzioni o servizi pubblici, si intende esteso ad ogni diverso o ulteriore soggetto che in tali funzioni o servizi sia subentrato o si affianchi a quelli indicati, fino al termine del servizio.

## **CAPO II - OGGETTO, UBICAZIONE, PREZZO E TEMPI DI ESECUZIONE, CESSAZIONE ANTICIPATA**

### 2.1. OGGETTO – DESCRIZIONE DELLE ATTIVITA'

La descrizione specifica di tutte le attività oggetto del presente appalto è contenuta nel "Capitolato Speciale Parte II-Servizi" per quanto concerne i servizi di Architettura ed Ingegneria connessi all'affidamento del progetto esecutivo e le attività tecnico professionali connesse per l'ottenimento dell'incentivo e nel "Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici" per quanto concerne i lavori da eseguire.

Entrambi i documenti sono parte integrante del presente Capitolato e sono reperibili gratuitamente, come tutta la documentazione a base di gara, sulla piattaforma web di CASA S.p.A. <https://casaspa.acquistitelematici.it>.

Fermo restando quanto sopra specificato, si riportano in elenco sintetico e non esaustivo le principali attività:

- A. attività propedeutiche al servizio di progettazione esecutiva;
- B. servizio di progettazione esecutiva;
- C. esecuzione dei lavori di efficientamento energetico di fabbricato pluripiano ERP;
- D. asseverazioni e redazione, rilascio e trasmissione alle autorità competenti dei documenti tecnico contabili di cui agli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020, così come modificati ed integrati dai relativi provvedimenti attuativi;
- E. attività fiscali, visto di conformità, comunicazioni ad autorità competenti;
- F. in generale, ogni qualsivoglia attività necessaria per attuare l'intervento e poter usufruire del c.d. superbonus mediante l'opzione dello "sconto in fattura".

#### **A) ATTIVITÀ PROPEDEUTICHE AL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA.**

Le attività da svolgersi ad opera di tecnici abilitati sono le seguenti e tutte quelle necessarie per addivenire alla progettazione esecutiva:

- a. Acquisizione e presa di conoscenza del progetto definitivo posto a base di gara.
- b. Qualora l'offerente lo ritenga utile, accesso agli atti, ulteriori rilevazioni e supplementi di indagini utili per verificare ed acquisire il progetto definitivo posto a base di gara ed accettare l'attività progettuale svolta in precedenza come previsto dall'art 23, comma 12, del D.Lgs. 50/2022 (attività non compensata).
- c. Verifica della conformità edilizia ed urbanistica del fabbricato e successiva dichiarazione/attestazione della stessa in sede di presentazione delle pratiche per l'abilitazione dell'intervento presso gli enti preposti al governo del territorio.
- d. APE Convenzionale ante-opera complessiva del fabbricato redatta secondo le indicazioni contenute nel punto 12 dell'allegato A del Decreto 06 agosto 2020 "requisiti Ecobonus".
- e. Eventuale pratica di sanatoria degli eventuali abusi riscontrati nell'attività di verifica

e relativo accatastamento, limitatamente alle difformità che, qualora non sanate, possano inficiare l'ottenimento del beneficio fiscale.

- f. Verifica della fattibilità dell'intervento di efficientamento energetico per garantire il salto di due classi energetiche del fabbricato all'interno delle regole stabilite per l'accesso alle detrazioni fiscali del Superbonus 110%.

## B) SERVIZIO DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA.

Il servizio di progettazione esecutiva dovrà contenere tutti gli elaborati previsti dal DPR 207/2010 e s.m.i. e tutti gli elaborati richiesti e necessari per l'accesso all'incentivo fiscale. Di seguito si riporta un elenco esemplificativo, ma non esaustivo delle attività da svolgersi. L'elenco completo delle attività è contenuto nel Capitolato Speciale Parte II-Servizi.

- a. Relazione descrittiva generale;
- b. Relazioni tecniche specialistiche;
- c. Elaborati grafici architettonici dello Stato di fatto e del Progetto: inquadramento generale, piante, prospetti e sezioni in scala 1:100;
- d. Elaborati grafici con particolari costruttivi architettonici e degli isolamenti in scala adeguata 1:50 e 1:20;
- e. Elaborati grafici e particolari costruttivi degli impianti in scala adeguata 1:100, 1:50 e 1:20;
- f. Elenco prezzi (composto da voci di prezziari ufficiali di riferimento e/o NP giustificati ai sensi del D.Lgs. 50/2016);
- g. Schede tecniche e/o DOP dei materiali di progetto;
- h. Dichiarazione dettagliata sul rispetto dei CAM e delle norme specifiche per l'intervento;
- i. Piano di Sicurezza e Coordinamento;
- j. Cronoprogramma dei lavori;
- k. Computo metrico Estimativo Esecutivo suddiviso per tipologia di intervento come riportato dall'A.d.E. nel documento tratto da "Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica (Artt. 119 e 121, decreto-legge n. 34 del 2020)"
- l. Revisione del Quadro Economico posto a base di gara con valutazione delle somme ammissibili a detrazione fiscale e relativa verifica di congruità ed indicazione delle somme relative alle opere che per tipologia non sono ammesse al beneficio fiscale;
- m. Redazione di relazione Tecnica sul contenimento del consumo energetico per il rispetto dei requisiti di legge in funzione della tipologia di intervento proposto;
- n. Redazione di ogni altro elaborato prescritto dalla normativa in vigore per dare compiuto il progetto esecutivo degli interventi.
- o. Presentazione ai Comuni interessati delle pratiche edilizie e delle eventuali richieste di nulla osta, necessarie per l'ottenimento del titolo abilitativo, in funzione dei Regolamenti edilizi o altro strumento regolatorio di ogni amministrazione comunale,

ivi compresa presentazione CILAS.

Tutti gli elaborati dovranno essere redatti da tecnici abilitati e da loro timbrati e firmati.

### C) ESECUZIONE DEI LAVORI

Manutenzione straordinaria per la riqualificazione energetica e strutturale dei fabbricati ubicati nel Comune di Firenze, indirizzi vari, suddivisi in lotti funzionali di intervento come specificato al successivo paragrafo 2.2.

L'esecuzione delle prestazioni e dei lavori è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'Appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi. Trova sempre applicazione l'articolo 1374 del Codice civile. Si evidenzia che la progettazione definitiva-esecutiva e la successiva realizzazione delle opere progettate per il raggiungimento prestazionale richiesto/offerto è da effettuarsi su patrimonio normalmente occupato dagli inquilini assegnatari di contratto di locazione.

È da intendersi a carico dell'esecutore la creazione ed implementazione di un archivio digitale in formato condivisibile, dove raccogliere:

- a. la documentazione fotografica ante-opera, necessaria alla verifica puntuale dello stato precedente all'intervento;
- b. la documentazione fotografica in corso di esecuzione dell'intervento puntuale (vista d'insieme dell'intervento e vista di dettaglio);
- c. la documentazione fotografica post-opera, necessaria alla verifica puntuale dello stato successivo all'intervento.

Nel caso di interventi di efficientamento all'interno delle singole unità immobiliari, tale documentazione fotografica dovrà essere archiviata per:

- codice intervento
- codice alloggio
- vano funzionale
- componente edilizio/tecnologico

D), E), F) ULTERIORI PRESTAZIONI PROFESSIONALI CONNESSE, che consentano di beneficiare degli incentivi fiscali di cui agli artt. 119 e 121 del d.l. n. 34/2020 (c.c. e m.).

- a. APE Convenzionale post opera redatta secondo le indicazioni contenute nel punto 12 dell'allegato A del Decreto 06 agosto 2020 iniziale complessiva del fabbricato;
- b. APE delle singole unità immobiliari redatte secondo le linee guida nazionali e successivo deposito al SIERT;
- c. Asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, resa ai sensi dell'art. 2 comma 7 lettera a) del Decreto "Asseverazioni" oltre ad Asseverazione di cui al comma 13 dell'art. 119 del D.L. n. 34/2020, resa ai sensi dell'art. 2 comma 7, lettera b) del Decreto "Asseverazioni" - Stato di Avanzamento Lavori, comprensive di protocolli ASID e CPID (al completamento lavori);
- d. Chiusura dei lavori con redazione di SCEA (Segnalazione Certificata di conformità Edilizia e Agibilità) ove necessaria;
- e. Assistenza alle pratiche di collaudo tecnico-amministrativo e di chiusura contabile;
- f. visto di conformità;

- g. Relazione attestante il rispetto dei requisiti minimi del "Superbonus 110%";
- h. Relazione specifica delle soluzioni progettuali per la gestione dei servizi e sottoservizi a rete interferenti con gli interventi progettati;
- i. Qualsiasi documento elaborato e comunicazione necessaria alle autorità competenti prevista dalla normativa di riferimento.

## 2.2 UBICAZIONE

I fabbricati oggetto del presente appalto sono ubicati nel comune di Firenze ai seguenti indirizzi.

LOTTO	CODIFICA	INDIRIZZO	CIVICO
1	MSB.FI03	VIA ANTONIO CISERI	10 - 20
2	MSB.FI04	VIA F. DA MONTEFELTRO	30-36
3	MSB.FI05	VIA F. DA MONTEFELTRO	12 - 18
4	MSB.FI06	VIA ANTONIO CANOVA	114/1-5
5	MSB.FI07	VIA DEL CAVALLACCIO	1/1-5
6	MSB.FI09	VIA TORRE DEGLI AGLI	27-31
7	MSB.FI11	VIA CAMPANIA	9 - 11
8	MSB.FI13	VIA ANTONIO CANOVA	102-104

### 2.2. IMPORTI A BASE DI GARA:

Gli importi sono quelli di seguito riportati:

#### **LOTTO 1 – MSB.FI03 – Via A. Ciseri n. 10-20:**

Importo complessivo a base di gara ammonta a **€ 1.241.523,23 di cui € 217.308,36** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Il sopra indicato importo a base di gara è composto da:

- Compensi professionali per **€ 68.303,28** comprensivo di cassa professionale (Id. Opere: E.20).
  - per servizi di architetture ed ingegneria (cassa professionale al 5%)
  - per asseverazione (cassa professionale al 5%)
  - per rilascio visto di conformità (cassa professionale al 4%)
  - per prestazioni professionali connesse all'intervento (cassa professionale al 5%)
- importo dei lavori per **€ 1.173.219,95 di cui € 217.308,36** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (categoria OG 1)

#### **LOTTO 2 – MSB.FI04 – Via F. da Montefeltro n. 30-36:**

Importo complessivo a base di gara ammonta a **€ 854.063,50 di cui € 112.641,45** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Il sopra indicato importo a base di gara è composto da:

- Compensi professionali per **€ 46.288,55** comprensivo di cassa professionale (Id. Opere: E.20)
  - per servizi di architetture ed ingegneria (cassa professionale al 5%)
  - per asseverazione (cassa professionale al 5%)
  - per rilascio visto di conformità (cassa professionale al 4%)
  - per prestazioni professionali connesse all'intervento (cassa professionale al 5%)

- importo dei lavori per **€ 807.774,95 di cui € 112.641,45** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (categoria OG 1)

**LOTTO 3 – MSB.FI05 – Via F. da Montefeltro n.12-18:**

Importo complessivo a base di gara ammonta a **€ 854.063,50 di cui € 112.641,45** della sicurezza non soggetti a ribasso.

Il sopra indicato importo a base di gara è composto da:

- Compensi professionali per **€ 46.288,55** comprensivo di cassa professionale (Id. Opere: E.20)
  - per servizi di architetture ed ingegneria (cassa professionale al 5%)
  - per asseverazione (cassa professionale al 5%)
  - per rilascio visto di conformità (cassa professionale al 4%)
  - per prestazioni professionali connesse all'intervento (cassa professionale al 5%)
- importo dei lavori per **€ 807.774,95 di cui € 112.641,45** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (categoria OG 1)

**LOTTO 4 – MSB.FI06 – Via A. Canova n.14/1-5:**

Importo complessivo a base di gara ammonta a **€ 2.002.783,14 di cui € 379.725,75** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Il sopra indicato importo a base di gara è composto da:

- Compensi professionali per **€ 97.526,28** comprensivo di cassa professionale (Id. Opere: E.20)
  - per servizi di architetture ed ingegneria (cassa professionale al 5%)
  - per asseverazione (cassa professionale al 5%)
  - per rilascio visto di conformità (cassa professionale al 4%)
  - per prestazioni professionali connesse all'intervento (cassa professionale al 5%)
- importo dei lavori per **€ 1.905.256,86 di cui € 379.725,75** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (categoria OG 1)

**LOTTO 5 – MSB.FI07 – Via del Cavallaccio n.1/1-5:**

Importo complessivo a base di gara ammonta a **€ 960.464,94 di cui € 147.385,69** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Il sopra indicato importo a base di gara è composto da:

- Compensi professionali per **€ 50.856,84** comprensivo di cassa professionale (Id. Opere: E.20)
  - per servizi di architetture ed ingegneria (cassa professionale al 5%)
  - per asseverazione (cassa professionale al 5%)
  - per rilascio visto di conformità (cassa professionale al 4%)
  - per prestazioni professionali connesse all'intervento (cassa professionale al 5%)
- importo dei lavori per **€ 909.608,10 di cui € 147.385,69** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (categoria OG 1)

**LOTTO 6 – MSB.FI09 – Via Torre degli Agli n. 27-31:**

Importo complessivo a base di gara ammonta a **€ 1.154.608,07 di cui € 174.171,95** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Il sopra indicato importo a base di gara è composto da:

- Compensi professionali per **€ 64.676,96** comprensivo di cassa professionale (Id. Opere: E.20)
  - per servizi di architetture ed ingegneria (cassa professionale al 5%)
  - per asseverazione (cassa professionale al 5%)
  - per rilascio visto di conformità (cassa professionale al 4%)
  - per prestazioni professionali connesse all'intervento (cassa professionale al 5%)
- importo dei lavori per **€ 1.089.931,11 di cui € 174.171,95** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (categoria OG 1)

**LOTTO 7 – MSB.FI11 – Via Campania n. 9-11:**

Importo complessivo a base di gara ammonta a **€ 804.008,57 di cui € 132.860,74** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Il sopra indicato importo a base di gara è composto da:

- Compensi professionali per **€ 43.954,37** comprensivo di cassa professionale (Id. Opere: E.20)
  - per servizi di architetture ed ingegneria (cassa professionale al 5%)
  - per asseverazione (cassa professionale al 5%)
  - per rilascio visto di conformità (cassa professionale al 4%)
  - per prestazioni professionali connesse all'intervento (cassa professionale al 5%)
- importo dei lavori per **€ 760.054,20 di cui € 132.860,74** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (categoria OG 1)

**LOTTO 8 – MSB.FI13 – Via A. Canova n. 103 -104:**

Importo complessivo a base di gara ammonta a **€ 1.105.456,22 di cui € 216.533,71** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Il sopra indicato importo a base di gara è composto da:

- Compensi professionali per **€ 56.660,95** comprensivo di cassa professionale (Id. Opere: E.20)
  - per servizi di architetture ed ingegneria (cassa professionale al 5%)
  - per asseverazione (cassa professionale al 5%)
  - per rilascio visto di conformità (cassa professionale al 4%)
  - per prestazioni professionali connesse all'intervento (cassa professionale al 5%)
- importo dei lavori per **€ 1.045.795,27 di cui € 216.533,71** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso (categoria OG 1)

Si precisa che gli importi di cui sopra sono stati individuati computando le quantità delle opere oggetto di appalto e moltiplicando le stesse per i prezzi ricavati dal Prezzario dei Lavori Pubblici della Toscana (provincia di Firenze) Luglio 2022-1, approvato con Del. G.R.T. n. 828 del 18 luglio 2022 e dal quale sono state desunte le voci necessarie a costituire il relativo Elenco Prezzi Ufficiale e/o dal Prezzario DEI e/o dai listini delle Camere di Commercio e/o da Nuovi prezzi redatti in conformità della specifica normativa del Superbonus.

**Ciascun Appalto è “a corpo”.**

Il prezzo di ciascun appalto, corrispondente all'importo a base di gara al netto del ribasso offerto in sede di gara, si intende per la consegna dell'opera completa e compiuta a regola d'arte ed eseguita con tempi e modalità che abbiano consentito e consentano l'accesso ai benefici fiscali di cui agli artt. 119-121 DL 34/2020 così come convertito dalla legge 77/2020 e s.m. e i. (Superbonus 110%),

Tra l'altro, sono comprese nella composizione dei prezzi invariabili per unità di misura tutte le spese ed imposte relative all'appalto, quali in particolare:

- a) spese per il conseguimento di tutte le autorizzazioni relative all'impianto ed all'esercizio del cantiere (allacciamenti acqua, fogna, energia elettrica, etc.);
- b) spese per il rilascio di certificati da parte delle autorità tecniche, amministrative o sanitarie, conseguenti ai lavori;
- c) spese inerenti alla stipula del Contratto, fiscali e per diritti o onorari, nonché alla stipula di eventuali atti di sottomissione o aggiuntivi;
- d) spese relative agli onorari dei professionisti per progetti, e/o altre prestazioni, poste a carico dell'Impresa;
- e) spese per l'esecuzione di prove di laboratorio ovvero di prove e verifiche in corso d'opera ordinate dal Direttore Lavori, compreso l'onorario dei tecnici specialisti eventualmente consultati;
- f) spese per ispezioni, analisi ed accertamenti relativi al rispetto delle norme di sicurezza e d'igiene;
- g) I lavori oggetto del presente appalto sono sottoposti a regime I.V.A., nell'aliquota fissata per legge.

### 2.3. TEMPI DI REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

La progettazione esecutiva e l'esecuzione delle opere oggetto di ciascun appalto dovranno essere eseguite obbligatoriamente secondo ciascun cronoprogramma che individua le tempistiche massime ammesse (detto cronoprogramma forma parte integrante della *lex specialis* di gara) al netto dell'eventuale ribasso offerto dall'aggiudicatario in sede di gara.

**I lavori dovranno comunque essere ultimati entro il termine del 31/12/2023 fissato normativamente per usufruire delle agevolazioni fiscali di cui agli artt 119 e 121 del D. L. 34/2020, rispettando l'ulteriore condizione che al 30 giugno 2023 siano stati eseguiti lavori per almeno il 60% dell'intervento complessivo.**

### 2.4 CONSEGNA ANTICIPATA IN PENDENZA DI SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO

La Stazione Appaltante, stante l'urgenza di realizzare i lavori nel rispetto dei tempi previsti dalla normativa di finanziamento, si riserva la facoltà di dare avvio all'esecuzione del contratto in via d'urgenza, secondo le disposizioni di cui all'art. 32, comma 8, del D. Lgs 50/2016.

## **CAPO III - AVVERTENZE SPECIALI E MODALITA' DI PAGAMENTO**

AVVERTENZE SPECIALI E MODALITA' DI PAGAMENTO:

- 1) Trattandosi di tornata di procedure di gara, in caso di partecipazione a più lotti della presente tornata, potrà comunque essere conseguita l'aggiudicazione di massimo due lotti.

Conseguentemente, ove un concorrente risultasse potenzialmente aggiudicatario di più di due lotti, l'aggiudicazione potrà essere pronunciata solo per i lotti per il quale il concorrente avrà formulato le offerte più vantaggiose per CASA S.p.A. secondo le modalità di seguito specificate:

- è più vantaggiosa l'offerta che presenta il punteggio complessivo più elevato (punteggio economico + punteggio qualità);
  - nel caso in cui un concorrente risulti potenzialmente aggiudicatario di più di due lotti avendo riportato un medesimo punteggio, detto concorrente risulterà aggiudicatario dei lotti in cui ha offerto il ribasso più alto, in caso di identità anche di ribasso offerto l'aggiudicazione avverrà per i lotti che hanno a base di gara l'importo più alto;
  - nel caso in cui più aggiudicatari abbiano riportato il medesimo punteggio complessivo si procederà mediante sorteggio pubblico;
  - per i lotti non aggiudicati per divieto di duplicazione si procederà con aggiudicazione al secondo classificato, ovvero ai successivi ove il concorrente precedente della graduatoria abbia già conseguito l'aggiudicazione di altro lotto; anche ai secondi classificati si applicano i criteri desumibili dai precedenti punti.
- 2) tenuto conto dell'oggetto di ciascun appalto e dei meccanismi fiscali previsti dagli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020, nel caso di mancato rispetto dei termini di esecuzione e di tutti gli adempimenti obbligatori (tecnici, fiscali, burocratici e di qualsiasi altra natura) previsti dalla normativa di riferimento, cui consegue l'impossibilità di usufruire delle agevolazioni fiscali ai sensi della disciplina suddetta, l'Appaltatore non potrà pretendere alcunché da CASA S.p.A. né potrà porre a carico della Stazione Appaltante gli oneri economici sopportati per le lavorazioni eseguite.
  - 3) Si precisa sin da ora che CASA S.p.A. non potrà essere ritenuta responsabile in caso di mancata concessione della detrazione fiscale o della cessione del credito del Superbonus 110% o successiva perdita del beneficio a seguito di controlli per il mancato rispetto degli adempimenti direttamente richiesti all'appaltatore e/o a soggetti terzi (es. Visto di conformità) o per la mancanza di specifici requisiti personali dell'appaltatore o, infine, per le eventuali informazioni non corrette e/o non veritiere rese dall'appaltatore e non direttamente verificabili, estendendo tale tutela a tutto il periodo di controllo a disposizione degli enti competenti.

L'appaltatore garantisce il pieno ed esatto raggiungimento del risultato consistente sia nella completa realizzazione dell'opera sia nell'acquisizione integrale del credito d'imposta ceduto da CASA S.p.A..

- 4) L'appaltatore si impegna ad assumersi tutti gli oneri e costi di realizzazione dell'opera anche nel caso in cui per qualunque motivo (compresa la mancata asseverazione o la mancata accettazione della stessa per qualsiasi irregolarità) non riesca ad ottenere l'accesso al beneficio d'imposta cedutogli dalla stazione appaltante. In tutti i casi

l'appaltatore si impegna a mantenere indenne CASA S.p.A. da qualunque richiesta di pagamento dell'opera realizzata anche a titolo di arricchimento senza causa di cui all'art.2041 c.c.

- 5) Analogamente, tenuto conto dell'oggetto di ciascun appalto e dei meccanismi fiscali previsti dagli artt. 119 e 121 del D.L. 34/2020, l'Appaltatore è obbligato a tenere indenne CASA S.p.A. da ogni e qualsivoglia pretesa di carattere retributivo discendente dal ricorso dello stesso al subappalto.
- 6) Gli interventi oggetto di ciascun appalto saranno realizzati attraverso il ricorso all'opzione prevista dall'art. 121 comma 1, del D.L. 34/2020, convertito con L. 77/2020, e successive modifiche ed integrazioni, ovvero sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, c.d. "sconto in fattura", fino ad un importo massimo pari al corrispettivo stesso anticipato dall'appaltatore e da quest'ultimo recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dal medesimo ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, Resta salva la facoltà di eventuali successive cessioni nelle quantità e modalità consentite dal quadro normativo di riferimento.
- 7) Ai sensi dell'art 121, comma 1 bis, del D.L. 34/2020, convertito con L. 77/2020, e successive modifiche ed integrazioni, l'opzione del c.d. "sconto in fattura", può essere esercitata in relazione a ciascuno stato di avanzamento dei lavori. Ai fini di detto comma, per gli interventi di cui all'articolo 119 gli stati di avanzamento dei lavori non possono essere più di due, oltre allo stato finale, per ciascun intervento complessivo e ciascuno stato di avanzamento deve riferirsi ad almeno il 30% del medesimo intervento.
- 8) Conseguentemente alla *ratio* ed alla modalità di pagamento di cui alla sopra riferita normativa di finanziamento, **non è ammessa l'anticipazione del prezzo contrattuale.**  
**La Stazione Appaltante non è tenuta a corrispondere alcun importo per l'esecuzione degli interventi incentivabili oggetto d'affidamento.**
- 9) Il progetto a base di gara risulta verificato in riferimento ai massimali per unità immobiliare individuati nel DL Rilancio 34/2020.
- 10) Nel caso di aggiornamenti normativi, intervenuti dopo la pubblicazione del presente bando di gara, che risultassero applicabili all'esecuzione del contratto e che prevedano modifiche relative alle modalità di accesso agli incentivi, la SA si riserva di non procedere all'aggiudicazione o in alternativa di procedere ad affidare solo quei lotti compatibili con il quadro delle risorse economiche a disposizione per la presente tornata di gare, senza che questo possa comportare alcuna forma di rivalsa da parte dell'operatore economico.
- 11) La contabilità delle opere dovrà essere gestita e redatta con le modalità previste per il pieno accesso al beneficio fiscale, anche operando contabilità separate tra opere e servizi incentivabili e opere e servizi non incentivabili. Gli stati di avanzamento saranno redatti con le percentuali del 30-60-100% sia per le opere incentivabili che per quelle non incentivabili oltre ai servizi connessi. Le opere e i servizi connessi per i quali non è prevista l'agevolazione fiscale di cui sopra saranno finanziate direttamente dal Comune con fondi propri da versare a CASA S.p.A. a fronte dei relativi stati di avanzamento dei lavori. Il pagamento dei suddetti stati di avanzamento lavori sarà liquidabile secondo le tempistiche di ricevimento

delle risorse finanziarie da parte del Comune di riferimento.

- 12) La fatturazione degli stati di avanzamento lavori da parte delle imprese appaltatrici dovrà essere distinta tra opere e servizi professionali incentivabili, e quindi soggette alle agevolazioni fiscali del Superbonus, e quelli non incentivabili. In materia di applicazione di IVA si rimanda a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di realizzazioni di interventi di manutenzione straordinaria.

#### **CAPO IV – GARANZIE RICHIESTE ALL'AGGIUDICATARIO**

##### **4.1. CAUZIONE DEFINITIVA:**

La cauzione definitiva è dovuta nella misura del 10% dell'importo contrattuale.

La cauzione dovrà essere rilasciata ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. n. 50/2016, e copre quanto previsto dalla vigente normativa.

La cauzione è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a garanzia del rimborso delle somme pagate in più all'esecutore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'appaltatore.

La garanzia cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

La stazione appaltante può richiedere al soggetto aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere all'esecutore. Alla garanzia di cui al presente articolo si applicano le riduzioni previste dall'articolo 93, comma 7, per la garanzia provvisoria. Le garanzie fideiussorie devono essere conformi allo schema tipo di cui all'articolo 103, comma 9.

CASA S.p.A. ha il diritto di valersi della cauzione nei limiti dell'importo massimo garantito, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori e dei servizi nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore e ha il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in cantiere o nei luoghi dove viene prestato il servizio. La mancata costituzione della garanzia di cui al comma 1 dell'art. 103 del D. Lgs. n. 50/2016 determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria presentata in sede di offerta da parte della stazione appaltante, che aggiudica l'appalto o la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

La garanzia fideiussoria a scelta dell'appaltatore può essere rilasciata dai soggetti di cui all'articolo 93, comma 3. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La garanzia è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80 per cento dell'iniziale importo garantito. L'ammontare residuo della cauzione definitiva deve permanere fino alla data di

emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione, o comunque fino a dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. La garanzia fideiussoria dovrà essere conforme agli schemi tipo approvati con il decreto del Ministero dello sviluppo economico n. 31 del 19 gennaio 2018.

#### 4.2. ASSICURAZIONI

##### 4.2. A. CAR/RCT

Ai sensi dell'art. 103, comma 7, l'appaltatore dovrà costituire e consegnare alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori di ciascun intervento ricompreso all'interno di ciascun contratto operativo una polizza di assicurazione (CAR) che copra i danni subiti da CASA S.p.A. a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori, anche preesistenti, per l'importo pari all'ammontare lavori indicato sul progetto esecutivo approvato.

Il massimale deve essere pari ad euro 250.000,00 a primo rischio assoluto.

La polizza deve inoltre assicurare CASA S.p.A. contro la responsabilità civile per danni causati a terzi (RCT) nel corso dell'esecuzione dei lavori (sezione B) il cui massimale non deve essere inferiore ad € 1.000.000,00

La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Qualora sia previsto un periodo di garanzia, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza che tenga indenni CASA S.p.A. da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento. L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti della stazione appaltante.

La polizza RCT deve essere indipendente da altre coperture che l'appaltatore avesse già in corso, quindi specificatamente dedicata al presente appalto.

##### 4.2. C. POLIZZA PROFESSIONALE

Il professionista incaricato della progettazione esecutiva dovrà stipulare una polizza di responsabilità civile e professionale del progettista ai sensi dell'art. 24, comma 4, del D. Lgs. n. 50/2016 con durata pari all'intera durata dei lavori e sino all'emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione, a copertura dei danni derivanti dallo svolgimento delle attività di progettazione e attività connesse per un massimale non inferiore ad € 1.500.000,00.

La stessa deve coprire anche i rischi derivanti da errori od omissioni nella redazione del Progetto Esecutivo che abbiano determinato nuove spese di progettazione e/o maggiori costi a carico della Stazione Appaltante.

Le eventuali polizze di responsabilità professionale già in possesso dei tecnici progettisti saranno tenute valide se adeguate al massimale di cui sopra. Diversamente sarà necessario o l'adeguamento del massimale o la produzione di nuove polizze.

#### 4.2. D. POLIZZA ASSEVERAZIONI

I professionisti incaricati del rilascio delle asseverazioni devono obbligatoriamente produrre a CASA S.p.A., ai sensi del D.L. 34/2020 convertito nella L. 77/2020, art. 119, comma 14, così come modificato ulteriormente dal D.L. 13/2022, una polizza di assicurazione della responsabilità civile per ogni intervento, comportante attestazioni o asseverazioni, con massimale come di seguito specificato, al fine di garantire ai propri clienti e al bilancio dello Stato il risarcimento dei danni eventualmente provocati dall'attività prestata.

La polizza deve obbligatoriamente prevedere un massimale non inferiore all'importo, dei lavori e dei servizi, incentivati maggiorato del 10% e maggiorato degli interessi (art. 20, DPR 602/73) e delle sanzioni (art. 13, del D.lgs. 471/97) specifico per il rischio di asseverazione di cui al presente comma, da integrare a cura del professionista ove si renda necessario;

La polizza deve obbligatoriamente garantire se in operatività di claims made, un'ultrattività pari ad almeno 10 anni in caso di cessazione di attività.

La polizza deve obbligatoriamente riportare il vincolo di solidarietà, ossia l'assicurato deve essere coperto per l'intero importo che gli potrà venir contestato anche se il risarcimento è in solido con altri, e non per la sua quota parte;

La polizza deve obbligatoriamente essere rilasciata da primaria Compagnia nazionale regolarmente registrata presso IVASS.

In considerazione dell'obbligo di assicurazione di cui al presente articolo si ricorda che la non veridicità delle attestazioni o asseverazioni comporta la decadenza dal beneficio. Si applicano le disposizioni della legge 24 novembre 1981, n. 689. L'organo addetto al controllo sull'osservanza della presente disposizione ai sensi dell'articolo 14 della legge 24 novembre 1981, n. 689, è individuato nel Ministero dello sviluppo economico.

#### 4.2.E. POLIZZA RILASCIO VISTO DI CONFORMITA'

I professionisti incaricati del rilascio del visto di regolarità fiscale devono produrre obbligatoriamente a CASA S.p.A. polizza assicurativa integrale, ai sensi dell'art. 22 del D.M. 31 maggio 1999, n. 164, con la relativa quietanza di pagamento del premio.

La copertura assicurativa deve riferirsi alla prestazione dell'assistenza fiscale mediante apposizione del visto di conformità sulle dichiarazioni e/o asseverazioni, ai sensi dell'articolo 35 del D.lgs. 9 luglio 1997, n. 241, senza alcuna limitazione della garanzia ad un solo specifico modello di dichiarazione. Infatti, il professionista abilitato può apporre il visto di conformità su qualsiasi modello di dichiarazione utile all'inserimento dei crediti nel cassetto fiscale.

La polizza non deve contenere alcuna esclusione rispetto agli obblighi di rilascio del visto di conformità.

Il massimale della polizza deve essere adeguato al numero dei contribuenti assistiti nonché al numero di visti rilasciati e comunque non deve essere inferiore ad € 3.000.000,00,

Se in operatività di claims made, la polizza dovrà prevedere un'ultrattività pari ad almeno 10 anni in caso di cessazione di attività. In alternativa, il professionista può optare per una polizza dedicata alle attività di cui al presente articolo con un massimale adeguato al numero delle attestazioni o

asseverazioni rilasciate e agli importi degli interventi oggetto delle già menzionate attestazioni o asseverazioni e, comunque, non inferiore all'importo lavori maggiorato del 30%, senza interferenze con la polizza di responsabilità civile di cui al PARAGRAFO 4.2.B) del presente Capitolato. In ogni caso deve garantire la Stazione Appaltante per tutto il periodo in cui l'Agenzia delle Entrate può attivare i controlli sulle asseverazioni, stabilito "entro il 31 dicembre dell'ottavo anno successivo a quello di utilizzo irregolare" secondo disposizioni di legge. Deve inoltre prevedere, per gli errori commessi nel periodo di validità della polizza stessa, il risarcimento nei 10 (dieci) anni successivi alla scadenza del contratto, indipendentemente dalla causa di cessazione della polizza.

La polizza assicurativa stipulata dal professionista per i rischi professionali può essere utilizzata quale garanzia, ai sensi del già citato art. 22, purché preveda una autonoma copertura assicurativa per ogni eventuale danno causato nell'esercizio dell'attività di assistenza fiscale svolta dal professionista abilitato ed abbia un massimale, dedicato esclusivamente all'assistenza fiscale, almeno di importo dei lavori e dei servizi pari a quello previsto dalla norma.

La polizza assicurativa potrà essere stipulata anche a nome dell'associazione professionale, ma deve comunque fornire le garanzie di cui sopra e riportare i nominativi dei singoli professionisti assicurati per l'esercizio dell'attività in argomento.

La polizza deve riportare il vincolo di solidarietà, ossia l'assicurato deve essere coperto per l'intero importo che gli potrà venir contestato anche se il risarcimento è in solido con altri, e non per la sua quota parte e dovrà essere rilasciata da primaria Compagnia nazionale regolarmente registrata presso IVASS.

#### 4.2. F. POLIZZA POSTUMA C.D. DI RIMPIAZZO

L'appaltatore è tenuto a costituire una garanzia postuma c.d. "di rimpiazzo e posa in opera" che indennizzi CASA S.p.A. per le spese necessarie per il ripristino totale o parziale delle opere o impianti oggetto dell'appalto, danneggiate a seguito di danni materiali e diretti causati da errata posa in opera o da difetto di prodotti impiegati che rendano tali opere non idonee per le prestazioni cui sono destinate. Il valore da assicurare è pari all'importo dei lavori posto a base di gara, maggiorato del 10% e dell'IVA di legge. La copertura assicurativa avrà una durata di 10 anni dal momento in cui la polizza inizia ad avere effetto, ossia a partire dal secondo anno successivo alla data di fine lavori, risultante dal certificato di collaudo emesso dal committente, e dovrà prevedere, come limite minimo di risarcimento per l'intera durata dell'assicurazione, il 20% per singolo sinistro.

La polizza dovrà anche ricomprendere come danni indennizzabili:

- spese e costi per noleggio ed installazione di impalcature, ponteggi o altri similari resesi necessari per la riparazione di un danno alle opere assicurate indennizzabile a termini di polizza;
- spese e costi per la riparazione, la demolizione e lo sgombero di opere o impianti non assicurati (sovrastanti o sottostanti) e resesi necessari per la riparazione di un danno alle opere assicurate indennizzabile a termini di polizza;

- spese e costi sostenuti per la ricerca del danno.

In ogni caso, l'appaltatore si impegna a richiedere agli Istituti Garanti e alle imprese di assicurazione l'adeguamento dei valori delle polizze stipulate di cui al presente articolo, qualora a seguito della definizione dei progetti esecutivi gli importi dei lavori dovessero subire delle variazioni.

#### 4.2. G POLIZZA FIDEIUSSORIA DI PERFORMANCE

L'Appaltatore è tenuto a stipulare una polizza fideiussoria di performance che garantisca quanto di seguito riportato:

- Garantisce il committente dei lavori a fronte degli obblighi assunti dall'appaltatore (contraente di polizza) di raggiungimento di tutte le condizioni previste dalla norma per l'effettivo riconoscimento dell'incentivo;
- Dovrà essere di importo pari al 20% dei costi collegati ai lavori incentivabili e deve avere valore almeno fino al momento del rilascio dell'attestazione con cui il professionista incaricato assevera la conformità degli interventi effettuati alle previsioni di legge;
- Indennizza il committente per l'eventuale perdita del mancato ottenimento dell'incentivo;
- Prevede che, in caso di pagamento dell'indennizzo, il Fideiussore possa rivalersi nei confronti dell'Appaltatore;
- Deve contenere l'esclusione della cessione a terzi del diritto all'escussione della garanzia fideiussoria.

### **CAPO V - NORME DI SICUREZZA, RESPONSABILITA' PER DANNI, ASSICURAZIONI.**

#### 5.1. NORME DI SICUREZZA E PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

L'Affidatario è tenuto all'osservanza di tutte le vigenti norme di legge in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, oltre a quelle che dovessero essere emanate nel corso di vigenza del contratto e all'adozione di tutte le misure necessarie a garantire l'incolumità dei lavoratori, degli operatori che utilizzano le apparecchiature oggetto dell'appalto, e comunque di tutte le persone che accedono ai locali oggetto del servizio, nonché ad evitare danni a terzi o a cose.

L'Affidatario è altresì tenuto, nello svolgimento del servizio di gestione e manutenzione, al rigoroso rispetto della normativa per la protezione dell'ambiente.

#### 5.2. RISPETTO DELLA NORMA SA8000

L'Affidatario prende atto dei principi di responsabilità sociale d'impresa adottati da CASA S.p.A. e dichiara di uniformare il proprio comportamento a tali principi, al Codice Etico ed alla Politica Anticorruzione, presenti nella pagina "certificazioni" del sito internet [www.casaspa.it](http://www.casaspa.it), ed a fornire tutta la collaborazione necessaria per l'espletamento delle attività di audit pianificate da CASA S.p.A. e per implementare le azioni correttive per risolvere eventuali non conformità riscontrate.

CASA S.p.a. considera, altresì, inderogabile l'osservanza delle normative vigenti o che interverranno nel corso dell'Appalto, relative all'assunzione del personale e relative assicurazioni (infortuni sul lavoro, disoccupazione involontaria, invalidità e vecchiaia etc.), nonché il rispetto

integrale del CCNL applicabile al personale dipendente e degli accordi locali integrativi dello stesso, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

### 5.3. RISPETTO DEL CODICE ETICO DI CASA S.p.A.

L'Affidatario è impegnato al rispetto dei principi enunciati nel Codice Etico di CASA S.p.A. ai quali, lo stesso Affidatario, è tenuto ad uniformare i propri comportamenti.

## **CAPO VI - MODALITA' DI PAGAMENTO**

### 6.1. TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

L'Affidatario è obbligato ad adeguarsi alla normativa sulla tracciabilità dei flussi finanziari (L. 136/2010 e s.m. e i.). Conseguentemente, contestualmente alla stipula del contratto di Appalto, dovrà fornire l'indicazione dei conti bancari o postali dedicati, sui quali verranno effettuate le operazioni in entrata ed in uscita.

Sono obbligatori per l'Appaltatore:

- L'effettuazione dei movimenti finanziari relativi alle medesime commesse pubbliche, esclusivamente con lo strumento del bonifico bancario o postale, ovvero con altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni;
- L'indicazione, negli strumenti di pagamento relativi ad ogni transazione, del codice identificativo di gara (CIG) e, ove obbligatorio, del codice unico di progetto CUP, ai sensi dell'art. 11 della L. 3/2003.

## **CAPO VII – CONTROVERSIE**

### 7.1. GIUDIZI ESPERIBILI

Per tutto quanto si riferisce alla definizione delle controversie che potessero insorgere tra le parti, si applicheranno le norme stabilite dalla parte VI del D. Lgs. n. 50/2016.

E' esclusa la competenza arbitrale.

### 7.2. FORO COMPETENTE

In tutti i casi in cui la controversia è devoluta alla Autorità Giudiziaria Ordinaria, sarà competente esclusivamente il Foro di Firenze.

## **CAPO VIII – PENALI**

Sono previste le penali di cui all'art. 113 bis D.Lgs 50/2016.

La Stazione appaltante applicherà una penale nella misura del 1 per mille dell'importo del contratto per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione delle attività oggetto del presente appalto.

Fermo restando quanto sopra, si specifica che oltre al regime di applicazione delle penali di cui al richiamato art. 113-bis del D.Lgs 50/2016, in caso di ritardo, rispetto ai tempi fissati nel Cronoprogramma esecutivo approvato, di un corpo d'opera rilevante ai fini dell'ottenimento dei benefici fiscali (sinteticamente riportati nell'elenco sottostante), l'impresa aggiudicataria sarà

soggetta ad una penale pecuniaria giornaliera, stabilita nella misura dello 1 per mille dell'ammontare dell'intero valore del singolo corpo d'opera sul quale l'Impresa risulta in ritardo rispetto al Cronoprogramma stesso.

Si prevede, quindi, che le penali potranno essere calcolate anche sul singolo corpo d'opera in funzione della sua ritardata esecuzione.

È facoltà per la Stazione Appaltante applicare l'eventuale penale afferente al mancato completamento del singolo corpo d'opera entro i termini previsti nel cronoprogramma, nello Stato di Avanzamento Lavori immediatamente successivo alla scadenza prevista.

Per quanto concerne la penale relativa al ritardo complessivo la stessa sarà applicata mediante deduzione del suo ammontare dall'ultima rata utile di acconto, e comunque, dall'importo del conto finale.

Se l'ammontare della penale risulterà superiore a quello della rata di saldo, la Stazione Appaltante si rivarrà sulla cauzione e sulle altre forme di garanzia.

Elenco sintetico dei corpi d'opera rilevanti ai fini dell'ottenimento dei benefici fiscali:

- Opere provvisoriale e apprestamenti necessari alla posa del sistema di isolamento a cappotto su elementi opachi verticali e orizzontali oltre che su coperture
- Fornitura dei materiali e degli accessori, nonché dei macchinari e degli apprestamenti necessari alla posa del sistema di isolamento a cappotto su elementi opachi verticali e orizzontali oltre che su coperture;
- Fornitura e posa in opera di infissi;
- Sostituzione di Generatore di Calore;
- Realizzazione di sistema di isolamento su elementi opachi verticali e orizzontali oltre che su coperture.