



## **CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

(ALLEGATO 1 all'AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO)

PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA (PREVENTIVA E CORRETTIVA) E DELLE EVENTUALI ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI DI TERMOCONDIZIONAMENTO DEL CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

CIG 8381794B36

### **1. OGGETTO DELL'APPALTO**

Il presente appalto ha ad oggetto l'effettuazione del servizio di gestione e manutenzione ordinaria, preventiva programmata e correttiva, degli impianti tecnologici di termocondizionamento a servizio del Consiglio regionale della Sardegna e della eventuale attività di manutenzione straordinaria su richiesta, nonché altre attività sugli impianti. Il presente Capitolato descrive le caratteristiche tecniche inerenti le prestazioni oggetto del presente appalto.

Le attività di manutenzione ordinaria (preventiva programmata e correttiva), oggetto dell'appalto, dovranno essere svolte nei siti di seguito indicati elencati e su tutti gli impianti la cui consistenza è descritta nella seguente documentazione tecnica allegata:

- Registro verifica impianti - Allegato 1.A
- Asset impianti – Allegato 1.B

### **2. LUOGHI DI ESECUZIONE E DESCRIZIONE DEL SERVIZIO**

I servizi oggetto del presente appalto dovranno essere svolti:

nella sede principale del Consiglio regionale della Sardegna sita in Cagliari via Roma 25;

nella sede adiacente di Via Cavour con annesse autorimesse.

Più precisamente l'appalto ha ad oggetto la manutenzione di:

1. impianti termici di condizionamento e clima (compresi tutti gli split/pompe di calore);
2. sistema di gestione e controllo impianto CDZ;
3. impianti di controllo microclima;
4. pompe di raffreddamento condensatori gruppi frigo;
5. impianti estrazione e ricambio aria;
6. impianto elettrico di alimentazione di tutti gli impianti oggetto del presente appalto, a partire dai quadri elettrici di zona compresi.

Le attività da svolgere saranno:



## CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

- a) manutenzione ordinaria preventiva programmata, inclusa la conduzione ordinaria degli impianti nelle giornate in cui si riuniscono l'Assemblea, le Commissioni e gli altri organi consiliari, con corrispettivo a canone;
- b) manutenzione ordinaria correttiva, ricompresa nel corrispettivo a canone;
- c) manutenzione straordinaria su richiesta e altre attività sugli impianti, con corrispettivo a misura;
- d) manutenzione urgente in pronto intervento, con corrispettivo a canone e/o a misura.

Sono inoltre ricomprese nel corrispettivo a canone le attività di sopralluogo, rilievo, aggiornamento documentazione tecnica, supporto tecnico ingegneristico come meglio descritto nel punto di seguito riportato.

Il complesso delle attività previste dal presente Capitolato dovrà essere svolto nell'ambito del *processo di gestione del servizio manutenzione*, articolandosi nelle principali fasi di seguito elencate:

- 1) pianificazione;
- 2) esecuzione;
- 3) rendicontazione.

Tali fasi devono intendersi come di seguito indicato.

1) **La fase di pianificazione** prevede il monitoraggio tecnico costante degli impianti oggetto dell'appalto per la determinazione dello stato d'uso e di conservazione e verifica della presenza/permanenza del rispetto dei requisiti normativi sulla sicurezza e conduzione degli impianti e l'individuazione e la definizione degli interventi e delle attività da pianificare e programmare. Entro trenta giorni dall'avvio dell'esecuzione contrattuale, l'Appaltatore deve presentare alla Stazione appaltante un Piano di Manutenzione, da sottoporre all'approvazione di quest'ultima.

L'Appaltatore, a tal fine, deve fornire all'ente appaltante, entro 12 (dodici) mesi a decorrere dalla data di stipula del contratto, compreso nella remunerazione a canone dell'appalto, l'aggiornamento e/o la redazione (ove mancante) della documentazione di seguito indicata, su supporto CD contenente files in dwg e in pdf, oltre a doppia copia su carta:

- gli schemi elettrici unifilari dei quadri elettrici contenenti l'indicazione dei circuiti principali in entrata e uscita, le caratteristiche degli interruttori, dei dispositivi di sezionamento/manovra;
- gli schemi a blocchi degli impianti meccanici (CDZ, termico, idrico) contenenti, tra l'altro le caratteristiche delle principali apparecchiature (gruppi frigo, UTA, caldaie, pompe, ecc.);
- le schede tecniche dei componenti/apparecchiature degli impianti meccanici, indicanti la consistenza, componente per componente, dei materiali di consumo (es. tipo, numero e specifica dei filtri per le U.T.A.);
- le schede tecniche degli impianti mono e multi split (marca, modello, gas refrigerante impiegato, ecc.).

La fase di pianificazione prevede, con cadenza semestrale, entro e non oltre il 15 del mese successivo al semestre oggetto di rilevazione, a partire dalla data di consegna degli elaborati anagrafici, che l'Appaltatore consegni un *report semestrale* che contenga almeno le seguenti informazioni:



- gli aggiornamenti alle consistenze oggetto del servizio, con l'evidenza degli effettivi aggiornamenti eseguiti sugli elaborati grafici;
- la sintesi sullo stato di conservazione degli impianti con evidenza delle situazioni di criticità riscontrate;
- la sintesi delle risultanze del rilevamento a vista dello stato di adeguamento normativo degli impianti e delle relative condizioni di sicurezza.

L'Appaltatore dovrà fornire inoltre, compreso nella remunerazione a canone, tutto il supporto tecnico ingegneristico necessario sia alle attività propedeutiche alla realizzazione degli interventi che a quelle di assistenza e di certificazione degli interventi eseguiti, nell'ambito delle manutenzioni straordinarie sugli impianti oggetto del presente appalto.

Al termine del rapporto contrattuale, compreso nella remunerazione a canone, l'Appaltatore dovrà rendere disponibile a favore della stazione appaltante, per un periodo non inferiore a 30 (trenta) giorni lavorativi, il proprio Responsabile Tecnico di commessa, o un suo delegato, per fornire al nuovo conduttore tutte le necessarie istruzioni e indicazioni per la gestione e manutenzione degli impianti.

2) **La fase di esecuzione** delle attività e degli interventi di manutenzione prevede la realizzazione tempestiva e a regola d'arte, nel rispetto dei tempi previsti dal presente capitolato, di tutte le attività di manutenzione ordinaria (preventiva programmata e correttiva) previste dal Piano di Manutenzione e degli interventi di manutenzione straordinaria e delle attività sugli impianti su richiesta della Stazione appaltante, come previsto dal presente Capitolato, al fine di mantenere gli impianti in perfetta efficienza, assicurarne il corretto funzionamento e quindi il regolare svolgimento delle attività in condizioni di assoluta sicurezza.

3) **La fase di rendicontazione** delle attività e degli interventi di manutenzione prevede che l'Appaltatore fornisca, per ogni intervento eseguito, relativa reportistica, sia che si tratti di manutenzione ordinaria con corrispettivo a canone che di manutenzione straordinaria con corrispettivo a misura.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria o altre attività sugli impianti con corrispettivo a misura, caratterizzati da urgenza o per i quali non sia possibile a priori definire le lavorazioni da realizzare e il relativo ammontare, l'Appaltatore dovrà fornire apposita rendicontazione economica a consuntivo da sottoporre a verifica da parte del Responsabile dell'esecuzione della Stazione appaltante.

### 3. IMPIANTI OGGETTO DEL SERVIZIO

Le attività di manutenzione ordinaria preventiva programmata e correttiva, oggetto dell'appalto, dovranno essere svolte nei siti elencati nel presente Capitolato al par. 2, sugli impianti la cui consistenza è descritta nella documentazione tecnica allegata.

Sono compresi nel presente appalto tutti gli impianti relativi alle centrali termiche, alle U.T.A., alle centrali frigorifere e centrale idrica, relativamente alla funzione di raffreddamento dei gruppi frigo, agli impianti di produzione e distribuzione dei fluidi termo-vettori per condizionamento e riscaldamento, nonché alle unità terminali a fini di benessere, compresi i sistemi autonomi ad espansione diretta. L'appalto comprende ogni



componente, ancorché non espressamente descritto e/o elencato, funzionale al corretto esercizio e funzionamento degli impianti e/o apparecchiature medesimi, nulla escluso.

Fermo restando quanto previsto dall'art. 106 D. Lgs. 50/2016 in tema di variazioni quantitative, la Stazione appaltante si riserva la facoltà, nel periodo di validità contrattuale, di inserire nel contratto tutti gli impianti che, a seguito di lavori di sostituzione, ristrutturazione e/o integrazione degli impianti esistenti entreranno in funzione, previo collaudo positivo e presa in consegna da parte della Stazione appaltante; analogamente si riserva la facoltà di escludere dal contratto edifici e/o impianti o parti di questi. In tale caso la quantificazione degli eventuali incrementi/riduzioni dell'importo contrattuale sarà concordata secondo quanto descritto al successivo par. 5.

L'Appaltatore, in accordo con la Stazione Appaltante, per i nuovi impianti, ovvero per quelli eventualmente esclusi, provvederà all'aggiornamento del Piano di Manutenzione.

#### **4. MANUTENZIONE ORDINARIA CON CORRISPETTIVO A CANONE**

Per manutenzione ordinaria (preventiva, programmata e correttiva) s'intende il complesso delle operazioni, dei controlli, delle verifiche e degli interventi di ripristino, comprese le forniture e le installazioni di parti di ricambio, finalizzati a mantenere in efficienza strutture, manufatti e componenti oggetto di affidamento, con riferimento a tutti i locali e ambienti dei siti oggetto dell'appalto.

La manutenzione ordinaria si articola in:

##### **A. Manutenzione ordinaria preventiva programmata e conduzione impianti**

Nel quadro delle attività di manutenzione ordinaria preventiva programmata, l'Appaltatore dovrà provvedere alle attività e agli interventi necessari a mantenere perfettamente efficienti tutti gli impianti ed i loro componenti anche al fine di evitare il degrado del funzionamento ed i guasti dovuti all'uso.

Per tutti i tipi di apparecchiature devono essere utilizzate le modalità di manutenzione indicate nei predetti Allegati e dalle case costruttrici per garantire un rendimento efficace e rispondenza ai dati di progetto.

Per qualunque ulteriore componente o sotto-componente (non citati all'interno degli Allegati) afferenti agli impianti rilevati e oggetto del servizio, le relative operazioni di manutenzione (attività/interventi) e frequenze devono essere eseguite dall'Appaltatore nel rispetto delle norme tecniche di riferimento e/o delle istruzioni tecniche del costruttore/installatore dell'impianto. Nel caso in cui la normativa vigente *ratione temporis*, le istruzioni tecniche per la regolazione, l'uso e la manutenzione elaborate dal costruttore/installatore dell'impianto prevedano attività e/o frequenze maggiori rispetto a quanto previsto all'interno degli Allegati, L'Appaltatore deve utilizzare le frequenze e le attività previste dalle normative stesse e/o dalle istruzioni tecniche elaborate dal costruttore/installatore.

Tali ulteriori componenti e/o maggiori attività e/o frequenze, integrative rispetto a quanto previsto negli Allegati, sono prese in carico/svolte dall'Appaltatore senza ulteriori oneri.

L'Appaltatore sarà responsabile della gestione e manutenzione degli impianti con lo scopo di raggiungere i seguenti risultati:



## CONSIGLIO REGIONALE DELLA SARDEGNA

- mantenere gli impianti in perfetta efficienza, integri e funzionanti effettuando la pulizia, il controllo, la regolazione e l'eventuale lubrificazione delle apparecchiature;
- effettuare visite periodiche di manutenzione ordinaria in ogni parte di impianto e/o locali tecnici;
- garantire la presenza di un addetto alla conduzione manuale degli impianti nelle giornate di riunione dell'Assemblea, delle Commissioni e degli altri organi consiliari, per tutta la durata delle riunioni;
- sostituire preventivamente le parti usurate con materiale originale;
- prestare l'assistenza di un tecnico alle visite periodiche da parte di funzionari degli Enti preposti al controllo di vigilanza, a norma delle vigenti disposizioni di legge.

Le attività che l'Appaltatore deve eseguire, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono le seguenti:

- a) gli interventi preventivi e programmati, nei manuali delle case costruttrici e nelle specifiche tecniche d'uso per un corretto utilizzo di tutti gli impianti, al fine di prevenire possibili avarie agli impianti stessi o ai loro componenti e agli interventi di ripristino, una volta manifestatasi l'avaria;
- b) la verifica e la regolazione della combustione dei generatori di calore;
- c) la verifica periodica e il ripristino dell'integrità dei rivestimenti delle tubazioni, dei circuiti di riscaldamento e raffreddamento;
- d) le operazioni di smontaggio e rimontaggio di controsoffitti e contro pavimenti finalizzati ad interventi di controllo e/o riparazioni di impianti e di pulizia programmata;
- e) la pulizia dei locali e delle apparecchiature di centrale e di sotto centrale termiche e frigorifere, delle sale macchine e di tutti i locali tecnici e relative apparecchiature il cui accesso è riservato esclusivamente al personale specializzato e autorizzato;
- f) Il controllo e la verniciatura di tutte le parti di impianti sia interne che esterne al fine di preservarne lo stato e l'efficienza;
- g) Il controllo e la pulizia dei serbatoi, gasolio, accumulo termico gruppi frigo ecc.;
- h) Il controllo degli addolcitori comprensivo della fornitura del sale marino;
- i) I periodici controlli di conformità alle normative UNI, CEI, ecc. ed alle prescrizioni dei Vigili del Fuoco e degli altri organi e Amministrazioni aventi competenza in materia di impianti, con l'obbligo di comunicare tempestivamente alla stazione appaltante eventuali modifiche o emanazioni di nuove norme, regolamenti e/o leggi.

### **B. Manutenzione ordinaria correttiva**

La manutenzione correttiva consiste, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nell'esecuzione di interventi a seguito della rilevazione di un'avaria o malfunzionamento di singoli componenti e/o parti di impianto, allo scopo di riportare il componente ovvero l'impianto alle condizioni di normale funzionamento e sicurezza, tramite l'impiego di materiali di consumo e componenti, non sostanziali, degli impianti. I materiali, di qualsiasi natura siano, necessari per dar seguito ai suddetti interventi sono a carico dell'Appaltatore.



I suddetti interventi possono essere determinati dall'Appaltatore a seguito delle verifiche effettuate e/o richiesti dalla Stazione appaltante.

L'Appaltatore dovrà effettuare tutte le possibili manovre e/o operazioni per garantire la continuità di efficienza degli impianti e provvedere, se necessario, all'esclusione di parti o componenti degli impianti soggetti ad avaria, nonché la diagnosi di guasto.

Tale attività comprende anche le riparazioni dei guasti di qualsiasi natura (rottura accidentale, usura, ecc.), nonché tutte le prestazioni connesse alle attività di manutenzione che comportino la fornitura e l'installazione di parti di ricambio o la sostituzione di parti e/o componenti, non sostanziali, dei macchinari e/o impianti da mantenere in efficienza, oltre a tutti gli interventi urgenti richiesti dal Committente.

Si riporta, a titolo esemplificativo e non esaustivo, un elenco di materiali d'uso e consumo che, oltre ad avere la marcatura CE, dovranno essere prodotti e/o commercializzati da aziende di primaria importanza, che l'Appaltatore dovrà fornire a propria cura e spese e installare nelle operazioni di manutenzione ordinaria:

- targhette e/o adesivi indicanti i componenti degli impianti ed i flussi dei fluidi nelle tubazioni;
- targhette interne ed esterne ai quadri elettrici indicanti la destinazione d'uso del circuito ed il locale/zona servito;
- capicorda, segna fili;
- minuteria di ferramenta, bullonerie e guarnizioni;
- cavi per collegamenti all'interno di quadri e di apparati elettrici, fusibili, spine, prese, interruttori;
- spie di segnalazione, pulsanti, interruttori, spine, prese, fusibili, elettrovalvole, relè, teleruttori, timer degli impianti oggetto dell'appalto e dei quadri elettrici a servizio degli stessi;
- filtri d'aria per impianti di condizionamento, sali per impianti di trattamento acque, refrigeranti per sistemi mono e multi split, cinghie dei ventilatori, solventi, ecc.;
- materiali di uso e consumo, per rabbocchi e/o reintegri;
- altre parti di ricambio, non espressamente comprese nell'elenco e non sostanziali, necessarie per il mantenimento in efficienza e in sicurezza degli impianti oggetto dell'appalto;
- tutti i mezzi di trasporto e tutte le attrezzature mobili, gli apparecchi di misura, gli strumenti, gli utensili, i mezzi di sollevamento e simili, necessari al perfetto svolgimento del servizio oggetto del Contratto.

L'Appaltatore, all'attivazione dei servizi di manutenzione ordinaria, dovrà avere un magazzino ricambi in cui conservare i ricambi delle principali tipologie di materiali soggetti a cicli di sostituzione frequente o ritenuti strategici per la continuità dell'appalto.

### **C. Manutenzione ordinaria: altre attività specifiche**

La manutenzione ordinaria sugli impianti e/o su parti di questi, sia preventiva programmata che correttiva, così come definite e specificate nel presente Capitolato, include altresì le seguenti attività, comprese nel corrispettivo a canone offerto in sede di gara:

- l'assunzione del ruolo di Terzo Responsabile, in forza di apposito atto di Delega da parte della Stazione Appaltante, degli impianti termici assumendosene la responsabilità, ai sensi dell'art. 7 del D.Lgs. 192/05 come da ultimo modificato dal Decreto legislativo 10 giugno 2020, n. 48, e dell'art. 6 del D.P.R. 74/2013, applicabile



nei limiti stabiliti dall'art. 17 del citato D. Lgs. n. 48/2020, provvedendo affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente. È richiesto che tale figura possieda i requisiti previsti dal Decreto del Ministro per lo Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37;

- la conduzione, la direzione e l'assistenza tecnica dei servizi a mezzo di persona riconosciuta idonea, formalmente incaricata e di gradimento della stazione appaltante;
- le prestazioni di operai e tecnici specializzati e non, occorrenti per realizzare le attività di manutenzione sia *in loco* che - all'occorrenza - nell'officina dell'Appaltatore. Sono compresi gli oneri derivanti dall'esecuzione delle attività fuori dal normale orario di lavoro, dal trasporto in sito di persone, attrezzature e materiali ed eventuali spese di trasferta;
- la fornitura di attrezzature, macchinari, strumentazioni e apparati elettronici, necessari per misure, indagini diagnostiche, ecc., occorrenti per l'esecuzione delle attività di manutenzione;
- la segnalazione preventiva, per iscritto, alla Stazione appaltante circa la necessità di effettuare eventuali interventi di manutenzione straordinaria, che si rendessero necessari sia per assicurare i requisiti minimi di sicurezza degli impianti che per il buon funzionamento degli impianti e delle apparecchiature;
- l'approntamento del cantiere relativo all'intervento di manutenzione, con sistemazione adeguata sia degli spazi oggetto dell'intervento (interni e/o esterni), sia di attrezzature, macchinari ed impianti idonei necessari per una perfetta e tempestiva esecuzione dell'intervento. Sono compresi gli spostamenti provvisori, all'interno dello stesso immobile, di arredi e attrezzature di normale uso e dimensione; il cantiere dovrà essere segnalato, eventualmente recintato e illuminato nei modi prescritti dalla vigente normativa in materia di sicurezza. Dovrà essere curata la pulizia e la regolare manutenzione. Gli accessi, le opere provvisorie (trabattelli, recinzioni, ponteggi, scale, ecc.) saranno realizzati a cura e a spese dell'Appaltatore, che dovrà costantemente mantenerli in perfetta efficienza e sgomberi da ostacoli, curandone la pulizia nonché la regolare manutenzione;
- la preventiva campionatura di componenti, materiali, impianti e accessori, accompagnata dalla documentazione tecnica atta a individuarne caratteristiche e prestazioni e la loro conformità alle norme in materia, ai fini dell'approvazione del Responsabile Esecutivo della Stazione appaltante, prima dell'inizio della fornitura;
- la fornitura di materiali d'uso accessori, di consumo e di apporto, connessa all'esecuzione delle attività di manutenzione a canone (quali segnaletica di sicurezza come previsto dalle normative vigenti; minuteria di ferramenta, bullonerie e guarnizioni, materiale vario; attrezzature di protezione individuale per gli addetti ai lavori; abbigliamento per il personale).

## **5. MANUTENZIONE STRAORDINARIA SU RICHIESTA E ALTRE ATTIVITA' SUGLI IMPIANTI CON CORRISPETTIVO A MISURA**

Per manutenzione straordinaria su richiesta si intende il complesso degli interventi, non rientranti nella manutenzione ordinaria, che potranno essere effettuati a seguito della rilevazione di un'anomalia o di un guasto allo scopo di riportare gli impianti, oggetto del presente affidamento, alle condizioni di normale



funzionamento e sicurezza, o a seguito di altre necessità della Committenza. Tali interventi sono, in genere, di limitata entità e non programmabili; tuttavia possono essere richiesti all'Appaltatore anche eventuali interventi caratterizzati da maggiore complessità e articolazione.

Gli interventi possono riguardare:

- ampliamenti degli impianti per sopravvenute esigenze correlate all'attività istituzionale;
- sostituzione di materiali e/o apparecchiature che non rientrano tra quelle previste per le attività di manutenzione ordinaria.

Resta inteso che le suddette attività di manutenzione straordinaria devono riguardare le stesse categorie di opere impiantistiche per le quali l'Appaltatore svolge la manutenzione ordinaria, ma non sono ricomprese nel corrispettivo a canone offerto dallo stesso in sede di gara.

Il corrispettivo delle attività di manutenzione straordinaria e altre attività sugli impianti tecnologici è stabilito a misura e sarà calcolato applicando lo sconto percentuale offerto dall'Appaltatore in sede di gara ai prezziari e listini di seguito individuati e nell'ordine di utilizzazione di seguito indicato:

1. "Prezziario regionale per opere impiantistiche della Regione Sardegna" - anno 2019 (Allegato alla Del. G.R. n. 27/12 del 23.07.2019),
2. "Prezzi informativi dell'edilizia: impianti Tecnologici" (editore DEI, tipografia del Genio civile, Gennaio 2020).

Resta inteso che **in prima istanza** si deve utilizzare le tariffe del prezziario regionale di cui al punto 1), **in difetto** dei riferimenti necessari nel prezziario regionale, si ricorre alla tariffa di cui al punto 2). Alle predette tariffe e prezziari si applicherà la percentuale di sconto offerta in sede di gara.

Per la realizzazione di opere edili che siano necessarie e complementari alle attività oggetto del presente appalto si utilizzerà il prezziario regionale al quale sarà applicato lo sconto percentuale offerto in sede di gara.

In merito alla quantificazione degli oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso, connessi ai lavori ordinati, si precisa che gli stessi saranno quantificati di volta in volta in sede di affidamento di ogni singolo intervento.

Nei casi in cui l'intervento venga eseguito in orari notturni, a fronte di esigenze specifiche connesse alle attività che si svolgono nei siti, è prevista una maggiorazione dei costi pari al 30% sulle voci di tariffa.

Gli interventi di manutenzione non programmata dovranno essere effettuati mediante il ricorso a mezzi e attrezzature idonei, nonché comprensivi della manodopera necessaria per l'espletamento a regola d'arte delle attività affidate.

Tutti gli interventi saranno subordinati all'ottenimento delle autorizzazioni, pareri e visti, eventualmente previsti dalle norme vigenti, il cui ottenimento rimane a carico dell'Appaltatore e dei quali deve essere trasmessa copia alla Stazione appaltante.

## 6. MANUTENZIONE URGENTE IN PRONTO INTERVENTO





Per manutenzione urgente si intende il complesso degli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, siano essi con corrispettivo a canone o a misura, da eseguire sugli impianti oggetto del presente appalto in casi di situazioni di rischio o grave disservizio; vi rientrano gli interventi in tutti quei manufatti e/o impianti e/o componenti il cui stato possa mettere a rischio gli operatori o gli utenti per qualunque situazione di pericolo imminente a persone o cose ovvero compromettere la sicurezza.

In caso di interventi che, in base a quanto stabilito dal Servizio competente della stazione appaltante, siano caratterizzati da urgenza, l'Appaltatore dovrà intervenire presso il sito indicato sia in giorni feriali che festivi entro 6 (sei) ore naturali e consecutive, successive alla chiamata da parte del Servizio competente della Stazione appaltante o da parte di persona dallo stesso delegata, o entro il termine inferiore eventualmente offerto dall'Appaltatore in sede di gara, e ripristinare il guasto entro le 12 (dodici) ore naturali e consecutive seguenti all'intervento.

L'intervento di manutenzione urgente dovrà, entro il termine suddetto, garantire la risoluzione del problema e, ove ciò non fosse possibile, la riduzione al minimo del disservizio e, comunque, la messa in sicurezza.

L'Appaltatore, al fine di fronteggiare in qualsiasi momento situazioni di pericolo o di inagibilità anche parziale degli immobili, ferma restando la reperibilità del proprio Referente Tecnico 7 giorni su 7, h 24, dovrà garantire la disponibilità di personale idoneo ed adeguato a fronteggiare l'emergenza con le modalità e nei tempi indicati con riferimento agli interventi in pronta disponibilità.

L'Appaltatore, terminato l'intervento di manutenzione urgente, ne darà comunicazione alla Stazione appaltante tempestivamente, e comunque entro le ore dodici del giorno successivo, mediante dettagliato rapporto scritto con descrizione delle iniziative intraprese per il pieno ripristino e/o per limitare il disservizio, i danni e le disfunzioni agli impianti e agli immobili.

## **7. TEMPI DI INTERVENTO ED ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI**

L'Appaltatore dovrà intervenire entro 24 ore e provvedere alla piena esecuzione dell'intervento, nel caso di interventi richiesti a seguito di guasti, malfunzionamenti e/o comunque volti a ripristinare il corretto funzionamento degli impianti e delle singole componenti, sia che si tratti di interventi di manutenzione ordinaria correttiva, con corrispettivo a canone, sia che si tratti di interventi di manutenzione straordinaria, con corrispettivo a misura, entro il termine massimo di 36 (trentasei) ore lavorative a decorrere dalla richiesta.

Nel caso di guasti, malfunzionamenti o lavorazioni la cui soluzione sia particolarmente complessa, l'Appaltatore potrà richiedere un prolungamento dei tempi di ripristino sopra indicati, motivando adeguatamente tale richiesta.

Ai fini di cui sopra devono considerarsi lavorative le ore comprese dalle ore 8:00 alle ore 19.00 dal lunedì al venerdì, sabato dalle 8:00 alle 13:00, esclusi domenica e i festivi.

Nel caso in cui gli interventi richiesti abbiano un maggiore livello di articolazione, siano volti alla modifica, al miglioramento, all'ampliamento degli impianti esistenti, anche attraverso la fornitura in opera di impianti e/o componenti o la sostituzione di apparecchi, i tempi di esecuzione saranno concordati di volta in volta con il



Responsabile dell'esecuzione della Stazione appaltante, nel rispetto delle esigenze della Committenza e dei tempi necessari per la programmazione dell'intervento e l'approvvigionamento dei materiali.

In ogni caso la Stazione appaltante potrà richiedere all'Appaltatore variazioni nell'orario di esecuzione dei lavori in occasione di attività istituzionali o di particolari richieste provenienti dall'Amministrazione. In questi casi i lavori dovranno essere posticipati o qualora siano già stati avviati si dovranno interrompere.

## **8. RESPONSABILE TECNICO DI COMMESSA**

L'Appaltatore, al momento della stipula del Contratto, dovrà indicare alla Stazione appaltante il nominativo del proprio Responsabile Tecnico di Commessa e tutte le modalità di reperibilità dello stesso (cellulare, e-mail, fax, telefono). Il Responsabile Tecnico di Commessa dovrà essere reperibile 7 giorni su 7, h24.

Tale ruolo dovrà essere ricoperto da un tecnico di comprovata e documentata esperienza in ambito di manutenzioni sugli impianti.

Il Responsabile Tecnico di Commessa avrà il compito di programmare, coordinare, controllare e far osservare al personale impiegato tutto quanto richiesto nel presente appalto.

Al Responsabile Tecnico di Commessa competono tutti gli obblighi e gli oneri così come definiti dalla legislazione vigente per la direzione dell'esecuzione delle prestazioni, contabilizzazione e collaudo, ove necessario, con particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- applicazione delle normative e delle procedure per la tutela della sicurezza dei lavoratori (D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.);
- programmazione, organizzazione e coordinamento di tutte le attività previste contrattualmente e, quindi, anche la gestione di richieste, segnalazioni e chiamate pervenute per conto della Stazione appaltante;
- rispetto delle normative e procedure autorizzative prescritte dai regolamenti e dalle normative tecniche di attuazione;
- verifica e controllo della qualità delle prestazioni eseguite.

L'Appaltatore, al momento della stipula del Contratto, dovrà altresì indicare alla Stazione appaltante i nominativi di tutti gli operatori utilizzati, comunicando tempestivamente tutte le eventuali sostituzioni e/o integrazioni degli stessi.

## **9. TERZO RESPONSABILE**

L'Appaltatore, alla data di presa in consegna degli impianti, formalizzata con la sottoscrizione del Verbale di Consegna, assume la funzione di Terzo Responsabile così come definito dall'Allegato A del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i.

Il Terzo Responsabile ha la responsabilità di esercitare, condurre, controllare gli impianti termici e di disporre tutte le operazioni di manutenzione secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti



dal costruttore delle apparecchiature degli impianti di climatizzazione oppure secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza e garantire il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente.

L'Appaltatore, nello svolgimento del ruolo di Terzo Responsabile, inoltre, deve:

- informare gli organi competenti per territorio, o l'organismo da essa eventualmente delegato, della delega ricevuta quale Terzo Responsabile, nella tempistica definita dal D.P.R. n. 74/2013 (applicabile nei limiti stabiliti dall'art. 17 del D. Lgs. n. 48/2020), della eventuale revoca o rinuncia dell'incarico e della decadenza nonché le eventuali variazioni sia della consistenza che della titolarità dell'impianto;
- accertare, al momento della presa in consegna degli Impianti Termici per la climatizzazione, la sussistenza o meno del "Libretto di impianto per la climatizzazione" (come previsto dalla normativa vigente); in ogni caso deve provvedere al suo reperimento e completamento in ogni sua parte;
- trascrivere sul Libretto di Impianto nel corso della gestione, i dati relativi al funzionamento dinamico dell'impianto per la climatizzazione, relativamente ai parametri di combustione (es. controllo efficienza impianti ai sensi del DPR n. 74/2013 art. 8 (applicabile nei limiti stabiliti dall'art. 17 del D. Lgs. n. 48/2020), al consumo di combustibile e di energia termica, nonché gli interventi manutentivi effettuati;
- gestire la reportistica relativa alle attività di controllo e manutenzione svolte su tutti gli impianti presi in consegna, con l'indicazione dettagliata di tutti gli interventi effettuati, sia pianificati, sia su guasto, e degli eventuali componenti sostituiti;
- garantire che il Libretto di Impianto sia conforme a quanto previsto dalla normativa vigente *ratione temporis*.

Il Terzo Responsabile deve rapportarsi con la stazione appaltante fornendo costante informazione sull'andamento del servizio e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici, con le modalità di monitoraggio previste dal presente Capitolato nonché con le eventuali altre modalità da concordare.

L'assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici" da parte dell'appaltatore obbliga lo stesso ad espletare tutte le funzioni, le operazioni e le dichiarazioni previste dalla vigente normativa.

Si evidenzia inoltre che:

- eventuali provvedimenti adottati dalle autorità competenti saranno da ritenersi a carico del Terzo Responsabile, siano essi di carattere amministrativo, penale o civile;
- come previsto dall'art. 132 del D.P.R. n. 380/2001 il Terzo Responsabile è soggetto sanzionabile se, nel corso di una verifica dell'Ente locale prevista dall'art. 129 dello stesso decreto, 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.

## 10. PERSONALE ADDETTO AL SERVIZIO



L'Appaltatore dovrà impiegare personale idoneo e in numero sufficiente a garantire l'espletamento del servizio a perfetta regola d'arte e secondo le modalità e le tempistiche previste nel presente Capitolato e nei singoli ordinativi.

Le attività di manutenzione ad elevata incidenza specialistica dovranno essere effettuate da personale di comprovata esperienza specialistica e in possesso delle abilitazioni previste dalle normative vigenti in materia.

L'Appaltatore è obbligato a garantire una dotazione di organico che, per numero e professionalità, sia in grado di rispettare le prescrizioni di cui al presente Capitolato, in particolare di eseguire tutte le attività di manutenzione ordinaria e soddisfare le eventuali richieste di manutenzione straordinaria che si dovessero presentare simultaneamente, nonché le richieste urgenti.

Nell'espletamento dei servizi affidati, l'impresa dovrà applicare nei confronti dei propri dipendenti e/o collaboratori che saranno impiegati nelle prestazioni oggetto dell'appalto condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria e dovrà adempiere ad ogni obbligo contributivo in materia previdenziale, assistenziale ed assicurativa, nonché attenersi agli obblighi previsti dal D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i a tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori.

Qualsiasi variazione di tali oneri è a carico dell'Appaltatore, il quale non potrà rivalersi nei confronti della Stazione appaltante.

L'Appaltatore solleva la Stazione appaltante da qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto, da parte dello stesso, di tutto quanto disposto nel presente articolo e nelle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia.

## **11. SMALTIMENTO RIFIUTI DERIVANTI DA INTERVENTI DI MANUTENZIONE**

Nel corso dell'erogazione dei servizi, l'Appaltatore deve adottare specifiche procedure e modalità operative per l'applicazione di efficaci misure di gestione ambientale. In particolare, le misure di gestione ambientale adottate dovranno comprendere almeno i seguenti aspetti ambientali:

- gestione dei rifiuti ordinari e/o pericolosi con modalità di raccolta differenziata, flussi generati e loro destinazione;
- misure di prevenzione della contaminazione delle acque superficiali o sotterranee;
- prevenzione della contaminazione del suolo per dispersione d'inquinanti e controllo e monitoraggio dei serbatoi interrati;
- misure di gestione nell'utilizzo di sostanze pericolose, loro caratterizzazione (schede di sicurezza) e modalità di stoccaggio e utilizzo;
- gestione delle sostanze lesive dell'ozono (gas circuiti refrigeranti).

L'Appaltatore deve pertanto provvedere alla adeguata formazione del personale su tutte le misure da adottare, anche nel caso di gestione di eventuali emergenze.

Tutte le suddette prestazioni devono essere rese in totale ottemperanza e nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di tutela dell'ambiente.



Deve essere documentata la presenza di sistemi attivi per l'applicazione delle misure di gestione ambientale e della formazione previste. Si presume conforme ai requisiti sulle procedure inerenti le misure di gestione ambientale l'organizzazione che possiede un sistema di gestione ambientale riferito all'oggetto dell'appalto e includente le misure richieste, registrato in base al regolamento EMAS o certificato secondo la norma ISO.

In particolare, in merito alla gestione dei rifiuti, l'Appaltatore assume il ruolo di "produttore" di tutti i rifiuti prodotti dalle attività di manutenzione e dovrà, a propria cura e spese:

- adempiere a tutte le disposizioni legislative applicabili concernenti i rifiuti in genere, i rifiuti pericolosi ed i rifiuti d'imballaggio anche per quanto attiene alle segnalazioni da effettuare alle autorità competenti, e osservare tutte le prescrizioni del D.M. 30/03/2016 n. 78;
- trasportare i materiali di risulta ed i rifiuti, di proprietà dell'Appaltatore, provenienti dalle attività di pulizia, controllo, verifica, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria degli impianti dai siti di produzione alle pubbliche discariche autorizzate, in ottemperanza alla normativa vigente;
- rendere disponibili, su richiesta del Servizio competente della Stazione appaltante, copia della documentazione comprovante la corretta gestione dei rifiuti nel rispetto della normativa vigente nonché del principio di trasparenza e tracciabilità dei rifiuti.

## **12. TUTELA DELLA SICUREZZA**

Nell'esecuzione delle prestazioni affidate, l'Appaltatore adotterà tutti i provvedimenti necessari e le cautele atte a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone in genere addette ai servizi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati e rimanendo unico responsabile degli eventuali danni e degli inconvenienti arrecati.

Ai fini di cui sopra, l'Appaltatore è obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, con particolare riferimento a quanto disposto dal D. Lgs. n. 81/2008.

E' a carico dell'Appaltatore la fornitura al proprio personale delle divise e degli idonei dispositivi di protezione individuale richiesti dalla vigente normativa, connessi ai rischi specifici presenti.

L'Appaltatore è inoltre responsabile della informazione e formazione del proprio personale che opera al fine di garantire la sua sicurezza e quella degli altri che operano nello stesso ambiente.

Tutti gli oneri derivanti dalle prescrizioni di cui al presente paragrafo sono a totale carico dell'Appaltatore, che non potrà perciò richiedere maggiori o diversi compensi rispetto a quelli previsti.

L'Appaltatore assume, altresì, l'obbligo di sollevare la Stazione appaltante da ogni e qualsivoglia pretesa risarcitoria comunque avanzata nei suoi confronti per il mancato rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

Ove previsto dalla normativa vigente in materia, l'Appaltatore deve nominare, a propria cura e spese, il Coordinatore per la Sicurezza in fase di progettazione ed il Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione, oltre a redigere il piano di sicurezza e coordinamento, ed è comunque responsabile della sua attuazione.

L'Appaltatore dovrà inoltre:



utilizzare personale e mezzi idonei per l'esecuzione dei interventi;

fare adottare i mezzi di protezione necessari ed esigerne il corretto impiego;

controllare la rigorosa osservanza delle norme di sicurezza e di igiene del lavoro e quelle previste nel piano di sicurezza da parte del proprio personale;

predisporre tutte le necessarie segnalazioni di pericolo prescritte;

stabilire le procedure d'intervento al fine di eliminare rischi per il suo personale e quindi rischi per gli operatori e l'utenza;

mettere in atto i provvedimenti necessari per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro.

### **13. RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI ALLA STAZIONE APPALTANTE**

Al termine del rapporto contrattuale, l'Appaltatore procederà alla riconsegna degli impianti oggetto del presente Capitolato alla stazione appaltante facendo riferimento ai Verbali di Consegna redatti al momento della consegna iniziale.

Eventuali innovazioni, migliorie e/o sostituzione di parti esistenti sono considerate a tutti gli effetti di proprietà della Stazione appaltante.

Di tale riconsegna verrà redatto apposito Verbale di riconsegna, sottoscritto dalle parti, che dovrà contenere tutte le indicazioni, operative e pratiche (consegna delle chiavi, indicazioni aggiornate sulla conduzione impianti, prescrizioni particolari e circostanziate sull'uso degli eventuali nuovi impianti, ecc...), necessarie a rimettere la nuova Società appaltatrice nelle migliori condizioni di gestione degli impianti.

Entro 60 (sessanta) giorni a decorrere dalla sottoscrizione del verbale di riconsegna, il Responsabile dell'esecuzione della Stazione appaltante redigerà il Certificato Finale di regolare esecuzione dell'appalto sulla base della documentazione contabile ed amministrativa che l'Appaltatore è tenuto a fornire. Il Certificato Finale dovrà essere sottoscritto per accettazione dalle Parti.

Al termine del rapporto contrattuale, compreso nella remunerazione a canone dell'appalto, l'Appaltatore dovrà porre a disposizione della Stazione appaltante, per un periodo non inferiore a 30 (trenta) giorni lavorativi, il Responsabile Tecnico di commessa o un suo delegato, per fornire al nuovo conduttore tutte le necessarie istruzioni e indicazioni per la gestione e manutenzione degli impianti.

### **14. PENALI**

Per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali rispetto alla tempistica di intervento e risoluzione problemi indicata nei paragrafi 6 e 7 del presente Capitolato, dal momento in cui è richiesto un intervento di manutenzione, anche urgente, la stazione appaltante si riserva di applicare, salvo giustificati motivi, una penale dell'uno per mille sull'importo netto contrattuale delle prestazioni da eseguire. In ogni caso l'importo complessivo delle penali irrogate non può superare il dieci per cento dell'importo suddetto.