

COMUNE DI MANTOVA

CONTRATTO PER LE ATTIVITA' DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEL PATRIMONIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA, DELLE AUTORIMESSE E BOX AUTO ED ALTRE AREE DEL COMUNE DI MANTOVA AFFIDATE IN GESTIONE AD ASTER FINO AL 31.12.2017

L'anno duemila diciassette, il giorno dieci del mese di Novembre (10.11.2017) con la presente scrittura privata tra:

Arch. Carmine Mastromarino, nato a Mantova il 08/10/1966, che interviene qui non in proprio, ma in nome e per conto del Comune di Mantova (Codice Fiscale 00189800204), con sede in Via Roma n. 39, che rappresenta nella sua qualità di Dirigente del Settore Territorio e Lavori Pubblici, giusta DGC n. 172 del 17/08/17 e PS n. 50/160/2017 del 17 agosto 2017

e

Aster S.r.l. con sede legale e amministrativa in Via Imre Nagy n. 2/4/6 a Mantova, Codice Fiscale e Partita Iva 02071790204 rappresentata in questo atto dall'Amministratore Unico, Dott. Michele Chiodarelli, nato a Verona il 24/12/1968, il quale agisce in questo atto giusta delibera del Consiglio di Amministrazione della Società

Premesso che:

-il Comune di Mantova (di seguito anche il Comune) è socio unico della società ASTER - Agenzia Servizi al Territorio s.r.l.;

-con deliberazione C.C. n. 37 del 4.6.2012, esecutiva, il Comune ha provveduto, anche mediante apposite modifiche statutarie, ad evidenziare il carattere in house providing di ASTER s.r.l. quale sua struttura organizzativa per lo svolgimento di servizi strumentali nonché, nei limiti consentiti dalla legge, per l'esercizio esternalizzato delle funzioni amministrative, in relazione all'oggetto della Società definito all'articolo 4 dello statuto;

-la Società costituisce, pertanto, un organismo dedicato al soddisfacimento dei bisogni

Comune di Mantova
Prot: 0060201 - 10/11/2017
Class: 6.5
Orig: UO: CONT



dell'Amministrazione comunale di talché, ai sensi dell'art. 4 comma 3 del proprio Statuto, essa è *«responsabile»* delle attività elencate nell'oggetto sociale e si occupa *«anche delle correlate funzioni e compiti di progettazione e realizzazione di impianti, opere e lavori»* necessarie allo svolgimento del servizio;

-l'art. 4 comma 2 (oggetto sociale) dello Statuto di ASTER, prevede - tra l'altro – che *«l'attività di ASTER S.R.L. riguarda i seguenti settori di competenza del Comune di Mantova [...] -- gestione complessiva, ivi compresa la manutenzione anche straordinaria, degli immobili in proprietà degli enti locali-»*.

Considerato che:

- con il presente atto, il Comune di Mantova intende disciplinare le modalità della gestione da parte di ASTER s.r.l. di tutte le competenze e funzioni in merito all'attività di manutenzione straordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, delle autorimesse e box auto ed altre aree del Comune di Mantova affidate in gestione ad Aster;

- con deliberazione di G. C. n. 176 del 19/09/2013 è stato approvato il Contratto di Servizio tra Comune di Mantova e Aster srl per la gestione amministrativa e gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, delle autorimesse e box auto, del Comune di Mantova, per il periodo di anni 12 decorrenti dal 01/10/2013 e pertanto le attività previste dal presente contratto di servizio rappresentano un'integrazione in ottica di efficienza ed efficacia di erogazione del servizio ERP del Comune di Mantova;

- con delibera della Giunta comunale n. 84 del 09/04/2014 è stato disposto di trasferire ad Aster il servizio di manutenzione ordinaria degli immobili di edilizia residenziale pubblica;

- con deliberazione n. 2 del 13.01.2015 la Giunta Comunale ha ritenuto di affidare la manutenzione ordinaria del patrimonio di ERP, delle autorimesse e box auto fino al 31.07.2015;

- con delibera di Giunta comunale n. 255 del 03/12/2015 è stato approvato lo schema

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

di contratto di servizio per affidare alla società Aster S.r.l. il servizio di manutenzione ordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, delle autorimesse e box auto del Comune di Mantova, fino al 31/12/2017, rinnovabile previa indicazione da parte del Consiglio Comunale, in sede di approvazione del piano industriale, del termine di durata, delle prestazioni contrattuali e delle condizioni economiche;

- con delibera del Consiglio Comunale n. 74 del 20 Dicembre 2016 è stato approvato il piano industriale di Aster per il triennio 2017-2019 nel quale è previsto l'affidamento alla stessa delle attività di manutenzione ordinaria degli edifici ERP di proprietà comunale e veniva approvata la " Proposta di revisione ed integrazione dei contratti di servizio per le attività manutentive di immobili ed aree in gestione ad Aster con lo scopo di ottimizzare le risorse umane dedicate alla gestione degli appaltatori, delle rendicontazioni e dei contratti, che prevede di unificare le attività in un unico contratto di servizio manutentivo. Definendo altresì una durata dell'affidamento contrattuale verso Aster, analoga a quella del servizio di gestione amministrativa dell'ERP per consentire di potere fare affidamenti pluriennali e quindi, grazie a basi d'asta più interessanti per gli appaltatori, ottenere offerte più vantaggiose per l'Ente";

- con delibera di giunta comunale n. 202 del 21 settembre 2017 è stato approvato lo schema di contratto finalizzato ad integrare quello già vigente di manutenzione ordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, delle autorimesse e box auto ed altre aree del Comune di Mantova affidato ad ASTER Srl consentendo alla stessa di procedere, ai medesimi patti e condizioni della convenzione esistente, con interventi manutentivi straordinari che possono ricomprendere, ad esempio (a titolo esemplificativo e non esaustivo) la sostituzione di caldaie, il rifacimento integrale o di adeguamento normativo di impianti (elettrici, idrotermosanitari, antincendio), piccole ristrutturazioni interne, ovvero provvedere ad interventi riparativi sugli impianti ascensori che non ricadono propriamente nel canone di manutenzione ordinaria. ASTER S.r.l. provvederà all'esecuzione degli interventi previo assenso del

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

competente ufficio Settore Territorio e Lavori Pubblici, avvalendosi, laddove necessario, di tecnici esterni le cui competenze saranno ricomprese nell'importo generale.

- con riferimento alle funzioni disciplinate dal presente contratto, permangono comunque di competenza del Comune di Mantova tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che ricomprendano lavori complessi di riqualificazione e/o adeguamento normativo;

- con Determinazione del Dirigente del Settore Territorio e Lavori Pubblici n. 2367 del 18/10/2017 è stato disposto l'impegno di spesa per le attività di manutenzione straordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, delle autorimesse e box auto ed altre aree del Comune di Mantova oggetto del presente atto;

Tutto ciò premesso e considerato, si stipula quanto segue:

Articolo 1 – Oggetto e durata

Con il presente contratto il Comune di Mantova affida alla società ASTER S.R.L., con sede legale e amministrativa in Via Imre Nagy n. 2/4/6 a Mantova, (C.F. e partita IVA 02071790204) la manutenzione straordinaria degli immobili di edilizia residenziale pubblica, box auto e garage ed altre aree di proprietà del Comune, affidate in gestione ad Aster, indicati nell'Allegato n. 1.

Il contratto avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione con obbligo di impegno della spesa complessiva entro il corrente 31/12/2017 e riguarderà le attività dettagliatamente indicate nel manuale di ripartizione delle manutenzioni nei fabbricati degli immobili ERP del Comune di Mantova - Allegato n. 2 - Tale elenco, comunque non esaustivo delle varie casistiche che si potranno presentare, è esteso anche ai box auto e garage ed altre aree di proprietà del comune di Mantova affidate in gestione ad Aster.

ASTER s.r.l., è tenuta ad assicurare tutto quanto necessario per:

a) Garantire la manutenzione straordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, delle autorimesse e box auto, ed altre aree di proprietà del Comune di

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

Mantova, comprensiva del mantenimento in efficienza dei presidi e attrezzature antincendio previste dai CPI, qualora presenti, secondo i limiti individuati al punto I delle premesse del presente contratto;

b) predisporre un Piano di Manutenzione straordinaria degli immobili ERP oggetto del presente contratto, programmando, di intesa con il Settore Lavori Pubblici, gli interventi di manutenzione straordinaria con i relativi costi presunti, da impegnare entro il 31/12/2017; rimane inteso che qualora sopraggiunga la necessità di intervenire per far fronte ad esigenze di manutenzione impreviste ed imprevedibili, in accordo con il Settore Territorio e Lavori Pubblici, la realizzazione del Piano di Manutenzione potrà subire delle variazioni.

c) assicurare la gestione tecnico amministrativa delle attività relative ai precedenti commi a-b;

Articolo 2 – Modalità di svolgimento delle prestazioni e tipologia intervento

Per la gestione del presente contratto ASTER dovrà redigere appositi contratti di appalto con le ditte esecutrici, previo esperimento delle procedure di affidamento nel rispetto del D.lgs 50/2016 e, per quanto attiene al prezzo da porre a base di gara, dovrà fare riferimento alle lavorazioni contenute nel prezzario ufficiale della CCIA della Provincia di Mantova o ai prezzi indicati dal Mercato Elettronico della P.A. (MePA).

I contratti stipulati dovranno essere inviati in copia al Comune di Mantova Settore Affari Generali e Istituzionali-Servizio Unico Appalti.

Le economie derivanti dal ribasso d'asta potranno essere impegnate per ulteriori interventi di manutenzione straordinaria previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e dovranno essere puntualmente rendicontate al Comune di Mantova con le modalità successivamente indicate.

L'affidamento dei lavori alle imprese esecutrici dovrà avvenire sulla base di un progetto redatto in conformità ai disposti del D.lgs. 50/2016 e D.P.R. 207/2010.

Il contratto di manutenzione straordinaria dovrà essere eseguito tenendo conto della

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

destinazione d'uso degli immobili e/o edifici oggetto degli interventi, Aster dovrà vigilare sull'attività delle imprese esecutrici e nominare allo scopo, il Responsabile Unico del Procedimento il cui nominativo dovrà essere comunicato al Comune di Mantova Settore Territorio e Lavori Pubblici.

Le imprese esecutrici dovranno designare un referente tecnico al quale il RUP di Aster dovrà fare riferimento per qualsiasi necessità. Il referente tecnico dell'Impresa, tramite adeguati strumenti tecnologici dovrà mantenere il contatto continuo con il RUP di Aster per ricevere i relativi ordini e curare, per conto dell'Impresa, la esecuzione degli stessi.

Aster si farà carico di rendicontare le attività svolte ai sensi del D.lgs 50/2016 e DPR 207/2010, nonché di gestire le stesse tramite un sistema gestionale che tratterà i singoli interventi ed i relativi costi, utilizzando a tal scopo il software gestionale di proprietà comunale

Articolo 3 - Condizioni economiche

Per l'espletamento delle attività di manutenzione straordinaria e gestione amministrativa, come indicate al precedente articolo 2, ASTER s.r.l. riceverà dal Comune:

- l'importo di Euro 200.000,00 (dicomi euro duecentomila/00) comprensivo di IVA ed eventuali oneri tecnici accessori.

I pagamenti avverranno con cadenza mensile previa presentazione di idonea fattura e relativo rapporto sulle attività svolte e sui costi sostenuti a cui fa riferimento la fatturazione.

Articolo 4 – Concessione d'uso di beni

Per tutta la durata dell'affidamento ASTER s.r.l. potrà ricevere beni in concessione d'uso dal Comune, nelle condizioni di fatto e di diritto nelle quali si trovano; l'elenco di tali beni dovrà essere riportato nell'elenco allegato. In fase di attivazione del presente contratto non è prevista concessione in uso di beni.

La concessione d'uso cessa automaticamente in ogni caso di cessazione

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

dell'affidamento ad ASTER s.r.l. ed i beni concessi in uso sono restituiti, senza costi, al Comune.

Articolo 5 – Obblighi gestionali e osservanza di norme

ASTER s.r.l. è obbligata a svolgere il contratto affidato con correttezza e diligenza, attenendosi alle migliori e più moderne regole d'arte e secondo criteri di economicità e di efficienza. In particolare, ASTER s.r.l. si impegna ad avvalersi di mezzi tecnici adeguati e di personale e/o, nei limiti consentiti, di collaboratori esterni idonei e preparati e ad applicare le tecnologie più aggiornate.

ASTER s.r.l. è obbligata a rispettare in modo rigoroso ed integrale le leggi, i regolamenti ed ogni altro ordine o disposizione legalmente dati in materia, vigenti o sopravvenuti nel corso della validità del presente contratto, con particolare riguardo alle norme tributarie, previdenziali, sulla sicurezza e l'igiene del lavoro, la prevenzione degli infortuni, i rapporti di lavoro dipendente e la tutela dell'ambiente.

Tutti i materiali e gli apparecchi forniti nell'esplicazione del servizio devono essere di norma nuovi o comunque privi di qualsiasi difetto e conformi alle relative norme tecniche in vigore. Qualora per detti materiali ed apparecchi siano previsti marchi di qualità, gli stessi ne devono essere provvisti.

Il Settore Territorio e Lavori Pubblici, allo scopo di garantire la migliore prestazione del contratto affidato, su richiesta da parte di ASTER srl, dovrà fornire tutte le informazioni tecniche e progettuali relative agli immobili oggetto del presente contratto.

Articolo 6 – Contratti

ASTER s.r.l. rimane, in ogni caso, l'unico responsabile nei confronti del Comune delle prestazioni assegnate a terzi.

ASTER s.r.l. assume ogni responsabilità conseguente all'uso di dispositivi o all'adozione di soluzioni tecniche o di altra natura che violino diritti di brevetto, di autore ed in genere di privativa altrui. Nei rapporti con i dipendenti ASTER s.r.l. assicura il rispetto delle condizioni contrattuali previste dai contratti collettivi vigenti

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

nel settore.

I contratti di lavoro autonomo e subordinato conclusi da ASTER s.r.l. fanno capo esclusivamente alla medesima e nessun rapporto sorge tra i prestatori di lavoro ed il Comune.

Articolo 7 – Responsabilità e assicurazioni

ASTER s.r.l. è responsabile per ogni danno che dall'esecuzione del contratto e dalla disponibilità dei beni concessi in uso dovesse derivare al Comune o a terzi, per fatto alla medesima imputabile.

ASTER s.r.l. tiene sollevato e indenne il Comune ed il relativo personale da ogni e qualsiasi responsabilità derivante dalla gestione del contratto e dei beni concessi in uso.

Articolo 8 – Controllo sullo svolgimento del contratto

Le condizioni di svolgimento sono dettate dal Comune nel presente contratto e negli altri atti di programmazione dell'attività della Società indicati all'art. 7 dello Statuto. Il Comune si riserva ogni più ampio diritto di vigilanza e controllo, preventivo e successivo, sulla gestione del contratto. I funzionari della competente struttura comunale potranno in ogni momento verificare la regolarità del contratto accedendo ai luoghi di produzione di esso e al sistema gestionale dei singoli interventi e dei relativi costi, di cui all'art. 2.

A tal fine la Società si impegna ad assecondare, con tempi e modi compatibili con il regolare svolgimento dell'attività aziendale, ogni richiesta di informazioni e documenti e ad osservare le prescrizioni sull'organizzazione e gestione del contratto, sugli obiettivi da raggiungere e sulle strategie operative che saranno impartiti dal Comune. Al fine del coordinamento e monitoraggio delle attività, il Comune di Mantova indicherà un proprio referente individuato dal Settore Territorio e Lavori Pubblici, analoga individuazione competerà ad Aster srl.

Con l'obiettivo di facilitare le attività sopra riportate, Aster srl dovrà utilizzare gli strumenti software gestionali del servizio manutenzioni e rendicontazione lavori in

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

uso al Comune di Mantova.

Articolo 9 – Obblighi di riservatezza

Le parti si obbligano a mantenere riservati i dati e le informazioni, ivi comprese quelle che transitano per le apparecchiature di elaborazione e di trasmissione dati, di cui vengano in possesso e, comunque, a conoscenza, a non divulgarli in alcun modo e in qualsiasi forma e a non farne oggetto di utilizzazione a qualsiasi titolo per scopi diversi da quelli strettamente necessari all'esecuzione del presente contratto. Tale obbligo concerne altresì le idee, le metodologie e le esperienze tecniche che ASTER s.r.l. sviluppa o realizza in esecuzione delle prestazioni contrattuali.

L'obbligo di cui al precedente comma sussiste, altresì, relativamente a tutto il materiale originario o predisposto in esecuzione del presente contratto.

Le parti sono responsabili per l'esatta osservanza da parte dei propri dipendenti, consulenti e collaboratori, nonché dei propri eventuali subappaltatori e dei dipendenti, consulenti e collaboratori di questi ultimi, degli obblighi di segretezza anzidetti.

Articolo 10 - Sanzioni

In caso di interruzione del contratto per una durata superiore a una settimana o di gravi violazioni degli obblighi posti dal progetto di produzione, imputabili a dolo o colpa di ASTER s.r.l., il Comune, previa contestazione dell'addebito ed assegnazione di termine per controdeduzioni, in caso di non accettazione delle stesse, commina a ASTER s.r.l. una sanzione pecuniaria quantificata in € 5.000,00 a € 15.000,00.

Il Comune, in sede di contestazione dell'addebito, assegna a ASTER s.r.l. un termine per riprendere il contratto o per rimuovere le violazioni contestate.

In caso di inosservanza degli obblighi di cui all'art. 9 o di violazione dei divieti di cui al precedente articolo 5, il Comune pronuncia la decadenza di ASTER s.r.l. dall'affidamento.

Articolo 11- Cause risoluzione del contratto

Il contratto s'intende risolto ex art. 1456 C.C. nell'ipotesi in cui l'Amministrazione accerti il verificarsi di uno dei seguenti casi:

[Digitare qui]

[Digitare qui]

[Digitare qui]

1. frode, negligenza, contravvenzione agli obblighi contrattuali, mancato rispetto delle norme regolatrici il contratto di cui alla presente convenzione;
2. variazione dell'assetto di ASTER
3. motivi di pubblico interesse;
4. per ogni altra causa che l'Amministrazione è tenuta a motivare.

La risoluzione del contratto dà la facoltà al Comune di affidare i servizi di cui al presente contratto ad altri

Articolo 12 – Elezione di domicilio

ASTER s.r.l. è tenuta ad eleggere domicilio in Mantova.

Articolo 13 – Spese

Le spese relative al presente atto sono a carico del gestore. Ai sensi dell'art.5, D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 e s.m.i. la presente scrittura privata non autenticata è soggetta a registrazione in caso d'uso.

Il presente atto è esente dalle spese di bollo ai sensi dell'art. 16 della Tabella, allegato B, al D.P.R. 642/72 e successive modifiche

Articolo 14 – Allegati

Gli allegati al presente contratto ne costituiscono parte integrante e sostanziale anche se non materialmente allegati.

ALLEGATI

- 1 Elenco Immobili;
- 2 Manuale delle ripartizioni delle manutenzioni nei fabbricati ERP del Comune di Mantova;

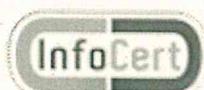
Letto, confermato e sottoscritto.

Per il Comune di Mantova

Arch. Carmine Mastromarino

Per Aster Srl

Dott. Michele Chiodarelli

**DiKe6 - Esito verifica firma digitale**

Verifica effettuata in data 2017-11-10 08:38:36 (UTC)

File verificato: C:\Users\elena.ruberti\AppData\Local\Microsoft\Windows\Temporary Internet Files\Content.Outlook\L29ZMTN7\CONTRATTO SERVIZIO MANUTENZIONI STRAORDINARIE pdf p7m (2).p7m

Esito verifica: **Verifica completata con successo****Dati di dettaglio della verifica effettuata**

Firmatario 1: MASTROMARINO CARMINE
Firma verificata: OK
Verifica di validita' online: Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio
10/11/2017 08:00:17

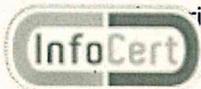
Dati del certificato del firmatario MASTROMARINO CARMINE:

Nome, Cognome: CARMINE MASTROMARINO
Organizzazione: non presente
Numero identificativo: 16493058
Data di scadenza: 23/02/2020 23:59:59
Autorita' di certificazione: ArubaPEC S.p.A. NG CA 3, ArubaPEC S.p.A.,
Certification AuthorityC,
, IT
Documentazione del certificato (CPS): <https://ca.arubapec.it/cps.html>
Identificativo del CPS: OID 1.3.6.1.4.1.29741.1.1.1

Firmatario 2: CHIODARELLI MICHELE
Firma verificata: OK
Verifica di validita' online: Effettuata con metodo OCSP. Timestamp della risposta del servizio
10/11/2017 07:30:00

Dati del certificato del firmatario CHIODARELLI MICHELE:

Nome, Cognome: MICHELE CHIODARELLI
Organizzazione: non presente
Numero identificativo: 20167114151813
Data di scadenza: 24/05/2019 00:00:00



rita' di
cazione:

Dike6 - Esito verifica firma digitale

InfoCert Firma Qualificata 2, INFOCERT SPA,
Certificatore Accreditato,
07945211006, IT

Documentazione del
certificato (CPS):

<http://www.firma.infocert.it/documentazione/manuali.php>

Identificativo del CPS:

OID 1.3.76.36.1.1.32

Identificativo del CPS:

OID 1.3.76.24.1.1.2

Fine rapporto di verifica



Il futuro digitale e' adesso

InfoCert S.p.A. (<https://www.infocert.it/>) 2016 | P.IVA 07945211006

