



COMUNE DI USSASSAI

PROVINCIA DI NUORO

Via Nazionale n. 120 – 08040 Ussassai (Nu)

C.F./P.IVA 00160240917 – Tel. 0782.55710 – PEC: protocollo@pec.comune.ussassai.org.it

Ufficio Tecnico - Settore Manutenzioni

OGGETTO: Servizio di manutenzione ordinaria degli impianti idrosanitari e di scarico, riscaldamento, raffrescamento, da effettuarsi presso gli edifici pubblici di proprietà del Comune di Ussassai (Municipio, Scuole, Palestra, Campo sportivo).

SMART CIG: Z33347CF53

CAPITOLATO D'ONERI

Articolo 1. OGGETTO, DURATA DELL'APPALTO e REFERENTE

Il contratto ha ad oggetto l'affidamento del “**Servizio di manutenzione ordinaria degli impianti idrosanitari e di scarico, riscaldamento, raffrescamento, da effettuarsi presso gli edifici pubblici di proprietà del Comune di Ussassai (Municipio, Scuole, Palestra, Campo sportivo)**”.

L'appalto avrà durata biennale dal 01/01/2022 al 31/12/2023.

Referente: Ing. Luciano Loddo - Tel. 0782-55710 – PEC:
protocollo@pec.comune.ussassai.org.it

Articolo 2. SEDE DI LOCALIZZAZIONE

Proprietà: Comune di Ussassai – Via Nazionale n. 120 – 08040 Ussassai (Nu)

Denominazione immobili:

IMMOBILI	
EDIFICIO	VIA/PIAZZA
Municipio	Via Nazionale n. 120
Scuole	Via Verdi
Palestra Comunale	Via Verdi
Campo sportivo	Loc. Tacchiggeddu
Museo di Ussassai Comunale	Via Roma
Biblioteca - Archivio	Via Nazionale n. 39

Imposizione vincolo: D.Lgs. 42/2004

IMPIANTI TECNOLOGICI oggetto dell'appalto	
Tipologia	Presenza
Impianto elettrico	SI
Impianto idrico/sanitario e centrale idrica	SI
Impianto di condizionamento e centrale di condizionamento	SI
Impianto ascensori e/o montacarichi	NO
Impianto di protezione antincendio	NO
Impianto di sicurezza e controllo accessi	NO
Impianto reti	NO

**Articolo 3. SERVIZI DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI E
MODALITÀ DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI**

I servizi oggetto dell'appalto devono comprendere le seguenti attività:

- **manutenzioni ordinarie**, continuative e periodiche - interventi programmati;

- **manutenzione straordinaria:** prestazioni integrative occasionali erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di particolari eventi.

**Articolo 4. SERVIZIO DI CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI
CON ASSUNZIONE DELLA FIGURA DI TERZO RESPONSABILE.
MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA. FORNITURA DI
BENI ED ASSISTENZA TECNICO AMMINISTRATIVA**

Formano oggetto del presente articolo le prestazioni connesse al Servizio di conduzione degli impianti termici, conformemente all'art. 1, comma 1, lettera p) del DPR 412/1993 e successive modifiche e/o integrazioni, e all'Art. 6 del DPR 74 del 16 aprile 2013 n. 74 "Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192".

Scopo di tale Servizio è assicurare:

- Uso razionale dell'energia e la tutela dell'ambiente;
- Conduzione in sicurezza a tutela dell'incolumità dei beni e delle persone;
- Rispetto di tutta la normativa vigente in tema di impianti;
- Garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti;
- Fornitura di tutti i beni necessari per l'espletamento del servizio (materiali e componenti d'impianto);

negli impianti di riscaldamento, termoventilazione, condizionamento invernale localizzati all'interno dell'edificio oggetto del presente capitolato.

L'Appaltatore assumerà il ruolo di "TERZO RESPONSABILE" dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici, ai sensi dell'art. 31, commi 1 e 2, della Legge 10/91 e art. 11 del DPR 412/93 e s.m.i., per l'edificio oggetto del servizio.

Si intendono a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri indicati all'art. 11 del DPR 412/93 e s.m.i..

L'Appaltatore dovrà inoltre garantire, per tutto il periodo di validità del contratto, il rispetto dei limiti stabiliti dal DPR 412/93 riguardo al rendimento globale medio stagionale degli impianti.

L'Appaltatore, in quanto TERZO RESPONSABILE, ai sensi dell'art. 34 della Legge 10/91, diventa a tutti gli effetti soggetto sanzionabile con l'esonero della Stazione Appaltante da ogni responsabilità.

DURATA DELLA GESTIONE STAGIONALE – VARIAZIONI - Il servizio di riscaldamento avrà normalmente la durata prevista per la zona climatica D (dal 1 novembre al 15 aprile) come previsto dal DECRETO DEL MINISTRO DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE dd. 17/06/2004 che

sostituisce parzialmente l'art. 9 del DPR 412/93 e il DPR 551/99. La Stazione Appaltante, in considerazione di particolari circostanze, si riserva la facoltà di anticipare o posticipare tanto la data di inizio quanto la data di cessazione del riscaldamento, per tutti o per alcuni degli edifici in questione, comunicando la richiesta all'Appaltatore con almeno 24 (ventiquattro) ore di preavviso; così pure, con analogo preavviso, la Stazione Appaltante potrà disporre la riattivazione del servizio anche dopo che sia stato interrotto, sia per la normale scadenza sopra

stabilita, sia per un precedente ordine di cessazione senza che ciò porti ad una variazione nei prezzi forfetari offerti.

CONDIZIONI TERMICHE DA MANTENERE NEI LOCALI - Deve essere garantita durante tutto l'orario di effettiva occupazione degli ambienti la temperatura massima prevista dalla normativa (art. 4 punto 1 del DPR 412/93 con le tolleranze previste dalla stessa). Le temperature sopra stabilite per gli edifici si intendono misurate ad ambienti vuoti cioè non occupati dalle persone, all'altezza di 1,50 m dal pavimento e nel centro dei locali. Tali temperature interne devono essere garantite anche con le temperature esterne medie giornaliere di -5°C con locali chiusi da almeno 2 ore. Al fine di garantire le temperature sopra indicate l'Appaltatore dovrà mettere in atto tutti gli accorgimenti tecnici necessari, ivi compreso il mantenimento in funzione delle centrali termiche in forma attenuata, anche di notte, senza che ciò comporti compensi supplementari. Eventuali deficienze di temperatura saranno imputabili all'Appaltatore per sua negligenza qualora si manifestino in più del 5% della volumetria lorda riscaldata del singolo fabbricato.

ORARI DEL RISCALDAMENTO – COMPENSI – DISMISSIONE DI EDIFICI IN CORSO DI

STAGIONE – La formulazione del prezzo dovrà essere indicata dal Concorrente in base ai dati che rileverà in fase di sopralluogo nella centrale termica durante la fase di gara. **Il prezzo si intende forfetario ed onnicomprensivo annuo.**

MODALITÀ DI GESTIONE - L'Appaltatore deve svolgere la sua attività nella funzione di "Terzo Responsabile" ai sensi del D.P.R. 412/93 e s.m.i. **Gli impianti verranno consegnati all'Appaltatore da parte della Stazione Appaltante** nelle condizioni di fatto in cui si trovano, comunque funzionanti. All'atto della consegna verrà redatto un verbale corredato di atto di consistenza dell'impianto. **La Stazione Appaltante potrà procedere alla consegna degli impianti anche in pendenza della formale stipulazione dell'atto contrattuale. A partire dal verbale di consegna l'Appaltatore dovrà provvedere al completo espletamento del servizio. Gli impianti verranno riconsegnati dall'Appaltatore alla Stazione Appaltante** almeno 30 giorni prima della scadenza contrattuale e dovranno risultare in ottime condizioni di manutenzione. Da parte della Stazione Appaltante verrà accuratamente verificato che gli impianti siano ancora completi in ogni loro parte, con riferimento all'atto di consistenza di cui al comma relativo alla consegna degli impianti ed in base a tutti gli interventi successivamente eseguiti, che siano state eseguite le operazioni di controllo, ripristino e pulizia, che l'eventuale usura delle apparecchiature sia solo quella derivante dal normale invecchiamento e non da carente manutenzione o inadempienze dell'Appaltatore, che tutta la documentazione tecnico amministrativa sia in ordine e completa. In caso contrario l'Appaltatore dovrà immediatamente sostituire, anche integralmente, tutte quelle parti che risultassero danneggiate per incuria o scarsa manutenzione nonché provvedere a integrare tutta la documentazione mancante. Alla riconsegna di ogni singolo impianto in qualsiasi momento dovrà essere fornita alla Stazione Appaltante la seguente documentazione:

- Elenco riassuntivo per ogni impianto dei materiali e delle apparecchiature installate per la conduzione e la manutenzione
- Aggiornamento finale delle schede tecniche degli impianti
- Certificazioni, omologazioni, dati tecnici relativi ai materiali posti in opera o sostituiti
- Progetti, piani di manutenzione ai sensi dell'art. 33 del DPR 207/2010, fascicoli della manutenzione ex D.Lgs. 81/08, documentazioni, elaborati grafici (se non già fornite nel corso dei lavori) e relativi pareri ed agibilità

ottenuti per il funzionamento degli impianti di cui trattasi da parte degli Enti preposti al controllo: VVFF, ISPESL, ASS, ARPAV, COMUNE etc.

- Documentazione fotografica
- Dichiarazioni di conformità finali

Se le operazioni si svolgeranno regolarmente e la Stazione Appaltante giudicherà esaustiva la documentazione presentata dall'Appaltatore verrà redatto il verbale di riconsegna. In caso contrario l'Appaltatore dovrà provvedere a tutte le integrazioni, in termini di attività e documentazione, richieste dalla Stazione Appaltante.

ESERCIZIO

L'Appaltatore dovrà provvedere prima dell'avviamento annuale dell'impianto, attivare, durante le prove di funzionamento, che avranno una durata minima di 4 ore, tutti i bruciatori e le pompe di circolazione per la parte termica, eseguire controlli sulle condizioni di funzionamento di tutte le apparecchiature. Dovrà altresì eseguire le operazioni di controllo di taratura e di adeguamento che si dovessero rendere necessarie per garantire il corretto avvio degli impianti;

- l'avviamento degli impianti;
- conduzione degli impianti secondo le norme UNI-CTI vigenti, altre norme di buona tecnica, disposizioni di Legge, regolamenti sanitari, eventuali prescrizioni della Stazione Appaltante;
- regolazione, spegnimento/attenuazione;
- azioni di controllo e di misura previsti per legge, dalle norme di buona tecnica, dai regolamenti sanitari da eventuali prescrizioni della Stazione Appaltante;
- messa a riposo.

L'impianto deve essere condotto secondo quanto prescritto da:

- D.M. 12 aprile 1996 n. 233/F "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, l'esecuzione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi".
- Legge 1083 del 6/12/1971 (Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile);
- DPR 74 del 16 aprile 2013 n. 74 "Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192"
- Norme UNI-CIG vigenti

Mano d'opera per la conduzione degli impianti

- L'Appaltatore dovrà adibire alla conduzione degli impianti un numero adeguato di tecnici, idonei, qualificati ed assicurati a termini di legge, rendendosi garante a tutti gli effetti sia verso la Stazione Appaltante che verso terzi.
- Ad ogni inizio di stagione dovrà essere trasmesso alla Stazione Appaltante l'elenco nominativo, completo del numero del patentino di abilitazione, del personale addetto agli impianti compreso quello destinato al controllo ed alle ispezioni per il buon andamento dell'appalto. Il personale che per motivate ragioni non fosse ritenuto di gradimento dalla Stazione Appaltante dovrà essere sostituito. Eventuali modifiche e/o integrazioni del suddetto elenco dovranno essere preventivamente comunicate alla Stazione Appaltante ed ai

consulenti esterni incaricati dei controlli in corso d'opera per le verifiche di competenza anche in materia di subappalto.

PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA. Negli obblighi dell'Appaltatore, per tutta la durata dell'anno, è compreso il servizio di produzione dell'acqua calda sanitaria in tutti gli edifici ove trovasi installato tale impianto. La manutenzione ordinaria è riferita a tutti i componenti strettamente impiantistici (bollitori, serpentine, pompe, pompe di drenaggio, filtri, gruppi di dosaggio additivi, ecc.) limitatamente alla zona definita dai locali all'uopo destinati o ad essi riferibili. L'Appaltatore dovrà infine garantire la fornitura dell'acqua alla temperatura massima ammessa di 48°C nel punto di immissione alla rete di distribuzione con le tolleranze di legge. Il corrispettivo per la produzione di acqua calda sanitaria si intende compreso nel prezzo forfetario offerto per il servizio A.

Gestione di tutta la documentazione tecnico amministrativa **RELATIVA ALLA CENTRALE TERMICA ED IMPIANTI TERMICI CONNESSI** nonché eventuale richiesta dei documenti agli organi competenti di controllo (I.S.P.E.S.L. – VV.F. – A.S.S.) con rispettivo onere economico (solo centrale termica e impianti termici connessi). All'atto della consegna degli impianti la Stazione Appaltante provvederà a fornire all'Appaltatore tutta la documentazione tecnica e amministrativa in suo possesso. L'Appaltatore è tenuto a verificare la completezza dei documenti provvedendo ad integrare quelli mancanti anche a seguito dell'esecuzione dei lavori di messa a norma. Inoltre l'Appaltatore avrà l'obbligo di mantenere aggiornata la documentazione provvedendo al rispetto delle scadenze previste, all'esecuzione dei sopralluoghi, previa comunicazione alla Stazione Appaltante, da parte dei funzionari dei vari Enti controllori ed al pagamento di tutti gli oneri conseguenti. Copia dei nuovi documenti o dei loro aggiornamenti dovrà via via essere fornita alla Stazione Appaltante. Tutte le suddette attività saranno svolte a cura e spese dell'Appaltatore il quale rimane pertanto responsabile delle inosservanze che venissero rilevate dagli organismi di controllo (I.S.P.E.S.L. – VV.F. – A.S.S.) rispondendone anche in sede giudiziaria per verbali e denunce che venissero presentate.

MANUTENZIONE ORDINARIA di tutte le apparecchiature, impianti e manufatti edili pertinenti (comprese le canne fumarie dalla base fino alla estremità esterna in quanto parte integrante dell'impianto). Per operazioni di manutenzione ordinaria che fanno carico all'Appaltatore si intende tutto quanto necessario a mantenere la continuità del servizio nel rispetto delle leggi ed a prolungare la vita utile dei vari componenti.

A puro titolo esemplificativo si elencano alcune attività fermo restando che il Concorrente in fase di gara deve presentare il programma di manutenzione che illustri compiutamente, secondo la propria esperienza e le problematiche specifiche degli impianti oggetto di gara, le modalità di manutenzione ordinaria:

- Manutenzione ordinaria dei locali, attrezzature ed i materiali ricevuti in consegna dalla Stazione Appaltante all'inizio dell'appalto e successivamente;
- Manutenzione ordinaria di tutte le parti costituenti gli impianti di produzione termica e condizionamento, di distribuzione e di utilizzazione del calore e del freddo nelle varie forme ed usi, ivi compresi gli impianti elettrici delle centrali e/o eventuali sottostazioni e più precisamente:
 - Controllo dell'impianto e prova a caldo prima dell'inizio del riscaldamento;

- Tenuta del “Libretto di Centrale”;
- Manutenzione periodica preventiva da eseguirsi durante il funzionamento dell’impianto, in particolare:
- apparecchi bruciatori – prove di combustibile, messa a punto;
- caldaie – pulizia del circuito fumi, dei camini se occorrente anche durante la gestione;
- apparecchiature di termoregolazione – controllo ed eventuale taratura;
- apparecchiature di sicurezza – controllo e verifica della funzionalità;
- elettropompe, ventilatori, motori, saracinesche, vasi di espansione – controllo dei vari componenti e lubrificazione degli organi meccanici;
- apparecchiature ed impianti elettrici – controllo dei vari componenti di comando e protezione;
- apparecchiature di addolcimento acqua – controllo ed eventuale reintegro dei sali;
- manutenzione e pulizia periodica dei filtri presenti nei terminali tecnici;
- controllo tenuta organi di intercettazione dei corpi scaldanti;
- parco estintori di pertinenza delle centrali termiche (se presenti);
- ripristino dei componenti edilizi relative alle centrali termiche e condizionamento.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA. Le attività di manutenzione di riparazione occasionali sono comprese nell’offerta economica. Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento degli impianti 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, anche integrale, di apparecchi o componenti degli impianti termotecnici ed assimilati (ad esempio caldaie, distribuzione, corpi scaldanti, bruciatori etc.) (in analogia ai sensi dell’art.1, comma 1, lettera i) del D.P.R. 412/93, visto l’articolo 5, commi 3,5 del D.P.R. medesimo). La finalità della manutenzione straordinaria è quella di mantenere nel tempo la costante efficienza e livello tecnologico degli impianti al fine di assicurare le condizioni normative, contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle norme di sicurezza e di salvaguardia dell’ambiente, oltre che ridurre al minimo i tempi degli eventuali disservizi. La manutenzione straordinaria comprende fondamentalmente le seguenti attività:

- controllo
- riparazione
- ricambi e/o ripristino
- sostituzione anche integrale
- esecuzione di opere accessorie e connesse, revisione e verifica

Durante il corso dell’appalto, l’Appaltatore avrà il compito di segnalare tempestivamente alla Committenza tutti gli interventi di manutenzione straordinaria necessari e da realizzare da parte dell’Appaltatore stesso. Tali interventi possono riguardare parti o accessori degli impianti per i quali risulti indispensabile la sostituzione per vetustà, per obsolescenza tecnologica ovvero per riduzione di funzionalità. Ancor più dicasi per quegli interventi di manutenzione straordinaria sul risparmio energetico e sulla salvaguardia dell’ambiente, fatto salvo quanto già previsto a riguardo in altra parte del presente Capitolato. L’Appaltatore sarà tenuto alla realizzazione degli interventi stessi. L’Appaltatore sarà tenuto alla esecuzione immediata degli interventi di manutenzione straordinaria, in particolare nella

circostanza in cui un intervento di manutenzione straordinaria debba essere realizzato sugli impianti con particolare urgenza, in quanto l'anomalia impiantistica verificatasi pregiudichi l'erogazione di servizi vitali per l'attività svolta negli edifici serviti, ovvero sia tale da potere produrre sugli impianti interessati gravi conseguenti danni. La Stazione Appaltante potrà ordinare interventi di manutenzione straordinaria all'Appaltatore nel caso che nel corso della stagione si siano verificate più di tre anomalie di funzionamento nello stesso impianto; qualora l'Appaltatore non ottemperi entro sette giorni all'ordine di servizio scritto notificatogli relativo all'intervento da effettuare, la Stazione Appaltante potrà fare ricorso ad altra Ditta addebitando le spese relative per l'intervento all'Appaltatore. In tal caso vista, l'attribuzione all'Appaltatore del qualifica di TERZO RESPONSABILE dell'esercizio e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termici che la Stazione Appaltante affiderà in base al presente Capitolato nei confronti dell'Appaltatore, la Stazione Appaltante stessa si impegna ad avvalersi di Imprese regolarmente abilitate in base alla normativa vigente e a richiedere alla fine dei lavori il progetto e gli schemi impiantistici dei nuovi impianti, l'aggiornamento di disegni e schemi concernenti impianti preesistenti che siano stati oggetto di modifica, le autorizzazioni rilasciate dagli Enti preposti, i certificati di collaudo ovvero le dichiarazioni di conformità e più in generale tutta la documentazione tecnico amministrativa riguardante gli impianti. Copia di tale documentazione sarà trasmessa all'Appaltatore in sede di riconsegna ufficiale degli impianti che sono stati oggetto dei richiamati interventi. Per tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere eseguiti dall'Appaltatore, saranno da quest'ultimo espletate tutte le già citate attività di assistenza tecnico – amministrativa tese all'aggiornamento della documentazione, alla progettazione, allo ottenimento di autorizzazioni e collaudi finali degli Enti preposti, ecc. Sono ovviamente a completo carico dell'Appaltatore anche tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere causati da negligenza dello stesso nel compimento delle mansioni ed attività previste dal presente Capitolato.

Si intendono comprese nel servizio le attività di assistenza muraria accessorie agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti sugli impianti: nella assistenza muraria si intendono compresi il ripristino e la ridipintura delle pareti e soffitti interessati dagli interventi e/o il ripristino delle pavimentazioni ed il trasporto a discarica dei materiali risultanti ivi incluso il relativo onere di discarica. Si intende inoltre compreso nel servizio la manutenzione ordinaria e straordinaria il ripristino funzionale e statico della canna fumaria (nella sua completezza fino alla sommità esterna al fabbricato) qualora la stessa presenti un funzionamento insufficiente o rappresenti un potenziale pericolo per l'utenza (fessurazioni, dissesti etc.);

A fine stagione l'Appaltatore dovrà provvedere alla messa a riposo dell'impianto, alla pulizia accurata delle caldaie delle condotte fumarie del locale centrale termica delle intercapedini e alla manutenzione di tutte le apparecchiature. Particolare cura dovrà essere posta nella pulizia dei filtri degli eventuali impianti di termoventilazione e/o condizionamento esistenti.

L'Appaltatore dovrà provvedere tempestivamente ad informare il Committente e l'Utenza degli edifici di eventuali guasti che provochino la indisponibilità dell'impianto e dispositivi, comunicando il tempo di indisponibilità prevista in modo che siano prese tutte le contromisure necessarie.

La Stazione Appaltante potrà nel corso della durata dell'Appalto effettuare migliorie di carattere straordinario agli impianti e/o ai fabbricati che possano

modificare il rendimento energetico globale dell'impianto. Ci si riferisce in particolare a:

- Migliorie delle apparecchiature della centrale termica;
- Migliorie ai terminali quali ad esempio rubinetterie, valvolame etc.

In tali casi la Stazione Appaltante si riserva di effettuare, unitamente all'Appaltatore, valutazioni di carattere energetico finalizzate alla riduzione forfetaria dell'importo contrattuale in relazione alla quantificazione del migliore rendimento energetico complessivo dell'impianto secondo quanto previsto dagli articoli successivi.

Articolo 5. SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTIDI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

Il servizio comprende le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie per garantire il corretto funzionamento dei seguenti impianti presenti negli edifici oggetto dell'appalto:

- climatizzazione estiva compresi anche tutti i condizionatori autonomi e da finestra.

DURATA DELLA GESTIONE STAGIONALE – VARIAZIONI - Il servizio di raffrescamento estivo deve essere predisposto per poter essere acceso entro il 15 maggio e mantenuto in grado di funzionare sino al 15 ottobre. Nell'ambito di tale periodo dovrà essere attivato in tutti i casi in cui la temperatura interna dei locali condizionati superi i 25° C (\square 1°C) con il 50% di umidità relativa (\square 5%) al fine di mantenere tali livelli di temperatura e umidità compatibilmente con la potenzialità dell'impianto. La Stazione Appaltante, in considerazione di particolari situazioni stagionali, si riserva la facoltà di ordinare l'inizio e prolungare la cessazione del servizio comunicando possibilmente la richiesta all'Appaltatore con almeno 24 (ventiquattro) ore di preavviso; così pure, con analogo preavviso, la Stazione Appaltante potrà disporre la riattivazione del servizio anche dopo che sia stato interrotto, sia per la normale scadenza sopra stabilita, sia per un precedente ordine di cessazione.

COMPENSI - ORARI DEL SERVIZIO - Il prezzo si intende forfetario ed onnicomprensivo annuo, intendendo con ciò compensati qualsiasi variazione della durata sia giornaliera che stagionale. Ciò significa che si intendono compensate nel forfait tutte le ore di servizio erogate qualsiasi sia l'orario fermo restando che nella conduzione l'Appaltatore dovrà minimizzare i consumi energetici che ricadono a carico della Stazione Appaltante.

MODALITÀ DI GESTIONE - All'atto della consegna degli impianti la Stazione Appaltante provvederà a fornire all'Appaltatore tutta la documentazione tecnico amministrativa in suo possesso.

L'Appaltatore dovrà verificare la completezza dei documenti provvedendo ad integrare quelli mancanti anche a seguito dell'obbligo dell'esecuzione dei lavori di messa a norma.

Inoltre l'Appaltatore avrà l'obbligo di mantenere aggiornata la documentazione provvedendo a rinnovarla entro le scadenze previste, provvedendo anche all'esecuzione dei sopralluoghi da parte delle autorità competenti ed al pagamento di tutti gli oneri conseguenti.

L'Appaltatore è in ogni caso responsabile degli inadempimenti che venissero rilevati dagli organismi di controllo (I.S.P.E.S.L. – VV.F. – A.S.S.) rispondendone anche in sede giudiziaria per verbali e denunce che venissero presentate.

Gestione di tutta la documentazione tecnico amministrativa RELATIVA AGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA nonché eventuale richiesta dei documenti agli organi competenti di controllo (I.S.P.E.S.L. – VV.F. – A.S.S.) con rispettivo onere economico. All'atto della consegna degli impianti la Stazione Appaltante provvederà a fornire all'Appaltatore tutta la documentazione tecnico amministrativa in suo possesso. L'Appaltatore è tenuto a verificare la completezza dei documenti provvedendo ad integrare quelli mancanti anche a seguito dell'esecuzione dei lavori di messa a norma. Inoltre l'Appaltatore avrà l'obbligo di mantenere aggiornata la documentazione provvedendo al rispetto delle scadenze previste, all'esecuzione dei sopralluoghi, previa comunicazione alla Stazione Appaltante, da parte dei funzionari dei vari Enti controllori ed al pagamento di tutti gli oneri conseguenti. Copia dei nuovi documenti o dei loro aggiornamenti dovrà via via essere fornita alla Stazione Appaltante. Tutte le suddette attività saranno svolte a cura e spese dell'Appaltatore il quale rimane pertanto responsabile delle inosservanze che venissero rilevate dagli organismi di controllo (I.S.P.E.S.L. – VV.F. – A.S.S.) rispondendone anche in sede giudiziaria per verbali e denunce che venissero presentate.

MANUTENZIONE	ORDINARIA	DI	TUTTE
LE	APPARECCHIATURE,		IMPIANTI
EMANUFATTI EDILI	PERTINENTI.		

Per manutenzione ordinaria a carico all'Appaltatore si intende tutto quanto necessario a mantenere la continuità del servizio nel rispetto delle leggi ed a prolungare la vita utile dei vari componenti.

A puro titolo esemplificativo e non tassativo si elencano alcune attività:

- Manutenzione ordinaria dei locali delle attrezzature e dei materiali che l'Appaltatore avrà ricevuti in consegna all'inizio dell'appalto e successivamente.

Manutenzione ordinaria di tutte le parti costituenti gli impianti di condizionamento, di distribuzione e di utilizzazione del freddo nelle varie forme ed usi, ivi compresi gli impianti elettrici delle centrali e/o eventuali sottostazioni e più precisamente:

- controllo ed eventuale taratura delle apparecchiature di termoregolazione;
- controllo e verifica della funzionalità delle apparecchiature di sicurezza;
- controllo dei vari componenti e lubrificazione degli organi meccanici quali elettropompe, ventilatori, motori, saracinesche, vasi di espansione;
- controllo dei vari componenti di comando e protezione delle apparecchiature ed impiantielettrici
- ad ogni cambio di stagione dovrà essere eseguita la pulizia dei filtri dei fan-coil. Inoltre dovranno essere sostituiti due volte l'anno;
- controllo e manutenzione del parco estintori di pertinenza delle centrali di condizionamento;
- Manutenzione ordinaria, straordinaria e ripristino dei componenti edilizi relative alle centrali di condizionamento.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il servizio comprende tutte le attività di manutenzione straordinaria che sono comprese nell'offerta economica. La finalità della manutenzione straordinaria è quella di mantenere nel tempo la costante efficienza e livello tecnologico degli impianti al fine di assicurare le condizioni normative, contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle norme di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, oltre che ridurre al minimo i tempi degli eventuali disservizi. La manutenzione straordinaria comprende fondamentalmente le seguenti attività:

- controllo
- riparazione
- ricambi e/o ripristino
- sostituzione anche integrale di apparecchiature e/o componenti di impianti
- esecuzione di opere accessorie, revisione e verifica

Durante il corso dell'appalto, l'Appaltatore avrà il compito di segnalare tempestivamente alla Stazione Appaltante tutti gli interventi di manutenzione straordinaria necessari e da realizzare da parte dell'Appaltatore stesso. Tali interventi possono riguardare parti o accessori degli impianti per i quali risulti indispensabile la sostituzione per vetustà, per obsolescenza tecnologica ovvero per riduzione di funzionalità. Ancor più dicasi per quegli interventi di manutenzione straordinaria sul risparmio energetico e sulla salvaguardia dell'ambiente, fatto salvo quanto già previsto a riguardo in altra parte del presente Capitolato. L'Appaltatore sarà tenuto alla realizzazione degli interventi stessi, essendo gli oneri della manutenzione straordinaria a suo carico. L'Appaltatore sarà obbligato alla esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria, in particolare nella circostanza in cui un intervento di manutenzione straordinaria debba essere realizzato sugli impianti con particolare urgenza, in quanto l'anomalia impiantistica verificatasi pregiudichi l'erogazione di servizi vitali per l'attività svolta negli edifici serviti, ovvero sia tale da potere produrre sugli impianti interessati gravi conseguenti danni. La Stazione Appaltante potrà ordinare interventi di manutenzione straordinaria a carico dell'Appaltatore; qualora l'Appaltatore non ottemperi entro sette giorni all'ordine di servizio scritto notificatogli relativo all'intervento da effettuare, la Stazione Appaltante potrà fare ricorso ad altra Ditta addebitando le spese relative all'Appaltatore. Per tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere eseguiti dall'Appaltatore, saranno da quest'ultimo espletate tutte le già citate attività di assistenza tecnico – amministrativa tese all'aggiornamento della documentazione, alla progettazione, allo ottenimento di autorizzazioni e collaudi finali degli Enti preposti, ecc. Sono ovviamente a completo carico dell'Appaltatore anche tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere causati da negligenza dello stesso nel compimento delle funzioni previste dal presente Capitolato.

Si intendono comprese nel servizio le attività di assistenza muraria accessorie agli interventi di manutenzione straordinaria: nella assistenza muraria si intendono compresi il ripristino e la dipintura delle pareti e soffitti interessati dagli interventi e/o il ripristino delle pavimentazioni ed il trasporto a discarica dei materiali risultanti ivi incluso il relativo onere di discarica.

L'Appaltatore dovrà provvedere tempestivamente ad informare la Stazione Appaltante e l'Utenza degli edifici di eventuali guasti che provochino la indisponibilità dell'impianto e dispositivi, comunicando il tempo di indisponibilità prevista in modo che siano prese tutte le contromisure necessarie.

La presa in consegna e la riconsegna degli impianti oggetto del presente SERVIZIO e la gestione della documentazione tecnico amministrativa verrà

effettuata in analogia a quanto previsto per il SERVIZIO di conduzione degli impianti termici con assunzione della figura di Terzo Responsabile, manutenzione straordinaria, fornitura di beni ed assistenza tecnico amministrativa.

Articolo 6. SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI IDRICO – SANITARI e DI SCARICO

Questa gestione ha lo scopo di assicurare la corretta manutenzione degli impianti idrico - sanitarie prevede che sia svolta ogni operazione utile o necessaria a garantire il regolare funzionamento degli impianti installati presso gli edifici di proprietà od in uso alla Committenza.

LE APPARECCHIATURE delle quali bisogna effettuare la manutenzione ordinaria con revisione e controllo delle stesse sono quelle relative agli impianti di:

- Impianto di consegna di acqua potabile e tutti i suoi componenti;
- Impianto di trattamento acqua e tutti i suoi componenti;
- Distribuzione di acqua e tutti i suoi componenti;
- Servizi igienici;
- Utilizzazione di acqua (apparecchi terminali);
- Impianto di scarico acqua.

L'Assuntore dovrà quindi compiere, in tempi e modi di sua discrezione, ma comunque tali da assicurare come minimo le periodicità e le modalità previste dal presente capitolato, tutte le operazioni di manutenzione e di pronto intervento atte a garantire la perfetta efficienza e funzionalità degli impianti stessi, nell'arco delle 24 ore, 365 giorni all'anno e per tutto il periodo contrattuale. L'Assuntore assume a suo totale carico la gestione di tutte le parti costituenti l'impianto, vani ed opere accessorie di tutti gli impianti che verranno indicati dal Responsabile del Procedimento, ivi compresa la pulizia periodica delle parti costituenti gli impianti. In offerta tecnica dovranno essere indicate le modalità con cui dovrà essere erogato il servizio.

FORNITURA DI BENI. L'Assuntore è l'unico responsabile nei confronti della Stazione Appaltante della qualità e quantità delle forniture e dei contratti di sub-fornitura. L'Assuntore dovrà provvedere alla fornitura di tutte le materie prime, i beni, i materiali di uso e di consumo, necessari a garantire il conseguimento del risultato contrattuale.

MANUTENZIONE ORDINARIA

Un criterio generale di gestione e manutenzione per gli impianti idrico - sanitari è contenuto nelle norme UNI 9182/87. È altamente raccomandabile che di ogni impianto si tenga un registro sul quale annotare le operazioni di verifica e manutenzione che si eseguono sugli impianti. In particolare devono essere riportate con scrupolo le risultanze delle verifiche effettuate sulla potabilità dell'acqua. In particolare dovranno essere monitorati i parametri fisici e chimico fisici. Tali dati dovranno essere messi a disposizione della Committenza in modalità on –line.

In linea di principio le operazioni più importanti da eseguire sono:

- nel caso di alimentazione da fonti diverse dagli acquedotti pubblici prelevare con la periodicità fissata dall'Autorità competente, campioni di acqua per l'effettuazione dell'analisi chimico-batterologica;

- controllare con la periodicità richiesta dall'importanza del servizio e comunque almeno annualmente il regolare funzionamento delle apparecchiature di trattamento dell'acqua secondo le indicazioni dei costruttori;
- ispezionare ogni anno vasche e serbatoi e provvedere alla pulizia se necessario;
- provare mensilmente il funzionamento delle valvole di sicurezza;
- controllare annualmente i filtri a cestello;
- controllare annualmente i contatori d'acqua di uso interno e provvedere alla loro pulizia e taratura;
- controllare con frequenza almeno annuale il funzionamento degli organi di intercettazione e ritegno;
- rimuovere tempestivamente le perdite di acqua anche se minime.

Si intendono comprese nel servizio le attività di assistenza muraria accessorie agli interventi di manutenzione ordinaria: nella assistenza muraria si intendono compresi il ripristino e la dipintura delle pareti e soffitti interessati dagli interventi e/o il ripristino delle pavimentazioni ed il trasporto a discarica dei materiali risultanti ivi incluso il relativo onere di discarica.

L'Appaltatore dovrà provvedere tempestivamente ad informare il Committente e l'Utenza degli edifici di eventuali guasti che provochino la indisponibilità dell'impianto e dispositivi, comunicando il tempo di indisponibilità prevista in modo che siano prese tutte le contromisure necessarie.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Il servizio comprende tutte le attività di manutenzione straordinaria che sono comprese nell'offerta economica. La finalità della manutenzione straordinaria è quella di mantenere nel tempo la costante efficienza e livello tecnologico degli impianti al fine di assicurare le condizioni normative, contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle norme di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, oltre che ridurre al minimo i tempi degli eventuali disservizi. La manutenzione straordinaria comprende fondamentalmente le seguenti attività:

- controllo
- riparazione
- ricambi e/o ripristino
- sostituzione anche integrale di apparecchiature e/o componenti di impianti
- esecuzione di opere accessorie, revisione e verifica

Durante il corso dell'appalto, l'Appaltatore avrà il compito di segnalare tempestivamente alla Stazione

Appaltante tutti gli interventi di manutenzione straordinaria necessari e da realizzare da parte dell'Appaltatore stesso. Tali interventi possono riguardare parti o accessori degli impianti per i quali risulti indispensabile la sostituzione per vetustà, per obsolescenza tecnologica ovvero per riduzione di funzionalità. Ancor più dicasi per quegli interventi di manutenzione straordinaria sul risparmio energetico e sulla salvaguardia dell'ambiente, fatto salvo quanto già previsto a riguardo in altra parte del presente Capitolato. L'Appaltatore sarà obbligato alla realizzazione degli interventi stessi, essendogli oneri della manutenzione straordinaria a suo carico.

L'Appaltatore non potrà esimersi dalla esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria, in particolare nella circostanza in cui un intervento di manutenzione straordinaria debba essere realizzato sugli impianti con particolare

urgenza, in quanto l'anomalia impiantistica verificatasi pregiudichi l'erogazione di servizi vitali per l'attività svolta negli edifici serviti, ovvero sia tale da potere produrre sugli impianti interessati gravi conseguenti danni. La Stazione Appaltante potrà ordinare interventi di manutenzione straordinaria a carico dell'Appaltatore; qualora l'Appaltatore non ottemperi entro sette giorni all'ordine di servizio scritto notificatogli relativo all'intervento da effettuare, la Stazione Appaltante potrà fare ricorso ad altra Ditta addebitando le spese relative all'Appaltatore. Per tutti gli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere eseguiti dall'Appaltatore, saranno da quest'ultimo espletate tutte le già citate attività di assistenza tecnico – amministrativa tese all'aggiornamento della documentazione, alla progettazione, allo ottenimento di autorizzazioni e collaudi finali degli Enti preposti, ecc. Sono ovviamente a completo carico dell'Appaltatore anche tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere causati da negligenza dello stesso nel compimento delle mansioni ed attività previste dal presente Capitolato.

Si intendono comprese nel servizio le eventuali attività di assistenza muraria accessorie agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria: nella assistenza muraria si intendono compresi il ripristino e la dipintura delle pareti e soffitti interessati dagli interventi e/o il ripristino delle pavimentazioni ed il trasporto a discarica dei materiali risultanti ivi incluso il relativo onere di discarica.

La presa in consegna e la riconsegna degli impianti oggetto del presente SERVIZIO e la gestione della documentazione tecnico amministrativa verrà effettuata in analogia a quanto previsto per il SERVIZIO di conduzione degli impianti termici con assunzione della figura di Terzo Responsabile, manutenzione ordinaria e straordinaria, fornitura di beni ed assistenza tecnico amministrativa.

Articolo 8. MANUTENZIONE ORDINARIA - INTERVENTI **PERIODICI E PROGRAMMATI**

IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

COMPONENTE	INTERVENTO	PERIODICITA'
Caldaia	Controllo combustione	3 mesi
	Pulizia batterie	6 mesi
	Pulizia Focolare	1 mese
	Pulizia passaggio fumi	6 mesi
	Pulizia fascio tubiero	1 mese
	Verifica Valvole sicurezza	12 mesi
	Pulizia elementi di controllo combustione	2 mesi
	Taratura pressostati/termostati	1 mese
	Messa in funzione	12 mesi
	Verifica refrattari	6 mesi
	Verifica e controllo impianto elettrico	12 mesi
	Messa a riposo	12 mesi
Bruciatori comprensivi di tutti gli accessori di sicurezza	Controllo prevalenza pompa alimentazione	6 mesi
	Pulizia	3 mesi

Scambiatori di calore	Controllo temperatura mandata/ritorno	-
	Verifica livelli	1 mese
	Verifica sistemi di regolazione	1 mese
	Pulizia	12 mesi
Elementi terminali	Controllo tenuta radiatori, piastre radianti, ecc.	12 mesi
	Verifica/taratura valvole termostatiche	12 mesi
	Pulizia batterie di scambio	1 mese
	Pulizia e sostituzione filtri	3 mesi
	Verifica non ostruzione degli orifici degli spurghi	6 mesi
	Eliminazione residui calcarei dai radiatori	Secondo l'uso
Rete di distribuzione	Pulizia vasi espansione	6 mesi
	Verifica ed eliminazione perdite	3 mesi
	Verifica funzionalità elementi di controllo	6 mesi
	Verifica coibentazione	6 mesi
Motori e pompe	Verifica funzionalità	12 mesi
	Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	1 mese
Strumenti per misure e regolazione	Verifica integrità e corretto funzionamento	3 mesi

IMPIANTI DI RAFFRESCAMENTO

COMPONENTE	INTERVENTO	PERIODICITA'
Unità interna – esterna split/multisplit	Verifica funzionamento e rumorosità	2 mesi
	Verifica linea di scarico	2 mesi
	Verifica collegamento elettrico e terra	2 mesi
	Pulizia filtri	3 mesi
Strumenti per misura e regolazione	Verifica integrità e corretto funzionamento	
Venticollettore (Fan coil)	Verifica funzionamento e rumorosità	2 mesi
	Sostituzione filtri	3 mesi
	Verifica collegamento elettrico e terra	2 mesi
	Pulizia e sanificazione batteria di raffrescamento	3 mesi
Telecomandi	Sostituzione batterie	Quando Occorre

IMPIANTI IDRICO SANITARI

COMPONENTE	INTERVENTO	PERIODICITA'
Allacciamento	Verifica funzionalità sistemi erogazione	12 mesi
	Verifica funzionalità/perdite tubazioni	12 mesi
	Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	12 mesi
Rete di distribuzione	Verifica funzionalità sistemi erogazione	6 mesi
	Verifica funzionalità/perdite tubazioni	6 mesi
	Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	6 mesi
	Registrazione letture contatori	3 mesi
Apparecchi Sanitari	Controllo stato apparecchi idrosanitari	6 mesi
	Verifica funzionalità scaldabagni elettrici	12 mesi
	Verifica funzionalità cassette distribuzione	6 mesi
	Verifica rotture e fessurazioni	6 mesi

Impianto di addolcimento	Verifica durezza acqua	2 mesi
	Verifica con eventuale reintegro livello rigenerante	2 mesi
	Pulizia serbatoio con reintegro rigenerante	12 mesi
	Verifica strumentazione	2 mesi
	Verifica stato e perdite tubazioni	12 mesi
Impianto Idrico	Bonifica chimico-fisica dell'impianto	12 mesi

Articolo 9. MANUTENZIONI STRAORDINARIE

Tutte le attività di manutenzione straordinaria sono comprese nell'offerta economica. La finalità della manutenzione straordinaria è quella di mantenere nel tempo la costante efficienza e livello tecnologico degli impianti al fine di assicurare le condizioni normative, contrattuali, il rispetto delle norme di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, oltre che ridurre al minimo i tempi degli eventuali disservizi. La manutenzione straordinaria comprende fondamentalmente le seguenti attività:

- Controllo;
- Riparazione;
- Ricambi e/o ripristino;
- Sostituzione anche integrale di apparecchiature e/o componenti di impianti;
- Esecuzione di opere accessorie, revisione e verifica.

Articolo 10. MANUTENZIONI STRAORDINARIE – INTERVENTI A RICHIESTA E A GUASTO

Sono manutenzioni ordinarie di straordinarie quelle prestazioni di carattere integrativo/occasionale, erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di particolari eventi e di valore superiore all'importo di franchigia di cui all'articolo 15 del presente Capitolato.

Le prestazioni saranno compensate a misura e pagate all'Appaltatore secondo i seguenti Listini Prezzi nell'ordine così riportato: Prezziario della Regione Autonoma della Sardegna.

I listini richiamati sono indicati in ordine decrescente di utilizzo, ciò significa che dovendo realizzare un'attività, il costo delle "opere compiute" (fornitura con posa in opera) o del materiale/prestazione dovrà essere cercata prima su listino I e, se e solo se non presente, sul listino II. Laddove il listino preveda una voce comprensiva di fornitura con posa in opera e quindi rientri nella categoria del prezziario tra le "opere compiute" il preventivo andrà redatto attingendo da tali voci.

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

Nei prezzi suddetti si intendono ricompresi gli oneri e gli obblighi di cui al presente Capitolato.

Per voci non previste in nessuno dei tre listini sopra citati, potranno essere concordati nuovi prezzi o sovrapprezzi, la cui determinazione avverrà secondo le norme in vigore.

Ai listini di cui sopra sarà applicato **il ribasso offerto dall'Appaltatore in fase di offerta economica.**

Resta inteso che la Stazione Appaltante è libera di assegnare tali lavori ad altra Ditta specializzata senza che l'Appaltatore possa nulla pretendere.

La Stazione Appaltante ordinerà per iscritto i lavori da eseguirsi ed il termine per la loro ultimazione.

L'Appaltatore redigerà la progettazione e formulerà il preventivo sulla base del succitato prezziario, unitamente al programma lavori.

Ciascun intervento compreso fra quelli definiti nel presente articolo, rappresenterà un "cantiere" con proprio corso indipendente da condursi nell'ambito della vigente legislazione sui LL.PP. Per ogni "cantiere" l'Appaltatore dovrà quindi disporre di personale abilitato addetto alla direzione tecnica e sorveglianza e di maestranze di qualsiasi categoria operativa adatte all'uopo.

L'Appaltatore dovrà inoltre predisporre il Piano Operativo di Sicurezza ai sensi del D.Lgs.

81/2008 ed ogni altro documento di sua competenza.

Nel caso di lavori accessori ricadenti nelle fattispecie previste dal D.Lgs. 81/2008, la Stazione Appaltante provvederà alla predisposizione del Piano di Sicurezza e Coordinamento ed al conseguente riconoscimento degli oneri per la sicurezza anche alla luce delle determinazioni dell'ANAC.

Per i lavori, per i quali non sia indicato nel succitato prezziario il prezzo, verrà sottoposta alla Stazione Appaltante l'analisi del nuovo prezzo che dovrà essere necessariamente concordato con la Stazione Appaltante prima di procedere con i lavori.

L'Appaltatore ha l'obbligo di presentare alla Stazione Appaltante entro 20 giorni dalla data di ultimazione di ogni singolo lavoro il relativo conto con l'esatta misurazione dei lavori eseguiti ai fini della contabilizzazione e della liquidazione.

Articolo 11. TEMPI DI ESECUZIONE INTERVENTO E MODALITA' RICHIESTA D'INTERVENTO

Per Pronto Intervento si intende dare immediata esecuzione a tutti gli interventi urgenti richiesti dalla Stazione Appaltante o rilevati tali dall'Appaltatore durante il corso di sopralluoghi manutentivi a fine di salvaguardare l'integrità fisica delle persone, di non interrompere lo svolgimento di attività scolastiche o amministrative, di ripristinare il corretto funzionamento di impianti e di non arrecare danni a cose di proprietà della Stazione Appaltante o di terzi.

Per l'esecuzione di tali interventi l'Appaltatore dovrà organizzare, per ogni evenienza, un servizio di reperibilità dalle 7.00 alle 18.00, al fine di rendere immediatamente disponibili le maestranze occorrenti ed idonei mezzi d'opera.

Il costo del servizio di reperibilità è compreso nell'offerta economica.

Le richieste di Pronto Intervento dovranno essere soddisfatte nel minore tempo possibile, operando anche in ore notturne e nei giorni festivi ed in ogni caso, per le prestazioni sotto elencate, entro i seguenti termini:

LIVELLO DI PRIORITÀ	DESCRIZIONE INTERVENTO	TEMPO DI SOPRALUOGO
PRONTO INTERVENTO	situazione di rischio per l'incolumità delle persone e/o possibile interruzione delle normali attività di lavoro (per tutti i servizi)	entro le 4 ore dalla chiamata.
NESSUNO		entro le 24 ore dalla chiamata.

Per situazioni di pericolo potenziale per persone e cose l'Appaltatore dovrà intervenire immediatamente provvedendo se necessario anche a mettere in sicurezza i locali circostanti.

Al termine di ogni intervento dovrà essere redatto un verbale in cui siano evidenziate: il livello di priorità, l'oggetto dell'intervento, la durata dell'intervento, le contromisure adottate (definitive, parziali etc), l'ora della segnalazione, il nominativo del segnalante e quanto altro ritenuto opportuno dall'Appaltatore. Il verbale dovrà essere controfirmato dal Responsabile dell'utenza dell'edificio.

Il ricevimento delle chiamate dovrà essere concordato con la Stazione Appaltante prima della consegna degli impianti.

Nel caso di mancato rispetto dei termini indicati per il sopralluogo, relativamente ai tempi di intervento, si applicano le relative penali previste all'articolo 24;

Articolo 12. CONTROLLI

La Stazione Appaltante potrà verificare in qualsiasi momento la corretta esecuzione del servizio, di norma attraverso il responsabile tecnico del Servizio gestione patrimonio immobiliare.

Articolo 13. RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore assume in proprio ogni responsabilità impegnandosi a tenere indenne la Stazione Appaltante del Comune di Ussassai e i terzi, anche in sede giudiziale, per infortuni o danni subiti da persone e cose della Stazione Appaltante, direttamente o indirettamente connessi all'esecuzione del servizio oggetto dell'appalto.

L'Appaltatore è tenuto a stipulare con una primaria Compagnia di Assicurazione una polizza a copertura dei rischi della Responsabilità Civile verso Terzi, per un massimale unico di almeno € 1.500.000,00, per l'intero periodo contrattuale.

L'Appaltatore dà atto che, in ogni caso, detto massimale non costituisce un limite al risarcimento dei danni.

Articolo 14. CESSIONE

E' vietata la cessione dei crediti derivanti dal contratto, salvo quanto previsto dall'art. 106 del D.Lgs. 50/2016.

Articolo 15. SUBAPPALTO

Il contratto non può essere ceduto a pena di nullità. E' ammesso il subappalto ai sensi di quanto previsto dall'art. 105 del D.Lgs. 50/2016.

Articolo 16. DETERMINAZIONE CORRISPETTIVO

Per i servizi di manutenzione oggetto del presente Capitolato, nel biennio di riferimento **01/01/2022 – 31/12/2023**, l'importo a base d'asta, soggetto a ribasso, è pari ad € **5.600,00** (diconsi Euro cinquemilaseicento/00) oltre agli oneri per la sicurezza di € **547,54** (diconsi Euro cinquecentoquarantasette/54) € **6.147,54** (diconsi Euro seimilacentoquarantasette/54) oltre all'Iva dovuta per legge del 22 % di € 1.352,46 (Euro milletrecentocinquantadue/46) esclusi.

All'appaltatore verrà corrisposto l'importo determinato in base al ribasso offerto sul prezzo a base d'asta.

Articolo 17. FATTURAZIONE, PAGAMENTO E TRACCIABILITÀ

Il compenso spettante all'appaltatore per i servizi oggetto del presente Capitolato verrà corrisposto su conto corrente dedicato, mediante bonifico riportante il CIG **Z33347CF53** nei termini di legge, a seguito della presentazione di fatture posticipate emesse bimestralmente.

L'appaltatore, sia per attività a canone che extra canone, bimestralmente, dovrà predisporre un prospetto riepilogativo-contabile delle verifiche effettuate nel suddetto periodo, da consegnare al referente di cui all'articolo 1. Quest'ultimo verificata la regolarità del documento di regolare esecuzione; solo a seguito di questa verifica l'appaltatore potrà emettere la fattura;

1. La fattura in formato elettronico dovrà contenere le seguenti informazioni:

intestazione: **Servizio di manutenzione ordinaria degli impianti idrosanitari e di scarico, riscaldamento, raffrescamento, da effettuarsi presso gli edifici pubblici di proprietà del Comune di Ussassai (Municipio, Scuole, Palestra, Campo sportivo).**

- CIG della gara;
- Dicitura recante l'indicazione "S" (scissione dei pagamenti)" nel campo Esigibilità Iva;
- Estremi del decreto d'impegno della spesa;
- Estremi del documento di regolare esecuzione della prestazione;
- Codice Univoco Ufficio: **UFSOZI**;
- Oggetto della prestazione;
- Totale fattura.

Ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari gli strumenti di pagamento dovranno riportare, in relazione a ciascuna transazione, il CIG n. **Z33347CF53**.

La liquidazione dei corrispettivi avverrà, nei termini di legge, dal ricevimento delle fatture, verificato il versamento, da parte dell'Ente incaricato, delle ritenute fiscali, dei contributi previdenziali e assicurativi dei dipendenti (DURC).

Ai sensi dell'articolo 1, comma 629, lettera b) della legge 23 dicembre 2014, n. 190 (legge di stabilità 2015 – meccanismo di *split payment*), le pubbliche amministrazioni acquirenti di beni e servizi devono versare direttamente all'erario l'imposta sul valore aggiunto che è stata addebitata loro dai soggetti fornitori, secondo modalità e termini fissati con il decreto del Ministero dell'economia e delle finanze 23 gennaio 2015, pertanto, l'Appaltatore dovrà emettere le fatture nei confronti della Stazione Appaltante con la specifica annotazione recante il riferimento all'articolo citato (a titolo esemplificativo "iva versata dall'ente pubblico ai sensi dell'art. 17 del DPR 633/1972").

Articolo 18. GARANZIA DEFINITIVA

A garanzia dell'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dall'esecuzione del servizio in oggetto, l'appaltatore è tenuto a costituire idonea garanzia nei modi previsti dall'art. 103 del D.lgs. 50/2016, per un importo pari al 10% dell'importo contrattuale, al netto d'IVA, a favore del Comune di Ussassai. La cauzione dovrà essere presentata secondo quanto previsto dall'art. 5 delle Condizioni particolari di RDO.

In caso di fideiussione, allegare anche copia degli atti dai quali derivano i poteri del sottoscrittore della banca o assicurazione.

La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento fino alla esecuzione di tutte le prestazioni oggetto del contratto.

Articolo 19. PENALI

Le inadempienze agli obblighi contrattuali da parte dell'appaltatore comporteranno una riduzione del compenso pattuito per il minor servizio prestato e per il danno arrecato, nonché l'applicazione dei provvedimenti indicati nel presente Capitolato e delle penali di seguito riportate lasciando impregiudicato il diritto della Stazione Appaltante a richiedere il rimborso dei danni di qualsiasi natura subiti.

Il pagamento delle penali non solleva l'Appaltatore da ogni onere, obbligo e qualsivoglia responsabilità conseguente l'inadempienza rilevata.

Le penali, con riferimento ai servizi ed alle attività sono:

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: L'Appaltatore dovrà provvedere a dare inizio ad ogni intervento di manutenzione straordinaria entro 24 ore dalla avvenuta comunicazione, per iscritto da parte della Stazione Appaltante o suoi consulenti, ed essere eseguito senza interruzione di continuità fino a completa ultimazione:

Per ritardato inizio di ciascun intervento verrà applicata una penale pecuniaria giornaliera pari a Euro 50,00 (cinquanta/00)

Per interruzione non giustificata di ogni intervento di riparazione verrà applicata una penale pecuniaria giornaliera pari a Euro 125,00 (centoventicinque/00)

MANUTENZIONE ORDINARIA: qualora la Stazione Appaltante riscontri una mancanza nella manutenzione ordinaria da parte dell'Appaltatore potrà ordinare, per iscritto, l'intervento di manutenzione che dovrà essere effettuato entro 72 ore dal ricevimento, anche mezzo fax, dell'ordine.

Per ritardato inizio di ogni intervento verrà applicata una penale pecuniaria giornaliera pari a Euro 50,00 (cinquanta/00)

Per interruzione non giustificata di ogni intervento verrà applicata una penale pecuniaria giornaliera pari a Euro 125,00 (centoventicinque/00)

INTERVENTI IN EMERGENZA: L'Appaltatore dovrà effettuare le richieste d'intervento d'urgenza nel minor tempo possibile e comunque non oltre i tempi sotto indicati:

Entro 120 minuti dalla chiamata per operazioni atte a ripristinare il costante regolare funzionamento di impianti termici. Per ritardato intervento verrà applicata una penale pecuniaria pari a Euro 100,00 (cento/00) ogni 60 minuti di ritardo.

Entro 180 minuti dalla chiamata per operazioni atte a ripristinare il costante regolare funzionamento degli altri impianti. Per ritardato intervento verrà applicata una penale pecuniaria pari a Euro 50,00 (cinquanta/00) ogni 60 minuti di ritardo.

SERVIZIO DI CONDUZIONE IMPIANTI TERMICI CON ASSUNZIONE DELLA FIGURA DI TERZO RESPONSABILE:

Per eventuali interruzioni del servizio non autorizzate dalla Stazione Appaltante verrà applicata una penale pecuniaria giornaliera pari a Euro 150,00 (centocinquanta/00).

Come previsto dall'art. 34 comma 5 della legge 10/91 il TERZO RESPONSABILE è sanzionabile se, nel corso di verifica dell' Stazione Appaltante Locale prevista all'art. 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; per ogni inadempienza accertata dalla Stazione Appaltante verrà applicata una penale pecuniaria forfetaria pari a Euro 50,00 (cinquanta/00) fermo restando che l'Appaltatore rimarrà comunque soggetto ad altre eventuali sanzioni comminate dagli organismi di vigilanza.

Qualora da rilevamenti effettuati dalla Stazione Appaltante si rilevi una temperatura inferiore di 1 (uno) grado rispetto a quanto stabilito all'articolo 5 del presente Capitolato sarà applicata una penale pecuniaria pari a Euro 25,00 (venticinque/00). Qualora l'Appaltatore dimostri che tale diminuzione è dovuta a carenze funzionali dell'impianto, la Stazione Appaltante si riserva di ordinare lavori di riparazione e manutenzione al fine di ovviare all'inconveniente.

Articolo 20. RISERVATEZZA

L'Appaltatore si impegna a mantenere strettamente riservati, e a dare istruzioni al proprio personale affinché vengano mantenuti tali, tutti i dati, notizie ed informazioni relativi alla Stazione Appaltante del Comune di Ussassai ed a terzi di cui l'appaltatore venisse a conoscenza in relazione all'esecuzione delle prestazioni oggetto dell'appalto.

L'Appaltatore si impegna altresì a non eseguire e a non permettere che altri eseguano copie, estratti o note di qualsiasi atto o documento della Stazione Appaltante o di terzi di cui sia eventualmente venuto in possesso e ne garantisce la più stretta riservatezza.

Articolo 21. OBBLIGHI NEI CONFRONTI DEL PERSONALE

L'Appaltatore dichiara e garantisce di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previsti dalla normativa vigente, impegnandosi ad ottemperare a tutti gli obblighi verso il proprio personale, derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazioni sociali, assumendo a proprio carico tutti gli oneri relativi e si impegna, fin d'ora, al rispetto dei predetti obblighi per l'intero periodo di efficacia del presente Capitolato ed

all'esibizione, su richiesta della Stazione Appaltante, della documentazione comprovante l'adempimento dei predetti obblighi.

Articolo 22. ADEMPIMENTI RELATIVI ALLA SICUREZZA

L'appaltatore, in ottemperanza alle disposizioni del Decreto Legislativo n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà garantire che il personale impiegato abbia ricevuto un'adeguata informazione e formazione sui rischi specifici propri dell'attività, nonché sulle misure di prevenzione e protezione da adottare in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela dell'ambiente comprendendo altresì la formazione antincendio e di primo soccorso.

L'appaltatore si impegna ad eliminare o ridurre al minimo i rischi dovuti alle interferenze tra lavoratori di diverse imprese adottando le misure indicate nel documento unico di valutazione dei rischi da interferenza (DUVRI).

Articolo 23. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il Comune di Ussassai si riserva il diritto di risolvere il contratto in tutto o in parte, affidandone l'esecuzione a terzi, salvo il diritto del risarcimento del maggior danno nei casi espressamente previsti dall'articolo 108 del D.lgs. 50/2016 e dal presente atto, al verificarsi di una delle seguenti circostanze:

- 1) inadempienze gravi e/o ripetute da parte dell'appaltatore, anche in relazione ad una soltanto delle obbligazioni previste dal Contratto;
- 2) accertamento della falsità delle dichiarazioni rese dall'appaltatore in sede di offerta;
- 3) inadempienze in ordine agli adempimenti di cui ai precedenti artt. 27 e 28 del presente atto;
- 4) mancata copertura assicurativa per l'intero periodo contrattuale di cui all'art. 19 del presente atto.

Articolo 24. RECESSO

La Stazione Appaltante ha **diritto di recedere unilateralmente** ed in qualsiasi momento, ai sensi dell'articolo 1339 c.c. nei casi stabiliti dall'articolo 1, comma 13, della Legge 1 agosto 2012, n. 135, previa formale comunicazione da inviare al Contraente con preavviso non inferiore a quindici giorni.

La Stazione Appaltante ha diritto di recedere in qualsiasi tempo dal contratto, per sopravvenuta Convenzione CONSIP S.p.A., previa formale comunicazione all'Appaltatore con preavviso non inferiore a 15 giorni e previo pagamento delle prestazioni già eseguite, oltre a 1/10 di quelle non ancora eseguite, ai sensi dell'articolo 1, comma 13, del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito in legge 7 agosto 2012, n. 135, e s.m.i, tenuto conto dell'importo dovuto per le prestazioni non ancora eseguite e se l'appaltatore non acconsente ad una modifica migliorativa delle condizioni economiche.

Articolo 25. ONERI FISCALI E SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese ed oneri conseguenti al presente capitolato e quelle contrattuali, nessuna esclusa od eccettuata, quali imposta di bollo, imposta di registro, ecc. sono ad esclusivo carico dell'appaltatore.

Ussassai, li 20-Dicembre-2021

Il Responsabile del Servizio Tecnico
F.To Ing. Luciano Loddo