

PROCEDURA APERTA

PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO ALIMENTATI A GASOLIO E DI QUELLI CENTRALIZZATI DI CLIMATIZZAZIONE A POMPA DI CALORE INSTALLATI NEGLI IMMOBILI, IN USO A QUALSIASI TITOLO, DELL'AMMINISTRAZIONE REGIONALE

CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO

IMPORTO A BASE D'ASTA € 210.092,63 OLTRE IVA AL 20%

DURATA CONTRATTO 12 MESI

ALLEGATI: 1) **ELENCO PREZZI UNITARI** (PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA)

2) **ELENCO EDIFICI** (CON TABELLE CALCOLO CANONI)

SOMMARIO

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 1 | PREMESSA | 3 |
| 2 | OGGETTO DELL'APPALTO | 3 |
| 3 | DURATA E AMMONTARE DELL'APPALTO | 6 |
| 4 | SPECIFICHE TECNICHE RELATIVE ALLA FASE DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA | 7 |
| 5 | SPECIFICHE RELATIVE ALLA FASE DELLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA | 16 |
| 6 | DISPOSIZIONI GENERALI | 16 |
| 7 | TEMPI PER L'ESECUZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI | 19 |
| 8 | VIGILANZA - CONTROLLO E VERIFICHE | 19 |
| 9 | ATTREZZATURA E MATERIALI DI CONSUMO | 19 |
| 10 | SMALTIMENTO DEI MATERIALI DI RISULTA | 20 |
| 11 | RESPONSABILITA' DELL'ASSUNTORE | 20 |
| 12 | MAESTRANZE IMPIEGATE NEI LAVORI | 20 |
| 13 | RAPPRESENTANTE DELL'ASSUNTORE E DOMICILIO LEGALE | 20 |
| 14 | CONSIDERAZIONI SUL PERSONALE DELL'ASSUNTORE | 20 |
| 15 | NORME DI SICUREZZA | 21 |
| 16 | DIVIETO DI SOSPENDERE O DI RITARDARE I SERVIZI | 21 |
| 17 | CAUSE DI FORZA MAGGIORE | 21 |
| 18 | RISERVATEZZA | 21 |
| 19 | COMUNICAZIONI ALL'APPALTATORE | 22 |
| 20 | COMUNICAZIONI DELL'APPALTATORE | 22 |
| 21 | OSSERVANZA DI CAPITOLATI E LEGGI | 22 |
| 22 | CONTROLLI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE | 23 |
| 23 | ONERI | 23 |
| 24 | CONTROVERSIE E LORO RISOLUZIONE - PENALI | 23 |
| 25 | FATTURAZIONE CORRISPETTIVI | 24 |
| 26 | CESSIONE DELL'APPALTO | 24 |
| 27 | ONERI FISCALI E VARI | 24 |
| 28 | DOMICILIO FISCALE | 24 |
| 29 | COMPETENZA GIUDIZIARIA | 25 |
| 30 | PRESCRIZIONI TECNICHE GENERALI | 25 |
| 31 | ESECUZIONE DEI LAVORI | 25 |
| 32 | GARANZIA DEGLI IMPIANTI E MACCHINARI | 25 |
| 33 | OBBLIGHI ED ONERI GENERALI E SPECIALI | 26 |
| 34 | RICHIAMI AD ALTRE NORME | 26 |
| 35 | INADEMPIENZE CONTRATTUALI | 26 |

Art. 1 - PREMESSA

Il presente Capitolato contiene le prescrizioni minime che l'aggiudicatario deve rispettare nel corso di svolgimento delle attività oggetto del presente appalto, consistenti nel servizio di manutenzione e conduzione degli **impianti di riscaldamento alimentati a gasolio e di quelli centralizzati di climatizzazione a pompa di calore** installati negli immobili in uso a qualsiasi titolo dall'Amministrazione Regionale, di cui all'elenco riportato nell'**ALLEGATO 2**.

Art. 2 - OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto la manutenzione e conduzione degli impianti di riscaldamento alimentati a gasolio e di quelli centralizzati di climatizzazione a pompa di calore installati negli immobili, in uso a qualsiasi titolo, dell'Amministrazione Regionale, di cui all'elenco riportato nell'**ALLEGATO 2**, intesa come quell'insieme di attività finalizzate al buon funzionamento, mantenimento e conservazione del patrimonio dell'Amministrazione Regionale e del buono stato degli impianti, macchine e/o quant'altro oggetto del presente appalto. Il presente Capitolato disciplina le procedure per l'espletamento del servizio di **manutenzione ordinaria e straordinaria e di eventuale fornitura di nuove parti** degli impianti di riscaldamento alimentati a gasolio e di quelli centralizzati di climatizzazione a pompa di calore installati presso gli immobili dell'Amministrazione Regionale di proprietà e/o competenza di questo Ente di cui all'allegato n. 2, in conformità a quanto previsto dalla normativa vigente.

In generale l'aggiudicatario dovrà svolgere tutte le operazioni di manutenzione ordinaria in maniera autonoma e programmata (con la periodicità necessaria concordata con l'Amministrazione) in modo da garantire la perfetta funzionalità, sicurezza e tenuta a norma degli Impianti di che trattasi degli edifici interessati.

Le procedure di espletamento del servizio previste dal presente documento sono dettate dalla necessità di gestire in maniera corretta le esigenze dell'Amministrazione Regionale e a garanzia della piena efficienza e funzionalità di tutti gli impianti di riscaldamento alimentati a gasolio e di quelli centralizzati di climatizzazione a pompa di calore, del corretto stato di identificazione e segnalazione delle apparecchiature, della corretta installazione della relativa cartellonistica e di quant'altro risultati necessario per il mantenimento degli standard di sicurezza previsti dalla normativa in materia di impianti di riscaldamento, climatizzazione e prevenzione incendi.

Costituisce specifica responsabilità della Ditta appaltatrice la rilevazione in sede di controllo di ogni eventuale situazione di difformità rispetto alle prescrizioni normative che dovrà essere immediatamente segnalata all'Amministrazione Regionale.

2.1) RIFERIMENTI NORMATIVI

Le norme procedurali previste dal presente capitolato prendono a riferimento la legislazione vigente in materia conduzione impianti e antincendio nel rispetto dei seguenti riferimenti normativi:

- UNI 5364 Normative impianti termici, edifici, etc.;
- UNI 7129 Normative impianti termici, edifici, etc.;
- UNI 7357 Normative impianti termici, edifici, etc.;
- UNI 8065 Normative impianti termici, edifici, etc.;
- UNI 9182 Normative impianti termici, edifici, etc.;
- UNI 804 Apparecchiature per estinzione incendi - Raccordi per tubazioni flessibili;
- UNI 805 Apparecchiature per estinzione incendi - Cannotti filettati per raccordi per tubazioni flessibili;
- UNI 807 Apparecchiature per estinzione incendi - Cannotti non filettati per raccordi per tubazioni flessibili;
- UNI 808 Apparecchiature per estinzione incendi - Girelli per raccordi per tubazioni flessibili;
- UNI 810 Apparecchiature per estinzione incendi - Attacchi a vite;
- UNI 811 Apparecchiature per estinzione incendi - Attacchi a madre vite;
- UNI 813 Apparecchiature per estinzione incendi - Guarnizioni per raccordi e attacchi per tubazioni flessibili;
- UNI 814 Apparecchiature per estinzione incendi - Chiavi per la manovra dei raccordi, attacchi e tappi per tubazioni flessibili;
- UNI 6363 Tubi di acciaio, senza saldatura e saldati, per condotte di acqua;
- UNI 6884 Valvole di intercettazione e regolazione di fluidi - Condizioni tecniche di fornitura e collaudo;

- UNI 7125 Saracinesche flangiate per condotte d'acqua - Condizioni tecniche di fornitura;
- UNI 7422 Apparecchiature per estinzione incendi - Requisiti delle legature per tubazioni flessibili;
- UNI 8863 Tubi senza saldatura e saldati, di acciaio non legato, filettabili secondo UNI ISO 7-1;
- UNI 9487 Apparecchiature per estinzione incendi - Tubazioni flessibili antincendio di DN 45 e 70 per pressioni di esercizio fino a 1,2 Mpa;
- UNI 9488 Apparecchiature per estinzione incendi - Tubazioni semirigide di DN 20 e 25 per naspi antincendio;
- UNI 9490 Apparecchiature per estinzione incendi - Alimentazioni idriche per impianti automatici antincendio;
- UNI EN 671-2 Sistemi fissi di estinzione incendi - Sistemi equipaggiati con tubazioni - Idranti a muro con tubazioni flessibili;
- UNI EN 671-3 Sistemi fissi di estinzione incendi - Manutenzione;
- D.P.R. n. 547/55 «Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro»;
- D.M. 10 marzo 1998 «Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro»;
- D.Lgs. 19 settembre 1994, n. 626 - Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE, 90/679/CEE, 93/88/CEE, 95/63/CE, 97/42/CE, 98/24/CE, 99/38/CE e 99/92/CE, 2001/45/CE riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori durante il lavoro;
- Legislazione vigente in materia di apparecchi a pressione e, in particolare, la direttiva 97/23/CE «equipaggiamenti a pressione» recepita con D.Lgs. n. 93/2000.
- D.P.R. n. 412 del 26/8/93 «Norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi energetici, regolamento di attuazione dell'art. 4 comma 4 della legge 10/91» successivamente integrato e modificato dal D.P.R. n. 551 del 21/12/99;
- D.P.R. n. 380 del 6/6/2001 «Testo unico per l'Edilizia»;
- Legge n. 46 del 5/3/90 «Norme per la sicurezza degli impianti»;
- Circolare 12 aprile 1994 n. 233/F;
- Circolare n. 73 del 29/7/71 del Ministero dell'Interno;
- D.M. 12 aprile 1996 sugli impianti termici alimentati a gas;
- UNI 8364;
- D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 - Attuazione dell'articolo 1 della L. 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

2.2) TERMINOLOGIA

- 🔍 **collettore:** Tubazione che alimenta uno o più tubi di diramazione e/o montanti.
- 🔍 **collettore di alimentazione:** Tubazione di collegamento fra alimentazione e rete di idranti.
- 🔍 **diramazione:** Tubazione di alimentazione di uno o più idranti, a sviluppo per lo più orizzontale.
- 🔍 **montante:** Tubazione di alimentazione di idranti e/o diramazioni successive, a sviluppo per lo più verticale.
- 🔍 **idrante a muro:** Apparecchiatura permanentemente collegata a una rete di alimentazione idrica, costituita da una valvola di intercettazione provvista di un attacco con filettatura unificata, da una lunghezza unificata di tubazione flessibile completa di raccordi, da una lancia erogatrice, e da una cassetta di contenimento e da un portello di protezione delle suddette attrezzature, che dovranno essere fra loro permanentemente collegate.
- 🔍 **tubazione flessibile:** Tubo la cui sezione diventa circolare quando viene messo in pressione e che è appiattito in condizioni di riposo (manichetta).
- 🔍 **tubazione semirigida:** Tubo la cui sezione resta sensibilmente circolare anche se non in pressione.
- 🔍 **attacco di mandata per autopompa:** dispositivo costituito da una valvola di intercettazione ed una di non ritorno, dotato di uno o più attacchi unificati per tubazioni flessibili antincendi. Serve come alimentazione idrica sussidiaria.
- 🔍 **pressione residua o dinamica:** pressione manometrica, misurata in un dato punto della rete di alimentazione idrica mentre viene erogata una certa portata.
- 🔍 **pressione statica:** Pressione misurata, in assenza di portata, in un dato punto del sistema.
- 🔍 **pompe di surpressione:** sono dispositivi atti ad aumentare la pressione fornita dall'alimentazione idrica qualora questa non sia sufficiente alle richieste: sono dispositivi disciplinati dalla norma UNI 9490.
- 🔍 **pompe automatiche:** sono dispositivi atti a fornire portate e pressioni alla rete prelevando acqua da un serbatoio, da vasca di accumulo o da rete idrica; sono comprese fra queste anche le pompe di surpressione: sono dispositivi disciplinati dalla norma UNI 9490.
- 🔍 **resistenza al fuoco:** Attitudine di un elemento da costruzione (componente o struttura) a conservare – secondo un programma termico prestabilito e per un tempo determinato – in tutto o in parte: la stabilità “R”, la tenuta “E”, l'isolamento termico “I”.
- 🔍 **responsabile:** persona(e) responsabile(i) di predisporre le misure di sicurezza in generale appropriate per l'edificio o supervisionarne il rispetto.

- ☛ **edificio:** un sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che delimitano uno spazio di volume definito, dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti, dispositivi tecnologici ed arredi che si trovano al suo interno; la superficie esterna che delimita un edificio può confinare con tutti o alcuni di questi elementi: l'ambiente esterno, il terreno, altri edifici;
- ☛ **edificio di proprietà pubblica:** un edificio di proprietà dello Stato, delle Regioni, degli Enti Locali, nonché di altri Enti Pubblici, anche economici, destinato sia allo svolgimento delle attività dell'Ente, sia ad altre attività o usi, compreso quello di abitazione privata;
- ☛ **edificio adibito ad uso pubblico:** un edificio nel quale si svolge, in tutto o in parte, l'attività istituzionale di Enti pubblici;
- ☛ **edificio di nuova costruzione:** salvo quanto previsto dall'articolo 7 comma 3, un edificio per il quale la richiesta di concessione edilizia sia stata presentata successivamente alla data di entrata in vigore del regolamento stesso;
- ☛ **climatizzazione invernale:** l'insieme di funzioni atte ad assicurare, durante il periodo di esercizio dell'impianto termico consentito dalle disposizioni del presente regolamento, il benessere degli occupanti mediante il controllo, all'interno degli ambienti, della temperatura e, ove presenti dispositivi idonei, della umidità, della portata di rinnovo e della purezza dell'aria;
- ☛ **impianto termico:** un impianto tecnologico destinato alla climatizzazione degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, comprendente i sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e di controllo; sono quindi compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento, mentre non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, radiatori individuali, scaldacqua unifamiliari;
- ☛ **impianto termico di nuova installazione:** un impianto termico installato in un edificio di nuova costruzione o in un edificio o porzione di edificio antecedente privo di impianto termico;
- ☛ **manutenzione ordinaria dell'impianto termico:** le operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente;
- ☛ **manutenzione straordinaria dell'impianto termico:** gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico;
- ☛ **proprietario dell'impianto termico:** chi è proprietario, in tutto o in parte, dell'impianto termico; nel caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio e nel caso di soggetti diversi dalle persone fisiche gli obblighi e le responsabilità posti a carico del proprietario del presente regolamento sono da intendersi riferito agli Amministratori;
- ☛ **ristrutturazione di un impianto termico:** gli interventi rivolti a trasformare l'impianto termico mediante un insieme sistemico di opere che comportino la modifica sostanziale sia dei sistemi di produzione che di distribuzione del calore; rientrano in questa categoria anche la trasformazione di un impianto termico centralizzato in impianti termici individuali nonché la risistemazione impiantistica nelle singole unità immobiliari o parti di edificio in caso di installazione di un impianto termico individuale previo distacco dall'impianto termico centralizzato;
- ☛ **sostituzione di un generatore di calore (bruciatore):** la rimozione di un vecchio generatore e l'installazione di un altro nuovo destinato ad erogare energia termica alle medesime utenze;
- ☛ **esercizio e manutenzione di un impianto termico:** il complesso di operazioni che comporta l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti includente: conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e controllo, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale;
- ☛ **terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico:** la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici;
- ☛ **contratto di servizio energia:** l'atto contrattuale che disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia;
- ☛ **valori nominali delle potenze e dei rendimenti di cui ai punti successivi:** quelli dichiarati e garantiti dal costruttore per il regime di funzionamento continuo;
- ☛ **potenza termica del focolare di un generatore di calore:** il prodotto del potere calorifico inferiore del combustibile impiegato e della portata di combustibile bruciato; l'unità di misura utilizzata è il kW;
- ☛ **potenza termica convenzionale di un generatore di calore:** la potenza termica del focolare diminuita della potenza termica persa al camino; l'unità di misura utilizzata è il kW;

- ☉ **potenza termica utile di un generatore di calore:** la quantità di calore trasferita nell'unità di tempo al fluido termovettore, corrispondente alla potenza termica del focolare diminuita della potenza termica scambiata dall'involucro del generatore con l'ambiente e della potenza termica persa al camino; l'unità di misura utilizzata è il kW;
- ☉ **rendimento di combustione:** sinonimo di «rendimento termico convenzionale» di un generatore di calore, il rapporto tra la potenza termica convenzionale e la potenza termica del focolare;
- ☉ **rendimento termico utile di un generatore di calore:** il rapporto tra la potenza termica utile e la potenza termica del focolare;
- ☉ **temperatura dell'aria in un ambiente:** la temperatura dell'aria misurata secondo le modalità prescritte dalla norma tecnica UNI 5364;
- ☉ **gradi giorno di una località:** la somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, delle sole differenze positive giornaliere tra la temperatura dell'ambiente, convenzionalmente fissata a 20 °C, e la temperatura media esterna giornaliera; l'unità di misura utilizzata è il grado-giorno (GG).

2.3) SIMBOLI E UNITA'

Le unità metriche di misura sono conformi al sistema metrico moderno noto come *Sistema Internazionale delle Unità (SI)*. Due unità (litro e bar), esterne al SI, ma riconosciute da quest'ultimo, sono generalmente usate nella protezione antincendio internazionale. Per gli scopi della presente norma, il termine "bar" deve essere inteso come "barg", salvo diversa indicazione.

Le concentrazioni o le quantità espresse in percentuale (%) devono essere intese in volume, salvo diversa indicazione.

2.4) PREZZI DEI SERVIZI

Poiché il valore del canone è fortemente influenzato sia dalla tipologia che dalla consistenza degli impianti presenti, e soprattutto dalle potenzialità installate, il prezzo sarà formulato secondo il seguente criterio:

[C(€) x GG x ORE x MC x 30/100]: 1000,

dove:

- **C** è l'importo unitario espresso in euro (€) pari al valore del corrispettivo unitario per gli impianti, che comprende la Sardegna, pari a 0.001306;
- **GG** sono i gradi giorno previsti dal D.P.R. 412/93, ricavabili dallo stesso D.P.R.;
- **ORE** sono le ore di funzionamento totali;
- **MC** sono i volumi climatizzati degli edifici al netto dei muri perimetrali;
- **30/100** L'appaltatore prende atto ed accetta che, in via contrattuale, viene stabilito che il corrispettivo risulta composto da due quote, ovvero il 70% per la fornitura del combustibile e/o energia, ed il 30% per la prestazione di servizio e mano d'opera. Non è prevista Revisione Prezzi.

I prezzi indicati, dove non diversamente specificato, sono:

- al netto di I.V.A.;
- si riferiscono ad arco temporale annuo;
- sono riferiti a metri Cubi di edifici, esclusi i muri perimetrali, solai e sottotetti, salvo ove diversamente specificato.

Esempio di calcolo del canone annuo: Edificio di 9500 mc in Cagliari, con 1900 ore anno di accensione dell'impianto con $c = 0.001306$ €.
Canone annuo = $(0.001306 \times 990 \times 1900 \times 9500 \times 30/100): 1000 = \text{€}/\text{anno } 7001,27$.

La validità di tali prezzi al netto del ribasso è, nel caso delle attività a canone, annuale.

Relativamente alle attività extra canone, si rimanda al successivo art. 5, ed i prezzi saranno quelli contenuti nell'allegato 1 (elenco prezzi unitari per manutenzione straordinaria) al presente capitolato.

Art. 3 - DURATA E AMMONTARE DELL'APPALTO

- 3.1) Il presente appalto avrà durata di anni **1** (uno) con decorrenza presunta dal 1° Aprile 2009 al 31 Marzo 2010, non prorogabili;
- 3.2) L'ammontare del presente appalto è costituito da una quota fissa annuale, necessaria per il servizio di manutenzione ordinaria, e da una quota variabile in funzione dei lavori di manutenzione straordinaria e nuove forniture eventualmente necessari; quest'ultima quota è solo indicativa e quindi

potrà variare in più o in meno secondo le esigenze dell'Amministrazione Regionale. Pertanto l'ammontare del presente appalto è stato così determinato:

| | |
|--|---------------------|
| - Canone annuo manutenzione ordinaria impianti dal 01.04.2009 al 31.03.2010 (v. allegato 2): | € 174.968,42 |
| - Importo annuo manutenzione straordinaria impianti presunta, dal 01.04.2009 al 31.03.2010: | € 30.000,00 |
| | ----- |
| Importo dell'appalto a base d'asta | € 204.968,42 |
| | ----- |
| - Importo per l'attuazione dei piani di sicurezza (2,50%, non soggetto a ribasso d'asta) | € 5.124,21 |
| Importo complessivo dell'appalto | € 210.092,63 |
| | ----- |
| Importo per I.V.A. 20% | € 42.018,52 |
| | ----- |
| Totale | € 252.111,15 |

IMPORTO A BASE D'ASTA € 204.968,42 OLTRE IVA

3.3) ESTENSIONE DELLE PRESTAZIONI DELL'APPALTO

L'Amministrazione Regionale si riserva la facoltà di ridurre o aumentare (nei casi di dismissione o nuove acquisizioni) gli immobili o porzioni di essi rispetto a quelli originariamente indicati a contenuto dell'appalto nell'"**ALLEGATO 2**". La conseguente variazione del costo in relazione all'aumento o diminuzione del numero degli impianti di riscaldamento alimentati a gasolio e di quelli centralizzati di climatizzazione a pompa di calore o parti di essi, verrà determinata considerando il loro costo iniziale di manutenzione ordinaria annuale così come indicato al punto **3.3)** del precedente Art. 3.

Art. 4 - SPECIFICHE TECNICHE RELATIVE ALLE FASI E PERIODICITA' DELLA MANUTENZIONE ORDINARIA

4.1) Generalità

L'appaltatore deve seguire un programma di ispezioni, deve approntare una tabella di manutenzione e tenere le registrazioni delle ispezioni eseguite (conformemente a quanto previsto dall' art. 5 del DPR 37 del 12/01/98).

Nei periodi di criticità delle temperature, l'appaltatore dovrà garantire il presidio quotidiano degli impianti allocati negli immobili indicati ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 14, 15, 16, 17, 18, dell'allegato 2, e precisamente nei mesi di Gennaio, Febbraio e Marzo del periodo invernale, e nei mesi di Luglio, Agosto e Settembre del periodo estivo.

Rientrano in questa fase le sotto elencate attività, compensate e ricomprese nel contratto stipulato a seguito di gara e quindi con oneri a totale carico delle ditta appaltatrice.

4.2) Fasi di manutenzione per ***impianti centralizzati di climatizzazione a pompa di calore***

L'appaltatore dovrà curare la più scrupolosa manutenzione di tutti gli impianti di condizionamento centralizzati di climatizzazione a pompa di calore in consegna, in modo da assicurare la migliore conservazione ed il più efficiente funzionamento, con particolare riferimento alle normative vigenti in materia. A titolo esemplificativo e non limitativo viene riportato di seguito il programma delle operazioni manutentive da effettuarsi:

- Pulizia semestrale e sostituzione dei filtri e delle batterie ventilanti, delle unità di trattamento aria e dei mobiletti ventilconvettori, la sostituzione delle cinghie di trasmissione dei giunti antivibranti, dei gruppi e delle canalizzazioni, delle apparecchiature elettriche di controllo e di comando, di pompe, valvole ed ugelli di umidificazione;
- Operazioni manutentive atte a porre tutti gli impianti di condizionamento in perfetta efficienza prima della stagione estiva;
- Esecuzione delle operazioni atte a garantire la completa funzionalità dei gruppi frigoriferi ed in particolare:
 - _ Tenuta circuiti e ricerca fughe di gas con lampada cercafughe;
 - _ Livello del liquido refrigerante compresi rabbocchi e/o sostituzioni;
 - _ Controllo e taratura di termostati (limite di funzionamento), pressostati (di alta e di bassa);
 - _ Pressostati differenziali olio;
 - _ Controllo stato condensatore attraverso il salto di temperatura dell'acqua di raffreddamento;
 - _ Controllo tenuta premistoppa gruppi compressori (l'eventuale sostituzione);
 - _ Controllo regolarità assorbimento motore elettrico;
 - _ Pulizia filtri di qualsiasi natura, pulizia ugelli;
 - _ Controllo e lubrificazione cuscinetti, verifica manometri e loro eventuale sostituzione; verifica dello stato di tensione cinghie trapezoidali dei ventilatori.

In buona sostanza il servizio prevede, la gestione degli impianti di condizionamento al fine di garantire, durante il calendario di accensione concordato con il tecnico incaricato dell'Amministrazione Regionale:

-in estate, che la temperatura negli ambienti d'ufficio durante l'orario di lavoro sia di 20-26° con il 50% di umidità relativa, in rapporto ad una temperatura esterna di 29-35° con il 70% di umidità relativa; la differenza tra le due temperature dovrà comunque essere non superiore ai 10°.

- in inverno durante il periodo di funzionamento dell'impianto, all'interno dei vari locali la temperatura sia di 20 gradi centigradi ($\pm 2^{\circ}\text{C}$ di tolleranza), anche con temperatura media esterna pari alla temperatura invernale di progetto, trascorsi i tempi tecnici per la messa a regime dell'impianto; la temperatura dell'aria sarà misurata secondo le modalità prescritte dalla norma UNI 5364.

L'Assuntore dovrà quindi calibrare in funzione della temperatura esterna il periodo di pre-accensione.

4.3) Fasi di manutenzione per impianti di riscaldamento alimentati a gasolio

Per "manutenzione ordinaria" si intendono l'esecuzione delle operazioni specificatamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in loco con strumenti ed attrezzature di corredo degli apparecchi e componenti stessi e che comportano l'impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente così come definito all'art. I, comma 1, lettera h), del DPR 412/1993.

Per tutti gli impianti dovrà essere previsto tutto quanto altro non espressamente richiamato ma necessario per una buona manutenzione degli impianti e per la loro regolarità e continuità di funzionamento.

La ditta è inoltre tenuta a ripristinare, completare e mantenere la cartellonistica di legge in centrale termica in particolare i seguenti cartelli:

_ Centrale termica, vietato l'ingresso, interruttore generale, dispositivo intercettazione combustibile, estintore ecc...

Pertanto la ditta assuntrice, nell'espletamento del servizio dovrà garantire, a proprie spese, la sostituzione e riparazione dei materiali e apparecchiature costituenti le centrali termiche, ad esclusione delle seguenti: caldaie, bruciatori, scambiatori, bollitori, elettropompe, impianti trattamento acqua e quadri elettrici. Eventuali riparazioni di tubazioni in centrale termica (escluse le parti sottotraccia) da effettuarsi tramite saldatura e/o filettatura saranno a carico della ditta appaltatrice compresi della coibentazione.

Le finalità della manutenzione ordinaria sono quelle di mantenere in buono stato di funzionamento gli impianti, al fine di assicurare le condizioni contrattuali.

Per quanto sopra descritto per ogni presidio le manutenzioni ordinarie di centrale termica, impianti di condizionamento e relative sottostazioni è svolta attraverso le seguenti attività:

➤ PULIZIA

Per pulizia si intende una azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate fuoriuscite o prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento ed il loro smaltimento nei modi conformi a legge; l'Assuntore deve provvedere alla riconsegna degli impianti in perfetto stato, prevedendo a tutti i ripristini e le pulizie necessarie.

➤ VERIFICA

Per verifica si intende un'attività finalizzata alla corretta applicazione di tutte le indicazioni e con le modalità contenute nelle norme tecniche e/o nei manuali d'uso e con periodicità almeno semestrale, fatto salvo indicazioni più restrittive delle suddette normative di cui all'art. 11, comma 4, del DPR 412/1993;

4.3.1) Manutenzione ordinaria centrali termiche superiori o uguali ai 35kW e delle caldaie inferiori ai 35kW

L'appaltatore dovrà curare la più scrupolosa manutenzione di tutte le Centrali Termiche in consegna, in modo da assicurare la migliore conservazione ed il più efficiente funzionamento, con particolare riferimento alle normative vigenti in materia (Norma UNI-CTI 8364, Norma UNI-CTI 9317, Norma UNI-CIG 7129, Norme CEI 64/8 e 64/2, ecc.).

A titolo esemplificativo e non limitativo viene riportato di seguito il programma delle operazioni manutentive da effettuarsi:

- 1) il check-up e la regolazione della combustione, mediante verifica delle condizioni di funzionamento a mezzo di idonea strumentazione di analisi e conseguente regolazione delle apparecchiature componenti la centrale termica, per migliorare l'efficienza ed il rendimento dell'impianto;
- 2) tenuta del "libretto di centrale" conformemente all'art.11 del D.P.R.551/99 per le registrazioni previste dalla normativa in vigore e sue integrazioni che dovessero intervenire durante lo svolgimento dei lavori;
- 3) trattamento dell'acqua del circuito termico con l'impiego delle apparecchiature di dosaggio, considerate installate ed operanti sugli impianti;
- 4) manutenzione della caldaia, almeno una volta per stagione termica e tutte le volte che si ritiene opportuno con particolare riguardo all'eliminazione delle fanghiglie, al lavaggio chimico anticrostante, lato acqua, se necessario, ad una pulizia lato fumi;
- 5) manutenzione dei bruciatori almeno una volta per stagione termica e tutte le volte che è opportuno con particolare riguardo alle pulizie di tutte le parti in cui si può depositare della polvere, alla disincrostazione (almeno una volta al mese) dei diaframmi, dei deflettori, dell'imbuto e degli elettrodi e relativi supporti, pulizia dell'elemento sensibile alla fiamma;
- 6) pulizia del circuito combustibile e dei relativi filtri, pulizia specifica ugello che, nel caso di apparecchio a polverizzazione meccanica, almeno una volta alla settimana va asportato, smontato nelle sue parti e lavato con gasolio o benzina. E' prevista anche la sostituzione di alcune parti del bruciatore quali: la pompa di aspirazione, apparecchiature elettroniche, elettrodi, deflettori, elettrovalvole e fotocellule, apparecchiature controllo fiamma, pulizia per bruciatori di gas metano almeno una volta per stagione a combustibile liquido almeno due volte per stagione;
- 7) manutenzione dei condotti di evacuazione fumi e dei camini con pulizia a fondo, se risultasse necessario e nel caso di impianti a servizio continuativo, almeno una volta all'anno, salvo che non si rilevi la necessità di una pulizia semestrale;
- 8) manutenzione delle elettropompe almeno una volta all'anno e tutte le volte che si ritiene opportuno per il ripristino del normale funzionamento con eliminazione di rumori anomali, fornitura e sostituzione di premistoppa o premitrice, compreso l'eventuale riavvolgimento del motore anche con personale specializzato. E' fatto obbligo alla Ditta di effettuare l'alternanza delle pompe di riserva;
- 9) manutenzione delle tubazioni, del valvolame e dei rivestimenti isolanti almeno una volta all'anno comprendente la pulizia della rete in centrale termica prima della messa in funzione dell'impianto, l'eliminazione di intasamenti, a causa di impurità provocate da introduzione di sostanze anticrostanti e anticorrosive o da ruggine, lo spurgo dei circuiti all'atto della prima messa in funzione e tutte le volte che si ritiene necessario intervenire sulle valvole di sfiato, il controllo dei punti fissi e dei compensatori di dilatazione, il ripristino dei rivestimenti isolanti correnti a soffitto dei locali;
- 10) manutenzione degli scambiatori di riscaldatori di acqua comprendente serbatoio e l'estrazione del serpentino;
- 11) manutenzione delle apparecchiature automatiche quanto necessario ed almeno una volta per stagione di riscaldamento, comprendente il controllo di funzionamento, la taratura conseguente, la pulizia delle morsettiere e delle parti elettriche, controllo di livello dell'olio nei gruppi servomotori con parti in bagno d'olio, relativa pulizia degli ugelli, dei flapper, degli steli o perni o snodi, dei fulcri e delle leve degli eventuali servomeccanismi;

12) manutenzione delle apparecchiature elettriche comprendenti la verifica dell'impianto di terra secondo normativa, il controllo dell'isolamento, pulizia e serraggio dei morsetti di tutte le apparecchiature con eventuale disossidazione o sostituzione;

13) manutenzione degli apparecchi di trattamento dell'acqua dove esistenti, controllo della capacità ciclica e misura periodica della durezza dell'acqua trattata almeno una volta al mese;

14) limitatamente alle apparecchiature di centrale termica: lubrificazione, quando necessario ed almeno una volta ogni tre mesi, dei supporti di parti rotanti e mobili per cui essa è necessaria, compreso smontaggio e pulizia degli organi oliatori ed ingrassatori almeno una volta all'anno;

15) pulizia a fondo dei locali delle centrali termiche almeno due volte all'anno;

16) assistenza tecnica specializzata agli operatori per eseguire tutte quelle operazioni necessarie al fine di rendere gli impianti il più bilanciati possibile;

17) sgombero dei rifiuti, della cenere, delle scorie di materiale e detriti di risulta da interventi manutentivi. La fornitura di tutti i materiali di consumo e le attrezzature necessarie con particolare riguardo ai detersivi, stracci, olii grassi, petroli, sali, pompe di lubrificazione, aspiratori fumi, aspirapolvere, trapano, lampade portatili.

Tutte le verifiche ed i controlli saranno eseguiti in conformità ai dettami della normativa vigente al momento. L'appaltatore dovrà inoltre curare la più scrupolosa manutenzione di tutti gli impianti idrico-sanitari collegati agli impianti in consegna, in modo da assicurare la migliore conservazione ed il più efficiente funzionamento, con particolare riferimento alle normative vigenti in materia .

A titolo esemplificativo e non limitativo viene riportato di seguito il programma delle operazioni manutentive da effettuarsi:

Allacciamento:

| <i>Intervento</i> | <i>Periodicità</i> |
|--|--------------------|
| Verifica funzionalità sistemi erogazione | 12 mesi |
| Verifica funzionalità/perdite tubazioni | 12 mesi |
| Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione | 12 mesi |

Rete di distribuzione:

| | |
|--|---------|
| Verifica funzionalità sistemi erogazione | 6 mesi |
| Verifica funzionalità/perdite tubazioni | 6 mesi |
| Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione | 6 mesi |
| Verifica funzionalità autoclavi | 6 mesi |
| Verifica funzionalità elettropompe | 3 mesi |
| Verifica funzionalità pressostati | 3 mesi |
| Registrazione letture contatori | 3 mesi |
| Verifica perdite serbatoi | 3 mesi |
| Pulizia serbatoi | 12 mesi |
| Verifica funzionalità apparecchiature serbatoi | 3 mesi |

4.4) MANUTENZIONE CORRETTIVA

Per "manutenzione correttiva" si intendono gli interventi atti ad eliminare i guasti accidentali (ad es. bobina contatore, manopole, motori ventilatori, etc.) che compromettano l'efficienza o il normale funzionamento degli impianti nonché la sicurezza degli stessi. La ditta assuntrice nell'espletamento del servizio dovrà garantire, a proprie spese, la sostituzione e riparazione dei materiali e apparecchiature costituenti le centrali termiche, ad esclusione delle seguenti: caldaie, bruciatori, scambiatori, bollitori, elettropompe, impianti trattamento acqua e quadri elettrici. Per gli impianti centralizzati di climatizzazione a pompa di calore sono escluse le sostituzioni dei gruppi frigorifero, delle torri evaporative, sostituzioni gruppi autonomi e mobiletti ventilconvettori. Eventuali riparazioni di tubazioni in centrale termica (escluse le parti sotto traccia) da effettuarsi tramite saldatura e/o filettatura saranno a carico della ditta appaltatrice compresi i ripristini della coibentazione. La ditta appaltatrice dovrà essere disponibile all'esecuzione di eventuali interventi di eccezionale gravità ed urgenza, da effettuarsi anche senza autorizzazione scritta, per i quali dovrà essere informato anche telefonicamente il referente locale per la manutenzione dell'edificio. Tali interventi saranno compensati a parte.

4.5) RIPARAZIONI, SOSTITUZIONI, REVISIONI, FORNITURA DI PARTI DI RICAMBIO

Eventuali sostituzioni, riparazioni, revisioni che si rendessero necessarie durante la durata del contratto a seguito di cause accidentali o per mantenere il rispetto di quanto previsto dal presente Capitolato e dalla normativa vigente, devono essere eseguite dall'Assuntore in quanto TERZO RESPONSABILE con tempestività, dando comunicazione scritta all'Amministrazione Regionale.

Tali interventi devono essere effettuati, se necessario, possibilmente nelle ore concordate con il referente locale per la manutenzione dell'edificio interessato, diverse da quelle del funzionamento dell'impianto ed in modo continuativo fino alla completa eliminazione.

In difetto, le opere stesse saranno eseguite direttamente dall'Amministrazione Regionale ed i relativi oneri, compresi quelli relativi al fermo di impianto, saranno trattenuti dalla rata di saldo.

4.6) RICHIESTE DI INTERVENTO

La Ditta affidataria al momento dell'attivazione del servizio, dovrà indicare le modalità di svolgimento dei servizi elencati al precedente articolo. Per la gestione complessiva dei servizi dovranno essere previste modalità esecutive tali da:

- Garantire, con ampia e dettagliata comunicazione, l'Amministrazione Regionale e l'Impresa;
- Garantire un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni;
- Garantire la presenza di reportistica atta a fornire informazioni e dati per tutte le categorie dei servizi di cui sopra.

Gli interventi d'erogazione delle prestazioni saranno attivati secondo il piano/programma avendo cura di rispettare i tempi previsti e la qualità complessiva delle operazioni. Il programma temporale degli interventi dovrà essere preventivamente comunicato. Ad intervento effettuato si annoterà la tipologia definitiva dell'intervento. Le richieste d'intervento saranno classificate come di seguito stabilito:

A) Interventi per guasti non gravi

Che non riducono la funzionalità dell'impianto.

Il personale manutentivo dell'Impresa Aggiudicataria dovrà intervenire entro le 24 (ventiquattro) ore calcolate nei soli giorni lavorativi e terminare l'intervento entro le 72 ore, fatta salva diversa comunicazione dell'Amministrazione Regionale.

Qualora si verificassero ritardi negli interventi si applicherà, per ogni episodio contestato, una penale variabile da un minimo di Euro 51,65 e un massimo di Euro 258,23 a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Regionale.

B) Interventi urgenti

Che riducono fortemente la funzionalità.

Il personale manutentivo dell'Impresa Aggiudicataria dovrà intervenire entro le 2 (due) ore successive alla richiesta comunque espressa.

Qualora si verificassero ritardi negli interventi si applicherà, per ogni episodio contestato, una Penale variabile da un minimo di Euro 51,65 e un massimo di Euro 258,23 a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Regionale.

C) Interventi di massima urgenza

Finalizzati alla tutela dell'incolumità delle persone e dei beni. Dovranno essere effettuati entro 1 (una) ora.

Qualora si verificassero ritardi negli interventi si applicherà, per ogni episodio contestato, una penale variabile da un minimo di Euro 103,30 e un massimo di Euro 516,50 a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Regionale.

Per interventi di tipo complesso, che rispondono all'esigenza di potenziamento del contenuto impiantistico, i tempi di risoluzione verranno valutati e comunicati dall'Impresa, in contraddittorio con il servizio tecnico dell'Amministrazione Regionale.

Poiché il fine principale di tutti gli interventi/prestazioni è l'elevamento del livello di sicurezza degli impianti, la rimozione di situazioni anomale segnalate dalle richieste di intervento, dovrà, comunque e da chiunque venga segnalata, essere attivata e risolta in ogni momento, con l'avvertenza di comunicare all'Amministrazione Regionale, anche successivamente (ma nel più breve tempo possibile), l'intervento iniziato o ultimato. Si rammenta inoltre che essendo obiettivo principale la fornitura del servizio e non solo il

funzionamento degli impianti, l'Impresa dovrà garantire anche la installazione di impianti e/o sistemi provvisori a suo carico e spese. Gli atti adottati dagli enti di controllo saranno a totale carico dell'Impresa.

4.7) MAPPATURA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI.

a) Entro un anno dall'affidamento, la Ditta aggiudicataria dovrà predisporre tutti gli schemi corrispondenti allo stato di fatto degli impianti delle strutture oggetto dell'Appalto sia in formato cartaceo che su supporto informatico, mediante rilievo in loco degli impianti stessi. I disegni dovranno essere redatti in formati unificati (UNI) con programma compatibile Autocad 2004-6 in modo da avere una situazione reale ed aggiornata degli impianti. In tal senso sarà cura dell'affidatario aggiornare gli schemi con le modifiche che dovessero venire apportate. Tali elaborati dovranno contenere almeno gli schemi funzionali delle centrali termiche e delle sottocentrali con caratteristiche delle apparecchiature.

La ditta aggiudicataria dovrà inoltre predisporre entro 30 giorni dall'attivazione del servizio, un piano dettagliato delle manutenzioni preventive degli impianti tecnologici e una relazione descrittiva indicante le modalità con cui l'azienda intende svolgere il servizio.

b) Al momento della presa in consegna degli impianti termici oggetto dell'appalto, si dovrà provvedere alla misurazione dei Metri Cubi degli edifici interessati. L'Amministrazione Regionale informerà inoltre l'Appaltatore circa le ore di riscaldamento, la loro distribuzione settimanale, la data di prima accensione e ultimo spegnimento dell'impianto termico e la temperatura richiesta, per il luogo di fornitura, nei limiti delle disposizioni previste nel D.P.R. 412/93. I metri cubi misurati, le ore di riscaldamento e/o climatizzazione, la temperatura richiesta e la data di prima accensione e di ultimo spegnimento, devono essere indicati nella seconda parte del Verbale di presa visione e di consegna.

4.8) ESERCIZIO E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO

Per esercizio si intende la conduzione dell'**impianto termico** nei termini previsti dalle vigenti leggi facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti e conformemente agli art.3 e 4 del DPR 412/1993. La finalità dell'esercizio dell'impianto termico è di assicurare il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente relativamente agli edifici, in relazione alle loro destinazioni d'uso.

L'esercizio dell'impianto è svolto attraverso le seguenti attività:

- avviamento dell'impianto;
- conduzione dell'impianto secondo le norme UNI-CTI vigenti;
- pronto intervento;
- spegnimento/attenuazione;
- azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge;
- messa a riposo;

In particolare:

- a) il servizio deve essere effettuato con personale abilitato a norma di legge.
- b) il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali.
- c) l'esercizio e la vigilanza degli impianti di climatizzazione devono risultare conformi a quanto indicato nella legge 615 del 13.7.66 (Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico).
- d) la manutenzione, la conduzione e controllo degli impianti di riscaldamento devono risultare conformi a quanto indicato nelle norme UNI vigenti.
- e) l'Assuntore deve garantire in qualsiasi tempo il rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dalla legge e normativa vigente.
- f) l'Assuntore dovrà rispettare quanto previsto dall'Amministrazione Provinciale in materia di bollino blu degli impianti termici.

Le misure di rilevanza (indice di opacità fumi e emissioni) devono essere trascritte nei "libretti di centrale". Prima e durante la gestione del servizio, a cadenza regolare, l'assuntore è tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori delle centrali termiche e dell'impianto in generale. Per tale verifica è fatto divieto d'uso di fiamme libere e luci elettriche non schermate e del tipo non antideflagrante. Eventuali provvedimenti adottati dalle Autorità per inadempienza a quanto descritto saranno da ritenersi a carico del Terzo Responsabile.

Gli **impianti di condizionamento estivo** dovranno essere messi in funzione a seguito di disposizione della stazione appaltante che valuterà le condizioni ambientali dei locali (temperatura ed umidità). Gli impianti di condizionamento integrale dovranno essere tenuti in funzione senza soluzione di continuità nel tempo in modo da assicurare agli ambienti trattati le caratteristiche (temperatura, umidità, assenza di polvere) di volta in volta richiesta dal particolare tipo di attività svolta nei locali interessati.

4.9) DURATA DEL SERVIZIO RISCALDAMENTO, INTERRUZIONI, ORARI, VARIAZIONI DI PERIODO

L'Amministrazione Regionale ha facoltà di modificare la durata del periodo di erogazione del calore fissato dalle normative vigenti. Tali variazioni in estensione (sia in anticipo dell'accensione che di posticipo dello spegnimento) saranno disposte a mezzo di determina apposita emanata dal Direttore Regionale del Servizio o suo delegato, al fine di venire incontro alle esigenze degli uffici qualora le particolari condizioni climatiche lo dovessero richiedere. Per tali estensioni di periodo la ditta affidataria sarà tenuta allo svolgimento del servizio di cui al presente capitolato senza nulla pretendere in più dall'Amministrazione Regionale ritenendo tali attività comprese nel canone annuale complessivo. La Ditta appaltatrice deve regolare le giornate di riscaldamento ed i rispettivi orari in base ai periodi di normale occupazione degli uffici e di tutti i locali degli immobili di cui all'Allegato 2 e comunque entro i limiti previsti dal D.P.R. 412/1993. Orari e calendari saranno comunicati annualmente all'appaltatore; tali orari potranno subire variazioni in considerazione dell'andamento climatico e delle specifiche esigenze di agibilità degli edifici. Pertanto l'Amministrazione Regionale ha facoltà di iniziare, interrompere, riprendere e cessare a suo giudizio il servizio di riscaldamento generale o parziale, diminuire o aumentare la durata quotidiana senza che per tale interruzione e riaccensione o riduzione o estensione del servizio la ditta appaltatrice possa chiedere ulteriori compensi all'infuori del compenso contrattuale annuo fissato.

Eventuali variazioni (anticipazioni, posticipazioni, estensioni, riduzioni di orario, ecc..) saranno comunicate telefonicamente di volta in volta dall'Amministrazione Regionale almeno 24 ore prima, e successivamente confermate da questa per iscritto alla ditta Appaltatrice.

4.10) FUNZIONAMENTO NOTTURNO

La Ditta affidataria ha l'obbligo di provvedere, su ordine dell'Amministrazione Regionale, al funzionamento notturno a regime ridotto degli impianti avuti in consegna, nelle misure necessarie per evitare il congelamento delle condutture, senza alcun compenso speciale, perché questo si intende già compreso nel corrispettivo fissato dal presente capitolato.

4.11) CONSERVAZIONE E COMPILAZIONE DEL LIBRETTO DI CENTRALE ED ALTRE REGISTRAZIONI

Il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione della ditta affidataria deve conservare i "libretti di centrale", integrarli o produrli ove dovessero mancare, conformemente a quanto prescritto all'allegato F del DPR 412/1993, presso le singole centrali termiche e/o gli uffici dei referenti locali per le manutenzioni dell'Amministrazione Regionale.

Il nominativo del suddetto responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici deve essere riportato in evidenza sui "libretti di centrale".

La compilazione per le verifiche periodiche è effettuata a cura del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici.

Il responsabile dell'esercizio e manutenzione degli impianti termici deve apporre la propria firma sui "libretti di centrale" per accettazione della funzione.

4.12) PREPARAZIONE E PROVE PER L'AVVIAMENTO DEGLI IMPIANTI

L'Assuntore è tenuto a preparare gli impianti ciclicamente ogni anno per l'avviamento, provvedendo al rabbocco con acqua trattata, pressurizzando i vasi di espansione laddove esistenti, sfogando l'aria nei punti alti, ecc. e ad effettuare a proprie spese una prova a caldo dell'impianto i cui risultati devono essere trascritti nei "libretti di centrale".

La prova a caldo deve avere una durata minima di 4 ore, con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate nelle centrali termiche e delle sottostazioni e centraline ove presenti.

L'Assuntore è tenuto a comunicare al referente locale per le manutenzioni dell'Amministrazione Regionale Agenzia la data di effettuazione delle prove suddette.

Eventuali disfunzioni rilevate nel corso delle prove, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l'inizio, devono essere immediatamente segnalate per iscritto all'Amministrazione Regionale e verbalizzate.

Le prove di avviamento devono essere effettuate:

- a) entro il 30 settembre per gli impianti di riscaldamento;
- b) entro il 15 maggio per gli impianti di raffrescamento.

4.13) CONTROLLI E MISURE

a) Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni gestione stagionale invernale delle centrali termiche, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente, che devono essere registrati sul libretto di centrale.

Gli elementi da sottoporre a verifica periodica e le misure da effettuare sono quelli riportati nel libretto di centrale. Tali verifiche e misure vanno effettuate almeno una volta all'anno, normalmente prima dell'inizio del periodo di riscaldamento.

b) L'Assuntore deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti ai fini della sicurezza e della funzionalità per quanto riguarda le centrali termiche, le sottostazioni, i serbatoi, le tubazioni in genere, i camini, i cunicoli, le ispezioni, i grigliati, le apparecchiature che vengono manovrate saltuariamente (interruttore generale, pulsanti di sgancio, ecc.), con l'obbligo di segnalare all'Amministrazione Regionale ogni anomalia o stato di pericolo.

c) L'Assuntore deve inoltre tenere regolarmente sotto controllo:

- lo sfogo dell'aria e le regolazioni dell'impianto in genere (centrali termiche, reti, sottostazioni, fabbricati) onde consentire il regolare funzionamento dello stesso;
- la regolazione dell'impianto per la riequilibratura della temperatura ambiente nei diversi locali;
- il funzionamento delle apparecchiature di termoregolazione ove presenti.

Qualsiasi loro disfunzione deve essere tempestivamente segnalata al referente locale per le manutenzioni dell'Amministrazione Regionale, per gli interventi del caso.

d) L'Assuntore deve curare inoltre:

- il mantenimento in funzione delle apparecchiature di depurazione o di addolcimento dell'acqua, ove presenti, da immettere nell'impianto, compresa la fornitura dei prodotti necessari per il funzionamento delle stesse apparecchiature (sale, pastiglie). Il fluido in circolazione deve essere in ogni tempo privo di calcare onde non provocare danni agli impianti;
- il mantenimento in funzione della strumentazione per l'analisi ed il controllo dei fumi, dell'anidride carbonica, dell'ossido di carbonio, idrogeno, incombusti, ecc., ove esistenti. Qualsiasi disfunzione di dette strumentazioni deve essere tempestivamente segnalato al Committente e l'Assuntore deve prendere i provvedimenti volti a garantire l'effettuazione delle misure;
- la taratura annuale della strumentazione per l'analisi della combustione;

4.14) NORME DI RIFERIMENTO PER ALCUNI CONTROLLI E MISURE

a) I controlli dovranno essere conformi a quanto indicato nelle norme UNI-CTI, UNICIG e UNICEI vigenti.

b) Le misure di temperatura dell'aria nei locali degli edifici deve essere effettuata secondo quanto indicato nelle norme UNI 5364.

c) Le misure del rendimento di combustione dei generatori di calore devono essere effettuate secondo le normative UNI in fase di pubblicazione, e, nel periodo transitorio, secondo quanto prescritto dal DPR 1052/77.

L'Assuntore deve comunque garantire ispezioni e controlli periodici agli impianti e l'aggiornamento del libretto di centrale.

4.15) FORNITURA DI BENI

Per "fornitura di beni" si intende l'approvvigionamento adeguato, in termini qualitativi e quantitativi, di componenti, prodotti e materiali occorrenti all'esercizio degli impianti per raggiungere le condizioni contrattuali descritte all'art.1, comma 1, lettera p) del DPR 412/1993.

I componenti dovranno essere certificati ai sensi dell'art.32 della legge 10/91 ovvero ai sensi della direttiva CEE 89/106 sui materiali da costruzione di cui al DPR 246/1993.

4.16) SOGGETTI ABILITATI

Le prestazioni connesse alle attività di manutenzione devono essere effettuate da soggetti abilitati in conformità a quanto previsto all'art. 11, comma 3, del DPR 412/93.

4.17) OSSERVANZA DEI CONTRATTI COLLETTIVI E DISPOSIZIONI INERENTI ALLA MANODOPERA.

L'Assuntore si obbliga ad osservare tutte le disposizioni ed ottemperare a tutti gli obblighi stabiliti dalle leggi, norme sindacali, assicurative, nonché dalle consuetudini inerenti alla mano d'opera.

In particolare, ai lavoratori dipendenti dell'Assuntore ed occupati nei lavori dell'appalto devono essere attuate condizioni normative e retributive non inferiori a quelle dei contratti collettivi di lavoro applicabili alla loro categoria, in vigore per il tempo e la località in cui si svolgono i lavori stessi, anche se l'Assuntore non aderisce alle Associazioni stipulanti o recede da esse.

Tutti i lavoratori suddetti devono essere assicurati presso l'I.N.A.I.L. contro gli infortuni sul lavoro e presso l'I.N.P.S. per quanto riguarda le malattie e le assicurazioni sociali.

All'uopo si precisa che, a richiesta, l'Assuntore deve trasmettere all'Amministrazione Regionale l'elenco nominativo del personale impiegato, nonché il numero di posizione assicurativa presso le Aziende sopraccitate e la dichiarazione di aver provveduto ai relativi versamenti dei contributi.

Qualora l'Amministrazione Regionale riscontrasse o venissero denunciate da parte dell'Ispettorato del Lavoro, violazioni alle disposizioni sopra elencate si riserva il diritto insindacabile di sospendere il pagamento dei corrispettivi sino a quando l'Ispettorato del Lavoro non abbia accertato che ai lavoratori dipendenti sia stato corrisposto il dovuto, ovvero che la vertenza sia stata risolta.

L'Amministrazione Regionale si riserva il diritto di comunicare agli Enti interessati (Ispettorato del Lavoro, I.N.A.I.L., I.N.P.S.) l'avvenuta aggiudicazione del presente appalto, nonché richiedere ai predetti Enti la dichiarazione dell'osservanza degli obblighi e la soddisfazione dei relativi oneri.

Per tale sospensione o ritardo di pagamento l'Appaltatore non può opporre eccezione all'Amministrazione Regionale neanche a titolo di risarcimento danni.

4.18) PRESCRIZIONE PER LE NORME DI PREVENZIONE INFORTUNI E DI IGIENE PUBBLICA.

L'Assuntore deve osservare le norme di prevenzione infortuni sul lavoro contenute in :

- DPR 547 del 27 aprile 1955;
- DPR 164 del 7 gennaio 1956;
- D.L. 277 del 15 Agosto 1991 in esecuzione della L.212 ART 7 del 3 luglio 1990;
- legge 292 del 5 marzo 1963 e successivo Regolamento di esecuzione DPR 1301 del 7 settembre 1965;
- altre norme specifiche o aggiornamenti;

In particolare dovrà essere prestata la massima attenzione quando si tratti di operare entro cunicoli, vespai, cavedi, sottotetti, cantine, ecc. o spazi esterni dove le condizioni igieniche possono essere tali da procurare contagi di sostanze o oggetti infettanti, o comunque condizioni di pericolo.

Inoltre l'Assuntore deve osservare le disposizioni in materia che eventualmente dovessero essere emanate durante il contratto.

4.19) SORVEGLIANZA

Controlli regolari di tutte le attrezzature in utilizzo devono essere effettuati da parte dell'appaltatore (o da persone da lui delegate in possesso dei necessari requisiti e che abbiano ricevuto adeguate istruzioni), ad intervalli regolari in funzione di fattori ambientali e/o di qualsiasi altra natura per accertarsi che ogni attrezzatura:

- a) sia collocata nel posto designato e opportunamente segnalata;
- b) sia accessibile senza ostacoli, sia visibile chiaramente ed abbia istruzioni d'uso leggibili;
- c) non sia evidentemente difettosa, non presenti segni di deterioramento, di corrosione o perdite.

L'appaltatore deve segnalare al responsabile incaricato della R.A.S. situazione di potenziale pericolo di cui vengano a conoscenza.

Nota:

Devono essere utilizzati unicamente componenti conformi alla norma corrispondente o approvati dal costruttore per sostituire quelli giudicati inutilizzabili. Il tecnico abilitato deve segnalare la presenza di prodotti non corrispondenti alle vigenti norme tecniche.

Art. 5 - SPECIFICHE RELATIVE ALLA FASE DELLA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Rientrano in questa fase:

1) L'eventuale fornitura e relativa installazione, di impianti di riscaldamento alimentati a gasolio e di quelli centralizzati di climatizzazione a pompa di calore o parti di essi, comprensiva delle opere murarie e della relativa cartellonistica, a seguito di apposita richiesta dell'Amministrazione Regionale per l'utilizzazione di nuovi immobili rispetto agli elenchi allegati al presente documento (all. n. 2) o per un diverso utilizzo degli stessi, che richieda un'implementazione della dotazione di impianti di riscaldamento alimentati a gasolio e di quelli centralizzati di climatizzazione a pompa di calore o parti di essi;

2) la fornitura e la messa in opera di **nuovi pezzi di ricambio e/o materiali di consumo** (vedi allegato n. 1) che si dovessero rendere necessari per garantire il perfetto funzionamento degli impianti in questione, nel periodo intercorrente tra i controlli programmati, su espressa richiesta dell'Amministrazione Regionale;

3) lo **spostamento e la ricollocazione** di parti di impianti in questione, comprensiva delle opere murarie e materiali accessori, su espressa richiesta dell'Amministrazione Regionale;

5.1) Il riconoscimento dei lavori di manutenzione straordinaria avverrà di norma in contraddittorio tra le parti. Detti lavori verranno affidati alla ditta appaltatrice dietro presentazione di un computo di spesa da approvare a cura dell'ufficio competente del Servizio Tecnico regionale e i lavori verranno quindi realizzati secondo i prezzi contenuti nell'apposito "**ALLEGATO 1**" del presente Capitolato, ai quali verrà applicato lo stesso ribasso praticato in sede di gara sull'importo a base d'asta del presente. In generale la ditta appaltatrice si deve rendere disponibile a realizzare qualsiasi tipo di lavoro riguardante la straordinaria manutenzione degli impianti e/o apparecchiature in questione, compresi gli eventuali ampliamenti dei detti con le modalità di cui al presente articolo.

5.2) In questi ultimi casi saranno inoltre a carico della ditta appaltatrice gli eventuali oneri di progettazione ed il rilascio delle eventuali relative certificazioni finali, mentre sarà a carico dell'Amministrazione Regionale la direzione dei lavori.

Art. 6 - DISPOSIZIONI GENERALI

1) L'appaltatore dovrà assicurare la disponibilità di una idonea struttura operativa per far fronte alle richieste di intervento negli edifici interessati.

2) L'appaltatore all'atto della firma del contratto dovrà comunicare, con nota scritta quanto in appresso:

- indirizzo della sede di un'adeguata propria struttura centrale di coordinamento per la gestione delle attività tecniche, amministrative e di magazzino inerenti il presente appalto, ubicata nel territorio regionale;
- uno o più numeri telefonici e di fax, di pronto intervento, attivi 24 ore su 24, cui segnalare le eventuali richieste di intervento;
- il/i nominativo/i del/dei responsabile/i della struttura sopra citata ai quali rivolgersi in via ordinaria e nei casi di urgenza;

- elenco nominativo degli operai e/o tecnici della ditta che saranno adibiti all'esecuzione del servizio oggetto del presente Capitolato, indicando per ciascun operaio e/o tecnico le complete generalità, la qualifica e la posizione assicurativa all'interno dell'azienda. Tutte le maestranze durante gli interventi dovranno essere muniti di apposito cartellino di riconoscimento, che dovrà contenere: nome della ditta, fotografia e nominativo nonché numero di matricola dell'operaio.
- 3) L'appaltatore dovrà garantire per tutta la durata dell'appalto la pronta disponibilità di una adeguata struttura operativa, in numero sufficiente, in possesso delle adeguate qualifiche, dotata della necessaria attrezzatura, mezzi di trasporto e quant'altro occorrente per far fronte agli interventi richiesti in funzione della portata dell'appalto in questione, anche in casi di contemporaneità di richiesta.

6.1) Procedure

L'attività di manutenzione, controllo, revisione e collaudo dovrà essere svolta da personale qualificato e competente, in possesso dei requisiti previsti dalla legge, congiuntamente al personale incaricato dai responsabili degli immobili di cui all'allegato 2.

Le attività di manutenzione straordinaria di cui al precedente art. 5 del presente capitolato, potranno, in ogni caso, essere effettuate **solo su autorizzazione del competente Servizio Tecnico dell'Amministrazione**, dopo specifica richiesta del personale incaricato dai responsabili degli immobili di cui all'allegato 2 e dopo che il competente Servizio Tecnico dell'Amministrazione avrà provveduto all'emissione di specifici ordinativi.

6.2) Costi

- 1) Tutte le prestazioni indicate all'art.4 del presente Capitolato - nessuna esclusa - si intendono retribuite con il prezzo offerto per il servizio di manutenzione ordinaria.
Si intendono **già compensati** i costi relativi a:
- tutte le prestazioni e i materiali necessari per il completo espletamento delle fasi della manutenzione ordinaria (manutenzione, controllo, revisione e collaudo);
 - lo smaltimento presso un impianto autorizzato dei pezzi di ricambio esausti, materiali di risulta ed in generale tutte quelle parti di impianto che dovessero risultare non omologati, non conformi, non revisionabili e non collaudabili;
- 2) Tutte le prestazioni indicate all'art. 5 rientranti nella fase della manutenzione straordinaria, non si intendono già compensate e saranno retribuite sulla base di quanto già contenuto al precedente art. 5.
- 3) La fornitura di nuovi impianti o parti di esso (completi di tutti i dispositivi di identificazione e segnalazione) e dei pezzi di ricambio e/o materiali di consumo, è comprensiva anche dell'installazione.
- 4) L'elenco delle prestazioni di cui sopra è contenuto nell'allegato n. 1 del presente capitolato.

6.3) Fornitura nuovi impianti di riscaldamento alimentati a gasolio o centralizzati di climatizzazione a pompa di calore o parti di essi.

Le apparecchiature da fornire dovranno:

- a) essere state costruite da ditta autorizzata dal Ministero dell'Interno;
- b) essere in possesso del certificato di omologazione e di garanzia;
- c) essere conformi alla norma di riferimento;
- d) essere stati prodotti nell'anno solare di fornitura;
- e) essere esenti da difetti e imperfezioni.

6.4) Forniture ricambi

Le parti di ricambio e/o i materiali di consumo necessari per una corretta manutenzione, devono essere conformi alle normative riguardanti la tutela dell'ambiente, far conservare all'impianto la conformità al prototipo omologato, essere esenti da difetti e imperfezioni ed essere garantiti dal manutentore secondo la norma di riferimento.

6.5) Sostituzione e ricarica dell'agente estinguente

Tutti gli agenti estinguenti devono essere conformi alla normative riguardanti la tutela dell'ambiente e la salvaguardia della salute degli utilizzatori.

L'agente estinguente utilizzato deve far conservare all'impianto la conformità al prototipo omologato ed essere garantito dal manutentore in conformità alla norma di riferimento.

La sua sostituzione va effettuata con intervallo di tempo non maggiore a quello massimo di efficienza dichiarato dal produttore e, in ogni caso, non maggiore agli intervalli del prospetto indicati al precedente art. 4.

6.6) Sostituzione per manutenzione

Un componente l'impianto o parte di esso può essere **rimosso** per manutenzione **previa sostituzione** con un altro di prestazioni non inferiori (**a totale carico della ditta appaltatrice**).

Sarà cura dell'appaltatore medesimo provvedere al ripristino della collocazione del componente l'impianto o parte di esso in modo da garantire la perfetta funzionalità dello stesso. La predetta operazione di ripristino dovrà avvenire entro e non oltre 48 ore dal momento della rimozione.

6.7) All'atto di ogni intervento di manutenzione il tecnico incaricato dalla Ditta deve compilare un **bolla di manutenzione** riportante le seguenti informazioni:

- data e luogo dell'intervento;
- numero progressivo dell'intervento;
- nome e cognome del tecnico incaricato;
- intervento di manutenzione ordinaria effettuato (manutenzione, controllo/revisione/collaudato)
- intervento di manutenzione straordinaria con descrizione della prestazione o fornitura eseguita, l'indicazione delle quantità e unità di misura e tempo impiegato.

La bolla, firmata dal tecnico manutentore e sottoscritta dal Responsabile dell'immobile/Dirigente o da un suo delegato, come attestazione di regolare esecuzione, deve essere trasmessa al competente Servizio Tecnico dell'Amministrazione.

Costituisce obbligo dell'appaltatore la predisposizione per ogni immobile di un'apposita **scheda degli interventi**. La scheda sarà compilata e firmata dal tecnico manutentore, sottoscritta dal Responsabile dell'immobile/Dirigente o da un suo delegato, e inserita nel Registro dei controlli conservato in sede. Nella scheda saranno riportati i seguenti dati:

- nome e indirizzo della sede
- data di effettuazione dell'intervento;
- numero e tipologia delle apparecchiature mantenute e/o installate;
- descrizione dettagliata degli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria effettuati;
- eventuali segnalazioni;
- nome e cognome del tecnico manutentore.

L'appaltatore ha l'obbligo di inviare un **resoconto semestrale** su supporto informatico, contenente i seguenti dati:

- sede (ufficio, stazione forestale, ecc.)
- indirizzo (via/piazza, civico, città/località)
- data precedente intervento
- data dell'intervento effettuato
- tipologia di intervento (controllo/revisione/collaudato)
- numero di impianti presenti, distinti per tipologia (termosifone, split, fan-coil, ecc.);

6.8) Riconoscimento personale dipendente

L'appaltatore ha l'obbligo di munire il personale tecnico manutentore di apposita tessera di riconoscimento corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore e l'indicazione del datore di lavoro, ciò anche per una responsabile e utile collaborazione con i soggetti istituzionali preposti alla vigilanza.

Art. 7 - TEMPI PER L'ESECUZIONE DEI SINGOLI INTERVENTI

L'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria deve avvenire **perentoriamente** entro la scadenza prevista sulla base del precedente intervento di manutenzione, con riferimento a quanto prescritto dalle norme UNI e dalle disposizioni contenute nel presente capitolato.

Il primo intervento dovrà essere eseguito in tutte le sedi di cui all'allegato 2, entro e non oltre 60 giorni dalla data di affidamento del servizio oggetto del presente capitolato.

Prima dell'inizio di ogni semestre la Ditta è tenuta a comunicare, per iscritto e/o via e-mail, il calendario degli interventi al competente Servizio dell'Amministrazione.

La Ditta deve comunicare con un anticipo di quindici giorni la data prevista per l'intervento di manutenzione ordinaria all'Amministrazione Regionale all'uopo rappresentata dal relativo Responsabile/Dirigente o suo delegato.

Tutte le prestazioni di manutenzione ordinaria (ripristino, riparazione, sostituzione ecc.) devono essere eseguite al momento del controllo o comunque entro e non oltre il termine di **48 ore** dal controllo medesimo.

Gli interventi di manutenzione straordinaria (non programmati) devono essere effettuati di norma entro **24 ore** dalla chiamata.

Qualora gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria non siano eseguiti tempestivamente e/o correttamente l'impresa appaltatrice è tenuta al pagamento delle penali previste al precedente art. 4, (4.6) e al successivo art. 24 del presente documento.

L'importo delle penalità sarà detratto in sede di liquidazione delle fatture, a seguito di contestazione scritta da parte del Dirigente del competente Servizio dell'Amministrazione, oppure con rivalsa sul deposito cauzionale.

Art. 8 - VIGILANZA – CONTROLLO E VERIFICHE

L'Amministrazione Regionale esplica funzioni di vigilanza attraverso attività di verifica e controllo in relazione a tutti gli adempimenti previsti nel presente Capitolato Speciale.

Negli interventi relativi alla sorveglianza/controllo la vigilanza sarà effettuata contestualmente dal Responsabile/Dirigente o da suo personale delegato, il quale provvederà a sottoscrivere come attestazione di regolare esecuzione la bolla di manutenzione che dovrà trasmessa al competente Servizio dell'Amministrazione allegata alla fattura di riferimento.

L'Amministrazione verificherà tramite suo personale la corretta esecuzione degli interventi ricompresi nelle fasi della manutenzione ordinaria, revisione, del collaudo e della manutenzione straordinaria. I predetti controlli non liberano l'Impresa dagli obblighi e dalle responsabilità derivanti dal Contratto. L'Impresa, inoltre, non può invocare, come causa di interferenza nel compimento dei servizi o dei lavori, qualsivoglia intervento dell'Amministrazione.

Durante il corso dell'appalto l'Amministrazione si riserva le più ampia facoltà di controllo sulla modalità di esecuzione dei lavori di ordinaria manutenzione, nonché degli orari contrattuali e della corretta manutenzione degli impianti, attraverso propri funzionari o terzi allo scopo delegati.

Art. 9 - ATTREZZATURA E MATERIALI DI CONSUMO

Per l'espletamento del servizio di ordinaria manutenzione, di cui trattasi, sono a totale carico dell'Assuntore tutti gli oneri relativi alla fornitura e posa in opera dei materiali di consumo, di ricambio, di scorta e gli accessori necessari, in quanto compresi nel canone. Sono inoltre a suo carico le attrezzature necessarie, quali scale e ponteggi rispondenti alle norme antinfortunistiche, utensili, strumentazioni idonee e quant'altro necessario per eseguire le operazioni di verifica periodica e di manutenzione a perfetta regola d'arte.

Art. 10 - SMALTIMENTO MATERIALI DI RISULTA

Tutti i materiali di risulta conseguenti a lavorazioni, sostituzioni o quant'altro (componenti gli impianti di che trattasi, ovvero dei materiali metallici, dei materiali plastici, ecc..) devono essere smaltiti, in conformità alle specifiche normative vigenti in materia di tutela dell'ambiente, a cura e spese dell'Appaltatore, rimanendo a suo carico l'asporto, il trasporto ed il conferimento in discarica autorizzata dei medesimi nel rispetto della normativa vigente: a tale riguardo l'impresa dovrà fornire i documenti attestanti il prelievo, il trasporto e lo smaltimento. In caso di materiali recuperabili, restano a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri di rimozione, asporto, trasporto e deposito in locali indicati dall'Amministrazione.

Art. 11 - RESPONSABILITA' DELL'ASSUNTORE

L'appaltatore, in quanto TERZO RESPONSABILE, esegue i lavori sotto la propria ed esclusiva responsabilità, assumendone tutte le conseguenze nei confronti dell'Amministrazione Regionale e di terzi.

L'appaltatore è obbligato ad adottare, nell'esecuzione di tutti i lavori, ogni procedimento ed ogni cautela necessari a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché ad evitare qualsiasi danno agli impianti, a beni pubblici o privati.

ART. 12 - MAESTRANZE IMPIEGATE NEI LAVORI

Le maestranze impiegate dall'appaltatore per l'esecuzione dei lavori sia di manutenzione ordinaria che di manutenzione straordinaria, dovranno essere in regola con le norme previste dalla Legge e dai vigenti contratti nazionali di lavoro della categoria; pertanto resta inteso che l'Amministrazione Regionale è sollevata da qualsiasi responsabilità in merito.

L'appaltatore dovrà presentare, al momento della firma del contratto, copia del piano di sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/2008.

ART. 13 - RAPPRESENTANTE DELL'ASSUNTORE E DOMICILIO LEGALE

L'appaltatore, in caso di impedimento personale, dovrà comunicare all'Amministrazione il nominativo del proprio Rappresentante, del quale dovrà essere presentata procura speciale conferente i poteri per tutti gli adempimenti inerenti l'esecuzione del contratto spettanti all'Assuntore, il quale indicherà dove l'Amministrazione e la Direzione lavori indirizzeranno in ogni tempo ordini e notificheranno atti giudiziari.

Art. 14 - CONSIDERAZIONI SUL PERSONALE DELL'ASSUNTORE

- a) L'Appaltatore è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti e collaboratori esterni le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte, e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione del Servizio.
- b) Il personale dell'Appaltatore si presenterà sul luogo di lavoro munito di cartellino di riconoscimento.
- c) Il personale addetto al Servizio dovrà indossare durante l'espletamento delle sue funzioni idonea tuta da lavoro; l'Appaltatore, inoltre, dovrà mettere a disposizione, in ottemperanza al D.Lgs 81/2008, tutti i dispositivi individuali di sicurezza che dovessero rendersi necessari, anche a giudizio dell'Amministrazione.
- d) Qualora dovessero intervenire delle modifiche rispetto all'elenco suddetto, l'Impresa dovrà darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione.

Art. 15 - NORME DI SICUREZZA

L'Appaltatore nell'esecuzione del Servizio oggetto dell'appalto, deve attenersi scrupolosamente alle prescrizioni contenute nel presente Capitolato, nonché eseguire le attività necessarie nei tempi e nei modi concordati o comunicati dall'Amministrazione.

Tutte le operazioni previste devono essere svolte nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti compreso il D.Lgs. 81/2008 in materia di PREVENZIONE INFORTUNI ed IGIENE DEL LAVORO ed in ogni caso in condizioni di permanente sicurezza ed igiene.

L'Appaltatore deve pertanto osservare e fare osservare ai propri dipendenti, nonché a terzi presenti sui luoghi nei quali si erogano i Servizi e/o si svolgono i lavori sugli impianti, tutte le norme di cui sopra e prende inoltre di propria iniziativa tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro, predisponendo un piano delle misure di sicurezza dei lavoratori ai sensi delle normative vigenti in materia.

Ogni irregolarità deve essere comunicata all'Amministrazione.

Art. 16 - DIVIETO DI SOSPENDERE O DI RITARDARE I SERVIZI

L'Appaltatore non può sospendere o ritardare i Servizi oggetto del presente Capitolato con sua decisione unilaterale in nessun caso, nemmeno quando siano in atto controversie con l'Amministrazione.

La sospensione o il ritardo del Servizio per decisione unilaterale dell'Appaltatore costituisce inadempienza contrattuale grave e tale da motivare la risoluzione del Contratto per fatto dell'Appaltatore qualora questi, dopo la diffida a riprendere le attività entro il termine intimato dall'Amministrazione a mezzo fax seguito da raccomandata A.R., non vi abbia ottemperato.

In tale ipotesi restano a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri e le conseguenze derivanti da tale risoluzione.

Art. 17 - CAUSE DI FORZA MAGGIORE

Si considerano cause di forza maggiore quegli eventi effettivamente provocati da cause imprevedibili per le quali l'Appaltatore non abbia ommesso le normali cautele atte ad evitarli.

I danni che dovessero derivare a causa della arbitraria esecuzione del Servizio in regime di sospensione non potranno mai essere ascritti a causa di forza maggiore e dovranno essere riparati a cura e spese dell'Appaltatore, il quale altresì è obbligato a risarcire gli eventuali consequenziali danni derivati all'Amministrazione.

I danni che l'Appaltatore ritenesse ascrivibili a causa di forza maggiore dovranno essere denunciati all'Amministrazione entro cinque giorni dall'inizio del loro avverarsi, mediante raccomandata, escluso ogni altro mezzo, pena la decadenza dal diritto di risarcimento.

Art. 18 - RISERVATEZZA

Tutti i documenti prodotti dall'Appaltatore saranno di proprietà dell'Amministrazione.

Le Parti si impegnano reciprocamente a scambiarsi tutte le informazioni necessarie ed utili alla corretta esecuzione del presente Contratto. L'Impresa da parte sua si impegna a adottare tutte le misure atte a garantire un'adeguata tutela dei dati e delle informazioni ricevute dall'Amministrazione assicurando la necessaria riservatezza circa il loro contenuto ed in particolare a:

- Non cedere, consegnare, rendere disponibile a qualsiasi titolo o comunque comunicare/divulgare per qualsiasi motivo ed in qualsiasi momento il contenuto di tali informazioni a terzi, senza l'autorizzazione scritta dell'Amministrazione.
- Limitare al proprio personale strettamente indispensabile la conoscenza o l'accesso al contenuto delle informazioni fornite dall'Amministrazione, rendendolo individualmente e previamente edotto degli obblighi di riservatezza previsti dal Contratto.
- Non cedere, riprodurre o consegnare, anche provvisoriamente, ad alcuno le chiavi di impianti di pertinenza all'Amministrazione di cui potrebbe venire in possesso nel corso dei lavori.

Analogamente l'Amministrazione si impegna a adottare adeguati criteri di riservatezza nei confronti dell'Impresa.

Le Parti regoleranno con separati accordi le rispettive eventuali attività ed i ruoli previsti per l'adeguamento ed il rispetto della Legge 675/1996, sue successive modificazioni ed integrazioni, in materia di tutela della riservatezza dei dati personali.

Art. 19 - COMUNICAZIONI ALL'APPALTATORE

Le comunicazioni all'Appaltatore avverranno per iscritto. Tali comunicazioni potranno essere anticipate a mezzo telefono, fax o e-mail. Eventuali osservazioni che l'Appaltatore intendesse avanzare su una comunicazione ricevuta, devono essere da esso presentate per iscritto all'Amministrazione entro tre giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione, intendendosi altrimenti che essa è stata accettata integralmente e senza alcuna eccezione e che dopo tale termine decade dal diritto di avanzarne.

L'Amministrazione comunicherà all'Appaltatore, entro i successivi cinque giorni lavorativi, le sue determinazioni in merito alle eventuali osservazioni da questo avanzate nei termini e nei modi sopraddetti.

Art. 20 - COMUNICAZIONI DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore deve indirizzare ogni sua comunicazione alla scrivente Amministrazione Regionale esclusivamente per iscritto.

Esso è tenuto a richiedere tempestivamente eventuali elaborati progettuali e/o istruzioni, che siano di competenza dell'Amministrazione, di cui abbia bisogno per l'esecuzione del Servizio.

Qualunque evento che possa avere influenza sull'esecuzione del Servizio dovrà essere segnalato all'Amministrazione nel più breve tempo possibile, non oltre tre giorni dal suo verificarsi.

L'Appaltatore dovrà presentare una relazione completa dei fatti corredata, ove necessario per la loro corretta comprensione, da adeguata documentazione.

Art. 21- OSSERVANZA DI CAPITOLATI E LEGGI

L'Assuntore è tenuto all'esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia, comprese quelle che potessero essere emanate in corso del contratto.

Per tutto quanto non sia stabilito o comunque non sia in contrasto con le norme del presente Capitolato, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge in materia.

L'esecuzione dell'Appalto è soggetta all'osservanza delle norme del Contratto e del presente Capitolato nonché dalle norme contenute nelle leggi, regolamenti, disposizioni e circolari governative, prefettizie, regionali, comunali e di ogni altra autorità legalmente riconosciuta, che comunque abbiano

attinenza con l'Appalto in oggetto, siano esse in vigore all'atto dell'offerta, siano esse emanate durante il corso dei lavori.

La sottoscrizione del Contratto e del presente Capitolato da parte dell'Appaltatore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza di tutte le norme e di loro incondizionata accettazione.

Art. 22 - CONTROLLI DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione, nel corso dell'appalto in questione può effettuare, tramite propri delegati rappresentanti, verifiche ed ispezioni senza obbligo di preavviso.

Art. 23 - ONERI

23.1) Oneri a carico dell'Assuntore

E' da considerarsi a totale ed esclusivo carico e spesa dell'Impresa, dovendosi intendere interamente compensato con i corrispettivi delle opere o prestazioni in appalto, ogni onere, peso o gravame conseguente all'osservanza delle precisazioni e disposizioni del presente Capitolato e di ogni altro atto regolante il rapporto contrattuale, nonché ogni onere necessario o conseguente per dare i lavori compiuti ed eseguiti a perfetta regola d'arte.

23.2) Oneri a carico dell'Amministrazione

Sono a carico dell'Amministrazione gli oneri per:

- l'approvvigionamento di ACQUA;
- la fornitura di ENERGIA ELETTRICA;
- l'esecuzione di lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, la cui causa non sia da imputarsi all'aggiudicataria per incuria dovuta a scarsa manutenzione o per operazioni eseguite " non a regola d'arte " sugli impianti.

Art. 24 - CONTROVERSIE E LORO RISOLUZIONE - PENALI

24.1) Deficienze dei servizi e dei lavori

Qualora l'Amministrazione accertasse l'esistenza di inidoneità di una qualunque parte dei Servizi o Lavori eseguiti dall'Appaltatore, oppure rilevasse inadempienze rispetto agli obblighi assunti, potrà richiedere all'Appaltatore di porre rimedio a tali inconvenienti fissandogli all'uopo un termine perentorio.

L'Appaltatore non avrà diritto al riconoscimento di costi addizionali per le correzioni, qualora le deficienze riscontrate fossero addebitabili a sue specifiche responsabilità.

24.2) Danni, inadempienze

I danni dovuti ad incuria, negligenza, errori di conduzione saranno a totale carico della Ditta Appaltatrice. Eventuali danni economici per l'Amministrazione derivanti o conseguenti al mancato o insufficiente funzionamento degli impianti in questione saranno a totale carico della Ditta Appaltatrice. I danni saranno stimati dallo scrivente Servizio Tecnico Regionale e trattenuti sulle rate successive.

24.3) Penali

In caso di inadempienze e/o ritardi nell'esecuzione del servizio in questione saranno applicate le relative penali in funzione di quanto stabilito al precedente Art. 4, punto 4.6) del presente documento, per ogni ritardo non giustificato rispetto al termine di ultimazione degli interventi previsti e/o richiesti.

In linea generale Il ritardo verrà definito:

- 1) nel caso delle operazioni di manutenzione ordinaria: prendendo come riferimento la data di ultimazione del ciclo di controllo semestrale;
- 2) nel caso di interventi straordinari o nuove forniture richiesti dall'Amministrazione: prendendo come riferimento la data di richiesta di intervento urgente trasmessa via e-mail e/o via fax (e poi perfezionata con buono d'ordine).

In caso di reiterazione di inadempienze e/o ritardi di cui sopra, l'Amministrazione si riserva la facoltà di risolvere il Contratto.

Art. 25 - FATTURAZIONE CORRISPETTIVI

La fatturazione dei corrispettivi d'appalto dovrà essere effettuata con periodicità trimestrale; per gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria affidati all'Impresa la stessa provvederà ad emettere fattura alla conclusione dei lavori. Non è ammessa alcuna revisione prezzi.

Art. 26) - CESSIONE DELL'APPALTO

- 26.1) La cessione del presente appalto non potrà avvenire in nessun caso e rimane esclusa ogni forma di subappalto.
- 26.2) E' vietato alla ditta appaltatrice di cedere o subappaltare in tutto od in parte l'attività oggetto del presente contratto; potrà solo affidare, previo consenso dell'Amministrazione appaltante, l'esecuzione di parziali lavori o lavorazioni specifiche a ditte specializzate, rimanendo però sempre essa responsabile verso l'Amministrazione stessa.

Art. 27 - ONERI FISCALI E VARI

Ai fini della registrazione fiscale del relativo contratto, si richiederanno i benefici di cui all'articolo 38 del D.P.R. del 26/10/1972, n° 634, trattandosi di prestazioni soggette ad IVA.

Le spese di registrazione e quelle per bolli nonché le imposte e le tasse previste dalle vigenti disposizioni e senza diritto di rivalsa, in relazione agli effetti conseguenti alla stipulazione del suddetto contratto, sono poste interamente a carico dell'appaltatore.

L'appaltatore è obbligato a costituire una garanzia fidejussoria di importo pari al 5 per cento dell'importo di aggiudicazione, che è svincolata per il 95 per cento dell'importo garantito all'approvazione della regolare esecuzione e per il residuo 5 per cento allo scadere del periodo di garanzia, quando prevista; la garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento.

La polizza verrà svincolata solo a fine contratto.

Art. 28 - DOMICILIO FISCALE

Ai fini del conseguente contratto, le parti eleggono domicilio presso la sede dell'Assessorato Regionale degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, Viale Trieste n° 186, 09123 Cagliari.

Art. 29 - COMPETENZA GIUDIZIARIA

La risoluzione di qualsiasi controversia riguardante il presente appalto sarà di esclusiva competenza dell'Autorità Giudiziaria del Foro di Cagliari.

Art. 30 - PRESCRIZIONI TECNICHE GENERALI

La sottoscrizione del contratto e dei suoi allegati, da parte dell'Appaltatore, equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle leggi, dei regolamenti e di tutte quelle norme vigenti in materia di lavori pubblici e di incondizionata loro accettazione, nonché alla completa accettazione del presente Capitolato tecnico per quanto attiene alla sua perfetta esecuzione, e in particolare:

a) Leggi, decreti e norme tecniche

L'esecuzione dei lavori di manutenzione e di messa a norma o di nuova realizzazione degli impianti dovrà avvenire nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, e in particolare del:

- D.P.R. 27.04.1955, n. 547
- Regola dell'arte dell'1.03.1968, n. 186
- Sicurezza degli impianti del 5.03.1990, n. 46 e relativo regolamento di attuazione.

b) Coordinamento con le opere di specializzazione edile e delle altre non facenti parte del ramo d'arte della ditta appaltatrice

Per le opere, lavori o predisposizioni di specializzazione edile e di altre non facenti parte del ramo d'arte della ditta appaltatrice, le cui caratteristiche esecutive siano subordinate ad esigenze dimensionali o funzionali di eventuali impianti oggetto dell'appalto, è fatto obbligo alla ditta appaltatrice di render note tempestivamente all'Amministrazione appaltante le anzidette esigenze, onde la stessa Amministrazione possa disporre di conseguenza.

Art. 31 - ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Il servizio deve essere eseguito secondo le migliori regole d'arte e le prescrizioni della Direzione dei lavori in modo che gli impianti in specie e/o macchinari rispondano perfettamente a tutte le condizioni stabilite dalle vigenti normative. La sua esecuzione deve essere coordinata secondo le prescrizioni della Direzione dei lavori o con le esigenze che potrebbero sorgere dalla eventuale contemporanea esecuzione di altre opere affidate ad altre ditte. La ditta appaltatrice è pienamente responsabile degli eventuali danni arrecati, per fatto proprio e dei propri dipendenti, alle opere dell'edificio.

Art. 32 - GARANZIA DEGLI IMPIANTI di riscaldamento alimentati a gasolio e di quelli centralizzati di climatizzazione a pompa di calore o parti di essi e macchinari.

La fornitura di nuovi impianti in argomento o parti di essi, se non diversamente disposto nel bando di gara, nel Capitolato tecnico e da norme di legge in materia, la garanzia è fissata in 24 mesi dalla data del collaudo.

Si intende, per garanzia degli impianti o parti di essi e macchinari, entro il termine precisato, l'obbligo che incombe alla ditta appaltatrice di riparare tempestivamente, a sue spese, comprese quelle di verifica, tutti i guasti e le imperfezioni che si manifestassero negli impianti e macchinari per effetto della non buona qualità dei materiali (se forniti dall'Impresa) o per difetto di montaggio.

Art. 33 - OBBLIGHI ED ONERI GENERALI E SPECIALI

a) Opere accessorie e provvisoriale

Debbono intendersi per opere provvisoriale comprese nell'appalto, tutte le opere accessorie direttamente connesse all'esecuzione di quanto previsto nell'oggetto del presente appalto, come ad esempio: fori passanti nei muri e nei pavimenti, fissaggio di grappe, sostegni e simili, ecc., mentre sono escluse dall'appalto le opere murarie e di specializzazione edile, nonché quelle altre opere di rifinitura in genere, conseguenti ad impianti ultimati, come: ripresa di intonaci, di tinte, ecc. e tutto ciò che non fa parte del ramo d'arte della ditta appaltatrice. Le prestazioni di eventuali ponti e di sostegni di servizio e di ogni altra opera provvisoriale occorrente per l'esecuzione degli impianti, devono far carico alla ditta appaltatrice.

b) Servitù, permessi danni a terzi

Sono a carico dell'Amministrazione appaltante, le servitù e i permessi, mentre restano a carico della ditta appaltatrice i danni dovuti ad inesperienza o negligenza propria o del proprio personale, o ad impropria modalità di esecuzione dei lavori.

c) Disciplina nel cantiere

La ditta appaltatrice è tenuta ad osservare ed a far osservare al proprio personale la disciplina comune a tutte le maestranze del cantiere. Essa è obbligata ad allontanare quei suoi dipendenti che al riguardo non fossero bene accettati all'Amministrazione appaltante, nei termini previsti dal vigente Capitolato generale di appalto approvato con D.M. 19 aprile 2000 n° 145.

d) Domicilio della ditta appaltatrice

La ditta appaltatrice ha l'obbligo di comunicare durante il corso del contratto, le variazioni eventuali del proprio domicilio legale.

e) Regolarità contributiva

La ditta appaltatrice ha l'obbligo di dimostrare semestralmente la propria regolarità contributiva verso gli enti previdenziali e assistenziali.

Art. 34 - RICHIAMI AD ALTRE NORME

Per tutto quanto non è stato espressamente specificato, si fa richiamo al vigente Capitolato generale d'appalto per le opere pubbliche, di competenza del Ministero dei Lavori Pubblici, approvato con D.M. 19 aprile 2000 n° 145.

Art. 35 - INADEMPIENZE CONTRATTUALI

- 35.1) La Ditta Appaltatrice dovrà motivare per iscritto eventuali ritardi che dovessero verificarsi nell'esecuzione ed ultimazione di interventi richiesti dall'Amministrazione nei modi previsti, anche in funzione del disposto dei precedenti articoli in merito.
- 35.2) Nel caso di reiterate inadempienze, l'Amministrazione, previa diffida ad adempiere entro un termine la cui congruità dipenderà dall'urgenza dell'intervento, si riserva di far eseguire i lavori ad altre Ditte, addebitando l'importo alla Ditta Appaltatrice.
- 35.3) Nell'eventualità di gravi e reiterate inadempienze, l'Amministrazione si avvarrà della facoltà di rescissione del contratto.

IL DIRETTORE DEL SERVIZIO
Ing. Marco Tronci