



**Direzione Centrale Patrimonio  
Servizio P.R.M. Patrimonio Comunale**

APPALTO QUINQUENNALE DI SERVIZI PER : - LA GESTIONE (CONDUZIONE, FORNITURA DEL COMBUSTIBILE, MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI, MANUTENZIONE ORDINARIA DEI CONDIZIONATORI AUTONOMI); LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA; LA FORNITURA ED INSTALLAZIONE DI NUOVI CONDIZIONATORI AUTONOMI - DEGLI IMPIANTI TERMICI A SERVIZIO DEGLI EDIFICI SCOLASTICI E VARIE DIPENDENZE COMUNALI. 2° LOTTO ZONA CENTRO – NORD DI NAPOLI

Elaborato n. 01

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

Rev. n.03  
29/10/2014

IL TECNICO

Ing. Massimiliano Petronelli

IL DIRIGENTE

Ing. Roberto Di Lorenzo

**TITOLO. 1.**  
**OGGETTO DELL'APPALTO**  
**ART.1.1.**  
**FINALITÀ DEL CAPITOLATO**

Il presente Capitolato disciplina il servizio di gestione totale quinquennale (conduzione, fornitura combustibile, manutenzione ordinaria), la manutenzione straordinaria degli impianti termici e dei condizionatori autonomi a servizio degli edifici scolastici e varie dipendenze comunali nonché la fornitura ed installazione di nuovi condizionatori autonomi.

**ART.1.2.**  
**OGGETTO DELL'APPALTO**

L'appalto, espletato ai sensi del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n.163 e s.m.i., ha per oggetto il servizio quinquennale di gestione totale degli impianti termici a servizio degli edifici scolastici ed altre pertinenze comunali ricadenti nel 2° lotto e riportati nell'elenco impianti allegato, nonché i lavori di manutenzione straordinaria e la fornitura ed installazione di nuovi condizionatori autonomi, al fine di una razionalizzazione dei consumi e del mantenimento dell'efficienza. Il codice principale CPV del vocabolario comune degli appalti è il n. 50720000 - 8 Cat. 1.

La procedura di selezione è quella aperta, ai sensi dell'art. 3 comma 37 D.Lgs. 163/2006, ed il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 D.Lgs. 163/2006. L'appalto viene stipulato interamente a misura. L'offerta economica viene espressa a prezzi unitari per la parte dell'appalto riguardante il servizio di gestione e a ribasso unico sull'elenco prezzi per la parte dell'appalto riguardante i lavori.

Il servizio di gestione comprende:

- l'assunzione da parte dell'aggiudicatario del ruolo di terzo responsabile (art.31, commi 1 e 2 della legge 10/91 e artt. 1 e 11 del DPR 412/93 e s.m.i.).
- l'esercizio degli impianti: termici; di termoventilazione; di condizionamento; di produzione di acqua calda sanitaria;
- la manutenzione ordinaria di tutti gli impianti affidati in gestione e dei condizionatori di tipo split e multisplit nelle sedi del 2° lotto;
- la fornitura dei combustibili (gasolio, GPL, metano) necessari per funzionamento degli impianti affidati in gestione, con esclusione della fornitura di energia elettrica;
- la fornitura e l'utilizzo di un sistema di governo informatizzato per la pianificazione e gestione degli interventi, nonché per la raccolta di tutte le informazioni di ritorno necessarie alla valutazione dei risultati, informazioni comprensive dei tempi di intervento, della tipologia dell'intervento e del giudizio da parte degli utenti in merito al gradimento sul servizio erogato, le cui caratteristiche e modalità di funzionamento dovranno essere adeguatamente descritte nell'offerta del concorrente.

Nell'ambito del medesimo appalto quinquennale, i lavori comprendono:

- la manutenzione straordinaria;
- la fornitura e posa in opera di condizionatori autonomi a pompa di calore di tipo monosplit o multisplit;
- la sostituzione d'apparecchiature e macchinari obsoleti con nuove parti che garantiscano la migliore affidabilità, nel corso del periodo di gestione di cui al presente appalto.

È fatto obbligo alla ditta subentrante, di assumere, nei modi e termini previsti dalle norme sulla legislazione del lavoro, i lavoratori dipendenti utilizzati dall'impresa cedente, così come nominativamente risultano dai documenti di impresa, costituiti per il lotto 2°.

Nel giorno e termine fissato e comunicato dal Direttore dei Lavori per la consegna dell'appalto, eventualmente anche sotto riserva, qualora ne ricorrano i presupposti, si formalizzeranno contestualmente i seguenti adempimenti:

- ✓ Riconsegna all'Amministrazione degli impianti da parte dell'impresa uscente;
- ✓ Consegna degli impianti alla impresa subentrante;
- ✓ Assunzione da parte dell'impresa subentrante degli operai impegnati sul lotto, così come nominativamente risultano dai documenti, dell'impresa uscente, consegnati all'Amministrazione almeno sei mesi prima della scadenza dell'appalto in corso di conclusione.

### **ART.1.3. RUOLO DELL'ASSUNTORE**

L'assuntore, nell'erogazione delle prestazioni oggetto del presente Capitolato, assume il ruolo di TERZO RESPONSABILE (art.31, commi 1 e 2 della legge 10/91 e artt. 1 e 11 del DPR 412/93 e s.m.i.).

Al fine di assicurare condizioni di comfort l'assuntore deve garantire che durante il periodo di esercizio, la temperatura interna dei vari edifici deve risultare pari a 20 gradi centigradi, con temperatura media esterna giornaliera non inferiore a 2 gradi centigradi, ovvero con temperatura minima di progetto prevista per la zona di Napoli dal D.P.R. 412/93, tenendo conto dei tempi tecnici necessari per portare gli impianti a regime.

### **ART.1.4. RIFERIMENTI LEGISLATIVI**

Le attività citate devono essere condotte sugli impianti termici in conformità alle leggi ed alle norme vigenti, ed in particolare:

- D. L.vo 12 aprile 2006, n.163 e s.m.i.
- D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207
- D. L.vo 152/2006 parte V e successive modifiche ed aggiornamenti
- D. L.vo 19 agosto 2005. n. 192 e s.m.i.
- D.M. 22 gennaio 2008 - n. 37
- D. L.vo 29 dicembre 2006, n.311
- D. L.vo 9 aprile 2008 , n. 81
- D. Lvo 30 maggio 2008, n. 115
- D.Lgs. 14 Agosto 1996, n. 493
- D.M. 12/4/1996 Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi;
- D.M. 18.12.1975 ( norme tecniche per l'edilizia scolastica) ;
- D.M. 26.08.1992 (Norme di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica);
- DPR 1052 del 28.07.1977
- DPR 412 del 16.08.1993 e s.m.i.;
- DPR 551/99 e s.m.i.

D.P.C.M. del 08/03/2002

Legge 10.03.1986 n° 61 e s.m.i. e circolare MICA n°621374 del 14.03.1986, norme riguardanti la scorta d'obbligo di combustibile;

Legge 257 del 27.03.1992 e s.m.i. e successivi provvedimenti di attuazione;

Legge 292 del 5 Marzo 1963 s.m.i. e successivo regolamento di esecuzione DPR 1301 del 7 Settembre 1965 s.m.i..

Legge 615 del 13.07.1966 e s.m.i. e successivi provvedimenti di attuazione;

Legge 818 del 07.12.1984 e s.m.i. e successivi provvedimenti di attuazione;

Legge 16/6/1927 n. 1132 “Conversione in legge del R.D. 9-7-1926, n. 1331 concernente la costituzione della associazione nazionale per il controllo della combustione”, Reg. 12/5/1927 n.824 e DM 1/12/1975 (norme ISPESL);

Circ. MI n.73 del 29/7/91 – Norme di sicurezza per la progettazione, l'installazione e l'esercizio di impianti termici a gasolio;

Norme tecniche UNI-CTI, UNI-CIG, UNI-CEI.

L'Assuntore dovrà attenersi, inoltre, alle procedure di cui al proprio manuale di qualità e catalogo servizi, redatto conformemente alle norme UNI EN ISO 9001:2000.

## **TITOLO. 2.** **SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI**

### **ART.2.1.** **GENERALITÀ**

Per gestione si intende la conduzione dell'impianto termico nei termini previsti dalle vigenti leggi, facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti, e conformemente agli artt. 3 e 4 del D.P.R. 412/1993 e s.m.i.

Per garantire un servizio efficiente, l'assuntore dovrà coordinare tutte le operazioni riguardanti:

- esercizio degli impianti;
- fornitura dei combustibili necessari;
- fornitura di servizi di ingegneria, riguardanti diagnosi energetica, controllo dei rendimenti, ecc.;
- operazioni di manutenzione ordinaria sia per gli impianti che per i condizionatori autonomi.

L'assuntore dovrà prestare il servizio nel rispetto della normativa vigente e di quanto riportato nel presente Capitolato, adeguando la propria capacità organizzativa alle prescrizioni minime richieste.

Il coordinamento delle varie prestazioni dovrà essere effettuato tramite il sistema di governo informatizzato, che rientra nel servizio di gestione, accedendo direttamente al quale, la D.L. potrà avere informazioni in tempo reale di ogni problematica gestionale e manutentiva relativa allo svolgimento dell'appalto.

### **ART.2.2.** **PERIODO E DURATA DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI**

L'elenco degli impianti da gestire è riportato in allegato al presente Capitolato. L'assuntore, in quanto TERZO RESPONSABILE è tenuto:

- al rispetto del periodo annuale di esercizio;
- all'osservanza dell'orario di servizio prescelto dal Committente.

Il periodo di riscaldamento invernale avrà la durata prevista dalle leggi vigenti in materia di contenimento dei consumi energetici e sarà articolato, di massima, dal 15 novembre al 31 marzo per una media, da considerare ai fini dell'offerta, pari a 110 (centodieci) giorni.

L'orario giornaliero di funzionamento degli impianti è di 6 ore al giorno oltre al normale periodo di preriscaldamento (non inferiore a 2 ore) comunque necessario per il raggiungimento delle condizioni di regime. L'orario giornaliero non potrà essere inferiore a quattro ore. In caso di necessità, per un orario di servizio superiore a quello predetto, l'attivazione potrà essere frazionata in due periodi intervallati di non più di 2 ore.

Per gli edifici sedi di cantieri di fognatura ovvero di sedi ove vi è presenza continua di personale su più turni giornalieri il servizio di produzione di acqua calda sanitaria per le docce sarà esteso per 16 ore/giorno e per tutto l'anno mentre il riscaldamento ambiente funzionerà per 16 ore/giorno e per 137 giorni/anno.

Gli impianti di condizionamento centralizzati, dove esistenti, funzioneranno in regime estivo dal 1 giugno al 30 settembre e in regime invernale dal 15 novembre al 31 marzo, salvo anticipazioni o ritardi che saranno comunque disposti dalla D.L.

Gli impianti di produzione di acqua calda per gli asili nido e scuole materne forniranno l'erogazione per tutto l'anno in funzione dell'esigenza delle utenze.

L'assuntore dovrà assicurare le seguenti condizioni di comfort per le diverse tipologie impiantistiche:

## A) RISCALDAMENTO INVERNALE

Tutti i locali serviti, per tutta la durata del riscaldamento invernale e per il periodo giornaliero di accensione, quando la temperatura esterna non sia inferiore a + 2 C., dovranno essere mantenuti alle seguenti temperature:

aule, uffici e vani di abitazione	+20°
bagni e docce	+20°
sala visita ed ambulatori ( se esistenti)	+20°
corridoi e vani scale	+16°
palestre ed officine	+18°

Sui predetti valori, da mantenersi costanti mediante i sistemi di regolazione automatica e manuale già, presenti sugli impianti, eventualmente integrati in sede manutenzione straordinaria, sarà ritenuta accettabile una tolleranza positiva o negativa non superiore ad un grado centigrado; qualora non fosse possibile raggiungere le suddette prestazioni, l'assuntore della gestione dovrà procedere, senza diritto ad aumento dei canoni o a rimborsi di sorta, all'integrazione dei corpi scaldanti e/o dei generatori di calore.

Le temperature sopra riportate s'intendono misurate al centro dei locali, a mt. 1,60 dal pavimento, con porte e finestre chiuse, almeno dopo un'ora dal termine dei periodi di aerazione dei locali stessi.

## B) PRODUZIONE DI ACQUA CALDA

Gli impianti di produzione acqua calda per uso sanitario collegati agli impianti di riscaldamento centralizzato o alimentati da gruppi termici con generatori di calore autonomi, o alimentati da fonti energetiche alternative (pannelli solari) dovranno essere regolati in modo tale da fornire acqua calda alla temperatura di 40°C.. S'intende che l'assuntore sarà responsabile dell'apparato centralizzato, fino all'uscita dai boiler o dagli scambiatori con l'esclusione della distribuzione agli apparecchi di utilizzo.

## C) TERMOVENTILAZIONE INVERNALE E CONDIZIONAMENTO ESTIVO

L'assuntore dovrà curare che la qualità dell'aria immessa nei locali sia sempre rispondente alle norme di legge che regolano la materia, con particolare riguardo all'aspetto sanitario.

L'assuntore dovrà provvedere alla sistematica verifica, pulizia e sostituzione dei filtri di ogni tipo e qualità presenti sui suddetti impianti ed al loro smaltimento in discarica autorizzata quando se ne verifichi la necessità.

L'orario giornaliero di inizio e fine servizio verrà stabilito dal Committente con apposita comunicazione. L'assuntore deve esporre, presso ogni impianto termico, una tabella in cui deve essere indicato:

- il periodo di esercizio;
- l'orario di attivazione giornaliera definito dal Committente;
- le generalità ed il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e manutenzione degli impianti.

## **ART.2.3. DURATA DELL'APPALTO**

L'appalto avrà la durata di anni 5 (cinque) consecutivi, a decorrere dalla data del verbale di consegna.

#### **ART.2.4.**

### **ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI**

La finalità dell'esercizio degli impianti termici è quello di assicurare il livello di comfort ambientale, nel periodo e negli orari stabiliti. Tutti gli impianti devono essere condotti e sorvegliati quotidianamente, durante il periodo di attività, da personale qualificato alle dirette dipendenze dell'Assuntore ed abilitato a norma di legge. In caso di chiamate per guasto, il tempo di intervento non dovrà essere superiore a due ore.

L'esercizio dovrà riguardare:

- la centrale termica;
- le reti di distribuzione;
- i corpi scaldanti;
- le apparecchiature di termoventilazione e di condizionamento estivo/invernale.
- le apparecchiature di produzione dell'acqua calda con esclusione delle reti di distribuzione ed erogazione.

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

- avviamento dell'impianto;
- conduzione dell'impianto secondo le norme UNI-CTI vigenti ed in particolare la norma UNI 9317 e 8364;
- pronto intervento;
- spegnimento;
- azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge, effettuandoli, preferibilmente, con sistemi di telecontrollo a distanza;
- messa a riposo.

#### **ART.2.5.**

### **VARIAZIONE DELLA DURATA E DELL'ORARIO DELLA GESTIONE**

Il Committente ha facoltà di variare il periodo di esercizio degli impianti in base alle condizioni meteorologiche ed in accordo con le ordinanze delle Autorità.

Le anticipazioni o le proroghe potranno essere richieste anche al di fuori del normale periodo di gestione, per cui l'assuntore dovrà assicurare questa possibilità mantenendo in atto l'apparato organizzativo (personale addetto alle centrali, combustibile, ecc.), anticipando le operazioni di consegna o posticipando quelle di riconsegna degli impianti.

Le date effettive di inizio, di fine o di eventuale ripresa del servizio saranno ordinate dal Committente mediante apposita comunicazione.

La conduzione degli impianti potrà essere richiesta dal Committente anche nei giorni ed orari non previsti inizialmente e per prestazioni aggiuntive festive e notturne.

#### **ART.2.6.**

### **CONSERVAZIONE E COMPILAZIONE DEL LIBRETTO DI CENTRALE ED ALTRE REGISTRAZIONI**

Il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione può conservare il "libretto di centrale", conforme a quanto prescritto all'allegato F del D.P.R. 412/1993 e s.m.i., presso la propria sede o presso la centrale termica.

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

La compilazione per le verifiche periodiche é effettuata a cura del responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico.

Il responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico deve apporre la propria firma sul "libretto di centrale" per accettazione della funzione ed è tenuto, per ogni esercizio, a registrare sul libretto di centrale le attività manutentive previste per legge.

#### **ART.2.7.**

### **PREPARAZIONE E PROVE PER L'AVVIAMENTO DELL'IMPIANTO**

L'assuntore é tenuto, entro una settimana dall'inizio dell'esercizio invernale, a preparare l'impianto di riscaldamento per l'avviamento e ad effettuare, a proprie spese, una prova a caldo dell'impianto, i cui risultati devono essere trascritti nel "libretto di centrale".

Eventuali disfunzioni rilevate nel corso della prova, che potessero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardarne l'inizio, devono essere immediatamente segnalate per iscritto al Committente e verbalizzate.

#### **ART.2.8.**

### **NORME DI RIFERIMENTO PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI**

Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali. La manutenzione, la conduzione e controllo degli impianti di riscaldamento devono risultare conformi a quanto indicato nelle norme UNI vigenti.

Durante l'esercizio, il rendimento di combustione non deve essere inferiore ai limiti di rendimento previsto all'articolo 11, comma 14, del D.P.R. 412/1993 e s.m.i.

Eventuali non conformità, non derivanti dall'esercizio, dovranno essere tempestivamente segnalate per iscritto al Committente.

L'assuntore deve garantire, in qualsiasi tempo, una perfetta combustione nel rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dalla legge e normativa vigente.

In particolare:

- l'indice di opacità dei fumi non deve essere superiore al n. 2, per il gasolio;
- le emissioni di CO<sub>2</sub> ed NO<sub>2</sub> devono essere contenute entro i limiti di norma, compatibilmente con le condizioni dell'impianto.

L'assuntore provvederà a segnalare tempestivamente al Committente qualsiasi anomalia, per concordare le azioni da intraprendere. Le misure devono essere trascritte nel "libretto di centrale"

Prima e durante la gestione degli impianti termici, a cadenza almeno mensile, l'assuntore è tenuto a verificare la funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori della centrale termica e dell'impianto in generale.

In particolare, per le centrali alimentate da combustibile gassoso, le principali operazioni da eseguire sono:

- simulazione della improvvisa mancanza di gas, per verificare l'intervento delle intercettazioni automatiche dei dispositivi di blocco;

- simulazione dello spegnimento del bruciatore, per verificare l'intervento della valvola di intercettazione del combustibile;
- simulazione della mancanza di energia elettrica di alimentazione dell'impianto, per verificare le condizioni di sicurezza complessiva;
- simulazione di funzionamento del dispositivo di controllo e intervento in caso di fughe di gas o in presenza di miscela esplosiva;
- verifica dello stato di tutte le tubazioni ed apparecchiature facenti parte dell'impianto di adduzione del gas, comprese le valvole di intercettazione combustibile;
- verifica che la pressione di alimentazione e le caratteristiche del gas impiegato siano adeguate al tipo di bruciatore installato;
- verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto.

All'inizio di ogni esercizio invernale l'assuntore dovrà, inoltre, provvedere alla verifica della tenuta delle tubazioni di adduzione del gas metano che collegano gli apparecchi di centrale, secondo le modalità indicate dall'Azienda distributrice ed in osservanza alla legge n. 1083 del 6/12/1971 e s.m.i. ed alle prescrizioni del Ministero dell'Interno Direzione Generale della Protezione Civile e dei Servizi Antincendio. Per tale verifica è fatto divieto d'uso di fiamme libere e luci elettriche non schermate e del tipo non antideflagrante.

Eventuali guasti che comportino la fermata degli impianti per un tempo superiore ad un giorno devono essere immediatamente comunicati dall'assuntore al Committente e segnalati agli utenti.

## **ART.2.9. CONTROLLI E MISURE**

### 2.9.1 - GENERALITÀ

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente, che devono essere registrati sul libretto di centrale.

Tali verifiche e misure vanno effettuate prima dell'inizio del periodo di riscaldamento.

L'assuntore deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo dell'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità per quanto riguarda la centrale termica, 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 al Committente ogni anomalia o stato di pericolo.

L'assuntore deve periodicamente verificare il regolare funzionamento delle apparecchiature di misurazione.

Durante il periodo di funzionamento degli impianti, in caso di dubbi circa l'esattezza delle misurazioni, il Committente può richiedere l'effettuazione di nuovi controlli delle apparecchiature.

L'assuntore deve inoltre tenere regolarmente sotto controllo:

- lo sfogo dell'aria e le regolazioni dell'impianto in genere (centrale termica, 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.
- Qualsiasi loro disfunzione deve essere tempestivamente segnalata al Committente per gli interventi del caso.

L'assuntore deve assicurarsi, per gli impianti con combustibile liquido, di avere sempre a disposizione almeno un quinto del volume utile del serbatoio.

#### 2.9.2 - DETERMINAZIONE DEL RENDIMENTO DI COMBUSTIONE

Le misure del rendimento di combustione del generatore di calore devono essere effettuate secondo la norma UNI 10389.

Per i generatori di calore di potenza maggiore a 350 kW, il rendimento di combustione deve essere misurato almeno due volte all'anno: all'inizio ed alla metà del periodo di riscaldamento.

Per i generatori di potenza minore a 350 KW, il rendimento di combustione deve essere misurato almeno una volta all'anno, salvo indicazioni più restrittive. I rilievi devono essere registrati nel "libretto di centrale".

#### 2.9.3 - VERIFICA DELLA TEMPERATURA NEI LOCALI DELL'EDIFICIO

La misura di temperatura dell'aria nei locali degli edifici deve essere effettuata secondo quanto indicato nelle norme UNI 5364.

Le misure verranno effettuate secondo un programma concordato con la D.L., a rotazione in tutti gli edifici, nei locali campione che verranno di volta in volta indicati.

E' onere dell'assuntore approvvisionare l'apparecchiatura necessaria per le misure. Nei giorni e nelle ore di servizio stabilite la temperatura rilevata negli ambienti deve essere pari a quella stabilita dall'ART.2.2 del presente capitolato, con una tolleranza +/- di 1 °C.

Scopo della rilevazione della temperatura è accertare che la distribuzione termica nei vari ambienti sia omogenea.

La campionatura dovrà essere effettuata nei punti estremi dell'edificio, diversi per orientamento e per superfici disperdenti (ultimo piano, piano intermedio, ecc.).

Qualora da una prima campagna di misure effettuate in contraddittorio, risultassero valori medi di temperatura inferiori a quelli stabiliti dall'ART.2.2 del presente capitolato, l'assuntore dovrà proporre le dovute correzioni allo scopo di riportare la temperatura media dell'edificio a valori allineati con gli standard di benessere, con integrazioni di superfici radianti o di qualsiasi altra componentistica, il tutto a sua cura e spese.

Una volta accertata e stabilita la situazione ottimale, la D.L. potrà rilevare, in qualunque momento, in contraddittorio con l'assuntore, i valori di temperatura.

Se tali valori risultassero inferiori a quelli accertati in occasione della prima campagna di rilevazione, per almeno due volte, il Committente potrà applicare le penali, secondo quanto prescritto nell'articolo specifico.

#### 2.9.4 - APPARECCHIATURE DI CONTROLLO DELLA CORRETTA EVACUAZIONE DAL CAMINO DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE

Tutti i generatori di calore con potenzialità al focolare maggiore di 1,16 MW dovranno essere dotati di due apparecchi misuratori della pressione regnante rispettivamente in camera di combustione ed alla base del camino secondo le modalità previste dal D.P.C.M. del 08/03/2002.

#### **ART.2.10.**

#### **FORNITURA DI BENI**

Per fornitura di beni si intende l'approvvigionamento, adeguato in termini qualitativi e quantitativi, di:

- combustibile gasolio, che deve avere viscosità non superiore a 1,3° E a 20 °C e tenore di zolfo non superiore allo 0.2 %;

- combustibile gas metano. L'assuntore stipulerà a proprio nome i contratti con le aziende distributrici del gas e provvederà al pagamento delle bollette;
- combustibile GPL per il rifornimento dei serbatoi ove esistenti;
- prodotti e materiali occorrenti all'esercizio dell'impianto per raggiungere le condizioni contrattuali descritte all'art. 1, comma 1, lettera p) del D.P.R. 412/1993. Tali 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 D.P.R. 246/1993 e s.m.i..

La finalità della fornitura di beni è l'affidabilità e continuità di esercizio e di manutenzione dell'impianto, nei termini previsti dall'art. 9 del D.P.R. 412/1993.

La fornitura di beni è svolta attraverso le seguenti attività:

- approvvigionamento dei beni;
- gestione delle scorte;
- verifica e controllo.

## **ART.2.11. PROGETTO DI GESTIONE**

Al fine di valutare le risorse e le capacità gestionali offerte, le ditte partecipanti dovranno presentare un progetto, denominato **“Progetto di gestione degli impianti termici e di condizionamento”**, nel quale dovranno essere riportate le modalità operative con le quali verranno svolte le singole attività (esercizio degli impianti; fornitura dei combustibili necessari; fornitura di servizi di ingegneria, riguardanti diagnosi energetica, controllo dei rendimenti, ecc.; operazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria) con particolare riferimento a modalità, frequenze, interventi, organizzazione generale, organico operativo, attrezzature e programmi avanzati di gestione in linea con quanto previsto dal Sistema Qualità Aziendale .

### **Attività di esercizio**

Le ditte partecipanti dovranno indicare, nel progetto di gestione, le modalità con le quali intendono svolgere ciascuna delle attività di esercizio:

- a) avviamento dell'impianto;
- b) conduzione dell'impianto secondo le norme UNI-CTI vigenti ed in particolare la norma UNI 9317 e 8364;
- c) pronto intervento;
- d) spegnimento;
- e) azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge, effettuandoli, preferibilmente, con sistemi di telecontrollo a distanza;
- f) messa a riposo.

Le indicazioni di cui alle lettere a) b) c) d) e) f) faranno particolare riferimento a:

- manodopera impiegata;
- strumentazione;
- modalità di esecuzione.

### **Attività di fornitura**

Le ditte partecipanti dovranno indicare, nel progetto di gestione, le modalità con le quali intendono svolgere ciascuna delle attività di fornitura:

- g) approvvigionamento dei beni;
- h) gestione delle scorte;
- i) verifica e controllo.

Le indicazioni di cui alle lettere g) h) i) faranno particolare riferimento a:

- risorse tecniche;
- strumentazione;
- capacità di approvvigionamento dei combustibili, tenendo conto che la quantità di gasolio o di GPL contenuto nei serbatoi non deve scendere al di sotto del 20% della capacità dei serbatoi stessi;
- capacità di approvvigionamento dei pezzi di ricambio (disponibilità di furgoni attrezzati per il pronto intervento, di magazzino con scorte adeguate di materiali, ecc.)

### **Sistema di governo informatizzato per la pianificazione e gestione degli interventi**

Le ditte partecipanti dovranno indicare, nel progetto di gestione, le modalità con le quali intendono realizzare il sistema di governo informatizzato per la pianificazione e gestione degli interventi.

Nel progettare il Sistema Informativo, il concorrente dovrà tenere conto almeno di questi aspetti essenziali:

- consentire alla Direzione di seguire puntualmente le fasi di sviluppo degli interventi, di gestire un archivio storico e di avere una immediata trasposizione gestionale degli interventi eseguiti, facendo ricorso a strumenti informatici duttili e facilmente controllabili;
- permettere la conoscenza in tempo reale circa i vari problemi connessi all'espletamento dei servizi.

Il sistema informativo dovrà essere integrato ed interfacciato con il sistema telematico per la supervisione e controllo a distanza del funzionamento degli impianti.

Il software di gestione della manutenzione che la Ditta concorrente proporrà nell'ambito del contratto potrà essere di tipo modulare o relazionale, e dovrà in ogni caso essere idoneo a supportare le fasi di pianificazione, gestione e controllo dei servizi.

Più in particolare saranno considerati essenziali i seguenti requisiti del software:

- il censimento e la gestione dell'anagrafica degli impianti tecnologici oggetto dell'appalto;
- il monitoraggio tecnico dei componenti impiantistici, per la determinazione dello stato d'uso e di conservazione e, l'individuazione della presenza e permanenza dei requisiti normativi, nonché del rispetto delle norme vigenti sulla sicurezza e conduzione degli impianti;
- l'interfacciamento al sistema di tele controllo degli impianti;
- la gestione della contabilizzazione dei lavori e dei servizi eseguiti dalla Ditta appaltatrice, organizzata in modo da consentire alla Direzione Lavori, la corretta verifica di ogni singola esecuzione e la conoscenza analitica di tutte le attività eseguite, sia per categorie che per tipi d'intervento;
- la gestione di un sistema di archiviazione storico di tutte le attività oggetto dell'appalto, capace di fornire tutte le indicazioni statistiche, elaborate per le esigenze di conoscenza e di gestione del servizio.

Il sistema informativo dovrà inoltre essere in grado di gestire gli ordini di lavoro in automatico nel rispetto di quanto riportato nel programma di manutenzione e delle relative priorità.

### **Programma di manutenzione ordinaria.**

Le ditte partecipanti dovranno, presentare un programma di manutenzione ordinaria, facente parte integrante del progetto gestionale, che indichi tutte le operazioni ritenute necessarie per mantenere gli impianti in perfetto stato d'uso, in relazione alle condizioni degli impianti stessi.

Il programma potrà anche essere costituito da schede di manutenzione, compilate per ciascuna categoria di lavoro, nelle quali vengono riportate:

1. l'indicazione, per ogni classe degli impianti da 1 a 6, di tutti i lavori di manutenzione ordinaria che la ditta intende effettuare e la relativa periodicità.
2. la periodicità delle operazioni di verifica per le macchine principali degli impianti;
3. la periodicità di sostituzione dei componenti soggetti ad usura;

L'assuntore dovrà, comunque, garantire, in tutti gli impianti termici oggetto dell'appalto, l'effettuazione di tutte le attività ed interventi connessi alla manutenzione generale ed ordinaria prescritti dalle norme UNI vigenti.

### **Responsabile dell'esercizio e della manutenzione e Direttore di commessa**

Oltre a quanto indicato nei precedenti paragrafi, il progetto gestionale dovrà contenere:

- l'indicazione della qualifica del Responsabile dell'esercizio e della manutenzione;
- il nome e la qualifica del Direttore di commessa (Direttore di cantiere), che assumerà tutte le responsabilità tecniche connesse ai lavori di cui al presente Capitolato; tale figura deve essere rappresentata da un ingegnere o da un perito industriale, il quale deve rilasciare apposita dichiarazione di accettazione della funzione, da allegare al progetto gestionale.

**TITOLO. 3.**  
**MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

**ART.3.1.**  
**SISTEMA DI GOVERNO**

Tenuto conto dell'importanza e complessità delle strutture impiantistiche oggetto dei servizi appaltati, la ditta appaltatrice dovrà attuare, in accordo con il proprio sistema di qualità aziendale, idonee procedure tecniche - gestionali per affrontare e risolvere in maniera ottimale ogni problema manutentivo in modo che il Committente risulti sollevato da ogni incombenza e responsabilità al riguardo.

L'obiettivo del sistema di governo è di consentire l'attuazione, la programmazione e la verifica del servizio manutentivo e gestionale, creando un'opportuna integrazione informativa tra il Committente, i responsabili interni degli impianti e la ditta appaltatrice.

Il sistema di governo dovrà garantire:

- la riduzione al minimo dei disagi arrecati a seguito di guasti agli impianti e agli immobili oggetto del servizio;
- un costante flusso di informazioni riguardante l'andamento delle varie attività di servizio;
- il più rapido controllo e la valutazione da parte del Committente del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi dalla ditta appaltatrice al fine di definire le politiche e le strategie di gestione degli impianti ;
- un supporto logistico, tecnico-amministrativo ed informatico alle attività del Committente.

All'interno del servizio di gestione dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni essenziali:

- progettazione e gestione di una postazione operativa per la ricezione delle richieste di intervento presso la sede del committente;
- progettazione e gestione del Sistema Informativo - Informatico;
- formazione e aggiornamento costante dell'anagrafe e monitoraggio degli impianti;
- progettazione, realizzazione e gestione del sistema telematico per la supervisione e controllo degli impianti.
- idoneo programma per la contabilità del servizio;

**ART.3.2.**  
**MANUTENZIONE ORDINARIA**

Per manutenzione ordinaria s'intende 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, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera h) del DPR 412/199 e nel DPR 551/99.

Lo scopo della manutenzione ordinaria è quello di mantenere in buono stato di funzionamento gli impianti al fine di assicurare le condizioni contrattuali.

L'assuntore dovrà espletare la metodica ed assidua vigilanza di tutti gli impianti ed apparecchiature e provvedere a tutte quelle operazioni tendenti ad assicurare il normale e perfetto funzionamento, del quale sarà unica responsabile.

A tal uopo dovrà fornire la mano d'opera necessaria per il funzionamento degli impianti e per la conduzione delle caldaie, che dovrà essere effettuata da personale munito di regolare patentino di abilitazione, nonché quella necessaria per effettuare l'accurata manutenzione degli impianti.

L'accensione e lo spegnimento degli impianti potranno avvenire con l'impiego delle apparecchiature di telecontrollo attualmente esistenti o da installare e/o integrare a cura dell'impresa aggiudicataria in conformità del progetto presentato ed approvato, salvo nei casi, previsti dalla legge, ove tali operazioni debbono essere effettuate con personale abilitato.

L'assuntore dovrà provvedere a tutte le prestazioni ed alle incombenze necessarie per il migliore esercizio degli impianti ed in particolare a quanto segue:

- a) le periodiche pulizie e lubrificazioni degli apparecchi, la protezione antiruggine delle parti soggette a corrosioni, la sostituzione di guarnizioni e bullonerie; la riparazione delle protezioni coibenti; la disincrostazione di tubazioni, apparecchi e caldaie, delle superfici a contatto con l'acqua; la revisione periodica dei motori, bruciatori, pompe, nonché delle altre apparecchiature e meccanismi, comprese le canne fumarie; la pulizia delle centrali termiche, dei locali a servizio esclusivo degli impianti con le relative attrezzature, arredamenti e materiali che avrà ricevuto in consegna all'inizio dell'appalto e successivamente;
- b) l'approvvigionamento dei combustibili nella quantità e qualità, richieste da ogni impianto; per gli impianti alimentati da gas metano i misuratori saranno intestati alla ditta appaltatrice che provvederà direttamente al pagamento di tutti i costi alla società erogatrice;
- c) i lubrificanti, i disincrostanti, i materiali protettivi di consumo, le lampade elettriche per le centrali termiche;
- d) le lampade sussidiarie occorrenti a rischiarare i locali nel caso di momentanea interruzione dell'illuminazione elettrica;
- e) la pulizia interna ed esterna delle caldaie, dei condotti di fumo, dei camini, ecc., ogni qualvolta se ne presenti la necessità od, a richiesta della Direzione Lavori, con lo sgombero dei relativi materiali di risulta;
- f) il controllo periodico di tutte le parti meccaniche costituenti gli impianti di produzione termica, distribuzione e utilizzazione del calore mediante vapore, acqua calda, aria calda, comprese tutte le apparecchiature accessorie, quali bruciatori, corpi scaldanti, elettropompe, elettroventilatori, reti di distribuzione trasportanti fluido termico, gruppi frigoriferi, torri evaporativi, ventilconvettori, ecc.;
- g) il periodico espurgo dei fondami e la pulizia interna dei serbatoi e di tutte le apparecchiature poste a corredo della caldaia, nel caso di utilizzo di combustibile liquido;
- h) la preparazione delle caldaie per le verifiche regolamentari di legge da parte degli Enti competenti;
- i) le prove e le misure di controllo che l'Amministrazione appaltante per il tramite della Direzione Lavori intenda effettuare sulla rispondenza del servizio appaltato;
- j) la corresponsione dei contributi, la cura delle pratiche e l'assistenza presso i VV.F., l'ISPESL, le AA.SS.LL. per l'ottenimento dei rinnovi o il rilascio ex-novo dei certificati di agibilità riferiti ai soli impianti e locali di competenza, laddove questi rilasciabili, e quindi con l'esclusione di tutte le parti riguardanti il complesso dell'edificio;
- k) la manutenzione e l'attivazione delle unità di telecontrollo e della postazione centrale presso la ditta assuntrice. I canoni ed i costi di installazione e di consumo delle linee telefoniche, che dovranno essere indipendenti da quelle esistenti presso gli edifici collegati, per la trasmissione dei dati ed il collegamento tra la suddetta postazione e le unità periferiche per il telecontrollo cedono a carico dell'assuntore.

- l) la manutenzione della postazione informatica, da installarsi presso gli uffici della Direzione Lavori della stazione Appaltante, per il collegamento con le unità periferiche di telecontrollo e per il sistema di governo informatizzato. I canoni di consumo della linea telefonica, per i collegamenti tra la suddetta postazione e le unità periferiche per il telecontrollo restano a carico della Stazione Appaltante.
- m) ogni altra prestazione, fornitura a pagamento inerente la conduzione e manutenzione degli impianti;
- n) la fornitura, per disposizione della D.L., ogni qualvolta questa ne faccia richiesta, anche verbalmente ed in via urgente, di un'autovettura con autista per l'espletamento delle visite sopralluogo sugli impianti.

Il sistema di telecontrollo dovrà prevedere la lettura in tempo reale dei dati di funzionamento della centrale termica ed in particolare:

- Disegno schematico della centrale termica nei suoi componenti essenziali
- Indicazione delle temperature di
  - o Mandata
  - o Ritorno
  - o Collettore
  - o Fumi
  - o Ambiente
  - o Stato del Bruciatore ON/OFF
  - o Stato delle pompe di circolazione ON/OFF
  - o Stato della Valvola termoregolatrice

La ditta appaltatrice dovrà provvedere alla fornitura e all'installazione, a proprie spese, di:  
Un PC di primaria casa costruttrice con prestazioni e funzionalità al top di gamma:

- monitor LCD a colori da 19" o superiore;
- tastiera 102 tasti;
- sistema operativo non inferiore a Window Seven Professional;
- stampante laser formato A4/A3;
- pacchetti software Office 2007 o successivo;
- idoneo programma per la contabilità del servizio;
- riversaggio sul sistema di cui sopra dei programmi operativi attualmente residenti nel sistema in uso alla Direzione Lavori.

L'onere della manutenzione ordinaria di cui al presente articolo, rimane a carico della ditta aggiudicataria che dovrà, prevederlo nel corrispettivo di gestione che andrà ad offrire tenuto conto dello stato di esercizio degli impianti come risulterà dai sopralluoghi che la ditta s'impegna ad effettuare prima della presentazione dell'offerta e come attesterà con la dichiarazione che dovrà essere prodotta in sede di gara.

L'assuntore ha l'obbligo di comunicare alla D.L. l'organico minimo del personale che intende mettere a disposizione sugli impianti inclusi nell'appalto, con le varie qualifiche dello stesso.

Tale organico, ove a giudizio insindacabile della D.L. si rilevi insufficiente, o non idoneo, dovrà, essere incrementato o sostituito a semplice richiesta scritta del Committente.

### **ART.3.3.**

#### **MANUTENZIONE DI CONDIZIONATORI DI TIPO SPLIT E MULTISPLIT.**

1. La manutenzione ordinaria dei condizionatori di tipo split, dual split e trial split, consiste nei seguenti interventi:

- a) Pulizia semestrale del filtro e della batteria esterna;
- b) Controllo semestrale della scheda elettronica;
- c) Controllo semestrale dei telecomandi e sostituzione delle pile scariche;
- d) Sostituzione annuale del filtro interno e revisione totale con pulizia della moto condensante esterna;
- e) Controllo annuale visivo e manutenzione dei contatti elettrici del compressore;
- f) Chiamata ogni qualsivoglia, su segnalazione di mancato funzionamento.

2. Ai fini della formulazione dell'offerta si stimano complessivamente n. 750 condizionatori per il lotto n.2.

3. Tutti gli interventi non espressamente indicati al comma 1 si considerano di manutenzione straordinaria.

4. Poiché la stima di cui al comma 2 è indicativa, resta a carico dell'aggiudicatario il censimento di tutti i condizionatori ed i relativi aggiornamenti.

5. La manutenzione ordinaria dei condizionatori rientra nel servizio di gestione e viene compensato in euro/semestre secondo il prezzo offerto in sede di gara.

### **ART.3.4.**

#### **LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Per "manutenzione straordinaria" si intendono 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, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera i) del DPR 412/1993 e nel DPR 551/99.

La finalità della manutenzione straordinaria é mantenere nel tempo il livello tecnologico dell'impianto, al fine di assicurare le condizioni contrattuali, il risparmio e l'efficienza energetica.

Si deve intendere per manutenzione straordinaria quanto non espressamente indicato tra le attività e gli interventi di manutenzione ordinaria. A titolo esemplificativo devono intendersi di manutenzione straordinaria: le riparazioni o sostituzioni di apparecchi e parti degli impianti, quali tratti di tubazioni di qualsiasi diametro e relative coibentazioni, il valvolame, i vasi di espansione, i servomotori degli organi di regolazione, i termostati, i riduttori di pressione, i filtri, la revisione meccanica ed elettrica di motori elettrici, la sostituzione di corpi scaldanti, aerotermini, fancoils, ecc.; la ricarica di gas per i gruppi frigoriferi, la sostituzione di guarnizioni, premistoppa, interruttori, ugelli, cellule fotoelettriche, centraline di comando, galleggianti, rubinetti e chiavi di arresto e quant'altro occorrente per assicurare la continuità dell'esercizio e la migliore efficienza di ogni impianto od apparecchio; la sostituzione integrale di componenti dell'impianto quali caldaie, bruciatori, pompe di circolazione, reti di tubazioni, canne fumarie, ed in genere qualsiasi organo facente parte dell'impianto ricevuto in consegna il cui stato di avaria sia tale, che a giudizio della D.L., ne sia necessaria la sostituzione per il regolare funzionamento dell'impianto.

**ART.3.5.**  
**MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI LAVORI**

I lavori che si dovessero rendere necessari 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 eseguiti dall'assuntore con le seguenti modalità:

- comunicazione scritta alla D.L. dei lavori da effettuare con presentazione, per i lavori più importanti, di relazione tecnica ed elaborati di progetto;
- elaborazione di preventivo o computo metrico estimativo, utilizzando i prezzi unitari indicati nel successivo ART.3.6;
- esecuzione dei lavori solo dopo approvazione scritta della D.L. Tali interventi devono essere effettuati, possibilmente, nelle ore diverse da quelle del funzionamento dell'impianto ed in modo continuativo fino alla completa eliminazione dell'inconveniente verificatosi.

Gli interventi, di cui al comma precedente, potranno essere disposti dalla D.L. anche per altri impianti non compresi nell'appalto di gestione, senza che l'impresa appaltatrice possa rifiutarsi o accampare pretese di maggiori compensi rispetto a quelli contrattuali.

I tempi di esecuzione dei lavori saranno fissati, nei rispettivi ordinativi, e per ogni giorno di ritardo sarà applicata la penale di € 100,00 (cento).

L'assuntore non deve effettuare interventi di carattere straordinario sugli impianti non collaudati; tuttavia deve segnalare al Committente, di volta in volta e con la dovuta tempestività, gli interventi che si dovessero rendere necessari.

**ART.3.6.**  
**PREZZI UNITARI PER I LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. I Prezzi unitari a base dell'appalto sono quelli contenuti nell'Elenco Prezzi allegato e per le voci non presenti si desumono dal prezzo DEI Impianti tecnologici secondo semestre 2011 e dal prezzo DEI Impianti elettrici secondo semestre 2011.
2. Sui prezzi di cui al comma 1 si considera un'incidenza media per oneri della sicurezza intrinseci ed estrinseci pari al 3 %.
3. Sui prezzi di cui al comma 1 si applica il ribasso percentuale unico offerto sull'elenco prezzi, per i lavori.
4. Per i prezzi non presenti nei citati prezziari si procederà concordando nuovi prezzi secondo le modalità, di cui all'art. 163 del DPR 207/10 e successive integrazioni e modificazioni.
5. I lavori vengono contabilizzati a misura.

L'assuntore dovrà, in ogni caso garantire la piena funzionalità, del sistema di telecontrollo attualmente esistente, con particolare riferimento al sistema di accensione e spegnimento, di raccolta e registrazione dei dati di funzionamento degli impianti che dovranno essere messi a disposizione della D.L. ogni qualvolta questa ne facesse richiesta per il controllo del funzionamento degli impianti.

Nel caso di affidamento di nuovi edifici l'assuntore s'impegna a corredare i nuovi impianti di sistemi di telecontrollo omogenei a quelli già installati onde consentire l'uniformità del servizio da predisporre in sede di postazione centrale di telegestione.

**ART.3.7.**  
**DISPOSIZIONI GENERALI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE**

Per ciascun impianto, ove mancante o carente o da aggiornare, dovrà essere espletata la seguente documentazione minima, prodotta in tre copie:

- libretto di centrale compilato in ogni sua parte; in tutti i casi in cui tale documentazione o non esistesse o non fosse reperibile;
- pratica di denuncia I.S.P.E.S.L.; in tutti i casi in cui si debbano eseguire modifiche ai sistemi di sicurezza o comunque modifiche rispetto ai progetti depositati; tale pratica dovrà essere approntata, anche nel caso in cui non esistesse, comprese spese di omologazione e collaudo;
- disegni esecutivi, relativamente alle opere impiantistiche, in tutti i casi in cui si debbano eseguire modifiche o sostituzione delle apparecchiature;
- schemi elettrici, in tutti i casi in cui si debbano installare nuovi impianti elettrici o porzioni di essi.
- Dichiarazione di conformità secondo quanto previsto dal Decreto 22/01/2008 n. 37 per tutti gli interventi di riqualificazione e o adeguamento degli impianti termici.

Ciascuna centrale dovrà essere dotata, dove mancante, di segnaletica di sicurezza costituita da cartelli, realizzati in conformità a quanto disposto dal D. Lgs. 14 agosto 1996, n. 493.

Dette attività rientrano nel servizio di gestione, sono a carico dell'assuntore e si intendono remunerate nei prezzi unitari offerti in sede di gara.

**ART.3.8.**  
**IMPIANTI ELETTRICI A SERVIZIO DELLE CENTRALI TERMICHE**

Tutti gli impianti devono essere eseguiti in osservanza delle norme vigenti: in particolare delle norme C.E.I. (Comitato Elettrotecnico Italiano) e più dettagliatamente:

- CEI 64-2 Fascicolo n. 5964 C edizione 2001 " Impianti elettrici nei luoghi con pericolo di esplosione. Prescrizioni specifiche per la presenza di polveri infiammabili e sostanze esplosive";
- CEI EN 60079-10 Fascicolo n. 7177 edizione 2004 "Costruzioni elettriche per atmosfere esplosive per la presenza di gas. Parte 10: Classificazione dei luoghi pericolosi"
- CEI EN 60079-14 Fascicolo n. 10204 edizione 2010 "Atmosfere esplosive Parte 14: Progettazione, scelta e installazione degli impianti elettrici"
- CEI 64-8 Fascicolo n. 11062 edizione 2011 " Impianti elettrici utilizzatori a tensione nominale non superiore a 1000 V in corrente alternata e a 1500 V in corrente continua";
- CEI 11-1 Fascicolo n. 5025 edizione 1999 "Impianti elettrici con tensione superiore a 1 kV in corrente alternata";
- CEI EN 50522:2011-07 Fascicolo n. 11372 "Messa a terra degli impianti elettrici a tensione superiore a 1 kV in c.a.";
- CEI EN 61936-1 edizione 2011 Fascicolo n. 11373 "Impianti elettrici con tensione superiore a 1 kV in c.a. Parte 1: Prescrizioni comuni";
- le norme 11.1 - impianti elettrici - norme generali e 11.8 - impianti di messa a terra devono essere tenute presenti per quanto di esse resta in vigore come meglio specificato nelle norme 64.8 sopra menzionate.
- legge n.186 del 1.3.1968;
- le disposizioni dell'ASL competente per territorio;

- le disposizioni delle società distributrici dell'energia elettrica;
- le disposizioni del locale comando dei Vigili del Fuoco;
- le norme UNI-UNEL per quanto riguarda l'unificazione dei materiali e i dimensionamenti da utilizzare.

La rispondenza degli impianti alle norme sopra indicate è intesa nel senso più ampio, e pertanto non solo l'esecuzione dell'impianto deve rispondere alle norme, ma anche ogni singolo componente. Tutti i materiali previsti devono essere muniti della marcatura **CE** e in ogni caso dovranno risultare costruiti e collaudati secondo le norme CEI EN applicabili.

### **ART.3.9. NORMATIVA DI PREVENZIONE INCENDI**

Particolare attenzione dovrà essere posta nel rispettare le norme di prevenzione incendi.

Infatti, qualora le pratiche avessero esito negativo o venissero fatte prescrizioni aggiuntive, gli oneri relativi, quali presentazione/integrazione di progetti, e pagamento di bollettini di CC postale agli organi competenti, saranno a totale carico dell'assuntore.

L'assuntore avrà l'onere di presenziare alle visite dei VV.F. e dovrà completare la pratica, fino al rilascio del CPI ovvero al parere favorevole all'esercizio dell'impianto nel caso che il CPI debba essere rilasciato per l'intero edificio, anche nel caso in cui sia trascorso il periodo contrattuale.

Dette attività rientrano nel servizio di gestione, sono a carico dell'assuntore e si intendono remunerate nei prezzi unitari offerti in sede di gara.

### **ART.3.10. GARANZIE, CERTIFICATI E DOCUMENTAZIONE**

L'assuntore è tenuto a fornire apparecchiature affidabili ed adatte all'uso per il quale sono state costruite, dotate del marchio CE o equivalenti.

Alla fine dei lavori l'assuntore dovrà fornire al Committente i seguenti documenti, ove occorrenti:

- certificato di Prevenzione Incendi per le centrali termiche;  
(si precisa che là dove il certificato di prevenzione incendi non fosse rilasciabile per l'attività di centrale termica, in quanto attività non principale, la ditta è tenuta al rilascio di tutta la documentazione inerente la centrale termica, che sarà utilizzata dall'amministrazione ad integrazione della documentazione occorrente per il rilascio del C.P.I. integrale.)
- libretto matricolare rilasciato dall'ISPESL;
- dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte, ai sensi del Decreto 22/01/08 n. 37 per:
  - impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
  - impianti elettrici a servizio degli impianti meccanici oggetto d'appalto, con gli schemi di progetto e gli allegati previsti;

- rete di distribuzione del metano, con documentazione comprovante materiale di costruzione delle tubazioni, prova di tenuta delle tubazioni secondo DM 12/04/96, marca e tipo dell'elettrovalvola gas.

Per tutti gli immobili elencati di ciascun lotto, di superficie utile superiore a 1000 mq, l'Appaltatore dovrà provvedere ad effettuare la certificazione energetica (art. 13 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 115/08).

A questo scopo la ditta dovrà consegnare all'Amministrazione Comunale, entro il termine stabilito dalla D.L., in triplice copia, la seguente documentazione:

- Relazione tecnica di calcolo delle dispersioni termiche dell'involucro edilizio, secondo quanto previsto dalla L.10/91 e successivi decreti attuativi;
- Analisi delle strutture disperdenti e tabella delle dispersioni termiche attraverso le strutture per categoria omogenea (coperture, infissi, pareti, etc), con indicazione della superficie globale della categoria di struttura, della correlata dispersione termica, del suo peso percentuale;
- Rendimento termico utile del generatore di calore misurato alla potenza nominale (100%) come definito dal DPR 412/93 art. 1, comma 1, lettera v);
- Fabbisogno energetico normalizzato, come definito dal DPR 412/93, art. 8;
- Rendimento globale medio stagionale riferito alla prima stagione utile del contratto come definito dal DPR 412/93, art. 5

L'appaltatore fornirà la documentazione tecnica inerente la suddetta diagnosi energetica e relativa certificazione energetica in triplice copi, corredata di una copia su supporto informatico adeguato (CD) del software sul quale sono stati sviluppati i calcoli posti a base della diagnosi stessa al fine di successive verifiche, riscontri od elaborazioni.

Tutta la documentazione dovrà essere firmata da un tecnico abilitato, Ingegnere o perito iscritto all'Albo professionale di categoria; gli stessi potranno anche essere firmati dal direttore tecnico della Ditta appaltatrice purché iscritto all'Albo di categoria.

L'Amministrazione Comunale da parte sua metterà a disposizione dell'Appaltatore le piante dei vari immobili.

Tutti gli oneri e le prestazioni inerenti la diagnosi e la relativa certificazione energetica si intendono compresi e compensati con i prezzi d'offerta relativi alla gestione e pertanto a totale carico dell'Appaltatore.

## **TITOLO. 4. CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI**

### **ART.4.1.**

#### **CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'IMPIANTO E OBBLIGHI DELL'ASSUNTORE**

Gli impianti oggetto del Contratto verranno consegnati dal Committente nello stato di fatto in cui si trovano, ma comunque funzionanti.

L'assuntore, prima di formulare l'offerta, è tenuto a verificare lo stato complessivo dell'impianto.

L'assuntore deve concordare con i tecnici dell'ISPESL e della ASL le modalità ed i tempi di esecuzione delle visite agli impianti (centrali termiche, sottostazioni, centraline), nonché alle apparecchiature e dispositivi soggetti a controllo (valvole di sicurezza, di intercettazione combustibile, pressostati, ecc.), oltre che per motivi di sicurezza, anche per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di riscaldamento.

L'assuntore, per le visite di controllo dei funzionari dell'ISPESL o della ASL, deve fornire l'assistenza di operai specializzati per eventuali smontaggi di apparecchiature, prove idrauliche o di funzionamento.

L'assuntore è tenuto ad effettuare, in proprio ed a sua cura e spese, le verifiche dell'efficienza della "messa a terra" alle cadenze previste dalla ASL, rilasciando in proposito le certificazioni e trascrivendo i risultati sul libretto di centrale.

L'Assuntore ha l'obbligo di comunicare alla stazione appaltante ogni eventuale variazione intervenuta negli organi societari, ivi comprese quelle relative agli eventuali subappaltatori o fornitori.

La documentazione in questione sarà tempestivamente inviata a cura della stazione appaltante all'Ufficio Territoriale del Governo di Napoli.

Gli impianti ed i loro accessori dovranno essere riconsegnati, funzionanti ed in ottimo stato manutentivo, alla fine del rapporto contrattuale.

### **ART.4.2.**

#### **ESTENSIONE O RIDUZIONE DEL NUMERO DI COMPLESSI DA SERVIRE**

L'Amministrazione si riserva a suo insindacabile giudizio di aumentare o di diminuire il numero dei complessi da gestire senza che l'appaltatore possa per tale motivo rifiutare, sollevare obiezioni o pretendere maggiori compensi a qualsiasi titolo o prezzi diversi da quelli derivanti dall'applicazione dei corrispettivi contrattuali. In linea di massima, nell'assegnare alle imprese appaltatrici nuovi impianti, verrà, seguito il criterio di vicinanza con gli altri edifici del lotto. L'Amministrazione, peraltro, si riserva di agire diversamente, qualora lo creda opportuno, senza che l'appaltatore possa accampare pretese di sorta. L'affidamento dei nuovi impianti avverrà per mezzo di Ordini Di Servizio a firma del Direttore dei Lavori e del Dirigente del Servizio, sempreché ne sia disponibile la copertura finanziaria.

L'Amministrazione si riserva altresì a suo insindacabile giudizio, di ordinare interventi di manutenzione straordinaria, che dovessero rendersi necessari, anche su impianti appartenenti ad altri lotti, gestiti anche da altre ditte, qualora queste ditte si trovassero impossibilitate, per qualsiasi causa (ivi compresa eventuale mancata approvazione/stanziamento finanziario di regimi di proroga) ad intervenire.

Allorquando, per il funzionamento di impianti aggiuntivi o di maggiori esigenze di accensione degli impianti disposte dall'Amministrazione, dovessero occorrere integrazioni di spesa rispetto a quelle definite in sede di affidamento, si provvederà per mezzo di atti deliberativi che prevedano le necessarie coperture finanziarie.

**ART.4.3.**  
**DOMICILIO LEGALE E CONDOTTA DEI LAVORI**

Per tutti gli effetti del contratto l'assuntore dovrà, eleggere domicilio legale in Napoli presso persone o uffici ai sensi e delle disposizioni di legge. L'assuntore è tenuto a condurre personalmente i lavori e ad affidare la direzione tecnica a tecnico, di sua fiducia, specializzato nel particolare genere dei lavori, oggetto del presente appalto, il quale dovrà risiedere in Napoli, e del quale l'Amministrazione potrà in qualsiasi momento chiedere la sostituzione, senza che l'impresa possa perciò, accampare pretese di alcun genere e di alcun onere.

**TITOLO. 5.**  
**CONDIZIONI GENERALI PER L'APPALTO**

**ART.5.1.**  
**OSSERVANZA DI CAPITOLATI E LEGGI, SANZIONI EX D.L 90/2014 E CODICE DI**  
**COMPORAMENTO**

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

L'appalto è inoltre regolato da:

- Bando di gara;
- Capitolato Speciale di Appalto e relativi allegati;
- Contratto di Appalto e suoi allegati.

Ai sensi dell'art. 38 D.lgs. 163/2006, comma 2 bis, così come modificato con Leggi n. 89 e n. 114 del 2014, che qui integralmente si richiama, si prevede, per ogni violazione ivi contemplata, una sanzione pecuniaria a favore della stazione appaltante pari all'uno per mille dell'importo non ribassato a base di gara comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti al ribasso. La medesima sanzione viene altresì irrogata nei casi di violazione previsti dall'art. 46 D.lgs. 163/2006, così come modificato con Leggi n. 89 e n. 114 del 2014.

La Stazione Appaltante informa la propria attività contrattuale secondo i contenuti di cui al Codice di Comportamento, quale dichiarazione dei valori, insieme dei diritti, dei doveri e delle responsabilità, nei confronti dei portatori di interesse (dipendenti, fornitori, utenti etc.), approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 254 del 24/04/2014, esecutiva ai sensi di legge.

Tutti gli operatori economici fornitori di beni e servizi, quali soggetti terzi, sono tenuti, nei rapporti con la Stazione Appaltante, ad uniformare la loro condotta nel rispetto delle norme definite nel Codice di Comportamento.

In caso di violazioni delle norme di cui al Codice di Comportamento da parte del soggetto aggiudicatario, si applicherà una pena pecuniaria variabile dallo 0,3% allo 0,5% dell'importo contrattuale, commisurata all'entità del danno effettivo subito nell'esecuzione del contratto, alla gravità della violazione e/o al danno di immagine.

Qualora il soggetto aggiudicatario reiteri la violazione delle norme di cui al Codice di Comportamento, si applicherà la pena pecuniaria maggiorata, variabile dallo 0,6% allo 0,8% dell'importo contrattuale.

In caso di eventuale ed ulteriore reiterazione delle violazioni delle norme di cui al Codice di Comportamento, si procederà alla risoluzione del contratto.

Le percentuali da applicarsi nell'ambito dei range indicati (0,3% - 0,5% e 0,6% - 0,8%) varranno determinate dal Dirigente/RUP in relazione all'entità del danno effettivo subito nell'esecuzione del contratto, alla gravità della violazione e/o al danno di immagine.

In tutti i casi di violazione delle norme di cui al Codice di Comportamento, resta fermo il pieno diritto della Stazione Appaltante di chiedere ed ottenere il risarcimento dei danni patiti per la lesione della propria immagine ed onorabilità.

**ART.5.2.**  
**RESPONSABILITÀ DELL'ASSUNTORE**

L'assuntore esegue i lavori sotto la propria ed esclusiva responsabilità, assumendone tutte le conseguenze nei confronti del Committente e di terzi.

L'assuntore é 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.5.3.**  
**RAPPRESENTANTE DELL'ASSUNTORE E DOMICILIO LEGALE**

L'assuntore, in caso di impedimento personale, dovrà comunicare al Committente il nominativo del proprio rappresentante, del quale dovrà essere presentata procura speciale che gli conferisca i poteri per tutti gli adempimenti inerenti l'esecuzione del contratto.

**ART.5.4.**  
**PERSONALE ADDETTO ALLA GESTIONE E/O CONDUZIONE ED ALLA  
MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI**

Il personale addetto alla gestione e/o conduzione degli impianti deve essere in possesso delle abilitazioni necessarie, in relazione al tipo di impianto.

All'inizio della gestione l'assuntore deve notificare per iscritto al Committente:

- nominativo e recapito telefonico della o delle persone responsabili della gestione e manutenzione degli impianti e dei loro eventuali sostituti;
- nominativo e recapito telefonico della persona responsabile della manutenzione di tutti gli impianti oggetto del presente appalto, reperibili oltre il normale orario di funzionamento, sia nelle giornate feriali che festive.

L'assuntore é obbligato ad osservare e far osservare ai propri dipendenti le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte, e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione e conduzione dell'impianto.

**ART.5.5.**  
**NORME DI SICUREZZA**

I lavori devono essere svolti nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni e di igiene del lavoro ed in ogni caso in condizioni di permanente sicurezza ed igiene.

L'assuntore deve, pertanto, osservare e far osservare ai propri dipendenti, nonché a terzi presenti sugli impianti, tutte le norme di cui sopra e prendere 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.

L'assuntore deve assicurare la perfetta efficienza e funzionalità dei locali e di tutti i dispositivi di sicurezza, che devono pertanto essere tenuti sotto assiduo controllo e sorveglianza (valvole di sicurezza delle caldaie, termostati, fotocellule, dispositivi elettrici in genere, bocche antincendio, aerazione, ecc.)

L'assuntore deve osservare le norme di prevenzione infortuni sul lavoro contenute nel D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81

In tutti i casi di possibili rischi da interferenza si farà riferimento alle prescrizioni del DUVRI redatti ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 81/2008. 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 per la presenza di animali, sostanze, oggetti infettanti o in stato di decomposizione.

**ART.5.6.**  
**ASSICURAZIONI E RESPONSABILITÀ**

E' fatto obbligo all'assuntore di provvedere, a proprie cure e spese, presso una Società Assicuratrice, all'assicurazione per la responsabilità civile derivante dai rischi connessi all'appalto (terzi in genere e cose), di cui al presente Capitolato.

La polizza dovrà avere un massimale unico almeno pari a € 2,5 milioni.

La polizza dovrà considerare terzo l'Amministrazione appaltante e dovrà tenerla indenne da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, compresi eventuali errori di progettazione commessi dall'Assuntore.

L'assuntore, in quanto Terzo Responsabile, assume a proprio carico ogni responsabilità, sia civile che penale, conseguente agli eventuali danni che possano occorrere a persone o cose.

Copia della polizza assicurativa dovrà essere depositata, all'atto della firma del contratto, presso il Committente, il quale si riserva la facoltà, in caso di ritardo ed inadempienza, di provvedere direttamente a tale assicurazione, con il recupero dei relativi oneri.

**ART.5.7.**  
**OSSERVANZA DEI CONTRATTI E DISPOSITIVI INERENTI LA MANODOPERA**

L'assuntore si obbliga ad osservare tutte le disposizioni e ad ottemperare a tutti gli obblighi stabiliti dalle leggi, norme sindacali ed assicurative in materia di trattamento del personale.

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 al Committente l'elenco nominativo del personale impiegato, nonché il numero di posizione assicurativa presso gli Enti sopra citati e la dichiarazione di aver provveduto ai relativi versamenti di contributi.

Qualora si riscontrassero, o venissero denunciate da parte dell'Ispettorato del Lavoro, violazioni alle disposizioni sopra elencate, il Committente si riserva il diritto insindacabile di sospendere l'emissione dei mandati di pagamento 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.

Il Committente si riserva il diritto di comunicare agli Enti interessati l'avvenuta aggiudicazione del presente appalto nonché di richiedere ai predetti Enti la dichiarazione delle osservanze degli obblighi e la soddisfazione dei relativi oneri.

**ART.5.8.**  
**SUBAPPALTO**

E' ammesso il subappalto a norma dell'art.118 Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n.163. E' fatto obbligo ai soggetti aggiudicatari di trasmettere, entro 20 giorni dalla data di ciascun pagamento da loro effettuato, copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti dagli stessi corrisposti al subappaltatore o cottimista, con l'indicazione delle ritenute a garanzia.

Il concorrente nella redazione della propria offerta dovrà tenere presente che tutti i lavori devono essere eseguiti da ditte qualificate SOA per idonea categoria e classifica. Pertanto qualora il concorrente non intenda eseguirli direttamente ovvero sia sprovvisto di tale qualificazione, dovrà necessariamente affidare tali lavori in subappalto a ditte qualificate tenendo conto tuttavia che non è ammesso il subappalto per gli interventi di riqualificazione aventi per oggetto le lavorazioni

indicate nell'art. 107 del DPR n.207 del 05 ottobre 2010 se, singolarmente considerati, di importo superiore al 15% dell'importo dell'appalto.

Anche in caso di subappalto regolarmente autorizzato il Committente rimane comunque estraneo ai rapporti intercorrenti tra l'impresa subappaltatrice e la ditta appaltatrice, la quale rimarrà l'unica e diretta responsabile della qualità e corretta esecuzione dei servizi e dei lavori nonché del rispetto dei programmi.

Il concorrente non potrà affidare eventuali lavori in subappalto a ditte che hanno partecipato alla presente gara ai sensi della delibera di G.C. n.591 del 28/2/03.

**TITOLO. 6.**  
**CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'APPALTO**

**ART.6.1. IMPORTO DELL'APPALTO**

Il quadro economico del lotto n. 2 è riportato nel seguente prospetto:

<b>A</b>	<b>GESTIONE ORDINARIA</b>	
	A1 Servizio di gestione, fornitura combustibile e manutenzione ordinaria	9.779.382,36
	A2 Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, valutati per le prestazioni definite al punto A1	86.851,19
	<b>Totale A</b>	<b>9.866.233,55</b>
<b>B</b>	<b>LAVORI</b>	
	B1 Manutenzione straordinaria per interventi urgenti ed indifferibili	667.741,54
	B2 Fornitura ed installazione di nuovi condizionatori autonomi	117.563,48
	B3 Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, valutati per le prestazioni di cui ai punti B1 e B2	23.559,15
	<b>Totale B</b>	<b>808.864,17</b>
<b>C</b>	<b>IMPORTO DELL'APPALTO (A+B)</b>	<b>10.675.097,72</b>
<b>D</b>	<b>SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE</b>	
	D1 Imprevisti	493.311,68
	D2 Revisione prezzi carburante e manodopera (per la sola gestione ordinaria A)	1.063.553,76
	D3 Incentivi sui lavori (art. 92 c.5 D.Lgs. 163/06), incluso oneri riflessi (2% tot. B)	16.177,28
	D4 IRAP (D3 x 8,5/123,8)	1.110,72
	D5 Contributo Avcp	800,00
	D6 I.V.A. 22% (C +D1+D2)	2.691.031,90
	<b>Totale D</b>	<b>4.265.985,34</b>
	<b>TOTALE QUADRO ECONOMICO (C+D)</b>	<b>14.941.083,06</b>

L'importo contrattuale, al netto di I.V.A., è quello corrispondente alla somma di:

- Prezzo offerto per la gestione ordinaria
- Prezzo offerto per lavori
- Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

La parte dell'offerta riferita alla gestione ordinaria è a prezzi unitari, come specificato nel successivo ART.6.2, tali prezzi si intendono comprensivi degli oneri per la sicurezza.

La restante parte della medesima offerta è riferita ai lavori ed è a ribasso unico sull'elenco prezzi.

I prezzi unitari da applicare per la gestione di ulteriori impianti da inserire nel lotto, nel corso dell'appalto, saranno i medesimi previsti nell'affidamento iniziale, commisurato quindi alle relative potenzialità e tipologie, fermo restando a carico dell'impresa appaltatrice tutti gli oneri ed obblighi di manutenzione, conduzione e gestione di cui al presente Capitolato d'Appalto.

**ART.6.2.**  
**CORRISPETTIVI UNITARI PER IL SERVIZIO DI GESTIONE**

Il servizio di gestione e manutenzione ordinaria, per tutte le integrali forniture e prestazioni oggetto dell'appalto e poste a carico dell'appaltatore per detto servizio, viene suddiviso nelle seguenti classi:

<b>Classe 1</b>	<b>Servizio di gestione Caldaie di potenzialità superiore a 35 kW per la produzione di riscaldamento invernale, anche con eventuale produzione contestuale di acqua calda per usi igienico sanitari.</b> Il Servizio è minimo di 6 ore al giorno, oltre il preriscaldamento di 2 ore.
-----------------	--

	Per ogni ora di funzionamento oltre al preriscaldamento, il prezzo unitario (p1) del servizio è corrisposto in [€(kW*ora)]. Per ciascun impianto appartenente a tale classe il prezzo del servizio è pari a (p1)*(Potenzialità Nominale dell'impianto)*(ore effettive di funzionamento dell'impianto).
<b>Classe 2</b>	<b>Servizio di gestione Caldaie di potenzialità inferiore a 35 kW funzionanti per riscaldamento e/o produzione di acqua calda per usi sanitari.</b> Il prezzo unitario (p2) del servizio è corrisposto in [€(gg)]. Per ciascun impianto appartenente a tale classe il prezzo del servizio è pari a (p2)*(numero di giorni effettivi di funzionamento dell'impianto)
<b>Classe 3</b>	<b>Servizio di gestione Caldaie di potenzialità superiore a 35 kW per la produzione di acqua calda per usi igienico sanitari.</b> Il Servizio è minimo di 6 ore al giorno. Il prezzo unitario (p3) del servizio è corrisposto in [€(kW*ora)]. Per ciascun impianto appartenente a tale classe il prezzo del servizio è pari a (p3)*(Potenzialità Nominale dell'impianto)*(ore effettive di funzionamento dell'impianto).
<b>Classe 4</b>	<b>Servizio di gestione Caldaie di qualsiasi potenzialità per la produzione di acqua calda per usi igienico sanitari ed integrate da pannelli solari.</b> Il prezzo unitario (p4) del servizio è corrisposto in [€(kW*ora)]. Per ciascun impianto appartenente a tale classe il prezzo del servizio è pari a (p4)*(Potenzialità Nominale dell'impianto)*(ore effettive di funzionamento dell'impianto).
<b>Classe 5</b>	<b>Servizio di gestione Impianti centralizzati di condizionamento di qualsiasi potenzialità.</b> Il prezzo unitario (p5) del servizio è corrisposto in [€(kW*mese)]. Per ciascun impianto appartenente a tale classe il prezzo del servizio è pari a (p5)*(Potenzialità Nominale dell'impianto)*(mesi effettivi di funzionamento dell'impianto).
<b>Classe 6</b>	<b>Servizio di gestione Condizionatori autonomi di qualsiasi tipo e potenzialità.</b> Il prezzo unitario (p6) del servizio è corrisposto in [€(semestre)] ed è riferito a tutti i condizionatori presenti nel lotto considerati globalmente. Il prezzo del servizio, per la gestione di tutti i condizionatori presenti globalmente nel lotto, è dato da (p6)*(semestre).

I prezzi unitari del servizio di gestione si intendono remunerativi di tutti gli oneri, obblighi e spese, posti a carico dell'appaltatore, derivanti dal presente capitolato, compresi i costi della sicurezza, materiali, noli trasporti, forniture, manodopera, spese generali, utili, per erogare il servizio a perfetta regola d'arte e nel pieno rispetto delle norme vigenti e/o sopravvenute.

Ai fini della formulazione dell'offerta si considerano le seguenti quantità:

<i>classe</i>	<i>u.m.</i>	<i>Quantità annua</i>	<i>Quantità totale</i>
1	kWh	4.593.464,30	22.967.321,48
2	gg	9.900,00	49.500,00
3	kWh	677.773,14	3.388.865,70
4	kWh	181.942,05	909.710,23
5	kWmese	3.637,86	18.189,32
6	semestri	2,00	10,00

Per il calcolo delle quantità di cui al precedente prospetto, si è tenuto conto dei seguenti valori medi annui:

numero medio di giornate di accensione degli impianti in regime invernale per ciascun anno di affidamento = 110

numero medio di giornate di accensione degli impianti di produzione di acqua

calda per uso igienico - sanitario operanti in regime extra invernale = 220  
numero di mesi di attivazione degli impianti di condizionamento in regime estivo  
= 4  
numero di mesi di attivazione degli impianti di condizionamento in regime  
invernale = 4  
numero medio di giornate di accensione degli impianti di riscaldamento e  
produzione acqua calda per uso igienico sanitario in regime invernale ed  
extrainvernale = 330

**ART.6.3.**  
**COMPENSI SPETTANTI ALL'APPALTATORE PER LA GESTIONE E LA  
MANUTENZIONE ORDINARIA**

I compensi effettivamente spettanti all'appaltatore per i servizi da esso prestati si ricaveranno a misura dai corrispettivi di cui all'ART.6.2, mediante l'applicazione degli stessi alle condizioni di esercizio effettivamente verificatesi.

A prescindere da ogni controllo che la Direzione Lavori potrà effettuare in corso di esercizio presso ciascun impianto affidato in gestione, l'assuntore sarà tenuto ad esibire prospetti mensili comprovanti l'effettivo servizio prestato, sottoscritto per attestazione dai dirigenti delle strutture ove sono ubicati gli impianti ed, in assenza, dal custode o da altro personale di fiducia dell'Amministrazione.

Detti prospetti saranno di tipo unificato e redatti secondo modello approvato dalla Direzione Lavori.

**ART.6.4.**  
**MODALITÀ DI PAGAMENTO**

1. Il pagamento del servizio di gestione e manutenzione ordinaria sarà effettuato su certificati semestrali che saranno emessi dalla Direzione Lavori a meno delle trattenute di legge.
2. Il pagamento delle anzidette trattenute verrà effettuato dopo l'approvazione del certificato di rendicontazione e regolare esecuzione, emesso alla fine dell'appalto dal Direttore dei Lavori del Committente.
3. I lavori, sia per la manutenzione straordinaria, sia per l'installazione dei nuovi condizionatori, saranno pagati a misura, per l'importo derivante dall'applicazione dei prezzi unitari, depurato del ribasso offerto in sede di gara, ed il pagamento sarà effettuato sulla base dei certificati semestrali di cui al comma 1.
4. I prezzi unitari di cui al comma 3 sono quelli dell'Elenco Prezzi, o, in mancanza, quelli desunti dal prezzario DEI Impianti tecnologici secondo semestre 2011 sezione Opere Compiute e dal prezzario DEI Impianti elettrici secondo semestre 2011 sezione Opere Compiute.

**ART.6.5.**  
**CERTIFICATO DI RENDICONTAZIONE E DI REGOLARE ESECUZIONE**

1. Il conto finale, ad ultimazione dell'appalto, sarà sottoposto, per accettazione, alla firma della ditta assuntrice.
2. Entro tre mesi dalla data di ultimazione del quinquennio di gestione, il Direttore dei Lavori provvederà alla emissione del certificato di rendicontazione della gestione ordinaria e regolare esecuzione dei lavori.
3. Il certificato di cui al comma 2 sarà approvato con Disposizione del Dirigente del Servizio e contestualmente verrà autorizzato lo svincolo della cauzione definitiva.

## **ART.6.6.** **INVARIABILITÀ E REVISIONE PREZZI**

I prezzi di gestione sono soggetti alla clausola di revisione periodica, prendendo come riferimento i seguenti indici:

- Per il prezzo del gasolio ci si riferirà ai costi ufficiali pubblicati dalla C.C.I.A.A. di Napoli, o in mancanza dalla C.C.I.A.A. di Caserta, vigenti alla data del termine fissato dal bando per la presentazione delle offerte.
- Per il prezzo del metano ci si riferirà al costo pubblicato dall'AEEG al trimestre di riferimento alla data del termine fissato dal bando per la presentazione delle offerte.
- Per la manodopera ci si riferirà alle tariffe edite da ASSISTAL relativamente al costo dell'operaio di IV livello (al netto di utili e spese generali) vigente alla data del termine fissato dal bando per la presentazione delle offerte.

In occasione dei certificati di pagamento semestrali, verranno effettuate le verifiche necessarie per definire i valori finali delle voci costituenti i prezzi assunti a base per il combustibile e per la manodopera e verranno liquidati gli eventuali compensi revisionali.

La revisione del costo della manodopera e/o di quello del combustibile, è intesa sia in aumento che in diminuzione e va corrisposta esclusivamente per la quota dell'appalto relativa ai servizi (classi da 1 a 6 dell'art. 6.2).

### **Calcolo della revisione del prezzo carburante**

Detto  $P_{smi}$  il prezzo risultante, al mese  $i$ , del servizio di gestione per gli impianti funzionanti a metano; il costo del metano è dato da  $C_{mi} = 50,31\% P_{smi}$ .

Detto  $P_{sg}$  il prezzo risultante, al mese  $i$ , del servizio di gestione per gli impianti funzionanti a gasolio; il costo del gasolio è dato da  $C_{gi} = 50,31\% P_{sg}$ .

Detto  $m_0$  il costo unitario del metano pubblicato dall'AEEG al trimestre relativo alla data del termine fissato dal bando per la presentazione delle offerte e detto  $m_i$  il costo unitario del metano pubblicato dall'AEEG per il trimestre vigente al mese  $i$  di riferimento; il coefficiente di revisione del prezzo del metano, al mese  $i$ , risulta  $K_{mi} = m_i/m_0$ ; pertanto la revisione del prezzo del metano, al mese  $i$ , è data da  $R_{mi} = C_{mi} \cdot (K_{mi} - 1)$ . La revisione del prezzo del metano, riferita al periodo contabile per l'emissione del certificato di pagamento è invece  $R_m = \sum_i R_{mi}$

Detto  $g_0$  il costo unitario del gasolio pubblicato dalla C.C.I.A.A. di Napoli, o in mancanza dalla C.C.I.A.A. di Caserta, vigente alla data del termine fissato dal bando per la presentazione delle offerte e detto  $g_i$  il costo unitario del gasolio pubblicato dalla C.C.I.A.A. di Napoli (o Caserta), vigente al mese  $i$  di riferimento; il coefficiente di revisione del prezzo del gasolio, al mese  $i$ , risulta  $K_{gi} = g_i/g_0$ ; pertanto la revisione del prezzo del gasolio, al mese  $i$ , è data da  $R_{gi} = C_{gi} \cdot (K_{gi} - 1)$ . La revisione del prezzo del gasolio, riferita invece al periodo contabile per l'emissione del certificato di pagamento è  $R_g = \sum_i R_{gi}$

Se il prezzo iniziale è  $g_0$  è ricavato dalla C.C.I.A.A. di Napoli, anche i successivi prezzi  $g_i$  saranno ricavati dalla stessa C.C.I.A.A.

Se il prezzo iniziale è  $g_0$  è ricavato dalla C.C.I.A.A. di Caserta (per mancanza su quella di Napoli), anche i successivi prezzi  $g_i$  saranno ricavati dalla stessa C.C.I.A.A. di Caserta.

Per ulteriori dettagli, sull'applicazione del metodo, si rinvia agli esempi esplicativi della relazione tecnica illustrativa.

### **Calcolo della revisione del costo della manodopera.**

Il costo della manodopera riferito ai lavori di manutenzione straordinaria e di installazione di nuovi condizionatori autonomi, non è soggetto a revisione.

Il costo della manodopera riferito ai servizi delle classi da 1 a 6 (ART.6.2) è soggetto a revisione.

Detto  $P_{14i}$  il prezzo risultante, al mese  $i$ , dei servizi di gestione delle classi da 1 a 4 (ART.6.2); il prezzo della manodopera, al mese  $i$ , è dato da  $M_{14i} = 21,56\%P_{14i}$ .

Detto  $P_{56i}$  il prezzo risultante, al mese  $i$ , dei servizi di gestione delle classi da 5 a 6 (ART.6.2); il prezzo della manodopera, al mese  $i$ , è dato da  $M_{56i} = 71,86\%P_{56i}$ .

Detto  $c_0$  il costo unitario della manodopera da tariffa ASSISTAL per operaio di IV livello (al netto di utili e spese generali) vigente alla data del termine fissato dal bando per la presentazione delle offerte, e detto  $c_i$  il costo unitario della manodopera da tariffa ASSISTAL per operaio di IV livello (al netto di utili e spese generali) vigente al mese  $i$ ; il coefficiente revisionale della manodopera risulta  $K_{m_i} = c_i/c_0$ ; la revisione del costo della manodopera, al mese  $i$ , è data da  $R_{m_i} = (K_{m_i}-1)*(M_{14i}+M_{56i})$ . La revisione del prezzo della manodopera riferita invece al periodo contabile per l'emissione del certificato di pagamento è data da  $R_{m_o} = \sum_i R_{m_i}$

Per ulteriori dettagli, sull'applicazione del metodo, si rinvia agli esempi esplicativi della relazione tecnica illustrativa.

### **ART.6.7.**

#### **CAUZIONE DEFINITIVA DI GARANZIA E SPESE CONTRATTUALI**

La cauzione definitiva sarà pari ad un decimo dell'importo netto di appalto, fatte salve le norme a favore delle Cooperative di Produzione e Lavoro e loro Consorzi.

In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10 per cento, la garanzia fideiussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10 per cento; ove il ribasso sia superiore al 20 per cento, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20 per cento. Si applica l'articolo 113, comma 1 D.Lgs. 163/2006.

La cauzione definitiva dovrà essere prestata in contanti o in Titoli di stato o garantiti dallo Stato e/o mediante fidejussione bancaria o polizza assicurativa, secondo le vigenti disposizioni.

Tale cauzione rimarrà vincolata, quale garanzia a favore del Committente, fino al regolare e completo adempimento da parte dell'Assuntore di tutti gli obblighi contrattuali.

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla partecipazione, all'espletamento della gara e alla stipulazione del contratto, sono a carico della ditta assuntrice.

**ART.6.8.**  
**ONERI A CARICO DELL'ASSUNTORE**

Per tutte le centrali termiche oggetto del presente contratto devono intendersi a totale carico dell'assuntore tutte le prestazioni tecnico-professionali necessarie all'espletamento di pratiche dei VV.FF. (nuovi C.P.I., N.O.P., ecc.).

Sono pure a carico dell'assuntore tutte le incombenze tecnico-professionali necessarie per la regolarizzazione delle documentazioni ASL, ISPEL, VV.FF. (libretto matricolare, messa a terra, licenza di esercizio, ecc) ed allo svolgimento delle attività dell'Energy Manager.

Le spese effettive sostenute per versamenti, bolli e simili, sono a carico dell'Assuntore e verranno pagate direttamente dallo stesso.

Sono a carico dell'assuntore anche gli oneri di seguito indicati:

1. tutte le prove ed i controlli che la D.L. ordina di eseguire sull'impianto e sui materiali impiegati per la gestione del calore;
2. i controlli e le prove che, a seguito di inottemperanza, vengono fatti svolgere direttamente dal Committente;
3. i calcoli per la determinazione del conguaglio della gestione e per la rideterminazione degli importi unitari, ogni qualvolta si verificano variazioni dei prezzi;
4. l'occorrente mano d'opera, gli strumenti ed apparecchi di controllo, e quant'altro necessario per eseguire verifiche e prove preliminari o in corso di gestione degli impianti;
5. tutte le spese di contratto, di bollo, di copia, di registrazione e per i diritti di segreteria, di documentazione ed eventuali certificati e protocolli.

**ART.6.9.**  
**PRESTAZIONI E FORNITURE ESCLUSE DALL'APPALTO**

Sono escluse dal presente appalto:

- a) la fornitura dell'energia elettrica;
- b) la fornitura dell'acqua potabile per il riempimento degli impianti;
- c) la fornitura del gas di rete per gli impianti a servizio degli alloggi dei custodi e la relativa manutenzione ordinaria.

## **TITOLO. 7. PARTECIPAZIONE E SELEZIONE DEI CONCORRENTI**

### **ART.7.1. MODALITÀ E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Le modalità e i requisiti di partecipazione sono interamente disciplinati dal Bando, che costituisce lex specialis.

In questa sede si vogliono sintetizzare in maniera indicativa e non esaustiva le principali modalità di partecipazione, in modo da permettere ai concorrenti di avere un quadro di insieme più immediato da percepire.

I concorrenti in possesso dei requisiti indicati nel bando, nei modi e termini ivi previsti, devono sostanzialmente preparare tre buste, ciascuna debitamente sigillata e controfirmata, tutte inserite in un unico plico, anch'esso debitamente sigillato e controfirmato. Le tre buste vengono rispettivamente denominate:

BUSTA A contenente la documentazione amministrativa

BUSTA B contenete l'offerta tecnica

BUSTA C contenente l'offerta economica.

La documentazione amministrativa da inserire nella BUSTA A consiste, in maniera indicativa e non esaustiva, di:

- 1) Domanda di partecipazione in bollo, timbrata e sottoscritta dal legale rappresentante, con allegata copia firmata di un valido documento di identità.
- 2) Dichiarazioni rese dal legale rappresentante ai sensi del D.P.R. 445/2000, con allegata copia firmata di un valido documento di identità, relativamente a:
  - ✓ cause di esclusione di cui all'art.38 D.lgs. 163/2006
  - ✓ requisiti di carattere tecnico economico e finanziario
  - ✓ altri requisiti e dichiarazioni prescritte nel bando.
- 3) Dichiarazioni, ai sensi del D.P.R. 445/2000, con allegata copia firmata di un valido documento di identità, rese singolarmente da ciascuno degli altri soggetti di cui all'art. 38 D.lgs. 163/2006, circa le cause di esclusione ivi previste.
- 4) Versamento Avcp
- 5) Versamento cauzione provvisoria
- 6) Altra documentazione prescritta nel bando.

L'offerta tecnica da inserire nella BUSTA B riguarda il progetto di gestione di cui all'art. 2.11 del presente C.S.A.

Nella BUSTA B vanno inseriti:

- I. Il progetto di gestione, redatto in formato di una relazione di non oltre 150 facciate di formato A4, timbrata e sottoscritta dal legale rappresentante, articolata nelle seguenti sezioni:
  - 1) Attività di esercizio
  - 2) Attività di fornitura
  - 3) Sistema di governo informatizzato per la pianificazione e gestione degli interventi
  - 4) Programma di manutenzione ordinaria
- II. Attestazioni:
  - 1) Indicazione Timbrata e sottoscritta dal legale rappresentante di:
    - ✓ Nome e qualifica del Responsabile dell'esercizio e della manutenzione;

- ✓ Nome e qualifica del Direttore di commessa (Direttore di cantiere), che assumerà tutte le responsabilità tecniche connesse ai lavori di cui al presente Capitolato; tale figura deve essere rappresentata da un ingegnere o da un perito industriale
- 2) Dichiarazione sottoscritta del Direttore di commessa di accettazione della funzione.
- III. Riepilogo sintetico del progetto di gestione di cui al punto I, redatto in formato di una relazione di non oltre 50 facciate di formato A4 ed articolata nelle stesse sezioni da 1 a 6 di cui al punto I
- IV. Eventuali tavole grafiche/illustrative di formato che il concorrente riterrà opportuno ed in numero non superiore a 10.

In definitiva la consistenza massima della documentazione da inserire nella Busta B è di 210 facciate, oltre le attestazioni previste al punto II.

Nel' offerta economica in bollo, timbrata e sottoscritta dal legale rappresentante, da inserire nella BUSTA C, il concorrente deve indicare:

- ✓ Oggetto e GIG della gara
- ✓ Dati dell'operatore economico
- ✓ Generalità del legale rappresentante
- ✓ Dichiarazione del legale rappresentante di restare vincolato alla propria offerta per 180 giorni a partire dalla data ultima di presentazione prescritta nel bando.

All'offerta va allegata copia firmata di un valido documento di identità del legale rappresentante.

L'offerta va formulata indicando:

## SERVIZI

### Servizi di classe 1 (art. 6.2 C.S.A.) :

Quantità 22.967.321,48 kW di potenza nominale per ore effettive di funzionamento

Prezzo unitario comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso

*in cifre .....*

*in lettere .....*

Prezzo totale, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, (dato dal prodotto di prezzo unitario per quantità)

*in cifre .....*

*in lettere .....*

### Servizi di classe 2 (art. 6.2 C.S.A.) :

Quantità 49.500,00 gg complessivi di funzionamento

Prezzo unitario comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso

*in cifre .....*

*in lettere .....*

Prezzo totale, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, (dato dal prodotto di prezzo unitario per quantità)

*in cifre .....*

*in lettere .....*

### Servizi di classe 3 (art. 6.2 C.S.A.) :

Quantità 3.388.865,70 kW di potenza nominale per ore effettive di funzionamento

Prezzo unitario comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso

*in cifre .....*

*in lettere .....*

Prezzo totale, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, (dato dal prodotto di prezzo unitario per quantità)

*in cifre .....*

*in lettere .....*

**Servizi di classe 4 (art. 6.2 C.S.A.) :**

Quantità 909.710,23 kW di potenza nominale per ore effettive di funzionamento

Prezzo unitario comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso

*in cifre .....*

*in lettere .....*

Prezzo totale, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, (dato dal prodotto di prezzo unitario per quantità)

*in cifre .....*

*in lettere .....*

**Servizi di classe 5 (art. 6.2 C.S.A.) :**

Quantità 18.189,32 kW di potenza nominale per mesi effettivi di funzionamento

Prezzo unitario comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso

*in cifre .....*

*in lettere .....*

Prezzo totale, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, (dato dal prodotto di prezzo unitario per quantità)

*in cifre .....*

*in lettere .....*

**Servizi di classe 6 (art. 6.2 C.S.A.) :**

Quantità 10 semestri

Prezzo unitario comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso

*in cifre .....*

*in lettere .....*

Prezzo totale, comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, (dato dal prodotto di prezzo unitario per quantità)

*in cifre .....*

*in lettere .....*

**TOTALE SERVIZI**

- i. Prezzo totale offerto per il servizio di gestione (*somma dei prezzi totali delle classi da 1 a 6*)

*in cifre .....*

*in lettere .....*

- ii. Di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad € 86.851,19

- iii. Prezzo totale netto offerto per il servizio di gestione (*i – ii*)

*in cifre .....*

*in lettere .....*

**LAVORI**

Ribasso percentuale unico sull'elenco prezzi, al netto degli oneri per la sicurezza, (*arrotondato fino alla terza cifra decimale*)

*in cifre .....*

*in lettere .....*

Prezzo offerto per i lavori al netto degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso

*in cifre .....*

*in lettere .....*

Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad €23.559,15

Prezzo totale offerto per i lavori (*prezzo netto + oneri per la sicurezza*)

*in cifre .....*

*in lettere .....*

## INTERO APPALTO

Prezzo totale offerto per l'appalto (*Prezzo totale del servizio di gestione comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso + prezzo totale dei lavori comprensivo degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso*)

*in cifre* .....

*in lettere* .....

Di cui oneri per la sicurezza pari ad € 110.410,34 (€86.851,19 + €23.559,15)

### ART.7.2. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art.83 del D. Lgs. n.163/2006. I punteggi saranno assegnati nel modo seguente: Offerta tecnica, max 65 punti, Offerta economica, max 35 punti. Saranno considerati i punteggi arrotondati fino alla terza cifra decimale. Il prezzo offerto non potrà essere in alcun caso superiore al prezzo posto a base d'asta, a pena di esclusione. L'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa è effettuata in base ai seguenti criteri:

<i>N.</i>	<i>Cod.</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Punteggio massimo</i>
<b><i>Criteri di natura tecnico/qualitativa</i></b>			
1	T1	Adozione di particolari tecniche di gestione informatizzata della manutenzione	26
2	T2	Efficacia ed efficienza delle modalità organizzative attuate per l'erogazione del servizio	22
3	T3	Efficacia del piano manutentivo e frequenza degli interventi manutentivi proposti per mantenere gli impianti in perfetto stato d'uso	17
<b><i>Punteggio massimo per criteri di natura tecnico/qualitativa 65</i></b>			
<b><i>Criteri di natura economico/quantitativa</i></b>			
4	E1	Prezzo totale offerto per il servizio di gestione al netto dei relativi oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	30
5	E2	Ribasso percentuale offerto sull'elenco prezzi per i lavori al netto dei relativi oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	5
<b><i>Punteggio massimo per criteri di natura economico/qualitativa 35</i></b>			
<b><i>Punteggio massimo totale 100</i></b>			

Il metodo utilizzato per l'assegnazione del punteggio a ciascun concorrente è il metodo aggregativo compensatore, previsto al paragrafo II dell'allegato P al Regolamento D.P.R. 207/2010 di attuazione del Codice dei Contratti D.Lgs. 163/2006.

Si adottano le seguenti formule:

$$P_{ij}=K_{ij} \times W_j; P_i = \sum_j P_{ij}$$

$P_{ij}$  è il punteggio ottenuto dal concorrente  $i$  relativamente al criterio  $j$

$K_{ij}$  è il coefficiente di ponderazione (variabile tra 0 ed 1), assegnato al concorrente  $i$  relativamente al criterio  $j$

$W_j$  è il punteggio massimo (peso) assegnato al criterio  $j$

$P_i$  è il punteggio totale ottenuto dal concorrente  $i$

La classifica provvisoria prevede l'ordinamento decrescente dei punteggi così ottenuti.

Ai sensi dell'art. 86 comma 2 del D.Lgs. 163/2006, l'offerta che raggiunge contemporaneamente un punteggio tecnico pari o superiore ai quattro quinti (52,000 punti) del massimo punteggio tecnico previsto (65 punti); ed un punteggio economico pari o superiore ai quattro quinti (28,000 punti) del massimo punteggio economico previsto (30 punti), verrà giudicata anomala.

La stazione appaltante si riserva la facoltà, ai sensi dell'art. 88 comma 7 del D.Lgs. 163/2006, di valutare la congruità delle prime 5 offerte anomale.

Non si procede alla successiva apertura della busta C, per quelle offerte che non raggiungono almeno il 51% (33 punti) del punteggio massimo previsto per l'offerta tecnica (65 punti).

### **ART.7.3. ASSEGNAZIONE DEI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE PER I CRITERI DI NATURA TECNICO/QUALITATIVA.**

Se le offerte ammesse all'apertura della busta B sono pari od inferiori a due, ogni commissario assegnerà discrezionalmente (ai sensi dell'allegato P citato paragrafo II lett. a) punto 4.) per ciascun criterio e per ciascun concorrente, un coefficiente di ponderazione  $K_{ij}$  variabile tra 0 ed 1.

Per rendere confrontabile la valutazione dei commissari su basi omogenee, si adotta la seguente scala di valore:

da 0/100	a 17/100	valore molto negativo
da 18/100	a 33/100	valore negativo
da 34/100	a 50/100	valore non idoneo
da 51/100	a 67/100	valore idoneo
da 68/100	a 83/100	valore positivo
da 84/100	a 100/100	valore molto positivo

Successivamente si considera la media dei valori espressi da ciascun commissario riferiti all'offerta  $i$  ed al criterio  $j$  in esame. La media viene normalizzata al valore massimo se le offerte sono due, non si procede alla normalizzazione se bisogna valutare una sola offerta.

Per ulteriori dettagli e chiarimenti si rimanda all'esempio evidenziato nella relazione tecnica illustrativa.

Se le offerte ammesse all'apertura della busta B sono pari o superiori a tre, si procede all'attribuzione dei coefficienti di ponderazione  $K_{ij}$  variabili tra 0 ed 1, col metodo dell'autovalore principale della matrice quadrata dei confronti a coppie (ai sensi dell'Allegato P citato, paragrafo II lett. a) punto 3.). Per l'applicazione del metodo si rimanda all'esempio esplicativo evidenziato nella relazione tecnica illustrativa. La scala semantica per l'individuazione delle preferenze nel confronto a coppie è la seguente:

- 1 parità di preferenza
- 2 preferenza minima
- 3 preferenza piccola
- 4 preferenza media
- 5 preferenza grande
- 6 preferenza massima

È lecito anche usare valori intermedi di preferenza arrotondati alla prima cifra decimale.

**ART.7.4. ASSEGNAZIONE DEI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE PER I CRITERI DI NATURA ECONOMICO/QUANTITATIVA**

Il metodo di valutazione (non discrezionale) è unico qualunque sia il numero di partecipanti.

Per valutare il coefficiente di ponderazione  $K_{i4}$  (  $i$  = concorrente; 4 = criterio n. 4) relativo al prezzo offerto dal concorrente  $i$  per il servizio di gestione, si ha  $K_{i4} = \text{Prezzo min} / \text{Prezzo } i$ , dove Prezzo min è il minor prezzo tra quelli offerti e Prezzo  $i$  è il prezzo offerto dal concorrente  $i$ .

Per valutare il coefficiente di ponderazione  $K_{i5}$  (  $i$  = concorrente; 5 = criterio n. 5) relativo al ribasso offerto dal concorrente  $i$  per i lavori di manutenzione straordinaria ed installazione di nuovi condizionatori autonomi, si ha  $K_{i5} = \text{Ribasso } i / \text{Ribasso max}$ , dove Ribasso  $i$  è il ribasso offerto dal concorrente  $i$  e Ribasso max è il maggior ribasso tra quelli offerti.

## **TITOLO. 8.** **CONTROVERSIE E LORO RISOLUZIONE**

### **ART.8.1.** **PROVVEDIMENTI PER INADEMPIENZE AGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI**

Le inadempienze agli obblighi contrattuali da parte dell'assuntore, comporteranno una riduzione del compenso pattuito per il minor servizio prestato e/o per il danno arrecato, nonché l'applicazione delle sotto segnate penali o provvedimenti.

- Per le interruzioni del servizio conseguenti a mancato o intempestivo intervento da parte dell'Assuntore oppure a mancata od intempestiva segnalazione di eventuali inconvenienti: per ogni giorno e per ciascun impianto, una penale di € 50,00.
- Per il mancato rispetto in generale di quanto indicato nel presente capitolato sia per la manutenzione ordinaria che per quella straordinaria: una penale pari a € 75,00 per ogni impianto.
- Per mancata o incompleta tenuta delle registrazioni previste dal "Libretto di Centrale", per ogni mancata registrazione, una penale pari a € 50,00.
- Per la mancata effettuazione dei controlli e delle misure indicate nel "Libretto di Centrale": per ogni misura e controllo non effettuato, una penale pari a € 75,00.

Come previsto all'articolo 34 comma 5 della legge 10/91 il "Terzo Responsabile" é soggetto sanzionabile se, nel corso di una verifica dell'Ente locale prevista all'articolo 31 - comma 3 - della stessa legge, non mantiene il rendimento di combustione entro i limiti previsti dalla normativa vigente e non effettua la manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI.

In caso di ripetuta inadempienza agli obblighi contrattuali, l'Amministrazione diffida l'assuntore ad ottemperare entro 5 giorni dalla data della contestazione.

In caso di inadempimento entro il termine assegnato, l'Amministrazione ha la facoltà di rescindere il contratto con un preavviso di 5 giorni.

Il Committente potrà, quindi, affidare la continuazione del servizio ad altri o provvedervi direttamente, addebitando l'eventuale maggior costo all'assuntore, avvalendosi sia del credito sia dei depositi cauzionali dell'assuntore stesso e fatta salva la possibilità di ogni azione legale per il recupero dei maggiori danni.

Qualora, per dimostrate causa di forza maggiore, l'assuntore non si ritenesse più in grado, dopo l'aggiudicazione dell'appalto e/o durante lo svolgimento del servizio, di continuare la gestione dell'appalto, dovrà darne immediata comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al Committente e dovrà, comunque, successivamente alla data della comunicazione stessa, proseguire la gestione per almeno 5 giorni.

Anche in tale caso sarà sempre facoltà del Committente di rivalersi nei confronti dell'Assuntore per tutti i danni conseguenti all'interruzione dell'appalto ed al riappalto della gestione.

### **ART.8.2.** **CONTROVERSIE**

Tutte le controversie tra il Committente e l'assuntore, quale che sia la loro natura tecnica, amministrativa o giuridica, che non si sono potute definire in via amministrativa verranno demandate al Giudice Ordinario - Tribunale di Napoli -

**ART.8.3.**  
**CAUSE DI RISOLUZIONE**

L'Amministrazione procederà alla rescissione del contratto d'appalto, qualora l'Impresa aggiudicataria non denunci immediatamente alle forze di Polizia, dandone comunicazione alla stazione appaltante, ogni tentativo d'estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale in qualunque forma esso si manifesti nei confronti dell'Imprenditore, degli eventuali componenti la compagine sociale o dei loro familiari (richiesta di tangenti, pressione per indirizzare l'assunzione al personale o l'affidamento di lavorazione, forniture, servizi o simili a determinate Imprese – danneggiamenti – furti di beni personali o in cantiere, etc.).

## SOMMARIO

<b>TITOLO. 1.</b>	<b>OGGETTO DELL'APPALTO .....</b>	<b>1</b>
<b>ART.1.1.</b>	<b>FINALITÀ DEL CAPITOLATO .....</b>	<b>1</b>
<b>ART.1.2.</b>	<b>OGGETTO DELL'APPALTO.....</b>	<b>1</b>
<b>ART.1.3.</b>	<b>RUOLO DELL'ASSUNTORE .....</b>	<b>2</b>
<b>ART.1.4.</b>	<b>RIFERIMENTI LEGISLATIVI.....</b>	<b>2</b>
<b>TITOLO. 2.</b>	<b>SERVIZIO DI GESTIONE DEGLI IMPIANTI .....</b>	<b>4</b>
<b>ART.2.1.</b>	<b>GENERALITÀ .....</b>	<b>4</b>
<b>ART.2.2.</b>	<b>PERIODO E DURATA DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI .....</b>	<b>4</b>
<b>ART.2.3.</b>	<b>DURATA DELL'APPALTO .....</b>	<b>5</b>
<b>ART.2.4.</b>	<b>ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI .....</b>	<b>6</b>
<b>ART.2.5.</b>	<b>VARIAZIONE DELLA DURATA E DELL'ORARIO DELLA GESTIONE .....</b>	<b>6</b>
<b>ART.2.6.</b>	<b>CONSERVAZIONE E COMPILAZIONE DEL LIBRETTO DI CENTRALE ED ALTRE REGISTRAZIONI .....</b>	<b>7</b>
<b>ART.2.7.</b>	<b>PREPARAZIONE E PROVE PER L'AVVIAMENTO DELL'IMPIANTO .....</b>	<b>7</b>
<b>ART.2.8.</b>	<b>NORME DI RIFERIMENTO PER L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI .....</b>	<b>7</b>
<b>ART.2.9.</b>	<b>CONTROLLI E MISURE.....</b>	<b>8</b>
<b>ART.2.10.</b>	<b>FORNITURA DI BENI .....</b>	<b>9</b>
<b>ART.2.11.</b>	<b>PROGETTO DI GESTIONE.....</b>	<b>10</b>
<b>TITOLO. 3.</b>	<b>MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA .....</b>	<b>13</b>
<b>ART.3.1.</b>	<b>SISTEMA DI GOVERNO.....</b>	<b>13</b>
<b>ART.3.2.</b>	<b>MANUTENZIONE ORDINARIA .....</b>	<b>13</b>
<b>ART.3.3.</b>	<b>MANUTENZIONE DI CONDIZIONATORI DI TIPO SPLIT E MULTISPLIT.....</b>	<b>16</b>
<b>ART.3.4.</b>	<b>LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA .....</b>	<b>16</b>
<b>ART.3.5.</b>	<b>MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI LAVORI.....</b>	<b>17</b>
<b>ART.3.6.</b>	<b>PREZZI UNITARI PER I LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ...</b>	<b>17</b>
<b>ART.3.7.</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE .....</b>	<b>18</b>
<b>ART.3.8.</b>	<b>IMPIANTI ELETTRICI A SERVIZIO DELLE CENTRALI TERMICHE.....</b>	<b>18</b>
<b>ART.3.9.</b>	<b>NORMATIVA DI PREVENZIONE INCENDI .....</b>	<b>19</b>
<b>ART.3.10.</b>	<b>GARANZIE, CERTIFICATI E DOCUMENTAZIONE.....</b>	<b>19</b>
<b>TITOLO. 4.</b>	<b>CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI.....</b>	<b>21</b>
<b>ART.4.1.</b>	<b>CONSEGNA E RICONSEGNA DELL'IMPIANTO E OBBLIGHI DELL'ASSUNTORE.....</b>	<b>21</b>
<b>ART.4.2.</b>	<b>ESTENSIONE O RIDUZIONE DEL NUMERO DI COMPLESSI DA SERVIRE ..</b>	<b>21</b>
<b>ART.4.3.</b>	<b>DOMICILIO LEGALE E CONDOTTA DEI LAVORI.....</b>	<b>22</b>
<b>TITOLO. 5.</b>	<b>CONDIZIONI GENERALI PER L'APPALTO .....</b>	<b>23</b>
<b>ART.5.1.</b>	<b>OSSERVANZA DI CAPITOLATI E LEGGI, SANZIONI EX D.L 90/2014 E CODICE DI COMPORTAMENTO .....</b>	<b>23</b>
<b>ART.5.2.</b>	<b>RESPONSABILITÀ DELL'ASSUNTORE.....</b>	<b>23</b>

ART.5.3.	RAPPRESENTANTE DELL'ASSUNTORE E DOMICILIO LEGALE.....	24
ART.5.4.	PERSONALE ADDETTO ALLA GESTIONE E/O CONDUZIONE ED ALLA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI.....	24
ART.5.5.	NORME DI SICUREZZA.....	24
ART.5.6.	ASSICURAZIONI E RESPONSABILITÀ.....	25
ART.5.7.	OSSERVANZA DEI CONTRATTI E DISPOSITIVI INERENTI LA MANODOPERA.....	25
ART.5.8.	SUBAPPALTO .....	25
TITOLO. 6.	CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'APPALTO .....	27
ART.6.1.	IMPORTO DELL'APPALTO.....	27
ART.6.2.	CORRISPETTIVI UNITARI PER IL SERVIZIO DI GESTIONE .....	27
ART.6.3.	COMPENSI SPETTANTI ALL'APPALTATORE PER LA GESTIONE E LA MANUTENZIONE ORDINARIA .....	29
ART.6.4.	MODALITÀ DI PAGAMENTO .....	29
ART.6.5.	CERTIFICATO DI RENDICONTAZIONE E DI REGOLARE ESECUZIONE.....	29
ART.6.6.	INVARIABILITÀ E REVISIONE PREZZI .....	30
ART.6.7.	CAUZIONE DEFINITIVA DI GARANZIA E SPESE CONTRATTUALI .....	31
ART.6.8.	ONERI A CARICO DELL'ASSUNTORE .....	32
ART.6.9.	PRESTAZIONI E FORNITURE ESCLUSE DALL'APPALTO .....	32
TITOLO. 7.	PARTECIPAZIONE E SELEZIONE DEI CONCORRENTI .....	33
ART.7.1.	MODALITÀ E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE .....	33
ART.7.2.	CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE .....	36
ART.7.3.	ASSEGNAZIONE DEI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE PER I CRITERI DI NATURA TECNICO/QUALITATIVA.....	37
ART.7.4.	ASSEGNAZIONE DEI COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE PER I CRITERI DI NATURA ECONOMICO/QUANTITATIVA .....	38
TITOLO. 8.	CONTROVERSIE E LORO RISOLUZIONE .....	39
ART.8.1.	PROVVEDIMENTI PER INADEMPIENZE AGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI .....	39
ART.8.2.	CONTROVERSIE.....	39
ART.8.3.	CAUSE DI RISOLUZIONE .....	40