

COMUNE DI CESENATICO  
(Provincia di Forlì - Cesena)



CONTRATTO RELATIVO AI SERVIZI MANUTENTIVI DEGLI EDIFICI COMUNALI E  
AREE DI PERTINENZA

SCRITTURA PRIVATA

In forma digitale ai sensi dell'art.32 comma 14 del D.Lgs.50/2016 tra le parti:

Da una parte

**Comune di Cesenatico** (P.Iva 00220600407), con sede municipale a Cesenatico in via M. Moretti n. 3/5, rappresentato da Tonini Luigi, nato a Grosseto il 21/07/1953, Dirigente del Settore Progettazione Opere Pubbliche, Direzione lavori Servizi manutentivi, tale nominato con provvedimento del Sindaco in data prot.n.42736 in data 30/12/2016, che interviene per dare esecuzione alla deliberazione di Giunta comunale n.122 del 07/05/2018;

e

Dall'altra

**Cesenatico Servizi s.r.l.** (P.Iva 03938490400), con sede a Cesenatico in viale Magellano n. 8, rappresentata da Jacopo Agostini, nato a Cesenatico il 23/06/1973, Presidente - legale rappresentante, che interviene per dare esecuzione alla deliberazione del Consiglio di amministrazione del 27/04/2018, d'ora in avanti chiamata anche "società";

Premesso:

- che Cesenatico Servizi srl (cosiddetta società in house), è una società nata per scissione da Gesturist Cesenatico spa stipulata giusto atto per notaio Antonio Porfiri in data 19.03.2011 rep. 217.959, con quote sociali interamente nella titolarità del Comune di Cesenatico che dunque:
  - esercita sulla stessa un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi;
  - vede la società controllata effettuare la propria attività esclusivamente per conto dell'amministrazione controllante;
  - vede il capitale sociale appartenere interamente all'ente pubblico;
- che l'oggetto sociale della società contempla solamente compiti, interventi e gestioni di servizi assegnati dal Comune "controllante";
- che è interesse del Comune promuovere forme di gestione dei propri servizi efficaci ed efficienti, privilegiando modalità prevalentemente in economia in quanto in tal modo si ritiene di velocizzare non solo la risposta ai bisogni, quanto di accelerare i tempi intercorrenti fra decisione dell'intervento e sua effettuazione;
- che fra le "modalità di gestione in economia" va contemplata l'assegnazione a società in house, trattandosi di soggetto sul quale il Comune esercita un controllo analogo a quello esercitato sui propri servizi;
- che i benefici di tale assegnazione sono misurabili anche in termini economici, posto che il costo del personale dipendente della società impiegato nei lavori da svolgere, non grava sui singoli interventi, trattandosi di organico comunque retribuito;
- che per le finalità previste dal presente contratto di servizio si fa riferimento alla definizione di manutenzione ordinaria così come contenuta nell'art. 1 del presente accordo, comma 1, lett. a) del D.P.R. n. 380/2001 ("interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti")e nell'art. 9 della legge regionale n. 15/2013;
- che sono escluse dal presente accordo gli interventi di messa a norma degli impianti e di adeguamento normativo (anche a seguito di sopravvenute disposizioni di legge);

Si conviene e stabilisce quanto segue:

**Art. 1 Conferma delle premesse - Oggetto del contratto**



1. Le parti concordano di richiamare le premesse quale parte integrante del contratto.

2. Il Comune di Cesenatico, così come sopra rappresentato, assegna e trasferisce a Cesenatico Servizi srl che, a mezzo del costituito suo rappresentante legale accetta ed assume in carico, la gestione in esclusiva del servizio pubblico di manutenzione ordinaria degli edifici di sua proprietà o acquisiti in locazione/concessione/comodato e relative pertinenze, compresi edifici ed impianti sportivi, elencati nell'Allegato A (compresa la cartografia che dovrà essere elaborata dal gruppo misto Comune-Società entro dodici mesi dalla stipula del presente accordo).

Resta inteso che con la procedura definita all'art. 16, potranno essere inseriti ulteriori edifici o eliminati quelli già previsti, e aggiornato l'elenco. In ogni caso fa carico a Cesenatico Servizi srl promuovere gli interventi ritenuti adeguati, o segnalati tali dal Comune, per la manutenzione ordinaria dei beni comunali, anche se non inseriti in elenco, fermo restando l'onere di formale comunicazione al Comune per disporre la effettiva presa in carico ai sensi dell'art. 16.

3. Le attività preordinate al servizio pubblico di manutenzione ordinaria degli edifici comunali sono funzionali, mediante interventi programmati e riparativi o periodici, o derivanti da sopralluoghi, a mantenere, i beni in uno stato tale da consentirne l'impiego in conformità alle specifiche destinazioni.

Le manutenzioni ordinarie svolte dalla Cesenatico Servizi, pertanto, si distinguono in:

manutenzione riparativa aperiodica, necessaria a rimettere in pristino la funzionalità di un elemento, in conseguenza di avarie, rotture o anomalie di qualunque natura;

manutenzione programmata periodica, necessaria a prevenire e/o rimuovere qualunque causa, deficienza o impedimento capace di pregiudicare il corretto funzionamento ed uso degli impianti e degli edifici e preservare gli stessi in condizioni ottimali;

A titolo esemplificativo e non esaustivo, rientrano nel presente contratto le seguenti attività di manutenzione:

- delle strutture murarie interne ed esterne;
- rivestimenti interni ed esterni;
- pavimentazioni interne ed esterne;
- delle recinzioni;
- dei tetti, delle gronde e dei pluviali;
- delle tinteggiature interne ed esterne;
- degli infissi interni ed esterni, compresi cancelli, porte di sicurezza, pareti mobili ed attrezzate;
- degli impianti idro-termo-sanitari;
- degli impianti elettrici, degli impianti di messa a terra e del soccorritore degli edifici comunali, ove presenti;
  - degli scarichi nelle fognature ed in fosse biologiche e delle fognature interne alle aree di pertinenza;
  - degli impianti di distribuzione del gas dal contatore od a altro punto di prelievo a quello di consumo;
  - di impianti fissi antincendio e degli estintori ricaricabili
  - impianti televisivi;
  - delle linee telefoniche interne;
  - di impianti di parafulmine;
  - di impianti di allarme e di telesorveglianza e servizio connesso di reperibilità;
  - degli impianti di rilevazione degli incendi;
  - degli impianti di irrigazione di aree di pertinenza degli edifici;
  - degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva e gestione calore;
  - degli ascensori, dei montacarichi e dei servo scala e tenuta dei relativi titoli autorizzativi;
  - degli apparecchi di igienizzazione dei servizi igienici;
  - delle aree di pertinenza degli edifici elencati nell'allegato A;
  - area del mercato settimanale e relativi impianti, oltre ad interventi di disinfestazione interna ed esterna, con specifica pianificazione per gli edifici scolastici esclusi i centri di cottura;
  - piccola falegnameria negli arredi presenti negli edifici di cui all'allegato A;
  - sistemazione-manutenzione e/o ricollocazione degli arredi, compresi i traslochi;





- Pulizia degli edifici e delle aree di pertinenza, con i limiti indicati nel successivo articolo 5, e smaltimento dei rifiuti raccolti, con specifica pianificazione per interventi di pulizia delle superfici vetrate e soffitti negli edifici scolastici (e relative pertinenze), poste ad altezza da terra superiore a metri 2;
- Pulizia periodica e, se necessario, su chiamata di gronde e pluviali;
- Tenuta dei fascicoli degli edifici in ordine alla manutenzione degli stessi e tenuta e rinnovo periodico di tutti i titoli abilitativi di apparecchi ed impianti ad essi inerenti, di validità temporanea e/o soggetti a revisione o scadenza (come, ad esempio: certificati ISPESL, licenze ascensori e simili, libretti di caldaie ecc);
- Allestimento e manutenzione Teatro all'Aperto;
- Allestimento dei seggi negli edifici comunali in occasione di consultazioni elettorali, compreso allestimento dell'impianto elettrico per l'illuminazione delle cabine;
- Formazione ed aggiornamento di un archivio magnetico, compatibile con il Sistema Informativo Territoriale del Comune, contenente la pianta, la descrizione, gli interventi manutentivi effettuati o programmati e lo stato conservativo di ogni edificio.

3. Per quanto riguarda edifici ed impianti sportivi, compresi i campi da calcio, concessi in godimento a terzi, la società Cesenatico Servizi srl deve curare gli interventi manutentivi non espressamente posti a carico dei gestori nei singoli atti di concessione.

In ogni caso fa carico a Cesenatico Servizi srl promuovere gli interventi ritenuti adeguati, o segnalati tali dal Comune, per la conservazione degli edifici e impianti sportivi comunali, anche se non inseriti in elenco, fermo restando l'onere di formale comunicazione al Comune per disporre la effettiva presa in carico ex art. 16.

4. Sono espressamente escluse dal presente contratto le seguenti attività, che restano in carico al Comune:

- a) Manutenzione del sistema informatico, compreso l'acquisto dei beni che lo costituiscono;
- b) Acquisto di arredi scolastici;
- c) Acquisto di arredi per gli uffici;
- d) Progettazione ed esecuzione di lavori di costruzione di nuovi edifici e di ampliamento, di ristrutturazione e di radicale trasformazione di quelli esistenti;
- e) Progettazione degli interventi di messa in sicurezza degli edifici ai sensi delle vigenti norme di disciplina della materia;
- f) Gestione dei contratti di utenza di servizi pubblici e pagamento dei relativi oneri (eccetto le utenze comprese nella gestione calore).

#### **Art. 2** Interventi di manutenzione ordinaria degli edifici comunali: ulteriori specifiche

1. Al solo fine di determinare la corrispettività delle prestazioni, si considerano compresi negli interventi definiti all'art. 1, ossia quelli che la società deve svolgere con continuità a fronte del corrispettivo annuo indicato nell'articolo 14, anche l'attività di vigilanza e di prevenzione nonché l'esecuzione di tutti gli interventi, occasionali o programmati, di riparazione, di ripristino o di sostituzione dei beni indicati nell'articolo 1 che siano volti:

- a garantire la sicurezza delle strutture, degli impianti e delle persone;
- a garantire la permanenza costante delle condizioni di piena funzionalità e agibilità e dei livelli di qualità estetica e costruttiva esistenti al momento del trasferimento in gestione;
- ad eliminare o recuperare elementi deteriorati, pericolosi, tecnologicamente obsoleti o diseconomici ai fini della loro conservazione;
- a prevenire rischi e deterioramenti.

2. La società è tenuta a svolgere in forma programmata, almeno con le frequenze indicate a margine, le seguenti ispezioni e verifiche, provvedendo contestualmente ad eseguire gli interventi manutentivi che risultino opportuni o necessari al conseguimento delle finalità indicate nel comma 1 e dare tempestiva comunicazione dell'esito all'Amministrazione:

**N. Beni e condizioni oggetto dell'ispezione**

**frequenza**

**Note**



1	intonaci, rivestimenti, tinteggiature interno/esterno	ogni 12 mesi	scuole: entro il 15/6
2	stato delle grondaie e dei pluviali	maggio e settembre	
3	tetti	ogni 12 mesi	
4	infissi	ogni 12 mesi	scuole: entro il 15/6
5	impianti di messa a terra	come stabilito da DPR 462/01	
6	quadri elettrici	ogni 12 mesi	
7	interruttori differenziali	ogni 12 mesi	
8	Parafulmini	ogni 12 mesi	
9	stato delle tubazioni e dei rubinetti dell'acqua	ogni 12 mesi	
10	funzionalità e scarichi degli apparecchi idrosanitari	ogni 12 mesi	
11	funzionalità apparecchi di irrigazione esterna	ogni 12 mesi	
12	tubazioni e organi di intercettazione del gas	ogni 12 mesi	
13	apparecchi del sistema di condizionamento	ogni 12 mesi	entro maggio
14	ascensori e montacarichi	come previsto nei contratti di assistenza	
15	idranti antincendio	ogni 6 mesi	
16	estintori a polvere	ogni 6 mesi	
17	impianti di evacuazione dei fumi	ogni 6 mesi	
18	impianti di allarme e antincendio	ogni 6 mesi	
19	impianti di illuminazione di sicurezza	ogni 6 mesi	
20	porte a tenuta di fumo	ogni 6 mesi	
21	cancelli automatici	ogni 6 mesi	
22	porte motorizzate	ogni 6 mesi	
23	Telecamere	ogni 6 mesi	

3. La periodicità degli interventi può essere modificata di comune accordo, su istanza motivata della Cesenatico Servizi. La modifica dovrà essere condivisa entro 15 giorni dalla richiesta della società.

4. Le verifiche programmate indicate al comma 2 devono risultare da appositi verbali sottoscritti dagli operatori incaricati. I verbali devono essere conservati dalla società e trasmessi trimestralmente ai tecnici comunali incaricati della vigilanza sull'andamento del servizio.

5. Gli interventi manutentivi, compresi quelli su chiamata, sono svolti normalmente durante l'orario della società, fatta eccezione per gli interventi urgenti di cui all'art. 12.

6. Fatto salvo quanto previsto all'art. 12, ordinariamente la società si impegna ad eseguire interventi semplici occorrenti per prevenire sospensioni delle attività o per rimuovere disfunzioni nel primo giorno lavorativo successivo a quello di ricevimento della segnalazione.

7. Quando l'intervento manutentivo richiesto si presenta complesso o lungo, la società programma rapidamente i tempi di esecuzione e li concorda con il Dirigente del Settore Lavori pubblici, ordinario interlocutore, o, se si tratta di edifici scolastici o di locali adibiti a manifestazione culturali o turistiche, con il Dirigente del Settore di riferimento che si rappresenterà con i dirigenti scolastici. Le soluzioni concordate sono, normalmente, comunicate dalla società mediante fax o posta elettronica.

8. Le segnalazioni di esigenze manutentive, nei casi urgenti possono essere effettuate con comunicazione telefonica, mentre ordinariamente sono effettuate mediante posta elettronica certificata e/o posta elettronica.

#### **Art. 2bis Pianificazione attività. Ulteriore specifica**

1. La società, fermo restando gli obblighi di cui agli articoli precedenti ed anzi al fine di attuarli in coerenza con le risorse umane ed economiche disponibili, sulla scorta delle indicazioni derivanti dalle procedure previste all'art. 14, annualmente e di norma entro il mese di novembre a valere per l'anno successivo, redige e sottopone al Comune, con il compito anche di promuovere i necessari

aggiornamenti in corso d'anno un piano dettagliato di interventi di manutenzione ordinaria programmabili, individuati tenendo conto degli impegni, verifiche e accertamenti riportati agli artt. 1 e 2, nonché dalle segnalazioni pervenute dagli utilizzatori di beni comunali e delle indicazioni del Comune stesso.

2. L'aggiornamento-revisione in corso d'anno deve essere in ogni caso promosso:
  - a) a cura della società nel momento in cui, per un evento non prevedibile si rende non rinviabile un intervento manutentivo non pianificato necessario per consentire l'uso funzionale e in sicurezza di un edificio;
  - b) a cura del Comune nel momento in cui, per esigenze sopravvenute, si rende necessario un intervento manutentivo non pianificato;
  - c) quando per ragioni motivate il Comune comunica di rivedere in diminuzione il finanziamento degli interventi precedentemente validati e finanziati;
  - d) quando la società abbia terminato le risorse assegnate al centro di costo relativo ai servizi e alle attività stabilite dal presente accordo, rispetto al bilancio di previsione approvato e ai piani predisposti.
3. Il Comune assume l'impegno:
  - di esaminare, validare e finanziare in tempo utile il piano degli interventi di manutenzione ordinaria programmabili;
  - di esaminare e validare la modifica del piano medesimo, rimodulandolo e/o finanziando i maggiori interventi.

Dalla validazione-approvazione dei piani, deriva l'obbligo attuativo della società.

3. Nello spirito di collaborazione con l'Amministrazione comunale, la società dà indicazioni e suggerimenti in merito alla necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria negli immobili di cui all'allegato A.

### Art. 3 Interventi urgenti

1. Qualora la società individui interventi aventi carattere d'urgenza, la società è tenuta ad eseguirli immediatamente ed ha facoltà, previa comunicazione al Comune, di ridurre corrispondentemente le attività previste, per quell'anno, nel piano di cui all'articolo 2bis, qualora possibile e compatibilmente con le attività della società, promuovendo anche il relativo aggiornamento-revisione, ovvero ha facoltà di attingere le risorse necessarie dal fondo istituito dall'Amministrazione comunale per sopperire a tali esigenze.

### Art. 4. Manutenzione ascensori e montacarichi

1. La società è tenuta ad effettuare la manutenzione programmata degli ascensori e dei montacarichi, nel rispetto delle disposizioni del DPR 30.4.1999 n. 162 e della legge n. 1415/1942 e ss. mm. e ii., nonché gli interventi manutentivi su chiamata.

3. La società è tenuta a conservare e ad aggiornare i titoli abilitativi all'esercizio degli elevatori, a curare tutta l'attività tecnico-amministrativa occorrente per la continuità e per gli eventuali rinnovi di tali titoli e da sostenere i conseguenti oneri.

### Art. 5 Pulizia dei locali

1. Il servizio di pulizia riguarda tutti i locali degli edifici elencati all'allegato B e si estende alle relative pertinenze.

### Art. 6 Manutenzione sistemi antincendio e ricarica estintori





1. La società è tenuta a mantenere in costante efficienza tutti i presidi antincendio (impianti antincendio, estintori, naspi, idranti ecc.), presenti presso gli immobili oggetto del presente contratto.
2. Compete inoltre alla società la tenuta e l'aggiornamento del registro antincendio di cui al DPR 12.01.1998 n. 37 e s.m.i..
3. Rientrano infine tra i compiti della società la ricarica periodica degli estintori.

#### **Art. 7 Certificati di prevenzione incendi**

1.E' compito della società provvedere al rinnovo del Certificato di prevenzione incendi (CPI), per gli edifici verso i quali alla sottoscrizione del presente atto tale documento sia già stato ottenuto. Sono da intendersi a carico della Società anche gli oneri per spese istruttorie ed incarichi a tecnici abilitati.

2.Al fine di censire e verificare gli edifici comunali, presenti nell'allegato A, soggetti alla data attuale a CPI, le cui pratiche per l'ottenimento siano già state o debbano essere inoltrate al competente Comando dei VV.FF. dovrà essere costituito apposito gruppo di lavoro misto Comune e Società, con il compito di provvedere al censimento e verifica entro 6 mesi dalla nomina.

#### **Art. 7bis Certificati di conformità edilizia-agibilità**

Al fine di censire e verificare gli edifici comunali, presenti nell'allegato A, per i quali sia obbligatoria l'acquisizione del certificato di conformità edilizia-agibilità, dovrà essere costituito apposito gruppo di lavoro misto Comune e Società, con il compito di provvedere alla formazione degli elenchi dei documenti necessari entro 12 mesi dalla nomina.

#### **Art 8 Igienizzazione dei servizi igienici**

L'attività di igienizzazione dei servizi igienici, meglio dettagliata sullo specifico capitolato, riguarda gli edifici di cui all'allegato C.

#### **Art. 9 Gestione calore, impianti di riscaldamento e di condizionamento**

L'attività di "gestione calore" comporta la fornitura del combustibile, gli interventi manutentivi riferiti agli apparecchi costituenti l'impianto di riscaldamento, l'adozione di misure tecniche e gestionali volte al risparmio energetico, l'osservanza delle norme di disciplina degli impianti di riscaldamento (con particolare riferimento alle disposizioni di cui alla legge 09.01.1991 n. 10; al DPR 26.08.1993 n. 412; al DPR 21.12.1999 n. 551 e loro modifiche), l'attivazione e la disattivazione degli impianti nei periodi previsti dalla zona climatica di appartenenza, il mantenimento in condizioni costanti di efficienza e di funzionalità degli impianti.

#### **Art. 10 Impianti di sicurezza e di emergenza.**

La società deve mantenere in costante assetto funzionale il sistema interno di sicurezza degli edifici, di cui fanno parte: i cartelli illuminati indicanti le vie di uscita; le uscite e le scale di sicurezza; le luci di sicurezza; i quadri informativi circa le vie di uscita; i cartelli di segnalazione dei servizi igienici per abili e disabili; i dispositivi di segnalazione di fonti di rischio di qualsiasi natura; la segnaletica interna.

Spetta al responsabile della sicurezza del Comune definire o modificare la conformazione degli impianti di sicurezza e di emergenza degli edifici trasferiti in gestione.

E' compito della società tenere ed aggiornare i registri inerenti alla sicurezza.

E' inoltre a carico della società la manutenzione degli impianti di allarme installati presso gli edifici indicati nell'allegato A.

#### **Art. 11 Reperibilità e pronto intervento.**

La società è tenuta a predisporre e a tenere sempre attivo un servizio di reperibilità continua per 24 ore al giorno e per tutti i giorni dell'anno e deve rendere note le modalità di comunicazione più rapida e sicura con gli operatori reperibili.

La reperibilità è volta a garantire l'intervento, entro 30 minuti, dei competenti operatori e mezzi per rimuovere condizioni imminenti di pericolo, anche a seguito di segnalazioni derivanti dagli impianti di allarme.

La reperibilità è funzionale inoltre al ripristino urgente, nei termini riportati al comma 5, delle condizioni di agibilità dei beni in gestione venute meno o compromesse a seguito di guasti, disfunzioni e danneggiamenti o all'attuazione di misure preventive disposte dall'autorità di protezione civile.

Indipendentemente dalla provenienza della segnalazione, si considerano urgenti e meritevoli di pronto intervento nei termini a margine indicati, i seguenti eventi:

<b>EVENTO</b>	<b>Tempo di intervento quando l'edificio è in esercizio</b>	<b>Tempo di intervento quando l'edificio <u>non</u> è in esercizio</b>
Incendio	Entro 30 minuti dalla chiamata	Entro 30 minuti dalla chiamata
Intrusione di estranei	Entro 30 minuti dalla chiamata	Entro 30 minuti dalla chiamata
Allagamento	Entro 30 minuti dalla chiamata	Entro 30 minuti dalla chiamata
Guasti delle porte di ingresso, che ne impediscano l'apertura o la chiusura	Entro 30 minuti dalla chiamata	Entro 30 minuti dalla chiamata
Interruzione della corrente elettrica	Entro 30 minuti dalla chiamata	Primo giorno successivo lavorativo
Gravi perdite di acqua da rubinetti e tubazioni	Entro 30 minuti dalla chiamata	Entro 30 minuti dalla chiamata
Blocco degli ascensori e dei montacarichi	Entro 30 minuti dalla chiamata	Primo giorno successivo lavorativo
Rottura di vetri che danno sull'esterno	Entro 4 ore dalla chiamata	Primo giorno successivo lavorativo
Guasti di apparecchi illuminanti che costituiscano l'unica fonte di illuminazione	Entro 1 ora dalla chiamata	Primo giorno successivo lavorativo
Fughe di gas da tubazioni o apparecchi interni	Entro 30 minuti dalla chiamata	Entro 30 minuti dalla chiamata
Blocco del sistema di riscaldamento	Entro 2 ore dalla chiamata	Primo giorno successivo lavorativo
Interruzione dell'erogazione dell'acqua	Entro 1 ora dalla chiamata	Primo giorno successivo lavorativo
Guasti di finestre che ne impediscano la chiusura o l'apertura	Entro 30 minuti dalla chiamata	Primo giorno successivo lavorativo

Il servizio di reperibilità rientra fra le prestazioni remunerate con il corrispettivo annuo di cui all'articolo 14.

#### **Art. 12 installazione e manutenzione teatro estivo all'aperto**

1. La società è tenuta ad allestire ed a consegnare all'ufficio competente in condizioni di sicurezza e di agibilità le strutture del teatro estivo all'aperto nel cortile dell'edificio scolastico di via Saffi.

2. Spettano, in particolare, alla società, coerentemente con i programmi delle manifestazioni promosse o organizzate dal Comune, tutti gli interventi di approntamento, di montaggio, di smontaggio e di manutenzione delle strutture mobili fornite dal Comune occorrenti per il funzionamento del teatro all'aperto, nonché la fornitura, al Comune, della documentazione tecnica necessaria all'ottenimento di assensi o atti



abilitativi previsti dalle norme sulla sicurezza dei locali e degli impianti di pubblico spettacolo.

3. Spetta inoltre alla società l'adeguamento di strutture o impianti esistenti (disponibilità del bagno riservato ai disabili, ringhiera della tribuna, messa a norma delle sedie) quando risulti necessario all'agibilità del complesso.

#### **Art. 13 corrispettivo economico per gli interventi annuali di manutenzione ordinaria di cui all'art. 1**

1. Entro il 31 maggio di ogni anno, i referenti del Comune ed i referenti della Società si incontrano al fine di verificare lo stato di attuazione dei lavori in corso d'anno e le risorse economiche che il Comune intende stanziare ed assegnare a Cesenatico Servizi srl per l'assolvimento dei compiti da inserire nel piano degli interventi manutentivi per l'anno successivo, in modo da consentire alla società, valutando le risorse umane destinabili, di rettificare gli interventi in corso e predisporre il piano dettagliato di interventi annuali programmabili di cui all'art. 2bis, nei tempi ivi previsti.

2. Il Comune si impegna ad iscrivere a bilancio le somme necessarie per il funzionamento della Società in relazione al servizio da erogare in base al presente contratto, in particolar modo quelle comprendenti le spese per personale e per i contratti stipulati dalla Società medesima ed aventi validità pluriennale.

3. Per il perseguimento di una maggiore economicità nella gestione dei servizi, anche attraverso la stipula di contratti pluriennali, la Società dovrà fare riferimento a stanziamenti desumibili dai Bilanci dell'Ente.

4. Le parti si impegnano, a seguito della nuova formulazione del contratto come da presente documento, in particolar modo tenuto conto dell'aumentato numero di edifici oggetto delle prestazioni richieste e dell'ampliamento delle attività da espletare, a verificare per i primi due esercizi di attuazione del presente accordo gli importi assegnati e ad intervenire tempestivamente adeguando il corrispettivo, qualora le risorse a disposizione risultino insufficienti rispetto agli obblighi in capo alla società.

5. L'importo (risorsa economica) stanziato ed assegnato dal Comune ha natura di corrispettivo ed è versato alla società in 12 rate, dietro presentazione di fatture.

#### **Art. 14 Finanziamento di eventuali interventi incrementativi e di valorizzazione**

1. Entro il 31 maggio di ogni anno, la Società è tenuta a trasmettere al Comune un elenco di interventi con carattere straordinario, incrementativi e di valorizzazione del patrimonio edilizio e delle relative aree di pertinenza da realizzare nell'anno successivo. L'elenco dovrà contenere una stima sommaria dei costi di progettazione (se necessaria) e di realizzazione. La Società dovrà inoltre precisare quali delle lavorazioni potranno essere progettate e/o realizzate direttamente e quali la Società non è in grado di sostenere, sia in termini di progettazione che di esecuzione. Nel caso debba ricorrere a professionisti esterni, la Cesenatico Servizi è tenuta al rispetto delle apposite norme comunali per l'affidamento di incarichi, nonché all'impiego dei medesimi elenchi utilizzati dagli uffici Comunali, garantendo trasparenza e rotazione previsti dal Codice degli Appalti.

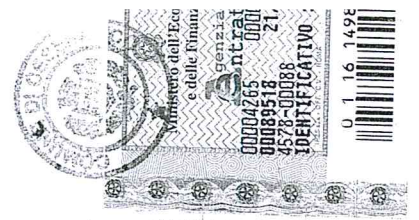
2. Qualora individuata quale soggetto referente, la Cesenatico servizi dovrà intervenire secondo le modalità e le tempistiche concordate con l'Amministrazione. Il corrispettivo da riconoscere sarà previsto da apposite Determinazioni dirigenziali sulla base di preventivi di spesa forniti dalla Società e verrà liquidato previa rendicontazione dettagliata dei lavori eseguiti e degli incarichi svolti.

3. Qualora si tratti di interventi di particolare complessità, resta facoltà dell'Amministrazione Comunale decidere se affidarne la progettazione e/o l'esecuzione alla Cesenatico Servizi o (previa valutazione comparativa dei costi), effettuare la progettazione mediante i propri uffici interni o attraverso l'affidamento a professionisti e/o imprese esterne.

4. Per eventuali ulteriori interventi straordinari non inclusi nell'elenco di cui al precedente comma 1 il Comune deciderà se procedere con progettazione interna o progettazione tramite professionisti esterni ed appalterà direttamente i lavori.

#### **Art. 15 Danni causati da terzi a strutture e ad impianti**





1. Nei casi in cui le strutture edilizie e gli impianti rientranti nell'ambito del presente contratto subiscano danni per opera di terzi, la società è tenuta ad intervenire per il ripristino della situazione preesistente e ad addebitarne i costi agli autori del danno.

2. Qualora risulti impossibile individuare l'autore del danno o comunque recuperare le spese, l'intervento di ripristino va considerato in ambito piani ex art 2bis, con eventuale aggiornamento-revisione in corso d'anno.

#### **Art. 16 Trasferimento in gestione di nuove strutture realizzate dal Comune o provenienti da altri soggetti. Eliminazione di beni dalla gestione per cessione o dismissione.**

1. Fermo restando quanto previsto all'art. 1, in caso di acquisizione o di realizzazione, ad opera del Comune, di nuove strutture edilizie o di ampliamento di quelle esistenti durante la validità del presente contratto, ne verrà disposto l'immediato affidamento in gestione alla società Cesenatico Servizi srl con atto di consegna firmato in contraddittorio, facendo riferimento al presente contratto.

2. L'affidamento di nuovi beni o l'eliminazione degli stessi per cessione o dismissione, determinano automaticamente l'aggiornamento-revisione anche in corso d'anno dei piani di cui all'art. 2bis e relativi finanziamenti.

#### **Art. 17 Rapporti con altre autorità pubbliche operanti in ambito locale**

1. Nell'ambito della manutenzione degli edifici e delle relative pertinenze, la società è tenuta a collaborare all'esecuzione di prestazioni di pronto intervento, volte alla tutela dell'incolumità o al ripristino di condizioni di igiene e di sicurezza, richiesti da pubbliche autorità che svolgono compiti di polizia.

Gli interventi previsti al comma 1 rientrano, a seconda della tipologia fra quelli da considerare nei piani di cui all'art 2bis, di cui seguono la modalità di finanziamento.

#### **Art. 18 Responsabilità civile.**

1. La società Cesenatico Servizi srl deve stipulare una polizza per assicurare i rischi della responsabilità civile derivanti dalla manutenzione dei beni comunali e dall'esecuzione di tutti i servizi oggetto del presente contratto.

2. Qualsiasi omissione o azione che determini l'inefficacia, anche temporanea, della polizza, costituisce motivo di applicazione delle misure sanzionatorie previste nell'articolo 27.

#### **Art. 19 Interventi operati dal Comune su beni affidati in gestione**

1. Di propria iniziativa o accogliendo le proposte e suggerimenti della società di cui all'art. 2 bis comma 3 il Comune ha facoltà di provvedere a progettare e ad eseguire interventi di trasformazione delle strutture edilizie trasferite in gestione.

2. In tale ipotesi, il Comune cura ogni adempimento istruttorio, compresa l'acquisizione di assenti di altre pubbliche amministrazioni e promuove la redazione in contraddittorio di un verbale di riconsegna temporanea del bene al Comune fino al termine dell'intervento.

3. Nel verbale devono essere indicate anche le conseguenze di tale riconsegna sul corrispettivo complessivo dovuto annualmente alla società per le attività previste nel presente contratto. Per tale scopo, si applicano le modalità previste nell'articolo 2bis in tema di aggiornamento-revisione in corso d'anno.

#### **Art. 20 Sicurezza del lavoro**

1. La società è responsabile del rispetto di tutte le norme che disciplinano la sicurezza dei lavoratori ed esonera il Comune da qualsiasi implicazione al riguardo.

2. Rientra fra i compiti della società anche la redazione dei piani di sicurezza e di coordinamento previsti dal decreto legislativo 81/2008 per lo svolgimento di tutte le lavorazioni ed attività ad essa attribuite.

#### **Art. 21 Appalto a terzi della gestione del servizio**

1. E' fatto divieto alla società di affidare a terzi l'intera gestione dei servizi di manutenzione oggetto del





presente contratto. La società può utilizzare le forme e gli strumenti organizzativi ritenuti più idonei per il conseguimento di più elevati livelli di efficacia ed economicità.

2. Qualora si avvalga di appaltatori, la società deve valutare l'idoneità tecnica ed economica delle imprese da incaricare e prevedere nei contratti di appalto puntuali riscontri finali della buona esecuzione della prestazione e garanzie adeguate, a carico degli affidatari, per i casi di:

- insoddisfacente svolgimento della prestazione,
- danni al patrimonio pubblico interessato all'appalto,
- interruzione immotivata della prestazione,
- intervento sostitutivo per inadempienze dell'appaltatore.

#### **Art.22 Livelli di qualità e di economicità della gestione**

1. Per consentire un'adeguata forma di controllo, la società è tenuta a presentare, entro il mese di maggio di ogni anno una relazione a consuntivo dell'attività svolta nell'anno precedente, indicando soluzioni tecnologiche ed organizzative adottate per ottimizzare i costi, costi complessivi e medi degli interventi edilizi, delle manutenzioni impiantistiche e proponendo raffronti con gli anni precedenti.

2. Fra gli elementi indicativi della qualità dei servizi, che serviranno anche per le attività di controllo che eserciterà il Comune, devono figurare almeno i seguenti:

- numero di segnalazioni riguardanti esigenze manutentive non riscontrate nel corso delle ispezioni programmate di cui all'articolo 2;
- importo complessivo delle manutenzioni eseguite a seguito delle ispezioni programmate di cui all'articolo 2;
- scostamenti rispetto alle frequenze delle ispezioni programmate di cui all'articolo 2;
- tempi effettivi di risposta alle segnalazioni di pronto intervento;

3. La società deve garantire una forma privilegiata e diretta di comunicazione con i cittadini, sia per ricevere informazioni e segnalazioni relative ai servizi gestiti, sia per verificare il loro livello generale di soddisfazione, sia per promuovere una più consapevole partecipazione.

#### **Art. 23 Contabilizzazione degli interventi manutentivi**

1. La società deve tenere una contabilità analitica delle prestazioni manutentive oggetto del presente contratto, da cui sia possibile desumere la consistenza, i costi complessivi ed unitari dei prodotti e delle lavorazioni più significativi ed i criteri con cui vengono determinati ed imputati tali costi, distinguendo quelli diretti da quelli generali.

2. I documenti contabili di cui al comma 1 devono accompagnare la relazione a consuntivo prevista nell'articolo 25 e devono, in ogni caso, consentire l'individuazione delle prestazioni effettuate.

#### **Art. 24 Garanzie a carico della società, penali, risoluzione, incameramento cauzione**

1. Qualsiasi inadempimento per il quale non sia espressamente prevista nel presente contratto una diversa sanzione, può dare luogo, a discrezione del Comune, a trattenute sul corrispettivo o ad incameramenti parziali o totali della cauzione.

2. Gli inadempimenti e le situazioni di insoddisfazione devono essere contestati in forma scritta alla società, alla quale deve essere assegnato un termine per adempiere e consentito di controdedurre entro un termine minimo di 10 giorni. Trascorso inutilmente il termine per adempiere e qualora le deduzioni della società non siano ritenute accettabili, il dirigente competente ha facoltà di applicare una penale a carico della società per ogni giorno di ritardo, nei modi previsti al comma 2 e con obbligo di esplicitare il sistema di determinazione dell'entità della penale, o di eseguire d'ufficio, ove occorra, le prestazioni necessarie ad assicurare la regolarità, l'efficacia e la qualità del servizio.

3. Ove possibile, per determinare la misura della penale, il dirigente deve tenere conto dei costi medi risultanti dalla contabilità analitica prevista nell'articolo 26, eventualmente rapportandoli alla durata dell'inadempimento.

4. Comportano la risoluzione del contratto di servizio i seguenti inadempimenti:

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

AGOSTINI JACOPO il 08/06/2018 12.29.07

Luigi Tonini il 08/06/2018 12.29.08

ai sensi dell'art.20 e 22 del D.lgs.82/2005

ID: 794562 del 08/06/2018 12.27.53

Protocollo: 2018/23460 del 08/06/2018

Registro: CONTR, 2018/17 del 08/06/2018



a) persistenza, anche oltre i termini assegnati, di gravi insufficienze precedentemente contestate con diffida ad adempiere. Si considerano gravi insufficienze quelle che determinano prolungate difficoltà di funzionamento di uffici e di attività svolte negli edifici trasferiti in gestione, quelle che provocano evidenti pregiudizi all'immagine turistica della città e dalla protezione civile, quelle che producono documentabili e ripetuti scostamenti negativi rispetto ai tempi di pronto intervento contrattualmente definiti e quelle che si configurano come esplicite violazioni di puntuali direttive comunali;

b) impossibilità di esercitare il controllo sull'attività della società, come previsto agli articoli 22 e 25, a causa del rifiuto di fornire, scaduti i termini indicati in apposita diffida, dati o informazioni utili al riguardo o a causa della mancata presentazione, scaduti i termini indicati in apposita diffida, della relazione a consuntivo prevista nell'articolo 25;

c) persistenti condizioni di inefficacia, anche dopo espressa diffida, della polizza di responsabilità civile.

5. L'applicazione ripetuta di una o più penali previste nel presente articolo ed il ripetersi di interventi sostitutivi da parte del Comune costituiscono mancato raggiungimento di essenziali livelli di qualità della prestazione e, quindi, motivo per non rinnovare il contratto alla sua scadenza.

#### **Art. 25 Esecuzioni d'ufficio in danno della società**

1. Nel caso in cui la società non adempia nel termine indicato nella diffida, ove lo richiedano motivi d'urgenza determinati dalla necessità di tutelare l'incolumità e la salute pubblica, il dirigente competente ha facoltà di fare eseguire da un altro soggetto idoneo la prestazione omessa o male eseguita e di recuperare la spesa detraendola dal primo pagamento utile o, qualora ciò risulti impossibile, rivalendosi sulla cauzione contrattuale.

2. L'esecuzione d'ufficio deve essere preceduta da diffida ad adempiere, nella quale devono essere indicati i tempi dell'adempimento e le azioni da compiere.

#### **Art. 26 Durata del contratto**

1. Il presente contratto di servizio ha la durata di 10 anni decorrenti dalla data della sottoscrizione del presente atto. Prima della scadenza le parti possono rinnovarlo a condizioni da definire, sempre che non vi si oppongano disposizioni normative sopravvenute.

2. Nel caso in cui il contratto di servizio non venga rinnovato, il Comune si impegna ad assicurare, al personale in servizio in quel momento presso la società e destinato in quello stesso momento alle attività oggetto del contratto, la possibilità di transitare, a richiesta, alle dipendenze del nuovo gestore del servizio.

#### **Art. 27 Risoluzione delle controversie**

1. Le parti convengono che, per le controversie per le quali risulti impossibile una composizione bonaria, si farà ricorso al giudice ordinario

#### **Art. 28 Registrazione del contratto e spese contrattuali**

1. Il presente contratto è soggetto a registrazione in caso d'uso, poiché le prestazioni che ne costituiscono l'oggetto sono soggette a I.V.A.

2. La parte che assume l'iniziativa di registrare o nel cui interesse viene registrato il presente contratto ne sostiene ogni conseguente onere.

3. Tutte le altre spese connesse a formalità inerenti al contratto sono a carico della società Cesenatico Servizi srl.

Letto Approvato e Sottoscritto:

LA SOCIETA' - CESENATICO SERVIZI S.R.L. - Il Presidente del Consiglio di Amministrazione -  
Agostini Jacopo

IL COMUNE - IL DIRIGENTE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI AMBIENTE E PROTEZIONE  
CIVILE - Ing. Tonini Luigi



ALLEGATI:

Allegato A:

Elenco degli edifici comunali di cui è trasferita la gestione (la relativa cartografia dovrà essere elaborata dal gruppo misto Comune-Società entro dodici mesi dalla stipula del presente accordo):

Allegato B:

Elenco degli edifici sottoposti a servizio di pulizia (art. 5 del contratto), secondo le modalità previste sullo specifico disciplinare:

Allegato C:

Elenco degli edifici i cui servizi igienici sono soggetti a igienizzazione automatica (art. 8 del contratto):