



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

AREA 9

Igiene Urbana – Verde Pubblico -Ambiente Su Aree Pubbliche E Private –
Manutenzioni Programmate – Gestione Tecnico Amministrativa

CAPITOLATO

RELATIVO ALL'APPALTO

PER LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE E RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI DI COMPETENZA COMUNALE - CON ASSUNZIONE DI RUOLO DI "TERZO RESPONSABILE" CPV 50720000-8

PERIODO 2022/2024

Art. 1

OGGETTO DELL'APPALTO

Oggetto dell'appalto è l'affidamento del servizio di gestione degli impianti di riscaldamento/raffrescamento degli edifici di competenza dell'amministrazione comunale compresi gli eventuali interventi di manutenzione necessari al mantenimento delle condizioni di confort termico negli edifici.

Il servizio sarà appaltato a corpo per la parte riguardante il servizio di gestione degli impianti di riscaldamento/raffrescamento, parte a corpo e parte a misura per le eventuali attività di manutenzione che verranno compensate per le quantità effettivamente eseguite nel corso del periodo di validità del contratto.

Di seguito sono elencati gli edifici di pertinenza della Amministrazione Comunale di Selargius interessati dalle attività dell'appalto. La gestione degli impianti dovrà avvenire nel rispetto delle leggi vigenti in materia di sicurezza, uso razionale dell'energia, salvaguardia ambientale.

Per il dettaglio delle caratteristiche degli impianti interessati dal presente appalto e la loro effettiva ubicazione si faccia riferimento agli specifici allegati.

EDIFICIO	N°	DESCRIZIONE	LUOGO	TIPO IMPIANTO		
				GASOLIO CENTRALE TERMICA	SPLIT	CENTR.
LOCALI RAPPRESENTANZA	1	SALA CONSILIARE	V.ISTRIA		X	
	1	INFORMACITTA'	P.ZZA SI E BOI		X	
	1	BIBLIOTECA	Via S. Salvatore Via S. Olimpia		X	
		UFFICI	V. D'AZEGLIO		X	
		UFFICI	VIA CONFALONIERI		X	
		MUNICIPIO	V.ISTRIA		X	X2
		CANTIERE COMUNALE	VIA MEUCCI		X	
		ARCHIVIO COMUNALE	V.MEUCCI		X	
		CIMITERO COMUNALE	V.ROMA		X	
		CENTRO DI AGGREG. SIE BOI	P.ZZA SI E BOI			X
AFFARI GENERALI	8	ANAGRAFE	SU PLANU		X	
	1	EX CARCERE ARAGONESE	VIA DANTE		X	X

Allegato 1 - Capitolato - Appalto gestione impianti climatizzazione e riscaldamento edifici comunali con assunzione ruolo "Terzo Responsabile" 2022-2024.

ASILI NIDO		ASILO NIDO	VIA GALLURA			X
SCUOLA MATERNA	6	SCUOLA MATERNA	VIA BIXIO	X Focolare Kw/h 116,0	X	
		SCUOLA MATERNA	VIA BELLINI	X Focolare Kw/h 72,3		
		SCUOLA MATERNA	VIA CANOVA			X
		SCUOLA MATERNA	VIA LUSSU	X Focolare Kw/h 107,4		
		SCUOLA MATERNA	VIA METASTASIO	X Focolare Kw/h 57,4	X	
		SCUOLA MATERNA	VIA DELLE ORCHIDEE	X Focolare Kw/h 49,1		
	1	COMANDO POLIZIA LOCALE	VIA DANTE	X Focolare Kw/h 124,8	X	
SCUOLA ELEMENTARE	6	SCUOLA ELEMENTARE	VIA ROMA	X Focolare Kw/h 226	X	
		SCUOLA ELEMENTARE	VIA ROSSINI	X focolare Kw.251,1		
		SCUOLA ELEMENTARE	VIA L. DA VINCI	X focolare Kw/h 287,4		
		SCUOLA ELEMENTARE	VIA DELLE BEGONIE – Paluna	X Kw. 371 caldaia in comune con la scuola Media	X	
		SCUOLA ELEMENTARE	VIA PARIGI	X Focolare Kw/h 388	X	
		SCUOLA ELEMENTARE	VIA ARIOSTO	X Focolare Kw/h. 239 + Kw/h. 132	X	
SCUOLA MEDIA	5	SCUOLA MEDIA	VIA BIXIO	X Focolare Kw/h 388	X	
		SCUOLA MEDIA	VIA CUSTOZA	X Focolare Kw/h 129,1	X	
		Palestra e Uffici Media	VIA CUSTOZA	X Focolare Kw/h 206,5		
		SCUOLA MEDIA	PALUNA S. LUSSORIO via delle Begonie caldaia in comune con la scuola Elementare di via delle Begonie	X Focolare Kw/h 531		X
		SCUOLA MEDIA	VIA MACCHIAVELLI	X Focolare Kw/h 222,50	X	

PALESTRE	2	PALESTRA	VIA DELLE BEGONIE	X Focolare Kw/h 209,34		
		PALESTRA	VIA ARIOSTO	X Focolare Kw/h 113,50		
CENTRI DI AGGREGAZIONE	4	CENTRO	VIA SOLFERINO	X Focolare Kw/h 68,0	X	
		Ex Materna	VIA MILAZZO	X Focolare Kw/h 62		
		CENTRO	VIA PIRA		X	
		CENTRO	VIA BOIARDO			X
LOCALI PUBBLICO SPETTACOLO	1	TEATRO	PIAZZA SIE BOI			X
TOTALE	38					

Il numero degli impianti potrà essere ridotto o aumentato, per motivi legati alle esigenze dell'Amministrazione e secondo le necessità di esercizio, riguardo sia alla tipologia che al numero, in ogni caso in misura non superiore al 20% del totale della potenza.

Art. 2

RIFERIMENTI LEGISLATIVI

L'operatore economico aggiudicatario è obbligato alla piena ed incondizionata osservanza delle norme contenute nel presente capitolato e negli allegati che fanno tutti parte integrante e sostanziale del presente capitolato. L'obbligo dell'osservanza delle norme si estende anche a tutte quelle contenute in leggi, decreti, regolamenti in quanto applicabili e non modificate dal presente capitolato. A titolo indicativo, ma non esaustivo, si farà riferimento a:

- Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 - Codice dei contratti pubblici (G.U. n. 91 del 19 aprile 2016)
- Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 10 febbraio 2014. Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 74/2013. (14A01710) (GU Serie Generale n.55 del 07 marzo 2014)
- Decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102 Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE (G.U. n. 165 del 18 luglio 2014)
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 - Regolamento e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192. (G.U. n. 149 del 27 giugno 2013)
- D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151 - Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi, a norma dell'articolo 49, comma 4-quater, del decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122 (G.U. n. 221 del 22 settembre 2011)
- Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115 - Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE (G.U. n. 154 del 3 luglio 2008)
- Decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81 - Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (G.U.n. 101 del 30 aprile 2008)
- Decreto 22 gennaio 2008, n. 37 Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici. (GU Serie Generale n.61 del 12-03-2008)
- Legge Regionale 7 agosto 2007, n. 5 Procedure di aggiudicazione degli appalti pubblici di lavori, forniture e servizi, in attuazione della direttiva comunitaria n. 2004/18/CE del 31 marzo 2004 e disposizioni per la disciplina delle fasi del ciclo dell'appalto
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale (G.U. n. 88 del 14 aprile 2006)
- Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192 Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia (G.U. n. 222, 23 settembre 2005)
- DPR 21 dicembre 1999, n. 551 Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti

termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia. (GU Serie Generale n.81 del 06-04-2000)

- Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10 GU Serie Generale n.242 del 14-10-1993 - Suppl. Ordinario n. 96)
- Legge 9 gennaio 1991, n. 10 Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e successivi provvedimenti di attuazione
- DPR 28 GIUGNO 1977, n. 1052 Regolamento di esecuzione alla legge 30 aprile 1976, n. 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici. (GU Serie Generale n.36 del 06-02-1978)
- Legge 6 dicembre 1971, n. 1083: Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile. (Gazzetta Ufficiale n. 320 del 20 dicembre 1971)
- Norme tecniche UNI – CTI, UNI – GIG, UNI-CEI, etc

Il periodo, le ore di servizio e le condizioni termiche di riscaldamento di ogni stagione invernale saranno regolati da quanto disposto dal DPR 16 aprile 2013, n. 74 e ss.mm.ii.

Art. 3

DURATA APPALTO

La durata dell'appalto è fissata per il periodo compreso tra il 11 aprile 2022 e il 10 aprile 2024, rinnovabile per ulteriori 12 mesi. L'appalto è così articolato:

- Conduzione invernale, assunzione di ruolo di “Terzo Responsabile” e gestione ordinaria invernale di tutti gli impianti, per il periodo massimo di giorni di riscaldamento stabilito dalle norme vigenti (dal 15 novembre 2022 al 31 marzo 2023 e dal 15 novembre 2023 al 31 marzo 2024), nonché 10 gg prima e 10 gg dopo le date suindicate per consentire gli interventi di manutenzione;
- Conduzione estiva e gestione di tutti gli impianti dal 15 giugno 2022 al 15 settembre 2022, e dal 15 giugno 2023 al 15 settembre 2023, nonché 9 gg prima e 8 gg dopo per consentire gli interventi di manutenzione;
- Attività di **manutenzione** da svolgersi in regime ordinario e/o in regime di pronto intervento, a seconda della urgenza e tempestività richiesta per l'intervento: durante tutto l'arco di ciascun anno, a decorrere dalla stipula del contratto, dal 11 aprile 2022 al 10 aprile 2024.

Tabella riassuntiva articolazione periodi conduzione e gestione estiva ed invernale Impianti termici 2022-2024						
Anno	Estate			Inverno		
	Manutenzione preliminare	Conduzione e gestione	Manutenzione successiva	Manutenzione preliminare	Conduzione e gestione	Manutenzione successiva
2022	06 -14 Giugno	15 giugno-15 settembre	16-23 Settembre	05-14 Novembre	15 Novembre-31 Dicembre	01-10 Aprile
2023	06 -14 Giugno	15 giugno-15 settembre	16-23 Settembre	05-14 Novembre	01 Gennaio-31 Marzo; 15 Novembre-31 Dicembre	01-10 Aprile
2024					01 Gennaio-31 Marzo;	01-10 Aprile

La stazione appaltante si riserva pertanto la facoltà di rinnovare il contratto, alle medesime condizioni, per una durata pari a 12 (dodici) mesi ossia dall'11 aprile 2024 al 10 aprile 2025:

- Conduzione estiva e gestione di tutti gli impianti (anno 2024): dal 15 giugno al 15 settembre, nonché 9 gg prima e 8 gg dopo sempre per consentire gli interventi di manutenzione
- Conduzione invernale, assunzione di ruolo di “Terzo Responsabile” e gestione ordinaria invernale di tutti gli impianti, per il periodo massimo di giorni di riscaldamento stabilito dalle norme vigenti (dal 15 novembre 2024 al 31 marzo 2025), nonché 10 gg prima e 10 gg dopo le date su indicate per consentire gli interventi di manutenzione;

- Attività di **manutenzione**, da svolgersi in regime ordinario e/o in regime di pronto intervento, a seconda della urgenza e tempestività richiesta per l'intervento, durante tutto l'arco dell'anno, dall'11 aprile 2024 al 10 aprile 2025.

Tabella riassuntiva articolazione periodi conduzione e gestione estiva ed invernale impianti termici eventuale Rinnovo 2024-2025						
Anno	Estate			Inverno		
	Manutenzione preliminare	Conduzione e gestione	Manutenzione successiva	Manutenzione preliminare	Conduzione e gestione	Manutenzione successiva
2024	06-14 Giugno	15 Giugno-15 Settembre	16-23 Settembre	05-14 Novembre	15 novembre 31 Dicembre	
2025					01 Gennaio- 31 Marzo	01-10 Aprile

La stazione appaltante esercita tale facoltà comunicandola all'appaltatore mediante posta elettronica certificata almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto originario.

Art. 4

SERVIZIO DI CONDUZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI

Il servizio richiesto è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti oggetto dell'appalto, indicati specificamente negli allegati al presente capitolato. L'attività si articola in conduzione e gestione ordinaria degli impianti. L'appaltatore sarà periodicamente tenuto a presentare, sulla base del format predisposto dalla Stazione Appaltante, specifici report sulle attività svolte e sulle caratteristiche degli impianti oggetto del presente appalto.

Per conduzione dell'impianto si intende la combinazione di tutte le operazioni tecniche ed amministrative occorrenti per mantenere in funzione l'impianto stesso. Nello svolgimento delle attività di conduzione e manutenzione l'appaltatore deve attenersi a quanto previsto dalla normativa vigente, richiamata in parte nell'articolo 2 "riferimento legislativi". E' altresì compito dell'appaltatore verificare e rispettare tutte le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

E' tenuto:

- a) all'assunzione da parte dell'appaltatore del ruolo di conduttore e terzo responsabile dell'esercizio e della gestione ordinaria, programmata e della manutenzione dell'impianto termico e dell'espletamento delle pratiche di legge (VV.F., I.N.A.I.L., A.S.L. ecc), compresi eventuali pagamenti agli enti preposti ai controlli;
- b) alla gestione e conduzione e mirata a ridurre gli impatti ambientali e in particolare i consumi energetici in un'ottica di ciclo di vita;
- c) alla corretta e completa compilazione e costante aggiornamento dei libretti di centrale o di impianto (DPR 74/2013, DM 10.02.2014, DPR 412/1993, etc);
- d) alla rendicontazione periodica, laddove possibile e/o richiesto, delle prestazioni degli impianti, con particolare attenzione ai consumi di energia, di risorse naturali e di materiali;
- e) alla pulizia periodica degli impianti compresi i filtri degli impianti tipo split, degli aerotermini dei ventilconvettori e delle bocchette di aerazione.

In generale tutte le attività, comprese quelle di accensione/spegnimento degli impianti ed il relativo periodo di preaccensione, dovranno essere gestite dall'appaltatore in modo tale che, pur garantendo la temperatura richiesta, sia perseguito il contenimento energetico.

Nello specifico articolo rubricato "prestazioni e oneri a carico dell'appaltatore" sono riportate più dettagliatamente le prestazioni richieste all'appaltatore in relazione alle attività di gestione degli impianti di raffrescamento e riscaldamento.

Le prestazioni verranno remunerate, con le seguenti modalità:

- a) per conduzione invernale, assunzione di ruolo di "Terzo Responsabile" e gestione ordinaria invernale di tutti gli impianti, e per un periodo massimo di giorni di riscaldamento stabilito dalle norme vigenti (dal 15 novembre al 31 marzo, quindi per gg 137), nonché 10 gg prima e 10 gg dopo le date su indicate per consentire gli interventi di manutenzione: **€ 30.600,00** (al lordo del ribasso offerto) oltre IVA, più **€ 950,00** di oneri della sicurezza;

- b) per conduzione estiva e gestione di tutti gli impianti (dal 15 giugno al 15 settembre, quindi per 93 gg), nonché 9 gg prima e 8 gg dopo sempre per consentire gli interventi di manutenzione: **€ 12.000,00** (al lordo del ribasso offerto) oltre IVA, più **€ 650,00** di oneri della sicurezza;

Rientrano all'interno dell'appalto le forniture di tutti i materiali di consumo e le apparecchiature/attrezzature necessarie, o parti di ricambio di uso corrente, necessarie per la conduzione, gestione e manutenzione programmata degli impianti suddetti.

I servizi inclusi nel canone sono tesi a mantenere in efficienza e funzionalità gli impianti, riducendo al minimo gli interventi riparativi.

Art. 5

MANUTENZIONE

L'attività di **manutenzione** potrà essere svolta in regime ordinario e/o in regime di pronto intervento, a seconda della urgenza e tempestività richiesta per l'intervento. **Verrà compensata**, parte a corpo e parte a misura **per le quantità effettivamente eseguite** nel corso del periodo di validità del contratto e secondo quanto specificato all'articolo "Pagamenti" e **fino alla (eventuale) concorrenza massima dell'importo posto a base di gara stabilito in € 16.000,00** per il periodo dal 11 aprile 2022 al 10 aprile 2023 e **fino alla (eventuale) concorrenza massima dell'importo posto a base di gara stabilito in € 16.000,00** per il periodo dal 11 aprile 2023 al 10 aprile 2024, al netto dell'IVA e degli oneri di sicurezza.

Il servizio comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a ripristinare ed assicurare in ogni momento la fruibilità e l'efficienza degli impianti, così come verificati al momento della presa in consegna da parte dell'Appaltatore. Quindi le manutenzioni (riparative) sono destinate al ripristino della corretta funzionalità degli impianti, al ripristino delle condizioni di partenza e all'eliminazione delle diverse anomalie comunque verificatesi, ovvero venutesi a creare e/o rilevate sia nell'ambito dello svolgimento delle prestazioni di conduzione e interventi programmati, sia a seguito di segnalazioni o richieste da parte di soggetti appartenenti all'Amministrazione o a soggetti terzi. Tale attività è da ottenersi mediante il ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi, ripristini, revisione o sostituzione totale o parziale di elementi o di componenti degli impianti oggetto della presente procedura.

In caso di presenza di una anomalia (dovuta a guasto o a usura) l'Appaltatore è tenuto ad intervenire, immediatamente a seguito di autorizzazione all'intervento da parte dell'Amministrazione e con le modalità di intervento concordate con il Direttore dell'esecuzione del contratto, effettuando la riparazione e riportando l'impianto e le sue componenti alle condizioni di uso precedenti l'anomalia.

La necessità di attività di manutenzione può essere anche connessa a circostanze fisiologiche o contingenze che possono impedire o ridurre in maniera significativa il regolare svolgimento dell'attività all'interno degli immobili serviti dall'impianto, per cui l'Appaltatore è tenuto all'immediato (non oltre le 96 ore) avvio delle operazioni di ripristino delle disfunzioni al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività.

In generale l'Appaltatore metterà a disposizione del Committente la propria capacità organizzativa/operativa per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi, svolgendo tutte le prestazioni integrative e accessorie necessarie.

Qualsiasi attività di manutenzione potrà essere avviata solo a seguito di regolare richiesta/autorizzazione.

Sinteticamente questi sono i livelli per i servizi richiesti:

Servizio	Livello di qualità, oggettivo e misurabile, richiesto
Conduzione e gestione	<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto delle prescrizioni e della periodicità prevista dalla presente procedura, dalle norme e dai regolamenti vigenti, dai cronoprogrammi presentati dall'appaltatore e approvati dalla Stazione Appaltante
Servizio di manutenzione	<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto del calendario concordato con la stazione appaltante (comunque, se richiesto, entro 96 ore dall'ordine)
Servizio di manutenzione in regime di pronto intervento IMMEDIATO entro 2 ore dalla chiamata	<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto dei tempi di intervento entro 2 ore dalla chiamata
Servizio di manutenzione in regime di pronto intervento URGENTE entro 24 ore dalla chiamata	<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto dei tempi di intervento entro 24 ore dalla chiamata
Servizio di reperibilità e pronto intervento	<ul style="list-style-type: none"> • Disponibilità help desk H16, dalle 6,00 alle 22,00

All'appaltatore, per ciascuna chiamata, nella fascia oraria 17:00 – 22:00, di "pronto intervento IMMEDIATO entro 2 ore dalla chiamata" verrà riconosciuta un importo fisso pari a € 100,00, IVA esclusa quale "diritto di chiamata". Tale intervento potrà essere richiesto per attività manutentive inerenti le Sale Server ubicate presso il palazzo municipale o, in casi di particolare straordinarietà, in qualunque degli immobili indicati nei documenti di gara.

Qualora si rendesse necessario eseguire delle prestazioni non previste, l'appaltatore dovrà darne immediata comunicazione scritta al Direttore dell'esecuzione del contratto (art. 9 del presente capitolato), presentando un computo metrico dettagliato dell'intervento, schede tecniche e materiale illustrativo, dei pezzi da sostituire, elaborati grafici e schemi funzionali, basandosi, se possibile, sul prezzario dei lavori pubblici pubblicato dalla Regione Sardegna.

Qualora durante l'esercizio della manutenzione, dovessero verificarsi guasti la cui natura e/o entità è tale da dover richiedere speciali lavori di intervento per cui non è consentita la riparazione immediata dell'apparecchiatura in loco, la ditta, ne darà comunicazione al Direttore dell'esecuzione del contratto che dovrà autorizzare lo smontaggio dell'apparecchiatura stessa per la riparazione; al tempo stesso la ditta dovrà provvedere ad installare un apparecchiatura provvisoria in modo da garantire la continuità del funzionamento dell'impianto.

Art. 6

PRESTAZIONI E ONERI A CARICO DELL'APPALTATORE

In relazione alla conduzione e alla gestione degli impianti l'appaltatore avrà a suo carico, compensate nello specifico canone, le prestazioni sotto elencate e meglio specificate:

- 1) Conduzione degli Impianti Termici e delle apparecchiature con personale qualificato o con personale professionalmente abilitato secondo quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente. Il nominativo del personale impiegato e/o impiegabile nello svolgimento delle attività deve essere preventivamente comunicato all'Amministrazione;
- 2) Manutenzione degli Impianti Termici;
- 3) Svolgimento della funzione di **Terzo Responsabile**;
- 4) Esercizio e vigilanza Centrali Termiche conformemente alle previsioni normative vigenti. Dovrà essere garantita anche l'assistenza all'Amministrazione per soddisfare esigenze legate al servizio in occasione di manifestazioni o eventi non prevedibili (elettorato, chiusura temporanea edificio ecc.);
- 5) Predisposizione all'avviamento ed all'accensione delle apparecchiature da effettuarsi prima dell'inizio della Stagione di Riscaldamento/Condizionamento;
- 6) Procedere all'affissione di apposito cartello con gli orari di funzionamento dell'impianto termico e con l'indicazione del **Terzo Responsabile**;
- 7) Redazione/gestione/aggiornamento del registro di manutenzione per ciascun fabbricato;
- 8) Analisi di rendimento della combustione e mantenimento dei valori di CO2 e degli altri fattori inquinanti nei limiti previsti dalle vigenti normative per ogni singolo generatore tramite apparecchiature elettronica sia prima dell'inizio del periodo di riscaldamento che durante il periodo stesso. La ditta dovrà trasmettere i risultati all'amministrazione e indicare i casi di non rispetto di quanto prescritto;
- 9) Controllo e spurgo di eventuale aria all'interno dei corpi scaldanti in tutti gli ambienti. Tale operazione dovrà obbligatoriamente essere eseguita prima e durante il funzionamento delle centrali termiche, compreso le eventuali sostituzioni di sfianti, spurghi aria, manopole e valvole;
- 10) Verifica serraggio valvole e innesti dei corpi scaldanti in tutti gli ambienti e relativa pulizia;
- 11) Pulizia **semestrale** (almeno n° 2 volte durante il periodo di funzionamento della centrale termica) degli aerotermici presenti all'interno degli edifici e delle palestre degli edifici scolastici. La suddetta operazione dovrà essere rendicontata in apposito foglio di lavoro per ciascun impianto di cui all'art. 1, riportando la data della pulizia ed eventuali note;
- 12) Pulizia **semestrale** (almeno n° 2 volte durante il periodo di funzionamento della centrale termica) dei filtri degli impianti di climatizzazione degli aerotermi, dei ventilconvettori, degli split, e delle bocchette di aerazione, compresa la sostituzione fino a 100 filtri all'anno. La suddetta operazione dovrà essere rendicontata in apposito foglio di lavoro per ciascun impianto di cui all'art. 1, riportando la data della pulizia ed eventuali note;
- 13) Pulizia **trimestrale** (almeno n° 4 volte durante il periodo di funzionamento della centrale termica) dei filtri dei ventilconvettori di asili nido e scuole materne, compreso l'eventuale sostituzione dei filtri. La suddetta operazione dovrà essere rendicontata in apposito foglio di lavoro per ciascun impianto di cui all'art. 1, riportando la data della pulizia ed eventuali note;
- 14) Pulizia **trimestrale** (almeno n° 4 volte durante il periodo di funzionamento della centrale termica) dei filtri dei ventilconvettori, degli split, e delle bocchette di aerazione, compresa la sostituzione fino a 100 filtri all'anno degli uffici comunali, compresa la sostituzione fino a 100 filtri all'anno. La suddetta operazione dovrà essere rendicontata in apposito foglio di lavoro per ciascun impianto di cui all'art. 1, riportando la data della pulizia ed eventuali note;
- 15) Entro una settimana dalla consegna, esecuzione della prova a caldo degli impianti previo rabbocco con acqua trattata e pressurizzazione dei vasi d'espansione laddove presenti;
- 16) Accensioni o avviamento della Centrale Termica;
- 17) Spegnimento o arresto della Centrale Termica;

- 18) Sorveglianza Tecnica della Centrale Termica;
- 19) Assistenza alle operazioni di fornitura gasolio da parte della ditta fornitrice provvedendo anche alla misurazione con asta metrica del livello iniziale e finale del combustibile all'interno del serbatoio d'alimentazione di ciascuna caldaia. Inclusa l'asseverazione delle forniture controfirmando per ricevuta le bolle, e consegnandole all'ufficio comunale competente;
- 20) Rilievo e trascrizione **bimestrale** della lettura del gasolio delle centrali termiche durante il periodo di riscaldamento, lettura prima dell'inizio della stagione di riscaldamento e alla fine del medesimo per il calcolo del consumo di ogni centrale termica. Comunicazione cartacea e su supporto informatico dei dati raccolti;
- 21) Comunicazione della necessità di rifornimento gasolio, da inviare almeno **14 giorni** prima del probabile esaurimento. Il prospetto dovrà riportare per ogni serbatoio: la quantità residua, la quantità da rifornire, il consumo giornaliero e la data del probabile esaurimento del carburante.
- 22) Installazione fino ad un massimo di n° 5 termometri digitali per il controllo e registrazione delle temperature interne degli edifici. I termometri dovranno essere installati nei locali indicati dalla direzione dell'esecuzione e potranno essere spostati nel tempo a discrezione del direttore dell'esecuzione

In particolare per quanto riguarda le caldaie:

- 23) Pulizia **mensile** batterie, focolare, passaggio fumi, fascio tubiero caldaie;
- 24) Verifica **mensile** valvole di sicurezza, pulizia elementi di controllo combustione, taratura pressostati/termostati;
- 25) Verifica **mensile** dei bruciatori a gasolio, compresa la sostituzione di elettrovalvole, ugelli, trasformatori e materiali di consumo, pulizia filtro gasolio, controllo prevalenza pompa di alimentazione;
- 26) Verifica, messa a riposo e pulizia completa della centrale termica e degli accessi con rimozione dei detriti e rifiuti vari a fine stagione, compreso lo smaltimento a discarica autorizzata. Dovranno essere prodotti:
 - a) la rendicontazione delle lavorazioni eseguite;
 - b) i documenti attestanti l'avvenuto smaltimento;
- 27) Pulizia e oliatura fascia tubiera e caldaie per messa a riposo estiva;
- 28) Controllo diurno e notturno funzionamento impianti;
- 29) Verifica e controllo **mensile** dell'impianto elettrico;
- 30) Verifica **mensile** degli elementi terminali attraverso il controllo della tenuta dei radiatori, delle piastre radianti;
- 31) Verifica/taratura **mensile** delle valvole termostatiche;
- 32) Apertura e tenuta di libretti di centrale o dei libretti di impianto secondo le vigenti normative di legge;
- 33) Gestione/manutenzione degli impianti elettrici relativi unicamente agli impianti di riscaldamento, compresa l'illuminazione del locale caldaia, compreso la sostituzione di teleruttori, interruttori, fusibili, timer, lampadine, orologi, ecc;
- 34) Provvedere, secondo la norma CEI 64-14, ad eseguire le seguenti verifiche sugli Impianti Termici: misura resistenza di terra; verifica degli interruttori differenziali; misura della resistenza di isolamento; prova di continuità del conduttore di protezione PE; quanto altro previsto dalla normativa di settore;
- 35) Ripristinare, completare e mantenere la cartellonistica obbligatoria relativa agli Impianti Termici;
- 36) Dotare, laddove non presente, ciascuna Centrale Termica di apposita cassetta metallica o plastica pesante con portello in vetro infrangibile o plexiglas, impenetrabile alla polvere e dotata di serratura a cricchetto, adatta a contenere e conservare il Libretto di centrale, gli schemi, le omologazioni e la restante documentazione relativa agli impianti;
- 37) Il personale addetto alle conduzioni è responsabile dei locali caldaie avendone in dotazione le chiavi, compresi i presidi antincendio ivi presenti. Nei locali è vietato l'accesso agli estranei. I locali devono essere chiusi a chiave;
- 38) Ai fini dei controlli periodici e/o manutenzione da eseguire sugli estintori e sugli impianti antincendio, la ditta dovrà coordinarsi con la ditta manuttrice degli impianti antincendio sulle modalità e tempi di intervento;
- 39) Entro 10 giorni dalla consegna degli impianti la ditta dovrà provvedere all'esecuzione delle copie delle chiavi dei locali centrali termiche, con relativa targhetta distintiva, e consegna al comune previa verifica della regolare apertura delle porte. Al termine dell'appalto tutte le chiavi in dotazione alla ditta uscente dovranno essere restituite;

In particolare per quanto riguarda i fan coil

- 40) Verifica **mensile** dell'integrità e del corretto funzionamento dei fan coil, compresa la rumorosità. La suddetta operazione dovrà essere rendicontata in apposito foglio di lavoro per ciascun impianto di cui all'art. 1, riportando la data della pulizia ed eventuali note.
- 41) Pulizia **mensile** e sostituzione periodica filtri dei fan coil. La suddetta operazione dovrà essere rendicontata in apposito foglio di lavoro per ciascun impianto di cui all'art. 1, riportando la data della pulizia ed eventuali note.
- 42) Verifica **mensile** dei collegamenti elettrici. La suddetta operazione dovrà essere rendicontata in apposito foglio di lavoro per ciascun impianto di cui all'art. 1, riportando la data della pulizia ed eventuali note.
- 43) Verifica **mensile** della linea di scarico. La suddetta operazione dovrà essere rendicontata in apposito foglio di lavoro per ciascun impianto di cui all'art. 1, riportando la data della pulizia ed eventuali note.

Per tutta la durata del contratto l'appaltatore deve essere in possesso della capacità tecnico-professionale e di tutta la strumentazione necessaria per la gestione dell'appalto, in particolare delle Centrali Termiche.

L'impresa deve garantire un numero di telefono in funzione tutti i giorni compresi i prefestivi e i festivi, 16 ore su 24 per interventi d'urgenza (dalle ore 6 alle 22, esclusi il 1 gennaio, Pasqua, 1 Maggio, 15 agosto).

L'attività di gestione comprende anche la fornitura di tutti i prodotti e materiali necessari dei quali si riporta, a puro titolo esemplificativo, il seguente elenco non esaustivo:

- a) oli lubrificanti necessari durante il normale funzionamento delle apparecchiature;
- b) prodotti per l'ingrassaggio di parti meccaniche rotanti;
- c) disincrostanti, detergenti, solventi e sostanze chimiche in genere nonché le attrezzature necessarie (scope, stracci, spugne, ecc.) per l'effettuazione degli interventi mirati alla migliore conservazione degli impianti tecnologici e/o i locali ospitanti gli stessi;
- d) prodotti additivanti dell'acqua di alimentazione delle caldaie, dell'acqua sanitaria fredda, sale per la rigenerazione delle resine degli addolcitori;
- e) premistoppa e baderne per la tenuta prive di amianto;
- f) guarnizioni comuni delle valvole di intercettazione e delle rubinetterie;
- g) guarnizioni di tenuta delle camere di combustione delle caldaie, prive di amianto;
- h) vernici nelle qualità, quantità e colore necessarie per l'espletamento delle operazioni manutentive di ritocco e/o di sostituzioni previste nella presente Convenzione;
- i) viteria e rubinetteria d'uso;
- j) lampade di segnalazione installate su tutti i quadri elettrici;
- k) fusibili e morsetteria, targhette indicatrici dei quadri elettrici e sinottici;
- l) giunti, raccordi e materiale per eventuale ripristino di tratti di coibentazione relativamente alle reti di tubazioni;
- m) bulloneria e corsetteria caverteria per gli impianti di terra;
- n) vaselina o sostanze specifiche per la ricopertura dei punti di connessione degli impianti di terra;
- o) organi di comando (pulsanti, interruttori, sezionatori) installati su quadri elettrici;
- p) tenute delle valvole di regolazione intercettazione installate sui corpi scaldanti;
- q) liquidi di consumo delle attrezzature per il mantenimento della funzionalità delle apparecchiature per il trattamento dell'acqua.

La ditta appaltatrice a termine dei suddetti interventi e controlli secondo le scadenze di cui sopra, redigerà e consegnerà all'ufficio Tecnico dell'Area 9 una dichiarazione di avvenuta esecuzione e di regolarità di funzionamento degli impianti, con allegati i fogli di lavoro.

Su file excel predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale, l'appaltatore provvederà a riportare le date di intervento e le operazioni effettuate su ogni singola caldaia e impianto di climatizzazione, nonché eventuali altri dati/informazioni richiesti dal Responsabile del Procedimento. Tale file, messo a disposizione dall'Amministrazione, dovrà essere compilato dall'appaltatore e firmato dal legale rappresentante dell'azienda prima della consegna formale, e aggiornato dallo stesso con cadenza bimestrale. Al termine di ogni anno di esercizio l'appaltatore consegnerà una relazione sullo stato, interventi eseguiti e sulla consistenza degli impianti anche in rapporto ai problemi riscontrati, con diretto riferimento ai report consegnati.

Rientra tra gli oneri dell'appaltatore integrare e dettagliare, secondo le previsioni di cui sopra, il censimento, anche rispetto a tutti gli interventi effettuati entro 30 giorni dalla consegna degli impianti.

Oltre a quanto previsto dalle normative e regolamenti vigenti (in parte richiamato sopra) e a quanto stabilito dal contratto, saranno a totale carico dell'appaltatore, senza dar luogo ad alcun compenso aggiuntivo a nessun titolo, i seguenti oneri ed obblighi:

- la ripetizione di quei servizi oggetto del contratto che a giudizio dell'Amministrazione non risultassero eseguiti a regola d'arte;
- l'obbligo di segnalare per iscritto immediatamente all'Amministrazione ogni circostanza o difficoltà relativa all'esecuzione di quanto previsto e/o richiesto.

Nel corrispettivo a corpo previsto per la conduzione e la manutenzione è compreso anche il **conferimento a discarica autorizzata di tutti i materiali di risulta**. Pertanto tutti i materiali di risulta conseguenti a qualunque tipo di intervento, lavorazione, sostituzione etc (componenti di impianti, materiali metallici, plastici, etc) devono essere **obbligatoriamente smaltiti** in conformità alle specifiche normative vigenti, **a cura e spese dell'Appaltatore**. Sono a carico dell'Appaltatore l'asporto, il trasporto ed in conferimento a discarica autorizzata dei materiali di cui sopra. L'Appaltatore, qualora sprovvisto dell'autorizzazione al trasporto e conferimento in discarica dei suddetti materiali, potrà commissionare tale attività ad un soggetto terzo autorizzato, mediante stipula di apposito contratto. L'Appaltatore, in ogni caso, dovrà produrre all'Amministrazione la documentazione attestante l'avvenuto conferimento e smaltimento dei materiali di risulta.

Nel corrispettivo a corpo previsto per la conduzione e la manutenzione è compresa, al fine di evitare caduta e ricircolo di polveri e/o materiali allergenici accumulati, anche la pulizia (comprese le opere provvisoriale

necessarie), negli uffici ubicati nel primo piano alla nuova del Municipio, degli oggetti adiacenti le bocchette di areazione, situati nell'intradosso del solaio ad un'altezza di circa 3 metri.

Inoltre nel secondo piano, ala vecchia, del Municipio, sono compresi nel corrispettivo a corpo tutti gli oneri per la rimozione e il riposizionamento dei pannelli (eventuali sostegni inclusi) costituenti il controsoffitto. Tali operazioni sono necessarie per accedere alle macchine installate al di sopra del controsoffitto.

Rientra tra le prestazioni e gli oneri a carico dell'appaltatore alcune attività di sensibilizzazione del personale dell'Amministrazione comunale di Selargius.

L'appaltatore deve fornire alla stazione appaltante, che lo diffonderà tra il personale interessato, materiale informativo relativo a:

- orari e modalità di erogazione del servizio;
- modalità di utilizzo del servizio da parte degli utenti;
- uso corretto degli impianti per la riduzione degli impatti ambientali e del consumo di energia.

Il materiale deve essere redatto in modo chiaro e sintetico in modo da risultare di facile lettura e comprensione.

Sarà cura dell'appaltatore, in particolare, predisporre delle informative da diffondere tra il personale interessato in merito agli interventi programmati/effettuati di pulizia periodica degli impianti compresi i filtri degli impianti tipo split, degli aerotermini dei ventilconvettori e delle bocchette di aerazione. Tale informativa potrà essere veicolata via mail, dall'amministrazione comunale, a tutti i lavoratori operanti negli uffici comunali.

Ai sensi del punto 2.4.2.13 "Impianti di riscaldamento e condizionamento" dell'allegato 2 dei "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici" eventuali nuovi impianti a pompa di calore devono essere conformi ai criteri ecologici e prestazionali previsti dalla decisione 2007/742/CE (32) e s.m.i. relativa all'assegnazione del marchio comunitario di qualità ecologica.

Ai sensi del punto 2.4.2.13 "Impianti di riscaldamento e condizionamento" dell'allegato 2 dei "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici", per tutti gli impianti aeraulici è prevista (laddove si presentasse il caso) una ispezione tecnica iniziale da effettuarsi in previsione del primo avviamento dell'impianto – collaudo iniziale (secondo la norma UNI EN 15780:2011). Tutti gli oneri saranno a carico dell'appaltatore.

Art. 7

DIRETTORE DELL'ESECUZIONE

L'amministrazione, individua, laddove non coincidente con il Responsabile Unico del Procedimento, con proprio atto dirigenziale il Direttore dell'esecuzione il quale deve vigilare sulla corretta e conforme esecuzione del contratto. Il Direttore dell'esecuzione potrà procedere in qualunque momento all'accertamento del regolare espletamento del servizio. Ove l'appaltatore non si presentasse ad eseguire in contraddittorio tali operazioni, gli sarà assegnato un termine preteritorio, scaduto il quale gli verranno addebitati i maggiori oneri per conseguenza sostenuti.

Il Direttore dell'esecuzione provvede al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico-contabile dell'esecuzione del contratto stipulato dalla stazione appaltante; assicura la regolare esecuzione del contratto da parte dell'esecutore, verificando che le attività e le prestazioni contrattuali siano eseguite in conformità dei documenti contrattuali nonché tutte le attività che si rendano opportune per assicurare il perseguimento dei compiti a lui assegnati.

ART. 8

ONERI A CARICO DELL'AMMINISTRAZIONE

S'intendono esclusi dagli obblighi dell'appaltatore, in quanto a carico dell'Amministrazione comunale, le seguenti forniture necessarie per l'espletamento del servizio:

- fornitura di energia elettrica
- fornitura acqua potabile
- fornitura gasolio

ART. 9

GARANZIE

Dovrà essere presentata, prima della stipula del contratto, a garanzia dell'esecuzione dello stesso, una garanzia fidejussoria che copra gli oneri per il mancato o inesatto adempimento, nelle forme e con le modalità previste dall'art. 103 del citato D. Lgs. 50/2016;

Inoltre dovranno essere presentate:

- una **polizza assicurativa per rischi da danni di esecuzione ad opere ed impianti preesistenti** con un massimale pari a **€ 500.000,00**;
- una polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a Terzi nell'esecuzione dei lavori con un massimale pari ad **€ 1.000.000,00**, nelle forme e con le modalità previste dall'art. 103 comma 7 del citato D.Lgs. 50/2016;

ART. 10

STATO DEGLI IMPIANTI. VERIFICA DEGLI IMPIANTI ALL'AVVIO E ALLA CONCLUSIONE DEL SERVIZIO.

Gli impianti oggetto del presente appalto verranno consegnati all'Appaltatore nello stato di fatto in cui si trovano e pertanto il concorrente, prima di formulare l'offerta, è tenuto a verificare, con apposito sopralluogo, lo stato complessivo degli impianti e delle aree interessate dall'appalto. Pertanto l'appaltatore non potrà eccepire, durante l'esecuzione dei servizi, la mancata conoscenza di elementi non concretamente valutati a meno che tali elementi non si configurino come cause di forza maggiore contemplate nel Codice Civile e non escluse da altre norme del presente Capitolato.

All'inizio e al termine del contratto dovrà essere redatto, in presenza di un rappresentante dell'Amministrazione un verbale di stato tecnico e consistenza delle centrali termiche e di tutti gli impianti oggetto di conduzione e/o manutenzione (censimento).

Al termine di ogni anno di esercizio l'appaltatore consegnerà una relazione sullo stato e consistenza degli impianti e sui problemi riscontrati, con diretto riferimento ai report bimestralmente consegnati.

Rientra tra gli oneri dell'appaltatore integrare e dettagliare, secondo le previsioni di cui sopra, il censimento, anche rispetto a tutti gli interventi effettuati.

ART. 10.1

DANNI DI FORZA MAGGIORE

I danni dipendenti da cause di forza maggiore dovranno essere denunciati al Direttore dell'esecuzione per iscritto dall'impresa entro 5 giorni dal verificarsi del danno. Saranno considerati danni di forza maggiore, quelli provocati da eventi imprevedibili o eccezionali per i quali l'appaltatore non abbia trascurato le ordinarie precauzioni.

ART. 11

INTERVENTI URGENTI E PENALI

Servizio	Tempistiche tassative, in caso di richiesta	Penale
Servizio di conduzione e gestione	<ul style="list-style-type: none">• Rispetto del calendario della periodicità prevista/concordata con la Stazione Appaltante (come da cronoprogramma di dettaglio)	<ul style="list-style-type: none">• Pari all'0,1% dell'importo contrattuale per ogni giorno di ritardo
Servizio di conduzione e gestione	<ul style="list-style-type: none">• Rispetto dei tempi di comunicazione delle letture di gasolio, e della segnalazione di necessità di rifornimento;	<ul style="list-style-type: none">• € 50,00 per ogni giorno di ritardo, e obbligo fornitura immediata di almeno 1000 litri di gasolio in caso di esaurimento
Servizio di manutenzione	<ul style="list-style-type: none">• Rispetto del calendario concordato con la stazione appaltante (comunque, se richiesto, entro 96 ore dall'ordine)	<ul style="list-style-type: none">• € 25,00 per ogni ora di ritardo
Servizio di manutenzione in regime di pronto intervento IMMEDIATO entro 2 ore dalla chiamata	<ul style="list-style-type: none">• Rispetto dei tempi di intervento entro 2 ore dalla chiamata	<ul style="list-style-type: none">• € 50,00 per ogni ora di ritardo

Servizio di manutenzione in regime di pronto intervento URGENTE entro 24 ore dalla chiamata	<ul style="list-style-type: none"> • Rispetto dei tempi di intervento entro 24 ore dalla chiamata 	<ul style="list-style-type: none"> • € 50,00 per ogni ora di ritardo
--	--	---

Dall'analisi dello storico degli interventi si stima che quelli di pronto intervento di carattere immediato ed urgente potrebbero essere presumibilmente richiesto, in particolare, per le sale server presenti presso il palazzo municipale. Nella tabella che precede sono riportati gli importi delle penali che la Stazione Appaltante potrà comminare in caso di ritardo.

La chiamata verrà effettuata telefonicamente con successiva comunicazione scritta via posta certificata.

In ogni caso è fatto salvo il diritto dell'Amministrazione comunale al risarcimento degli eventuali maggiori danni.

Qualora si dovessero verificare inadempienze o danneggiamenti agli immobili, mobili o materiali del comune o di terzi l'amministrazione si riserva la facoltà di rivalersi nei confronti della ditta aggiudicataria.

La segnalazione di eventuali necessità di modifica, revisione o riparazione preventiva agli uffici tecnici dell'Area 9 che provvederanno alla valutazione di detta necessità ed al successivo ordinativo di riparazione.

Le penali di cui al presente articolo possono essere applicata sino alla misura massima complessiva del 10% oltre la quale la Stazione Appaltante, dietro proposta del responsabile del procedimento, si riserva la facoltà di risolvere immediatamente il contratto, con semplice comunicazione scritta. Le penali sono applicate dal responsabile del procedimento.

L'Amministrazione comunale si riserva espressamente la facoltà di risolvere il contratto previa diffida ad adempiere ai sensi di legge, provvedendo all'incameramento della cauzione e fatta salva ogni azione per danni, a seguito della **notifica di tre diffide** conseguenti a ripetuta inosservanza da parte dell'appaltatore anche di uno solo degli obblighi contrattuali.

ART. 12

AMMONTARE DELL'APPALTO. IMPOSTE E TASSE

Tutti gli oneri relativi al contratto d'appalto (bollo, eventuali registrazioni) sono a carico dell'Appaltatore.

Nell'importo contrattuale stabilito dall'Appaltatore in sede d'offerta si intendono compresi:

- tutti i servizi e prestazioni occorrenti all'esecuzione dell'oggetto dell'appalto nel rispetto delle prescrizioni stabilite dai documenti relativi alla procedura in oggetto nonché tutti i miglioramenti e le previsioni migliorative contenute nell'offerta tecnica presentata dall'Appaltatore e recepite dalla Stazione appaltante;
- tutti gli oneri accessori, compresi quelli legati ad attività o apparecchiature accessori e alla finalizzazione dei collaudi;
- le spese per la stipula del contratto.

Il prezzo contrattuale è stabilito tenendo conto dell'utile dell'Appaltatore, di ogni spesa e prestazione, generale e particolare, principale ed accessoria, inerente alle prestazioni considerate e valgono per l'esecuzione dell'appalto nelle condizioni di qualsiasi grado di difficoltà, con l'obbligo di attenersi alle prescrizioni imposte da tutti i documenti contrattuali. Il prezzo pattuito è al netto di I.V.A. ed è da intendersi fisso ed invariabile per tutta la durata del contratto.

Oltre a quanto stabilito in precedenza sono a totale carico dell'Aggiudicatario, senza dar luogo ad alcun compenso aggiuntivo a nessun titolo, i seguenti oneri ed obblighi:

- tutte le spese sostenute per la partecipazione alla gara;
- tutte le spese di bollo e di registro inerenti agli atti occorrenti per l'espletamento del Servizio dal giorno della comunicazione dell'aggiudicazione della stessa e per tutta la sua durata;
- l'obbligo di dare immediato inizio all'espletamento del servizio previsto nel capitolato non appena il contratto diventi efficace, fatta salva l'eventuale necessità di attendere la sottoscrizione di un verbale inizio attività ove previsto;
- la ripetizione di quei servizi oggetto del contratto che a giudizio della stazione appaltante non risultassero eseguiti a regola d'arte;
- l'obbligo di segnalare per iscritto immediatamente all'Amministrazione ogni circostanza o difficoltà relativa alla realizzazione di quanto previsto.

ART. 13

ONERI PREVIDENZIALI ED ASSISTENZIALI

Tutti gli obblighi e oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali, derivanti da rapporto di lavoro sono a carico dell'appaltatore, il quale ne è il solo responsabile, con esclusione di ogni diritto di rivalsa nei confronti del Comune medesimo e di ogni altro indennizzo.

L'impresa dichiara di ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a suo carico tutti gli oneri relativi.

ART.14

VALUTAZIONE DEI RISCHI

L'impresa aggiudicataria deve redigere la Relazione sulla Valutazione dei Rischi per la Sicurezza e la Salute, ai sensi del D.lgs. 81/2008.

Presso i luoghi di lavoro, l'impresa aggiudicataria, a partire dall'inizio del servizio, deve mettere a disposizione della Stazione appaltante, oltre che del personale operante, le schede tecniche e tossicologiche di tutti i prodotti utilizzati; per eventuali prodotti ad elevata tossicità devono essere altresì indicati i riferimenti del Centro Antiveneni di riferimento.

ART. 15

D. U. V. R. I. – Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze –

Il Documento unico di valutazione dei rischi da interferenza (DUVRI), contenente l'individuazione dei rischi specifici dei luoghi di lavoro e delle misure adottate per eliminare le interferenze è stato redatto in ottemperanza all'art. 26 del D.Lgs 81/2008. Pertanto tutte le attività dovranno essere svolte nel rispetto di quanto previsto nel Documento unico di valutazione dei rischi da interferenza (DUVRI) predisposto al fine di fornire le informazioni sui rischi specifici presenti nei luoghi di lavoro interessati alle attività in appalto e permettere all'appaltatore di valutare i rischi da interferenza fra le attività in appalto e le attività svolte nello stesso luogo di lavoro dal Committente. Nel DUVRI saranno indicate le misure adottate per eliminare o, ove ciò non è possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenza.

I costi della sicurezza che sono stati valutati e inseriti nel DUVRI sono relativi sia agli oneri per le interferenze (quindi quelle connesse al coordinamento delle attività nei luoghi di intervento e la gestione delle interferenze o sovrapposizioni) sia agli oneri per gli apprestamenti, servizi e procedure necessarie per la sicurezza della specifica attività.

L'operatore economico aggiudicatario è l'unico responsabile nei confronti del personale impiegato e dei terzi nella esecuzione dei servizi oggetto dell'appalto. Esso è obbligato ad osservare le vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni, l'assistenza e la previdenza dei lavoratori impiegati nell'esecuzione del servizio.

L'aggiudicatario ha l'obbligo di garantire i lavoratori per le ipotesi di infortunio di qualsiasi genere che possano verificarsi nello svolgimento anche di quella parte di attività dagli stessi eventualmente prestata direttamente all'interno dei locali della Stazione Appaltante, manlevando quest'ultima da ogni eventuale richiesta di risarcimento.

L'operatore economico aggiudicatario ha l'obbligo di osservare, oltre che il presente capitolato, ogni altra norma di legge, decreto e regolamento, vigenti od emanati in corso d'opera in tema di assicurazioni sociali ed è tenuto al rispetto di tutte le normative relative alle assicurazioni sociali del personale addetto ed alla corresponsione dei relativi contributi, esonerando di conseguenza l'Amministrazione Comunale di Selargius da ogni e qualsiasi responsabilità civile in merito.

ART.16

PAGAMENTI

L'appalto di cui all'oggetto è remunerato:

- **per il Servizio di conduzione** (compresi gli adempimenti quale “terzo responsabile”) e **gestione**, in base all'importo di aggiudicazione, costituito dall'importo previsto al netto del ribasso offerto dal concorrente in sede di gara. Tale importo verrà liquidato al termine di ogni periodo (estivo/invernale). Nel caso in cui, uno o più immobili venissero sottoposti ad interventi di ristrutturazione, con conseguente interruzione dell'impianto, il canone verrà ridotto proporzionalmente alla potenza degli impianti interessati.
- **per il servizio di manutenzione** in base all'importo derivante dalla contabilizzazione a misura o a corpo delle attività eseguite sulla base dei prezzi degli elenchi prezzi ribassati del ribasso offerto dal concorrente in sede di offerta e fino, eventualmente, alla concorrenza massima dell'importo posto a base di gara, per il servizio di manutenzione, come meglio definito nel prosieguo del presente articolo. Verranno liquidati a seguito della presentazione di regolare fattura, il pagamento è subordinato agli accertamenti/verifiche di cui sotto.
- **per il servizio di manutenzione in caso di "Pronto intervento Immediato" e di "Pronto intervento urgente"**, con i prezzi ribassati e maggiorati, rispettivamente, del 20% e del 15% rispetto ai prezzi per attività di manutenzione. Anche in questo caso fino, eventualmente, alla concorrenza massima dell'importo posto a base di gara per il servizio di manutenzione. L'utilizzo dei prezzi maggiorati si esaurirà trascorse le 48 ore dall'inizio degli interventi. Successivamente, le lavorazioni necessarie per il completamento degli

Allegato 1 - Capitolato - Appalto gestione impianti climatizzazione e riscaldamento edifici comunali con assunzione ruolo “Terzo Responsabile” 2022-2024.

interventi verranno remunerate con i prezzi ribassati offerti in sede di gara, come meglio definito nel prosieguo del presente articolo. Verranno liquidati a seguito della presentazione di regolare fattura, il pagamento è subordinato agli accertamenti/verifiche di cui sotto. All'appaltatore, per ciascuna chiamata relativa al servizio "**Pronto intervento Immediato**" verrà riconosciuto un importo fisso pari a € 100,00, IVA esclusa quale "diritto di chiamata", esclusivamente nel caso in cui l'appaltatore intervenga entro le due ore (a decorrere dal momento della chiamata) previste dal contratto. Su tale importo fisso verrà applicato il medesimo ribasso percentuale presentato in sede di offerta per l'importo a base di gara.

Il prezzo contrattuale è stabilito tenendo conto dell'utile dell'Appaltatore, di ogni spesa e prestazione, generale e particolare, principale ed accessoria, inerente alle prestazioni considerate e valgono per l'esecuzione dell'appalto nelle condizioni di qualsiasi grado di difficoltà, con l'obbligo di attenersi alle prescrizioni imposte da tutti i documenti contrattuali. Il prezzo pattuito è al netto di I.V.A. ed è da intendersi fisso ed invariabile per tutta la durata del contratto.

Le lavorazioni potranno essere compensate "a misura" o "a corpo" come descritto di seguito:

- **Corrispettivo a misura:** corrispettivo, per servizi (o lavori), valutato secondo una unità di misura (mc, mq etc). Il corrispettivo viene determinato moltiplicando la quantità misurata per il prezzo unitario, dedotto dagli Elenchi prezzi scontati della percentuale di ribasso offerto in sede di gara.

Gli interventi a misura verranno computati facendo riferimento ai seguenti elenchi prezzi, in vigore alla data di avvio della procedura di gara, sui quali verrà applicato il ribasso unico offerto in sede di gara:

I. Prezziario della Regione Autonoma della Sardegna per i Lavori Pubblici;

II. Listino/i allegato/i al presente Capitolato sul quale verrà applicato il ribasso unico offerto in sede di gara.

I listini/prezziari richiamati sono indicati in ordine decrescente di utilizzo, ciò significa che dovendo realizzare una attività, il costo del materiale/prestazione dovrà essere cercato prima sul listino I e, se non presente, sul listino II.

Qualora una medesima voce sia presente su più listini, fa fede l'importo previsto sul listino con numerazione inferiore; in ordine di importanza, quindi I, II.

Laddove la dizione di riferimento delle forniture si discosti leggermente da quanto effettivamente fornito dall'Appaltatore, dovranno comunque essere presi a riferimento i listini citati.

- **Corrispettivo a corpo:** corrispettivo per servizi (o lavori) per i quali possa essere definito un prezzo complessivo onnicomprensivo da preventivare a corpo.

Resta inteso che i prezzi degli elenchi allegati sono comprensivi di ogni magistero e onere per eseguire la lavorazione secondo le regole dell'arte.

Per quanto concerne gli interventi di "Pronto intervento Immediato" e "Pronto intervento urgente", conseguenti a situazioni valutate e ritenute dal Direttore dell'esecuzione del contratto di particolare gravità e pericolo o di comprovata attenzione i corrispettivi saranno computati come segue:

Fornitura

Per quanto riguarda i prezzi per la sola fornitura dei materiali non presenti nei suddetti listini, dietro presentazione di regolare fattura (per spese preventivamente approvate dal Direttore dell'esecuzione del contratto, verrà riconosciuta all'Appaltatore una maggiorazione del 16% sul prezzo indicato nella fattura di acquisto per tener conto delle spese generali e dell'utile d'impresa e dei costi della sicurezza.

Nuovi prezzi

L'Appaltatore non può per nessun motivo introdurre di sua iniziativa variazioni alle attività assunte, modificative e/o aggiuntive delle previsioni contrattuali. Quando sia necessario eseguire una speciale lavorazione non prevista dal contratto o ad operare materiali di specie diversa o proveniente da luoghi diversi da quelli previsti dal medesimo si dovrà preventivamente provvedere alla formazione di nuovi prezzi.

I nuovi prezzi delle lavorazioni o materiali si valutano:

- desumendoli dall'elenco prezzi dei prezziari citati;
- ragguagliandoli a quelli di lavorazioni consimili compresi nel contratto;
- quando sia impossibile l'assimilazione, ricavandoli totalmente o parzialmente da nuove regolari analisi.

Gli ordini di variazione sono dati per iscritto o attraverso via informatica dal Responsabile del procedimento.

Le nuove analisi vanno effettuate con riferimento ai prezzi elementari di mano d'opera, materiali, noli e trasporti alla data di formulazione dell'offerta nuovi prezzi. I nuovi prezzi sono determinati in contraddittorio tra il Direttore dell'esecuzione del contratto e l'Appaltatore, ed approvati dal Responsabile del procedimento.

L'Appaltatore ha l'obbligo di presentare un rendiconto bimestrale delle attività svolte (Report), sia programmate che non, al Direttore dell'esecuzione del contratto che verificherà la corrispondenza tra attività rendicontate e attività svolte. Il rendiconto sarà accompagnato da tutti gli allegati necessari e/o richiesti dal Direttore dell'esecuzione del contratto. Il Committente si riserva la facoltà di richiedere, in ogni momento, la modifica della documentazione richiesta e le modalità di presentazione della stessa ai fini di agevolare i processi amministrativi e di controllo. L'Appaltatore avrà l'obbligo di adeguarsi a partire dal successivo ciclo di contabilizzazione, pena la sospensione dei pagamenti delle fatture non accompagnate dai giustificativi adeguati.

Il rilievo sul posto delle misure e delle quantità potrà essere effettuato dall'Appaltatore, o suo incaricato, congiuntamente al Direttore dell'esecuzione del contratto, o suo delegato, tutte le volte che il Direttore dell'esecuzione del contratto lo richiederà. Qualora la speciale natura degli interventi non consentisse il completo controllo ad opere finite, l'Appaltatore avrà l'obbligo di chiederne la tempestiva verifica in corso d'opera al Direttore dell'esecuzione del contratto. Ove l'Appaltatore non ottemperasse a tale obbligo, esso non avrà facoltà né diritto di richiedere l'ammissione integrale in contabilità del conto presentato perché saranno contabilizzate d'ufficio soltanto quelle opere e quei lavori per i quali risulterà possibile il debito controllo. Nel caso fosse prescritta o richiesta la contabilità secondo le modalità tipiche dei LL.PP., questa dovrà essere fatta a cura dell'Appaltatore e l'onere relativo è compreso negli oneri a carico dell'Appaltatore.

Il pagamento è subordinato all'accertamento:

- del regolare espletamento del servizio e della corretta esecuzione degli interventi,
- della verifica della regolarità retributiva e contributiva del personale dell'Appaltatore e dei subappaltatori;
- della regolare tenuta dei documenti di gestione dell'appalto;
- del rilascio dei certificati di conformità (qualora richiesti);
- del regolare eventuale aggiornamento degli schemi impiantistici;
- del regolare aggiornamento degli eventuali libretti di impianto e degli altri documenti relativi allo specifico sub-sistema.

ART. 17

TRACCIABILITA' DEI PAGAMENTI

L'affidatario sottoscrivendo il contratto, assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art.3 della legge 13/08/2010 n. 136 e successive modifiche.

ART. 18

DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Alla ditta Aggiudicataria è fatto assoluto divieto di cedere in tutto o in parte il contratto d'appalto ad altra Ditta, pena la nullità dello stesso.

ART. 19

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

Fatto salvo quanto previsto ai commi 1, 2 e 4, dell'articolo 107 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, la stazione appaltante può risolvere il contratto durante il periodo di sua efficacia, se una o più delle seguenti condizioni sono soddisfatte:

- a) il contratto ha subito una modifica sostanziale che avrebbe richiesto una nuova procedura di appalto ai sensi dell'articolo 106 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50;
- b) con riferimento alle modificazioni di cui all'articolo 106, comma 1, lettere b) e c) sono state superate le soglie di cui al comma 7 del predetto articolo;
- c) l'aggiudicatario si è trovato, al momento dell'aggiudicazione dell'appalto in una delle situazioni di cui all'articolo 80, comma 1, e avrebbe dovuto pertanto essere escluso dalla procedura di appalto;
- d) l'appalto non avrebbe dovuto essere aggiudicato in considerazione di una grave violazione degli obblighi derivanti dai trattati, come riconosciuto dalla Corte di giustizia dell'Unione europea in un procedimento ai sensi dell'articolo 258 TFUE, o di una sentenza passata in giudicato per violazione del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

La stazione appaltante può risolvere un contratto pubblico durante il periodo di efficacia dello stesso qualora:

- a) nei confronti dell'appaltatore sia intervenuta la decadenza dell'attestazione di qualificazione per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
- b) nei confronti dell'appaltatore sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui all'articolo 80 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

Quando il responsabile dell'esecuzione del contratto accerta un grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali da parte dell'appaltatore, tale da comprometterne la buona riuscita delle prestazioni, invia al responsabile del procedimento una relazione particolareggiata, corredata dei documenti necessari. Egli formula, altresì, la contestazione degli addebiti all'appaltatore, assegnando un termine non inferiore a quindici giorni per la presentazione delle proprie controdeduzioni al responsabile del procedimento. Acquisite e valutate negativamente le predette controdeduzioni, ovvero scaduto il termine senza che l'appaltatore abbia risposto, la Stazione Appaltante su proposta del responsabile del procedimento dichiara risolto il contratto.

Qualora, al di fuori delle ipotesi testé citate, l'esecuzione delle prestazioni ritardi per negligenza dell'appaltatore rispetto alle previsioni del contratto, il responsabile unico dell'esecuzione del contratto, se nominato gli assegna un termine, che, salvo i casi d'urgenza, non può essere inferiore a dieci giorni, entro i quali l'appaltatore deve eseguire le prestazioni. Scaduto il termine assegnato, e redatto processo verbale in contraddittorio con l'appaltatore, qualora l'inadempimento permanga, la Stazione Appaltante risolve il contratto, fermo restando il pagamento delle penali.

Nel caso di risoluzione del contratto l'appaltatore ha diritto soltanto al pagamento delle prestazioni relative alle attività regolarmente eseguiti, decurtato degli oneri aggiuntivi derivanti dallo scioglimento del contratto.

È fatta salva ed impregiudicata ogni richiesta risarcitoria dell'Amministrazione comunale ai sensi del codice civile.

L'Appaltatore è obbligato alla immediata sospensione dell'esecuzione contrattuale. La Stazione Appaltante si riserva ogni diritto al risarcimento dei danni subiti, ed in particolare, si riserva di esigere dall'Appaltatore il rimborso delle eventuali spese sopportate in più rispetto a quelle che sarebbero derivate da un regolare adempimento del contratto, delle spese sopportate per la ripetizione della eventuale procedura d'appalto, nonché dei danni di immagine derivanti dalla mancata esecuzione del contratto nelle date prestabilite.

La Stazione Appaltante ha facoltà di differire il pagamento al momento della risoluzione al fine di quantificare il danno che l'Appaltatore è tenuto a risarcire, nonché di operare la compensazione tra i due importi.

La stazione appaltante ha facoltà di risolvere il contratto mediante semplice lettera raccomandata, o invio tramite posta elettronica certificata, senza necessità di ulteriori adempimenti, nei seguenti casi:

- a) ritardi ripetuti nell'esecuzione di interventi urgenti; per numero di volte superiore a 10 (dieci)
- b) frode, grave negligenza, di contravvenzione nella esecuzione degli obblighi e condizioni contrattuali;
- c) ritardo nell'inizio del servizio oggetto dell'appalto successivamente all'aggiudicazione dell'appalto, superiore ai 20 (venti) giorni dall'aggiudicazione dello stesso;
- d) subappalto abusivo, associazione in partecipazione, cessione anche parziale del contratto;
- e) perdita da parte dell'appaltatore, dei requisiti per l'esecuzione del servizio, quali il fallimento o la irrogazione di misure sanzionatorie o cautelari che inibiscono la capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- f) a seguito della **notifica di tre diffide** conseguenti a ripetuta inosservanza da parte dell'appaltatore anche di uno solo degli obblighi contrattuali.

Nei casi di rescissione del contratto o di esecuzione di ufficio, la comunicazione della decisione assunta dall'Amministrazione Comunale è fatta all'appaltatore nella forma della raccomandata con avviso di ricevimento, con la contestuale indicazione della data alla quale avrà luogo l'accertamento dello stato di consistenza dei lavori. In relazione a quanto sopra, alla data comunicata dall'Amministrazione Comunale si fa luogo, in contraddittorio fra il Tecnico dell'Area 9 e l'appaltatore o suo rappresentante.

Inoltre, il contratto dovrà considerarsi nullo in tutti i casi in cui non siano rispettati gli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari, ai sensi dell'art.3, Legge 13/08/2010 n. 136 e ss.mm.ii.

IL DIRETTORE D'AREA 9

Dott. Ing. Fabio Bandino