

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

COMUNE DI FIRENZE
DIREZIONE SERVIZI TECNICI

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

con il contenuto dello SCHEMA DI CONTRATTO

(art. 87 comma 2, e art. 32 dell'allegato I. 7, del D.Lgs. 36/2023)

Intervento "Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e
spazi verdi di pertinenza, per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B:
HOUSING E SERVIZI CORRELATI" Padiglioni 33-34-35

Progettazione impiantistica con Direzione Operativa

Codice Unico di Progetto (CUP): H17G2400000003

Codice Unico Intervento (CUI): L01307110484202400114

RUP: Ing. Filippo Cioni

FIRENZE, febbraio 2026

Ufficio del RUP: Ing. Elena Facchini

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

SOMMARIO

Sommario.....	2
PREMESSA.....	4
CAPO 1. DESCRIZIONE OPERE.....	5
CAPO 2. - CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO.....	7
ART. 1 OGGETTO DELL'APPALTO.....	7
ART. 2 IMPORTO STIMATO DELL'APPALTO.....	7
ART. 3 ATTIVITA', OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.....	9
1.1. Clausola di accettazione della progettazione.....	11
ART. 4 PROGETTAZIONE.....	12
ART. 5 DIREZIONE OPERATIVA.....	15
ART. 6 VARIANTI IN CORSO D'OPERA, RIDETERMINAZIONE DEL COMPENSO E REVISIONE PREZZI.....	17
1.2. Varianti progettuali antecedenti la consegna lavori e varianti in corso d'opera.....	17
1.3. Revisione prezzi.....	18
ART. 7 VERIFICA DI CONFORMITÀ.....	19
ART. 8 MODALITÀ DI PAGAMENTO E TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI.....	19
ART. 9 TEMPI DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO.....	22
ART. 10 DIRITTO D'AUTORE E PROPRIETÀ DELLA DOCUMENTAZIONE.....	23
ART. 11 GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE.....	23
ART. 12 SUBAPPALTO.....	24
ART. 13 RESPONSABILITÀ DELL'AGGIUDICATARIO.....	26
ART. 14 PENALI E PREMIO DI ACCELERAZIONE.....	27
ART. 15 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.....	28
ART. 16 RECESSO.....	29

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Comune di Firenze – Direzione Servizi Tecnici



Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

ART. 17 DISPOSIZIONI DI RINVIO	29
ART. 18 FORO COMPETENTE	29

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza, per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

PREMESSA

Il presente capitolato speciale regola l'esecuzione dei servizi di architettura e ingegneria consistenti in: Intervento **"Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza, per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI Padiglioni 33-34-35-Progettazione impiantistica con Direzione Operativa"**.

Il presente Capitolato stabilisce norme, prescrizioni e oneri generali, nonché clausole particolari dirette a regolare il rapporto gestionale e contrattuale tra la Stazione Appaltante e il Prestatore del Servizio, in relazione alle caratteristiche del servizio richiesto. Il presente documento, di seguito denominato "Capitolato", costituisce parte integrante e sostanziale del contratto per l'affidamento del servizio di cui in epigrafe, unitamente:

- all'Offerta corredata dai relativi allegati ivi citati, che sarà stata accettata dalla Stazione Appaltante (S. A.);
- ai documenti che l'aggiudicatario si sarà impegnato a produrre alla S.A. per effetto dell'accettazione della sua Offerta.

Il presente appalto è sottoposto ai principi e obblighi specifici contenuti nel Decreto della Regione Toscana - Direzione Urbanistica n. 4142 del 10/03/2022, con il quale è stato approvato l'Avviso per la richiesta di Manifestazione di interesse per l'individuazione delle aree urbane e delle strategie territoriali del Programma regionale FESR 2021-2027, Obiettivo specifico OS 5.1, in particolare relativamente al principio del "non arrecare un danno significativo agli oggetti ambientali" cd. "Do No Significant Harm" - DNSH ai sensi dell'art. 17 del Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020.

Inoltre, per le opere in oggetto trovano applicazione i Criteri Ambientali Minimi (CAM) come definiti dalla normativa vigente.

Ai sensi dell'art. 43 e dell'Allegato I.9, comma 11 del D.lgs. 36/2023, la progettazione e la realizzazione delle opere in oggetto avviene mediante l'utilizzo dei metodi e degli strumenti di gestione informativa digitale: Building Information Modeling (B.I.M.).

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza, per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

CAPO 1. DESCRIZIONE OPERE

Il presente incarico professionale ha per oggetto la progettazione impiantistica e direzione operativa dell'intervento "Rigenerazione urbana del Complesso San Salvi - riqualificazione dei padiglioni 33-34-35-37 e dei loro spazi verdi di pertinenza, per finalità di housing, servizi e attività culturali - Operazione 1b (Azione 2.1.1): housing e servizi correlati".

L'oggetto dell'intervento è la riqualificazione impiantistica dei padiglioni 33-34-35, attraverso un insieme organico di interventi volti ad ottenere l'efficientamento energetico degli immobili, in coerenza con gli obiettivi dell'Avviso e degli strumenti di pianificazione dell'Ente. L'intervento costituisce un lotto prestazionale che, abbinato al lotto afferente all'operazione 1a azione 5.1.1 di riqualificazione dei padiglioni e a quello afferente all'operazione 3 sub-azione 2.7.1.2 (infrastrutture verdi) costituisce l'attuazione della suddetta Strategia.

Come disposto dalla Deliberazione di Giunta Comunale n. 288 del 7 giugno 2024 la Strategia si pone molteplici obiettivi conseguibili con l'intervento di riqualificazione proposto:

1. recuperare il patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico che verte in stato di avanzato degrado
2. continuare a incrementare il mix funzionale già presente rivolgendosi prioritariamente ai giovani [studenti/giovani coppie] insediando nel padiglione 33, 34 e 35 studentato/edilizia sociale dedicata a giovani coppie, dotata di spazi comuni con l'obiettivo di costituire un'identità di comunità
3. creare un luogo attrattivo incardinato su attività di servizio dedicate alla popolazione giovane insediando servizi culturali, sociali e ricreativi al piano terreno degli immobili

nell'ambito della Strategia l'operazione 1b attuata dal presente progetto ha come obiettivo l'efficientamento energetico degli immobili.

L'intervento è finalizzato al recupero edilizio di un grosso edificio dismesso con la realizzazione di nuovi spazi funzionali. Le soluzioni edilizie individuate saranno rivolte all'efficientamento energetico attraverso la realizzazione di nuovi impianti di climatizzazione estiva ed invernale ad alta efficienza energetica e di produzione acqua calda sanitaria con sistemi a pompa di calore. Verranno effettuati anche interventi sull'involucro edilizio al fine di ridurre le dispersioni termiche (operazione 1a). L'impianto elettrico sarà completamente rinnovato per adeguarlo alle nuove dotazioni impiantistiche meccaniche.

L'edificio si compone di tre piani fuori terra su cui insisteranno diverse zone funzionali, il locale destinato ad alloggiare le apparecchiature tecnologiche è ubicato al piano terra.

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

Le zone funzionali individuate sono le seguenti:

- Studentato
- Alloggi sociali
- Funzioni

Tutte le dotazioni impiantistiche descritte sono state selezionate per il raggiungimento prestazionale previsto dal decreto "Requisiti Minimi" per il livello di intervento richiesto, ovvero **riqualificazione energetica nonché i limiti fissati dall' EU Building Stock Observatory per il livello medio di ristrutturazione, ovvero un risparmio di energia primaria tra il 30% ed il 60%.**

Come da normativa è richiesta la verifica dei criteri ambientali minimi, in caso di deroga ad uno di questi deve essere fornita adeguata motivazione.

Da diagnosi energetica, redatta ai sensi del D.lgs. 102/2014 e s.m.i e conforme alle norme UNI CEI EN 16247-1 e UNI CEI EN 16247-2 ed eseguita secondo quanto previsto dalle Linee Guida della norma UNI/TR 11775, si assevera il raggiungimento dei limiti fissati dal bando PR FESR 2021-2027.



Figura 1: Vista aerea dell'area di intervento (immobili interessati nel cerchio rosso)

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

Il Progetto Preliminare (ex. art. 23 del D.Lgs. 50/2016) è stato approvato con Deliberazione di Giunta 436 del 25 ottobre 2024 alla quale si rimanda per un approfondimento sui contenuti del progetto.

CAPO 2. - CONDIZIONI GENERALI DI CONTRATTO

ART. 1 OGGETTO DELL'APPALTO

1. Il presente Capitolato è relativo al servizio di progettazione impiantistica e direzione operativa delle opere impiantistiche (di seguito solo *“Progettazione”* e *“Direzione Operativa”*) dell’opera in oggetto.
2. La progettazione sarà eseguita secondo quanto stabilito dal D.Lgs. 36/2023, in particolare gli artt. 41 e l’allegato I.7. Saranno quindi redatti dall’affidatario il Progetto Di Fattibilità Tecnico Economica e il progetto Esecutivo, per le parti di competenza (impianti), identificate dall’allegato *“Calcolo della Tariffa”*.
3. Per *“impianti”* si intendono:
 - a. Impianti elettrici e speciali, compresi dotazioni antincendio e allarmi antintrusione
 - b. Impianti meccanici per la climatizzazione e le dotazioni antincendio
 - c. Impianti per la produzione e la distribuzione di acqua calda sanitaria
 - d. Impianti per il convogliamento e lo smaltimento degli scarichi delle acque reflue e meteoriche
4. In ragione della natura del finanziamento delle opere, che impone tempistiche stringenti e cogenti, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di dare avvio, a proprio insindacabile giudizio, all’esecuzione anticipata del contratto prima della stipula ai sensi dell’art. 17, commi 8 e 9 del D.lgs. 36/2023.
5. L’appalto del servizio deve essere svolto in conformità alle disposizioni di legge e a quanto previsto dagli articoli successivi del presente Capitolato.
6. Le prestazioni del presente servizio non danno luogo in alcun modo a vincolo di subordinazione ma risultano inquadrabili nello schema di cui all’art. 2229 e segg. del C.C.
7. Ai sensi del D.lgs. 36/2023, l'appaltatore è tenuto ad eseguire l'appalto secondo le modalità stabilite nel contratto.

ART. 2 IMPORTO STIMATO DELL'APPALTO

L’ammontare complessivo a base d’asta del corrispettivo per lo svolgimento della prestazione oggetto del presente appalto ammonta a **€ 243.222,12** (oneri previdenziali e IVA esclusa) così suddivisi:

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza, per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

- Compenso fase progettazione fattibilità tecnico economica: **104.981,16 €**
- Compenso fase progettazione esecutiva: **56.471,52 €**
- Compenso Direzione Operativa: **81.769,44 €**

Il corrispettivo a base d'appalto è stato calcolato sulla base dell'importo complessivo delle opere oggetto di incarico, pari a € 4.725.000,00. L'allegato "Calcolo tariffa" riporta nel dettaglio il calcolo che ha portato alla definizione delle cifre di cui sopra.

1. I suddetti importi sono comprensivi di un rimborso spese e di oneri accessori stabilito in maniera forfettaria pari al 10% come specificato all'art. 5 nel D.M. 17 giugno 2016 come modificato da D. Lgs. 36/2023 allegato I.13, in vigore dal 1° luglio 2023, e sono al netto di oneri previdenziali e assistenziali e IVA.
2. Gli importi complessivamente previsti dalla Stazione Appaltante sono riassunti nella seguente tabella:

	Importo in €	Oneri previdenziali e assistenziali 4% in €	Totale in € (al netto di IVA)
Servizi di cui al presente affidamento	€ 243.222,12	€ 9.728,88	€ 252.951,00
Adeguamento tariffa (art. 6, par. 1.2 del presente capitolato, art. 120 c. 1, lett. a) D. Lgs. 36/2023) -IMPORTO MASSIMO	€ 121.611,06	€ 4.864,44	€ 126.475,50
Aumento del quinto (art. 120 c. 9 D. Lgs. 36/2023)	€ 48.644,42	€ 1.945,78	€ 50.590,20
Valore stimato	€ 413.477,60	€ 16.539,10	€ 430.016,70

L'importo stimato dell'appalto ai sensi dell'art. 14 del D.lgs. 36/2023 è pari ad € 430.016,70 al netto di Iva.

3. Poiché è espressamente stabilito che con la sola presentazione dell'offerta l'aggiudicatario riconosce che l'importo contrattuale dell'appalto, come risultante dal ribasso offerto in sede di gara, è fisso, invariabile e commisurato all'oggetto dell'appalto, egli non potrà richiedere, per nessuna ragione, la revisione di tale importo se non nei limiti stabiliti dal presente CSA né la corresponsione di indennizzi o risarcimenti.
4. L'operatore economico, con l'offerta presentata, accetta espressamente e ritiene congruo, senza avanzare riserva alcuna, il suddetto corrispettivo per l'esecuzione del servizio.

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

ART. 3 ATTIVITA', OBBLIGHI ED ONERI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

1. L'aggiudicatario è tenuto al rispetto di tutte le norme applicabili, tra cui il D.lgs. 36/2023, il D.lgs. 81/2008, le disposizioni di cui alla Circolare n.201/83 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in quanto applicabile, nonché la normativa tecnica e di settore applicabile. Si specifica inoltre che l'appalto per la realizzazione delle opere in oggetto è stato bandito a dicembre 2022 e pertanto è soggetto alla disciplina del D.lgs. 50/2016. Conseguentemente, l'aggiudicatario del presente servizio sarà tenuto a garantire il rispetto del D.lgs. 50/2016, del D.M. 49/2018 e del D.P.R. 207/2010, nelle parti applicabili.
2. Indipendentemente dalla natura giuridica del soggetto aggiudicatario le prestazioni saranno espletate da professionisti iscritto nell'Albo professionale di riferimento. Inoltre, qualora l'aggiudicatario lo reputi necessario, potrà avvalersi di collaborazioni esterne da parte di professionisti di sua fiducia, fermo restando che gli oneri derivanti da queste collaborazioni saranno a suo carico e così anche la conseguente responsabilità di coordinamento e operato degli stessi. Ogni collaboratore dovrà essere abilitato alla professione e iscritto nell'Albo Professionale di riferimento.
3. L'affidatario deve rilasciare la dichiarazione di assenza del conflitto di interessi. Nel caso in cui il "titolare effettivo" come sopra individuato non coincida con alcuno dei soggetti di cui all'art. 94, comma 3, del D. Lgs. n. 36/2023, la dichiarazione di assenza del conflitto di interessi deve essere resa anche dal titolare effettivo.
4. Deve essere, altresì, rispettato appieno quanto dettato dai regolamenti a livello locale e quanto previsto dagli Enti territorialmente competenti, anche attraverso prescrizioni particolari. L'affidatario dovrà, inoltre, osservare tutti i regolamenti, le norme, le prescrizioni delle competenti Autorità in materia di servizi, di contratti di lavoro, di sicurezza ed igiene del lavoro e di quanto altro possa comunque interessare l'appalto di servizi.
5. Ai sensi dell'art. 43 e dell'Allegato I.9, comma 11 del D.lgs. 36/2023, la progettazione e la Direzione Operativa il coordinamento, la direzione e il controllo tecnico-contabile dell'esecuzione dei contratti pubblici devono essere svolti mediante l'utilizzo dei metodi e degli strumenti di gestione informativa digitale: Building Information Modeling (B.I.M.) (si veda anche la documentazione di riferimento "Capitolato Informativo" sulla base del quale sarà redatto dalla Stazione Appaltante il relativo Piano di Gestione Informativa).
6. L'affidatario, ai fini del conseguimento degli obiettivi ambientali previsti dal Piano d'azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della Pubblica Amministrazione e in attuazione di quanto stabilito dall'art. 57 del D. Lgs. n. 36/2023, è tenuto a garantire il rispetto dei CAM (criteri ambientali minimi) in vigore che, definiti nell'ambito del Piano di cui sopra e nella relativa normativa vigente, trovano applicazione

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

nell'esecuzione delle opere secondo quanto previsto in ciascuno dei livelli progettuali oggetto dell'appalto e delle opzioni. L'affidatario è tenuto, inoltre, a garantire tutte le prescrizioni di legge per quanto riguarda gli adempimenti da assolvere in materia di CAM.

7. L'incarico professionale in argomento comprende anche la predisposizione delle pratiche e lo svolgimento delle attività tecnico-amministrative relative all'acquisizione di pareri, autorizzazioni, nulla osta, etc., connesse ai lavori di che trattasi, anche in supporto alla stazione appaltante, oltre che la partecipazione a riunioni di coordinamento e di pianificazione con l'esecutore dei lavori, l'Ufficio del RUP e i vari Servizi comunali.
8. L'aggiudicatario è tenuto ad interfacciarsi con l'Ufficio del RUP e con tutte le figure professionali all'interno del gruppo di progettazione e direzione lavori, secondo le modalità che saranno definite di comune accordo. Si precisa che il progetto redatto dall'affidatario dovrà essere coerente con quanto previsto dai progettisti architetturici e strutturisti e con il Piano di Gestione Informativa che la S.A. fornirà all'aggiudicatario del presente servizio, coerente con quanto riportato nel Capitolato Informativo. La S.A. inoltre nominerà un coordinatore della progettazione e un coordinatore BIM alle cui indicazioni l'aggiudicatario dovrà attenersi.
9. L'affidatario deve consentire alla Stazione Appaltante e agli organi preposti al controllo l'esercizio delle funzioni di controllo, audit e verifica, anche con accesso in loco e mantenere disponibile la documentazione a supporto, secondo quanto previsto dalla normativa europea e nazionale in materia. Deve inoltre verificare che l'appaltatore dei lavori consenta l'accesso a tutta la documentazione e assicuri l'assistenza necessaria per l'espletamento delle verifiche, dell'audit e dell'attività di tutela degli interessi finanziari dell'unione europea e nazionale esercitate dai soggetti con compiti istituzionali di controllo della spesa.
10. Sono da intendersi compresi nel corrispettivo di contratto:
 - gli oneri, anche non specificatamente dettagliati, necessari a dare completa esecuzione del servizio e per il miglior espletamento degli obblighi contrattuali, anche nel caso siano derivati da ulteriori richieste della Stazione Appaltante;
 - le polizze, assicurative, bancarie, fideiussorie e/o garanzie previste ai sensi della vigente normativa e indicate nel presente Capitolato;
 - Gli aggiornamenti progettuali necessari a seguito di modifiche architettoniche.
11. Ulteriori prestazioni contenute nell'offerta tecnica presentata in sede di gara costituiscono ulteriori specifiche obbligazioni contrattuali che vincolano l'operatore economico aggiudicatario e che devono essere puntualmente adempiute senza ulteriori oneri per la Stazione Appaltante.
12. Il soggetto Aggiudicatario non può sospendere o rallentare i Servizi con sua decisione unilaterale in nessun caso, nemmeno quando siano in atto controversie con la Stazione Appaltante. Detto divieto non opera nel

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

caso di ritardato o mancato pagamento del corrispettivo non supportato dalla contestazione di un inadempimento; in tal caso il soggetto Aggiudicatario del servizio, decorso un periodo fissato in giorni novanta, dovrà comunicare al Responsabile del Procedimento la sua intenzione di sospendere o ritardare i Servizi, fissando un termine che non potrà essere inferiore a 20 giorni lavorativi per la risposta. La sospensione o il rallentamento dei Servizi per decisione unilaterale del soggetto Aggiudicatario del servizio costituisce inadempienza contrattuale grave e tale da motivare la risoluzione del Contratto per fatto del soggetto Aggiudicatario del servizio qualora questi, dopo la diffida a riprendere il lavoro entro il termine intimato dalla Stazione Appaltante, non vi abbia ottemperato; il termine decorre dalla data ricevimento della comunicazione. In tale ipotesi restano a carico del soggetto Aggiudicatario del servizio tutti gli oneri e le conseguenze derivanti da tale risoluzione.

13. Poiché i lavori di realizzazione dell'intervento potranno svolgersi su più turni giornalieri, con lavoro notturno e, eventualmente, straordinario e festivo, nell'espletamento dell'incarico di Direzione Operativa l'aggiudicatario dovrà organizzare le attività in cantiere del proprio personale nel rispetto di contratti di lavoro vigenti.
14. Nessun compenso o indennità extra, al di fuori del prezzo contrattuale convenuto, sarà dovuto all'aggiudicatario per il lavoro svolto su più turni, per il lavoro notturno e per il lavoro nei giorni festivi o festività riconosciute.

1.1. Clausola di accettazione della progettazione

1. L'aggiudicatario dichiara di aver preso visione e accetta, senza riserva alcuna e relativamente a qualsiasi aspetto il progetto preliminare ex D.Lgs. 50/2016; inoltre, con la presentazione della propria offerta l'aggiudicatario si dichiara consapevole che il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica (art. 41 D. Lgs. 36/2023), per gli aspetti architettonici, strutturali, e ogni altro aspetto non compreso nel presente incarico, sono in fase di redazione, e pertanto il progetto preliminare posto a base di gara costituisce un mero schema dell'intervento, e dichiara fin d'ora le stesse comprese nelle attività oggetto del presente incarico accettando qualsiasi modifica o integrazione che possa essere apportata al progetto e impegnandosi a eseguire l'incarico nelle nuove condizioni. L'eventuale corresponsione di compensi integrativi e la disciplina relativa alle varianti sono normate nel relativo articolo del presente Capitolato, a cui si rimanda.

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

ART. 4 PROGETTAZIONE

1. La progettazione oggetto del servizio dovrà essere finalizzata alla redazione del progetto impiantistico di fattibilità tecnico economica ed esecutivo relativamente all'intervento denominato "Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza, per housing sociale e attività culturali - operazione 1b: housing e servizi correlati", avendo cura di accertarne la conformità alle specifiche disposizioni funzionali, prestazionali, normative e tecniche contenute nelle fasi normative e progettuali sin qui svolte.
2. Il progettista opererà in collaborazione con gli altri soggetti componenti il gruppo di progettazione, nominato dal RUP, che potranno essere soggetti interni alla S.A. o professionisti incaricati dalla stessa.
3. Nello svolgimento del servizio l'Aggiudicatario dovrà collaborare con il Responsabile Unico del Progetto RUP, che provvederà a fornire gli indirizzi generali e le indicazioni specifiche così come previsto dal D. Lgs. 36/2023, art. 15. Oltre ciò, come previsto D.M. n.22608/1955, in considerazione della specificità del servizio e perseguendo il rispetto degli intenti del Piano di Recupero e delle precedenti fasi di progettazione, l'affidatario durante la fase di progettazione dovrà mantenere e garantire un costante dialogo tecnico con il Coordinatore del Progetto appositamente nominato dalla Stazione Appaltante, che avrà il compito di verificare la congruenza tra il progetto e le precedenti fasi di progettazione e/o di indirizzo; oltreché verificare la coerenza riguardo i contenuti espressi nella scheda parte dell'offerta tecnica. Detto ruolo di indirizzo potrà essere svolto, oltreché in costanti riunioni con il gruppo di progettazione, anche tramite l'invio di note scritte e/o di elaborati grafici o descrittivi.
4. Per lo svolgimento della prestazione di progettazione l'aggiudicatario dovrà costituire e nominare una struttura dedicata, costituita da almeno 3 unità di personale, che dovrà obbligatoriamente includere personale in possesso dei seguenti titoli di studio e/o professionali:
 - Ingegnere **capogruppo della progettazione** impiantistica (laurea ingegneria e iscrizione albo)
 - Professionista impianti elettrici (diploma perito industriale o laurea ingegneria e iscrizione albo)
 - Professionista impianti meccanici e idraulici (diploma perito industriale o laurea ingegneria e iscrizione albo)
 - Professionista antincendio (diploma perito industriale o laurea ingegneria e iscrizione albo, attestazione corso all'iscrizione negli elenchi del Ministero dell'Interno per la progettazione e certificazione antincendio "ex 818")
 - Tecnico acustico (diploma perito industriale o laurea ingegneria e iscrizione albo)Tali figure possono anche coincidere, fermo restando il numero minimo offerto in fase di gara.

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

Almeno una tra le precedenti figure deve possedere la qualifica di BIM specialist, ai sensi della norma UNI 11337-7.

5. In qualsiasi fase dello svolgimento del servizio spetterà al RUP segnalare eventuali carenze nello svolgimento dell'incarico. Ove tali carenze potessero compromettere il conseguimento dell'obiettivo, il Committente potrà proporre la risoluzione in danno dell'incarico.
6. Il servizio comprende altresì l'assistenza e le eventuali integrazioni e revisioni progettuali derivanti sia dal confronto con gli enti proprietari, sia dal confronto con tutti quei soggetti che possono determinare sul progetto ed i lavori, sia dalla conferenza di servizi che sarà svolta sulla base del progetto di Fattibilità Tecnico Economica a seguito dell'acquisizione dei pareri, autorizzazioni e approvazioni, da parte degli Enti competenti che comportino prescrizioni di modifica e/o integrazione e/o correzione; o anche sulla base delle risultanze delle verifiche del Coordinatore della Progettazione
7. Detta attività di revisione avverrà immediatamente in conseguenza ad apposite comunicazioni, redatte dalla Stazione Appaltante e recapitate ai progettisti aggiudicatari.
8. Oltre a quanto disposto dalle leggi e regolamenti vigenti, contro il corrispettivo previsto, la progettazione dovrà rispettare i seguenti obblighi:
 - per le relazioni generali:
 - che i contenuti siano coerenti con la loro descrizione capitolare e grafica, nonché con i requisiti definiti nelle fasi fino ad oggi approvate e con i contenuti delle documentazioni autorizzate in sede di conferenza di servizi;
 - per le relazioni di calcolo:
 - che le ipotesi ed i criteri assunti alla base dei calcoli siano coerenti con la destinazione dell'opera e con la corretta applicazione delle disposizioni normative e regolamentari pertinenti la progettazione affidata;
 - che il dimensionamento dell'opera, con riferimento ai diversi componenti, sia stato svolto completamente, in relazione ai livelli di progettazione, e che i metodi di calcolo utilizzati siano esplicitati in maniera tale da risultare leggibili, chiari ed interpretabili;
 - che la congruenza di quanto sopra descritto sia allineata con il contenuto delle elaborazioni grafiche e delle prescrizioni prestazionali e capitolari;
 - che la correttezza del dimensionamento per gli elementi ritenuti più critici sia desumibile anche dalla descrizione illustrativa della relazione di calcolo stessa;

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

- che le scelte progettuali costituiscano una soluzione idonea in relazione alla durabilità dell'opera nelle condizioni d'uso e manutenzione previste;
- per le relazioni specialistiche: che esse siano coerenti con :
 - le specifiche ed indicazioni esplicitate dal committente;
 - le norme cogenti, in particolare con il decreto CAM edilizia;
 - le norme tecniche applicabili, anche in relazione alla completezza della documentazione progettuale;
 - le regole di progettazione;
- per gli elaborati grafici
 - che ogni elemento, identificabile sui grafici, sia descritto in termini geometrici ed identificato univocamente attraverso un codice ovvero attraverso altro sistema di identificazione che possa porlo in riferimento alla descrizione di altri elaborati, ivi compresi documenti prestazionali e capitolari;
- per i capitolati, i documenti prestazionali, e lo schema di contratto:
 - che ogni elemento, identificabile sugli elaborati grafici, sia adeguatamente qualificato all'interno della documentazione prestazionale e capitolare; coordinando inoltre le prescrizioni del progetto e le clausole dello schema di contratto, del capitolato speciale d'appalto e del piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- per la documentazione di stima economica:
 - che i costi parametrici assunti alla base del calcolo definitivo ed esecutivo della spesa siano coerenti con la qualità dell'opera prevista e la complessità delle necessarie lavorazioni;
 - che i prezzi unitari assunti come riferimento siano dedotti dai prezziari della Regione Toscana ed i nuovi prezzi siano congrui, qualora non ricavati dai prezziari regionali;
 - che siano state sviluppate le analisi per i prezzi di tutte le voci per le quali non sia disponibile un dato nei prezziari;
 - che i prezzi unitari assunti a base del computo metrico estimativo siano coerenti con le analisi dei prezzi e con i prezzi unitari assunti come riferimento;
 - che gli elementi di computo metrico estimativo comprendano tutte le opere previste nella documentazione prestazionale e capitolare e corrispondano agli elaborati grafici e descrittivi;
 - che i metodi di misura delle opere siano usuali o standard;
 - che le misure delle opere computate siano corrette, operando anche a campione o per categorie prevalenti;
 - che i totali calcolati siano corretti e derivanti dai parziali di progetto;

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza, per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

- o che il computo metrico estimativo e lo schema di contratto individuino la categoria prevalente, le categorie scorporabili e subappaltabili a scelta dell'affidatario, le categorie con obbligo di qualificazione e le categorie di notevole contenuto tecnologico o di rilevante complessità tecnica (SIOS);
- o che le stime economiche relative a piani di gestione e manutenzione siano riferibili ad opere similari di cui si ha evidenza dal mercato o che i calcoli siano fondati su metodologie accettabili dalla scienza in uso e raggiungano l'obiettivo richiesto dal committente;
- o che i piani economici e finanziari siano tali da assicurare il rispetto dei finanziamenti previsti;

Infine:

- che relativamente al quadro economico sia redatto conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente e nelle disponibilità economiche dell'appalto;
- che per tutte le approvazioni ed autorizzazioni di legge previste per lo specifico livello di progettazione il progettista si renda disponibile mediante la presentazione degli opportuni e necessari elaborati;
- che il professionista si renda disponibile per i chiarimenti e l'assistenza emergenti in seguito alla pubblicazione del bando di gara fino alla presentazione delle relative offerte ed al commento tecnico sul progetto eventualmente emergente da ricorsi dei concorrenti.

ART. 5 DIREZIONE OPERATIVA

1. L'Ufficio di Direzione dei Lavori sarà costituito dalla S.A. e potrà comprendere, oltre ai soggetti affidatari del presente incarico, personale interno all'amministrazione o altri soggetti esterni incaricati dalla S.A.
2. I Direttori Operativi previsti dal presente incarico devono garantire l'espletamento delle attività e delle funzioni necessarie per il rispetto delle norme vigenti, nell'ottica di controllare e garantire la corretta esecuzione dei lavori, in conformità al progetto approvato e alla regola dell'arte.
3. Ferma restando in capo al Direttore dei Lavori la responsabilità delle funzioni corrispondenti al suo ruolo e del coordinamento e della gestione dell'Ufficio di Direzione Lavori, per lo svolgimento della prestazione di Direzione Operativa l'aggiudicatario dovrà costituire e nominare una struttura dedicata, costituita da almeno 2 unità di personale, che dovrà obbligatoriamente includere:
 - a. Direttore operativo impianti elettrici e speciali (diploma perito industriale o laurea ingegneria e iscrizione albo)

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

- b. Direttore Operativo impianti meccanici e antincendio (diploma perito industriale o laurea ingegneria e iscrizione albo)

I soggetti possono coincidere con i progettisti di cui all'art. precedente.

4. I D.O. dovranno essere figure professionali corrispondenti a quanto offerto in sede di gara, nel rispetto dei requisiti professionali indicati nel Disciplinare di gara ai fini della partecipazione alla procedura selettiva (qualificazioni professionali, iscrizione al relativo Ordine Professionale ove previsto, indicazione del possesso delle abilitazioni necessarie allo svolgimento della specifica prestazione in attuazione alle relative norme di settore, esperienze pregresse).
5. Dal momento della consegna dell'offerta, secondo le modalità di cui al Disciplinare di gara, e per tutto lo svolgimento dell'incarico, non sono ammesse variazioni dei nominativi dei professionisti indicati in sede di gara a ricoprire gli incarichi previsti. Eventuali sostituzioni dell'organico proposto in fase di gara dovranno essere comunicate alla Stazione Appaltante e da essa approvate.
6. Non è ammessa la riduzione del numero di distinti professionisti assegnati a ricoprire i ruoli di Direttori Operativi delle opere specialistiche rispetto a quanto offerto in gara.
7. L'Aggiudicatario non ha comunque diritto ad alcun compenso se, per far fronte alle prestazioni contrattuali, ritiene necessario incrementare, rispetto a quanto inizialmente previsto, la consistenza del personale da impiegare, in termini qualitativi e/o quantitativi.
8. I professionisti nominati nell'ambito dell'Ufficio di Direzione Lavori sono tenuti ad osservare il segreto professionale, sono liberi di assumere altri incarichi e servizi, nonché di effettuare prestazioni per conto di altri committenti.
9. I Direttori Operativi delle opere specialistiche sono tenuti a garantire la presenza in cantiere in concomitanza delle principali fasi di realizzazione attinenti alla disciplina specialistica di loro competenza nonché ogni volta lo ritengano opportuno e comunque nel rispetto di quanto offerto in sede di gara, firmando il verbale di presenza.

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

ART. 6 VARIANTI IN CORSO D'OPERA, RIDETERMINAZIONE DEL COMPENSO E REVISIONE PREZZI

1. La Stazione appaltante si riserva la facoltà di apportare modifiche al presente contratto nei limiti e con le modalità previste dal D.lgs. 36/2023, ivi incluso il cd. "quinto d'obbligo" di cui all'art. 120, comma 9 del D.lgs. 36/2023.
2. Al verificarsi delle condizioni descritte di seguito è prevista la rideterminazione del corrispettivo o la corresponsione di un compenso aggiuntivo. In ogni caso, il calcolo dell'eventuale compenso aggiuntivo o del compenso rideterminato sarà effettuato in concomitanza dell'evento che l'ha causato e riportato nella prima fatturazione utile.

6.1. Varianti progettuali antecedenti la consegna lavori e varianti in corso d'opera

1. Come specificato in premessa, l'operatore economico, nel predisporre la propria offerta, è tenuto a prendere visione di tutta la documentazione progettuale disponibile, ivi inclusi gli elaborati grafici e le relazioni tecniche del Progetto Preliminare (ex D. Lgs. 50/2016) disponibili sulla pagina web della Stazione Appaltante, al fine di acquisire una completa conoscenza dello stato di avanzamento progettuale e delle specifiche tecniche dell'intervento.
2. Tuttavia, qualora il quadro economico del PFTE e/o del Progetto Esecutivo approvato si discostasse da quello del progetto preliminare di cui sopra, si procederà alla rideterminazione del compenso del Progettista con la modalità descritta di seguito.
3. Si calcolerà la differenza tra l'importo totale dei lavori, così come risultante dal progetto preliminare e il corrispondente importo risultante dal quadro economico del PFTE e/ o progetto esecutivo approvato.
 - Differenza pari o inferiore al 5%: se la differenza non supera, in valore assoluto, il 5% dell'importo lavori stimato nel progetto preliminare, ai progettisti e ai direttori operativi non sarà dovuto alcun compenso aggiuntivo e non si effettuerà alcuna rideterminazione dei compensi.
 - Differenza superiore al 5%: se la differenza (in positivo o in negativo) supera, in valore assoluto, il 5% dell'importo lavori stimato nel progetto preliminare, si procederà alla rideterminazione del compenso dei progettisti e dei direttori operativi applicando al quadro economico del progetto esecutivo approvato la metodologia indicata nel documento allegato "calcolo del corrispettivo", ottenendo così un nuovo corrispettivo a cui sarà applicato il ribasso percentuale offerto.

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza, per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

4. La procedura qui esposta è da intendersi valida anche in relazione alle varianti in corso d'opera. Esse saranno redatte dal Direttore dei Lavori coadiuvato dai Direttori Operativi e dai progettisti, che saranno compensati secondo la procedura di cui ai punti precedenti.
5. Nei suddetti casi l'affidamento subirà un aumento contrattuale (art. 120 c.1 lett. a del D.Lgs. 36/2023) che non potrà essere superiore al 50% dell'importo originario.

6.2. Revisione prezzi

1. Limitatamente al servizio di direzione operativa, 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 costo del servizio superiore al cinque per cento dell'importo complessivo, i prezzi sono aggiornati nella misura dell'ottanta per cento della variazione del valore eccedente la variazione del 5 per cento applicata alle prestazioni da eseguire.
2. Il servizio oggetto di affidamento è qualificabile con il seguente CPV: 71300000-1 Servizi di ingegneria.
3. IL CPV rientra nella tabella D.2 e il corrispondente indice revisionale/sistema di ponderazione degli indici è Tipo PPS; ATECO [71] Attività degli studi di architettura e di ingegneria, collaudi ed analisi tecniche.
4. Ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 36/2023, il presente contratto prevede un meccanismo di revisione dei prezzi al fine di adeguare l'importo contrattuale alle variazioni economiche che si verificano nel corso dell'esecuzione del servizio per ragioni di natura oggettiva indipendenti dalla volontà delle parti e connesse alla variazione dei costi.
5. La revisione prezzi di cui al presente comma si applica alle somme comprensive dell'eventuale rideterminazione dei corrispettivi e/o varianti, di cui ai commi precedenti.
6. La revisione dei prezzi si applica esclusivamente alla voce di spesa "spese ed oneri accessori", e solamente a partire dal secondo anno di esecuzione del contratto.
7. Ai sensi del comma 2 dell'art. 60 del D.Lgs. 36/2023, la revisione dei prezzi si attiverà al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva che determinano una variazione del costo del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 5% dell'importo complessivo. Ai fini della determinazione di tale variazione, si utilizzerà l'indice ISTAT dei prezzi alla produzione dei servizi più rappresentativo tra quelli disponibili, che al momento, è quello dei prezzi alla produzione dei servizi relativo all'attività 71 "Attività degli studi di architettura e d'ingegneria, collaudi ed analisi tecniche".

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza, per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

8. La variazione percentuale dei prezzi sarà determinata confrontando il suddetto indice ISTAT alla data di stipula del contratto con l'indice ISTAT alla data di presentazione della richiesta di revisione o, in sua assenza, l'ultimo indice pubblicato.
9. Se la variazione è superiore al 5%, la parte della variazione percentuale così calcolata eccedente il 5% sarà applicata direttamente agli importi, comprensivi del ribasso offerto, relativi alla voce "spese ed oneri accessori" delle prestazioni residue non già liquidati o liquidabili alla data dell'istanza o dell'attivazione della procedura, in misura dell'80% della variazione stessa.
10. La revisione dei prezzi di cui al presente articolo non si applica agli importi già fatturati e agli importi per i quali, ancorché non fatturati, si siano realizzate tutte le condizioni per la fatturazione.

ART. 7 VERIFICA DI CONFORMITÀ

1. Ai sensi dell'art. 116, comma 1 e comma 7 del D.lgs. 36/2023, le prestazioni contrattuali sono soggette a verifica di conformità, per certificare che l'oggetto del contratto in termini di prestazioni, obiettivi e caratteristiche tecniche, economiche e qualitative sia stato realizzato ed eseguito nel rispetto delle previsioni contrattuali e delle pattuizioni contrattuali.
2. Il RUP effettua la verifica di conformità al fine di accertare che la relativa prestazione è stata effettuata, in termini di quantità e qualità, nel rispetto delle prescrizioni previste nel presente documento e negli altri documenti ivi richiamati.
3. Il certificato di verifica di conformità delle prestazioni tecniche viene emesso entro sei mesi dall'ultimazione delle prestazioni. Il suddetto certificato ha carattere provvisorio e assume carattere definitivo decorsi due anni dalla sua emissione. Decorso tale termine, la verifica di conformità del servizio svolto si intende tacitamente approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia stato emesso entro due mesi dalla scadenza del medesimo termine.

ART. 8 MODALITÀ DI PAGAMENTO E TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. Il pagamento del corrispettivo, derivante dall'applicazione del ribasso percentuale unico offerto in sede di gara all'importo a base di gara, sarà effettuato, a fronte della regolare emissione di fatture e subordinatamente al riscontro di regolarità delle prestazioni, con le seguenti modalità:
 - Corrispettivo progetto di fattibilità tecnico-economica: alla consegna del progetto, dopo l'esito positivo dei

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

- controlli da parte del RUP e dei suoi collaboratori sulla qualità e completezza di quanto consegnato;
- Corrispettivo progetto esecutivo: alla consegna del progetto, dopo l'esito positivo della fase di verifica di cui al precedente articolo;
 - Corrispettivo direzione operativa: proporzionalmente e conseguentemente agli stati di avanzamento dei lavori adottati.
11. A decorrere dalla data del 31/3/2015, Il Comune può accettare solo ed esclusivamente fatture trasmesse in formato elettronico secondo il formato di cui all'Allegato A "Formato della fattura elettronica" del Decreto Ministeriale n. 55 del 3 aprile 2013 che ha fissato, unitamente al successivo art.25 del D.L. 66/2014, la decorrenza degli obblighi di fatturazione elettronica nei rapporti con la Pubblica Amministrazione ai sensi della Legge 244/2007, art. 1, commi da 209a 214.
12. Le fatture elettroniche dovranno essere compilate e inviate secondo le leggi vigenti, redatte in lingua italiana ed essere intestate al Comune di Firenze.
13. Ai fini della fatturazione elettronica il Responsabile del Procedimento comunicherà all'aggiudicatario i seguenti dati da inserire in fattura:
- Codice IPA
 - CIG
 - CUP
 - Codice Intervento
 - Impegno
 - Codice beneficiario.
 - ulteriori dati identificativi del progetto finanziato dall'Unione Europea
14. Le fatture dovranno necessariamente contenere:
- a. l'indicazione del numero di conto corrente bancario (istituto, agenzia, codice ABI, codice CAB) o postale dedicato – ai sensi della L. 136/2010 - come meglio esplicitato di seguito nel presente articolo;
 - b. gli estremi della copertura finanziaria, come previsto dall'art. 191 comma 1 del D.lgs. 267/2000, che verranno comunicati a cura dell'Amministrazione.
15. In base a quanto disposto dall'art. 1 comma 629 lettera b) della Legge di Stabilità che modifica il D.P.R.633/72 introducendo l'art. 17-ter, si applicherà lo "split payment", ossia il versamento dell'IVA, da parte degli enti pubblici, direttamente all'Erario. Il Comune, perciò, pagherà all'aggiudicatario il solo corrispettivo (imponibile) della prestazione o cessione di beni, mentre la quota di IVA verrà versata all'Erario.
16. Il pagamento verrà effettuato dalla Tesoreria comunale, a mezzo di mandato, entro il termine di 30 giorni dalla data di ricevimento delle singole fatture, da emettersi nel rispetto delle condizioni indicate nel presente
-

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

articolo in epigrafe. Tale termine potrà essere sospeso nel periodo di fine anno (indicativamente dal 15 al 31 dicembre) per le esigenze connesse alla chiusura dell'esercizio finanziario. L'eventuale importo per gli interessi di mora sarà determinato in base al tasso di riferimento BCE, periodicamente pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, a cui verrà aggiunta una maggiorazione di 8 (otto) punti percentuali.

17. Sono a carico dell'aggiudicatario le spese derivanti da specifiche richieste relative a particolari modalità di pagamento, come accrediti in c/c bancari o postali.
18. Al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari, prevista dall'art. 3 della Legge n.136 del 13.08.2010 e ss.mm. e ii., l'aggiudicatario deve utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali, accesi presso banche o presso la Società Poste Italiane S.p.A, dedicati, anche non in via esclusiva, alle commesse pubbliche. Tutti i movimenti finanziari relativi all'oggetto contrattuale dovranno essere effettuati esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale, ovvero altri strumenti di incasso o di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni, riportando l'indicazione del codice identificativo di gara C.I.G. e del codice unico di progetto CUP.
19. A tal fine, l'aggiudicatario si impegna a comunicare alla Stazione Appaltante gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati entro sette giorni dalla loro accensione o, nel caso di conti correnti già esistenti, dalla loro prima utilizzazione, nonché nello stesso termine, le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi.
20. L'aggiudicatario si assume, inoltre, l'onere di inserire nei contratti di subappalto e di sub affidamento la clausola di tracciabilità dei pagamenti.
21. L'aggiudicatario, il subappaltatore o il subcontraente che ha notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria di cui all'art. 3 della Legge n. 136/2010, ne dà immediata comunicazione alla Stazione Appaltante e alla prefettura-ufficio territoriale del Governo della provincia in cui ha sede la Stazione Appaltante.
22. Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni costituisce causa di risoluzione di diritto del contratto.
23. Ai sensi dell'art. 125 c. 1 dell'allegato II.14 art. 33 c. 2 del D.Lgs. 36/2023 sul valore del contratto viene calcolato l'importo dell'anticipazione del prezzo pari al **10 per cento** da corrispondere all'affidatario entro quindici giorni dall'effettivo inizio della prestazione, previa dimostrazione di costituzione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari all'anticipazione, maggiorato del tasso di interesse legale applicato al periodo necessario al recupero dell'anticipazione stessa, secondo il cronoprogramma della prestazione.

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

24. La predetta garanzia è rilasciata da imprese bancarie autorizzate ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o assicurative autorizzate alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'assicurazione e che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano la rispettiva attività. La garanzia può essere, altresì, rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo degli intermediari finanziari di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. L'importo della garanzia viene gradualmente ed automaticamente ridotto nel corso della prestazione, in rapporto al progressivo recupero dell'anticipazione da parte delle stazioni appaltanti. L'anticipazione va compensata fino alla concorrenza dell'importo sui pagamenti effettuati nel corso del primo anno contabile ovvero, qualora il contratto venga sottoscritto nel corso dell'ultimo trimestre dell'anno, l'anticipazione è effettuata nel primo mese dell'anno successivo ed è compensata nel corso del medesimo anno contabile mediante trattenute del 10% sui pagamenti successivi. Il beneficiario decade dall'anticipazione, con obbligo di restituzione, se l'esecuzione della prestazione non procede, per ritardi a lui imputabili, secondo i tempi contrattuali. Sulle somme restituite sono dovuti gli interessi legali con decorrenza dalla data di erogazione della anticipazione.

ART. 9 TEMPI DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO

1. Nelle more della stipula del contratto, ad avvenuta aggiudicazione dell'appalto, il RUP potrà disporre l'esecuzione anticipata del contratto ai sensi dell'art. 17 commi 8 e 9 del D. Lgs. 36/2023.
 2. Per l'esecuzione del servizio di progettazione i tempi previsti per le prestazioni sono i seguenti (anche in considerazione delle scadenze imposte dalla tipologia di finanziamento):
 - i. 60 giorni naturali e consecutivi per il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica decorrenti dalla disposizione di inizio servizio del RUP;
 - ii. 75 giorni naturali e consecutivi per il progetto Esecutivo decorrenti dalla ripresa delle prestazioni a seguito dell'approvazione del progetto di Fattibilità Tecnico Economica.
 3. Nel caso di revisioni progettuali conseguenti alla Conferenza dei Servizi sul progetto di Fattibilità Tecnico Economica di cui all'art. 38, comma 3, del D. Lgs. 36/2023, il tempo massimo disponibile per la revisione del Fattibilità Tecnico Economica è pari a ulteriori 20 gg, senza che ciò dia adito a richiedere maggiorazioni o rimborsi contrattuali a prescindere dalle ulteriori prestazioni svolte.
 4. Ulteriori tempistiche progettuali derivanti dalle Verifiche e Validazioni delle varie fasi progettuali non concorrono al calcolo dei tempi di cui sopra. Il Responsabile del Procedimento assegnerà il tempo per la produzione degli aggiornamenti derivanti dai rapporti di verifica di cui all'all. I.7 del D.Lgs. 36/2023. Tali
-

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

aggiornamenti non comporteranno in alcun caso maggiorazioni o rimborsi contrattuali ma il mancato rispetto dei tempi prescritti dal RUP comporterà l'applicazione delle penali di cui all'art. 14

5. L'esecuzione del servizio di Direzione Operativa seguirà le tempistiche dell'appalto dei lavori.

ART. 10 DIRITTO D'AUTORE E PROPRIETÀ DELLA DOCUMENTAZIONE

1. Con il pagamento dell'importo contrattuale, tutta la documentazione consegnata alla Stazione Appaltante in formato modificabile e non dall'aggiudicatario del servizio durante l'espletamento dell'incarico diventerà di proprietà piena ed esclusiva della Stazione Appaltante.
2. La Stazione Appaltante avrà piena disponibilità del materiale, fatte salve le garanzie di legge ed il rispetto dei diritti d'autore.
3. L'uso degli elaborati prodotti da parte dal soggetto aggiudicatario per scopi diversi dalle finalità del presente capitolato dovrà essere preventivamente richiesto ed autorizzato dalla Stazione Appaltante.
4. In caso di raggruppamenti, a tutti i componenti del raggruppamento è riconosciuta, a parità di titoli e di diritti, la paternità delle proposte. In ogni caso si applicano le leggi relative al diritto d'autore vigenti in Italia.

ART. 11 GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE

1. L'aggiudicatario, in relazione agli obblighi assunti con l'accettazione del presente capitolato, solleva la Stazione Appaltante, per quanto di rispettiva competenza, da qualsiasi responsabilità in caso di infortuni o danni eventualmente subiti da persone o cose della suddetta Stazione Appaltante e/o dell'aggiudicatario stesso e/o di terzi in occasione del presente appalto.
2. Nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, l'aggiudicatario si obbliga ad osservare tutte le norme e tutte le prescrizioni tecniche e di sicurezza in vigore, nonché quelle che dovessero essere successivamente emanate, ed in ogni caso si impegna espressamente a sollevare e tenere indenne la Stazione Appaltante da tutte le conseguenze derivanti dall'eventuale sua inosservanza delle norme e prescrizioni tecniche, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti.
3. L'aggiudicatario si impegna, a effettuare - a sua cura e spese - tutti gli interventi di assistenza necessari per eliminare errori, incompletezze e non rispondenze alle prescrizioni del presente capitolato e alle clausole contrattuali.
4. Per la sottoscrizione del contratto sono richieste le seguenti garanzie:

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

- **Garanzia definitiva:** l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 117 del D.lgs. 36/2023, è obbligato a costituire una garanzia definitiva nella misura indicata al comma 1 del medesimo articolo, con le modalità di cui all'art. 106 del D.lgs. 36/2023 prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento degli obblighi stessi, nonché a garanzia del rimborso delle somme pagate in più all'appaltatore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno. La Stazione Appaltante ha diritto, inoltre, di valersi della cauzione altresì nei casi espressamente previsti dall'art. 117, comma 5 del D.lgs. 36/2023. La garanzia cessa di avere effetto alla data di emissione del certificato di verifica di conformità del contratto.
La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'aggiudicazione e l'affidamento al concorrente che segue in graduatoria.
La Stazione Appaltante può richiedere all'appaltatore il reintegro della garanzia se questa sia venuta meno in tutto o in parte, ai sensi dell'art. 117, comma 3 del D.lgs. 36/2023.
La garanzia definitiva di cui sopra, rilasciata dai soggetti indicati all'art.106, comma 3 del D.lgs. 36/2023 deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante.
- **Copertura assicurativa:** L'aggiudicatario dovrà essere munito di polizza di responsabilità civile professionale per la copertura dei rischi derivanti dall'esecuzione del servizio. La polizza deve avere durata fino alla conclusione delle attività affidate, con un massimale per sinistro di **2.500.000,00 €**. Nel caso in cui l'affidatario del servizio sia coperto da una polizza professionale generale per l'intera attività, detta polizza deve essere integrata attraverso idonea dichiarazione della compagnia di assicurazione che garantisca le condizioni di cui ai paragrafi precedenti per lo specifico intervento.
- Si richiede anche la copertura dei rischi derivanti da errori o omissioni nello svolgimento dell'attività, che possano determinare a carico della Stazione Appaltante nuove spese e/o maggiori costi, pari a **1.000.000,00 €**.

ART. 12 SUBAPPALTO

1. Considerata la complessità e peculiarità dei servizi di natura intellettuale da affidare, visti gli articoli 119 comma 2 e 104 comma 11, la S.A. stabilisce che l'affidatario non può avvalersi del subappalto, fatta eccezione

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

per indagini geologiche, geotecniche e sismiche, sondaggi, rilievi, picchettazioni. In caso di subappalto di tali prestazioni, esse non potranno essere oggetto di ulteriore subappalto.

2. L'aggiudicatario che intenda avvalersi del subappalto è tenuto al rispetto integrale di quanto prescritto dal D.lgs. 36/2023 e in particolare dall'art. 119.
3. Per quanto riguarda i sub-contratti che non sono subappalti, ai sensi dell'art. 119, commi 2 e 3, del D.lgs. 36/2023, l'aggiudicatario è tenuto a comunicare alla Stazione Appaltante le informazioni precisate nei medesimi commi (nome del sub-contraente, importo del sub-contratto, oggetto della prestazione affidata).
4. L'aggiudicatario che affida le prestazioni in subappalto senza avere richiesto ed ottenuto le necessarie autorizzazioni sarà punito con l'arresto e l'ammenda ai sensi dell'art.21 della legge 646/82 e successive modificazioni. Le stesse pene si applicano al subappaltatore e all'aggiudicatario del cottimo. È data altresì alla Stazione Appaltante la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto.
5. Nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e i subcontraenti della filiera delle Imprese, a qualsiasi titolo interessate ai lavori, dovrà essere inserito, come disposto dall'art.3 della L.136/2010, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla stessa legge.
6. L'aggiudicatario e il sub-aggiudicatario sono responsabili in solido nei confronti della Stazione Appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto di subappalto.
7. L'aggiudicatario è inoltre responsabile in solido con il subappaltatore in relazione agli obblighi retributivi e contributivi, ai sensi dell'articolo 29 del D.lgs. 10 settembre 2003, n. 276, ai sensi dell'art 119, comma 6, del D.lgs. 36/2023, fatte salve le ipotesi di cui all'art. 119, comma 11, lettere a) e c) del D.lgs. 36/2023.
8. Si applicano ai subappaltatori e a tutta la filiera di imprese dell'affidatario del servizio i medesimi vincoli ed obblighi incombenti su quest'ultimo relativamente al non arrecare un danno significativo agli obiettivi ambientali cd. "Do No Significant Harm" (DNSH), ai sensi dell'articolo 17 del Regolamento (UE) 2020/852 del Parlamento europeo e del Consiglio del 18 giugno 2020, conformemente a quanto indicato nella "Guida operativa per il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente - DNSH" di cui alla circolare n. 33 del 13 ottobre 2022 del Ragioniere Generale dello Stato, alla circolare RGS n. 22 del 14 maggio 2024.
9. Se l'Aggiudicatario in sede di gara si è riservato la possibilità di affidare alcune delle attività sopra elencate in subappalto deve trasmettere il contratto di subappalto alla Stazione Appaltante almeno venti giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative prestazioni. Contestualmente trasmette la dichiarazione del subappaltatore attestante l'assenza delle cause di esclusione e il possesso dei requisiti

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza, per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

indicati nel Disciplinare, i dati necessari per l'identificazione del titolare effettivo. Il contratto di subappalto, corredato della documentazione tecnica, amministrativa e grafica direttamente derivata dagli atti del contratto affidato, indica puntualmente l'ambito operativo del subappalto sia in termini prestazionali che economici.

10. I subappaltatori si obbligano al rispetto delle disposizioni contenute nel codice di comportamento dei dipendenti del Comune di Firenze, approvato con Deliberazione di Giunta Comunale n. 2021/G/00012 del 26.01.2021 e nel Protocollo di Intesa siglato tra il Comune di Firenze e i Sindacati maggiormente rappresentativi in data 21 maggio 2024.

ART. 13 RESPONSABILITA' DELL'AGGIUDICATARIO

1. L'operatore economico aggiudicatario è responsabile a tutti gli effetti del corretto adempimento degli obblighi e delle prestazioni dedotte nel presente Capitolato e della perfetta esecuzione dei servizi affidati, restando inteso che le norme e prescrizioni contenute nel Capitolato e nei documenti di gara sono da esso riconosciute idonee al perseguimento degli scopi della Stazione Appaltante. L'osservanza di tali norme e il recepimento delle indicazioni ricevute dalla Stazione Appaltante in fase di esecuzione del contratto non limitano la responsabilità dell'aggiudicatario e dei professionisti che eseguono il servizio.
In particolare, l'aggiudicatario è responsabile di eventuali difformità rispetto alle prescrizioni vigenti, anche se non esplicitamente richiamate nel presente Capitolato e nei documenti di gara e contrattuali, nonché di ogni inesattezza, omissione od errore riscontrati nell'esecuzione del servizio o nella documentazione che l'aggiudicatario dovrà produrre in riferimento all'attività svolta.
2. L'aggiudicatario si impegna a manlevare la Stazione Appaltante da ogni eventuale rivendicazione di terzi riguardo alla proprietà intellettuale di quanto elaborato, ai programmi utilizzati ed a quanto connesso all'attuazione del servizio oggetto del presente affidamento.
3. L'aggiudicatario dovrà mantenere la massima riservatezza nello svolgimento del servizio, sulle indicazioni di volta in volta ricevute dalla Stazione Appaltante, sui tempi di esecuzione dei lavori, ecc. L'eventuale uscita di informazioni non autorizzate per iscritto dal RUP potrà essere causa di richiesta di allontanamento e sostituzione del personale e/o consulenti responsabili.

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

ART. 14 PENALI E PREMIO DI ACCELERAZIONE

1. L'aggiudicatario del servizio è tenuto ad eseguire le prestazioni con correttezza e buona fede. In caso di inadempimenti o non conformità delle prestazioni, il RUP potrà procedere all'applicazione di penali, come disciplinato di seguito.
2. L'Aggiudicatario, in caso di inadempimento o di ritardi nell'esecuzione delle proprie prestazioni, ivi inclusi quelli connessi al mancato adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di appalti pubblici, con particolare riferimento ai requisiti minimi ambientali (DNSH, CAM), sarà tenuto al pagamento di penali applicate in via cumulativa nella misura del 1‰ (uno per mille) dell'importo del contratto per ogni giorno di ritardo nella consegna degli elaborati (per ogni fase progettuale) rispetto ai termini contrattuali o previsti dalla normativa vigente, o per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dei lavori direttamente attribuibile al suo inadempimento. Per consegna degli elaborati si intende l'invio (nelle modalità prescritte dalla S.A.) degli elaborati previsti per ogni livello progettuale dal D.Lgs. 36/2023 all. I.7. L'elenco elaborati sarà in ogni caso redatto dalla Stazione Appaltante all'inizio della fase progettuale e condiviso con l'aggiudicatario del presente servizio.
3. In ogni caso, l'applicazione di una penale non esime dall'adempimento della prestazione e resta inoltre impregiudicato il diritto per la Stazione Appaltante di esperire ogni azione per ottenere il risarcimento di eventuali danni, diretti o indiretti, conseguenti all'inadempimento, ivi inclusi quelli derivanti da ritardi nell'ultimazione dei lavori, da maggiori oneri economici sostenuti dalla Stazione appaltante o perdita di occasioni economiche. La Stazione Appaltante si riserva comunque la facoltà di procedere direttamente all'esecuzione delle prestazioni non eseguite a spese dell'aggiudicatario.
4. L'ammontare delle penali applicate potrà essere portato in detrazione dai corrispettivi spettanti per le prestazioni eseguite oppure recuperato mediante escussione della garanzia per l'esecuzione del contratto di cui al precedente articolo.
5. Le penali saranno applicate in via cumulativa per un importo totale fino ad un massimo del 20% dell'importo netto contrattuale.
6. La Stazione Appaltante provvederà tempestivamente a contestare l'inadempimento dell'aggiudicatario e ad applicare la penale ove ritenga che le motivazioni addotte, da inviarsi alla Stazione Appaltante entro 5 giorni successivi alla contestazione, non siano sufficienti ad escludere l'imputabilità del ritardo dell'aggiudicatario. La penale non sarà applicata quando sia documentato che il ritardo è dovuto a cause non imputabili all'aggiudicatario.

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

7. Qualora l'applicazione delle penali superi il 20% dell'ammontare netto contrattuale e risulti infruttuosamente scaduto il termine previsto dall'art. 122, comma 4, del D.lgs. 36/2023, il Responsabile del Progetto promuove l'avvio delle procedure per la risoluzione del contratto per grave ritardo, che viene disposta dalla Stazione Appaltante con le modalità previste dallo stesso articolo.
8. Eventuali deroghe ai tempi e alle modalità contrattualmente fissate per l'esecuzione del servizio nonché eventuali proroghe richieste dall'aggiudicatario in merito ai termini di presentazione di documentazione ed elaborati potranno essere concesse dalla Stazione Appaltante solamente per giustificati motivi o causa di forza maggiore.
9. In caso di risoluzione del contratto per inadempimento all'aggiudicatario inadempiente competerà esclusivamente il compenso per la sola prestazione parziale, fornita fino alla comunicazione della risoluzione del contratto, decurtato delle penali maturate secondo i disposti del 1° comma del presente articolo.
10. Qualora la consegna degli elaborati per ogni livello progettuale avvenga in anticipo rispetto al termine di cui all'art. 9, sarà riconosciuto, a seguito dell'approvazione del certificato di verifica di conformità, un premio di accelerazione per ogni giorno di anticipo determinato sulla base degli stessi criteri stabiliti per il calcolo della penale, mediante utilizzo delle somme indicate nel quadro economico dell'intervento alla voce imprevisti, nei limiti delle risorse ivi disponibili, sempre che l'esecuzione dei lavori sia conforme alle obbligazioni assunte. L'importo del premio sarà pari all'1 per mille dell'ammontare netto contrattuale relativo alla fase progettuale oggetto di consegna, con un massimo di 30 giorni di anticipo per ogni livello progettuale (anche in considerazione delle scadenze imposte dalla tipologia di finanziamento).

ART. 15 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

1. La risoluzione del contratto è disciplinata dall'art. 122, commi 1 e 2, del D.lgs. 36/2023.
2. La Stazione Appaltante ha inoltre il diritto di risolvere il contratto per gravi inadempimenti, gravi irregolarità e gravi ritardi nell'esecuzione dell'appalto e inoltre nei seguenti casi:
3. subappalto non autorizzato;
4. quando la somma delle penali applicate superi il 20% dell'importo contrattuale.
5. In ogni caso l'aggiudicatario ha diritto al pagamento delle prestazioni eseguite regolarmente, ma è tenuto al risarcimento di tutti i danni, nessuno escluso, causati alla Stazione Appaltante.

Complesso San Salvi: rigenerazione urbana -padiglioni 33 - 34 - 35 - 37 e spazi verdi di pertinenza,
per housing sociale e attività culturali - OPERAZIONE 1B: HOUSING E SERVIZI CORRELATI

ART. 16 RECESSO

1. La Stazione Appaltante ha il diritto di recedere in qualunque momento dal contratto, previo il pagamento delle prestazioni eseguite, oltre al decimo dell'importo delle prestazioni non eseguite, come stabilito dall'art 123, comma 1 e 3 del D.lgs. 36/2023.
2. L'esercizio del diritto di recesso avverrà attraverso formale comunicazione all'aggiudicatario, con preavviso di almeno 20 giorni.

ART. 17 DISPOSIZIONI DI RINVIO

1. Per quanto non esplicitamente previsto dal presente capitolato speciale descrittivo e prestazionale trovano applicazione le norme di legge, la lex specialis della procedura aperta per l'affidamento del servizio oggetto del presente atto.

ART. 18 FORO COMPETENTE

1. Per le controversie derivanti dal contratto è competente il Foro di Firenze, rimanendo espressamente esclusa la compromissione in arbitri.