



CAPITOLATO TECNICO PER L'APPALTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, DI CONDIZIONAMENTO DELL'ARIA E DI ALTRI IMPIANTI NEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELL'IPSEMA .

ART. 1 – OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente appalto ha per oggetto l'espletamento del servizio di gestione, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria degli impianti per la climatizzazione invernale, degli impianti di condizionamento dell'aria, degli impianti per la produzione di acqua calda per uso igienico sanitario e di altri impianti installati negli immobili di proprietà dell'Istituto indicati nel successivo art. 3 secondo le modalità e le prescrizioni previste per ciascuna tipologia di impianto.

ART. 2 – NORME REGOLATRICI

Il presente appalto è disciplinato dalle norme di cui al Decreto legislativo. 17/3/1995, n. 157 e s.m. e dal Decreto legislativo 24/7/1992, n. 358 e s.m. (in attuazione di direttive CEE in materia di appalti pubblici di servizi). Fonti specifiche di regolamentazione del presente appalto sono, inoltre la legge 9/1/1991, n. 10 (“Norme per l’attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell’energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”) e il relativo regolamento di attuazione, emanato con D.P.R. 26/8/1993, n. 412, la legge 13/7/1966, n. 615 (“Provvedimenti contro l’inquinamento atmosferico”) e successivi provvedimenti di attuazione, la legge 5/3/1990, n. 46 (“Norme per la sicurezza degli impianti”) e successivi provvedimenti di attuazione, la legge 27/3/1992, n. 257 (“Norme relative alla cessazione dell’impiego dell’amianto”) e successivi provvedimenti di attuazione; il D.M. 1/12/1975 (“Norme di sicurezza per generatori di calore”), la legge 6/12/1971, n. 1083 (“Norme di sicurezza nell’impiego di gas combustibile”).

Fonti generali di regolamentazione del presente appalto sono, infine, il titolo IV, capo primo del D.P.R. 27/2/2003, n. 97 , il Regolamento di contabilità e per l’esecuzione delle opere, delle forniture e dei servizi dell'Istituto, adottato in data 6/12/1995 e s.m., nonché le disposizioni del codice civile e le altre disposizioni normative, già emanate o emanande in materia di contratti di diritto privato, per quanto non regolato dalle disposizioni precedenti.

ART. 3 -ESECUZIONE DELLA PRESTAZIONE

Il servizio oggetto del presente appalto, come individuato nel precedente art.1, dovrà essere eseguito sugli impianti di proprietà dell'Istituto siti nei seguenti immobili:

- GENOVA Via Serra n. 8;
- GENOVA Via R. Baden Powell n. 30 e 32;
- TRIESTE Via Galatti n. 1 e 1/1;
- NAPOLI, Via San Nicola alla Dogana n. 9;
- MOLFETTA Via Maranta n. 14;
- MAZARA DEL VALLO, Piazzetta Nicolò Regale n. 6;
- MESSINA, Via Calabria n. 38/40;
- PALERMO, Via Onorato n.5.

ART. 4 – CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI

Il servizio oggetto del presente appalto riguarda gli impianti sotto elencati, con le specifiche tecniche riportate in allegato al presente capitolato (all. A):

- Via Serra n. 8 - Genova: impianto per la climatizzazione invernale degli ambienti dell'edificio, per il condizionamento dell'aria nel periodo estivo (centrale e apparecchi autonomi), per la distribuzione dell'acqua fredda e calda, per antincendio (estintori, idranti), cabina elettrica (rifasamento).
- Via Baden Powell n. 30 e 32 - Genova: impianto per la climatizzazione invernale degli ambienti dell'edificio, per la distribuzione dell'acqua fredda e calda, per antincendio (estintori, idranti), cabina elettrica (rifasamento), fino alla data di dismissione dell'immobile ai sensi della vigente normativa.
- Via Galatti nn.1/1 – Trieste: impianto per la climatizzazione invernale degli ambienti dell'edificio, per la distribuzione di acqua calda (boilers), per il condizionamento dell'aria nel periodo estivo, per la distribuzione di acqua fredda, per l'estrazione dell'aria dai servizi igienici, per antincendio (estintori).
- Via San Nicola alla Dogana n. 9 – Napoli: impianto per la climatizzazione invernale degli ambienti dell'edificio, per il condizionamento dell'aria nel periodo estivo (centrale e apparecchi autonomi), per l'estrazione dell'aria dai servizi igienici, per il condizionamento invernale ed estivo al servizio CED, per la distribuzione dell'acqua fredda e calda, per antincendio (estintori, idranti), cabina elettrica (rifasamento).

- Via Maranta n. 14 Molfetta: impianto per la climatizzazione invernale degli ambienti dell'edificio, per il condizionamento dell'aria nel periodo estivo, per la distribuzione di acqua fredda e calda, per antincendio (estintori);
- Piazzetta Nicolò Regale n. 6 – Mazara del Vallo: impianto per la climatizzazione invernale degli ambienti dell'edificio, per il condizionamento dell'aria nel periodo estivo, per la distribuzione di acqua fredda e calda, per antincendio (estintori);
- Via Calabria n. 38/40 – Messina: impianto per la climatizzazione invernale degli ambienti dell'edificio, per il condizionamento dell'aria nel periodo estivo, per la distribuzione di acqua fredda e calda, per antincendio (estintori);
- Via Onorato n. 5 – Palermo: impianto per la climatizzazione invernale degli ambienti dell'edificio, per il condizionamento dell'aria nel periodo estivo, per la distribuzione di acqua fredda e calda, per antincendio (estintori).

ART. 5 - TIPOLOGIA DELLE PRESTAZIONI OGGETTO DEL SERVIZIO.

Il servizio oggetto del presente appalto comprende le prestazioni di seguito indicate:

I. ESERCIZIO

- a) delle centrali di produzione termica, degli impianti termici ad essa collegati e degli impianti idrosanitari;
- b) degli impianti di condizionamento centralizzati o autonomi e/o di ricambio dell'aria esistenti;
- c) degli impianti di produzione e distribuzione di acqua calda e degli impianti per la distribuzione dell'acqua fredda;
- d) degli impianti antincendio interni ed esterni;
- e) degli impianti elettrici di potenza e di illuminazione delle centrali ed impianti gestiti;

II. FORNITURA DEI SERVIZI

- a) di **RISCALDAMENTO** per il periodo di esercizio e la durata giornaliera di attivazione stabiliti dall'art. 9 del D.P.R. 26/8/1993, n. 412 in funzione della zona climatica di appartenenza dell'impianto individuata dall'art. 2 della stessa normativa, in base alle specifiche di seguito riportate, comprendente la fornitura di combustibili, materiali d'uso, mano d'opera per la conduzione dei generatori e qualsiasi altro elemento necessario per il perfetto funzionamento degli impianti delle centrali termiche, ad eccezione dei consumi di acqua ed energia elettrica;
- b) di **CONDIZIONAMENTO** estivo ed invernale. Tale servizio dovrà essere assicurato nel corso dell'intero anno, ovvero, in base alle esigenze dell'Istituto, nel solo periodo estivo, durante l'orario di normale attività degli uffici, per il tempo necessario e nel rispetto delle

esigenze del Centro Elaborazione Dati (ove esistente) osservando i valori di temperatura ed umidità relativa consentiti dalle caratteristiche tecniche degli impianti in relazione alle condizioni ambientali esterne, nel rispetto della normativa vigente, in base alle specifiche di seguito riportate, e dovrà comprendere la fornitura dei combustibili, dei filtri di ogni tipo, dei materiali d'uso, della mano d'opera e di qualsiasi altro elemento necessario per il perfetto funzionamento degli impianti stessi ad eccezione dei consumi di acqua ed energia elettrica;

- c) di **PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA** (ove esistente) nel corso dell'intero anno e per la durata giornaliera corrispondente alle esigenze dell'utenza, in base alle specifiche di seguito riportate e garantendo l'erogazione dell'acqua stessa in uscita ad una temperatura non inferiore a 48 gradi centigradi, secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Il servizio dovrà comprendere la fornitura di combustibili, materiali d'uso, mano d'opera e qualsiasi altro elemento necessario per il perfetto funzionamento delle centrali termiche ed impianti di trattamento d'acqua;
- d) di **DISTRIBUZIONE DI ACQUA FREDDA** nel corso dell'intero anno, mediante impianti dotati o meno di autoclave, comprendente la fornitura del materiale d'uso, la mano d'opera e qualsiasi altro elemento necessario per il perfetto funzionamento degli impianti.

III. MANUTENZIONE ORDINARIA

- a) degli impianti di produzione termica generatori/scambiatori e delle reti di distribuzione acqua circuito primario e circuiti secondari ai piani dei sistemi di riscaldamento, compresi i corpi scaldanti ed idrico/sanitari;
- b) degli impianti di condizionamento, sia di tipo centralizzato che di tipo autonomo, inclusi i ventilatori, estrattori, unità split-system, gruppi monocondensanti, etc.;
- c) degli impianti di produzione e distribuzione di acqua calda e degli impianti per la distribuzione di acqua fredda;
- d) degli impianti antincendio interni ed esterni;
- e) degli impianti elettrici di potenza e di illuminazione interni/esterni, inclusi i quadri di B.T. e la rete di distribuzione interna delle centrali ed impianti gestiti.
- f) delle cabine di trasformazione, impianti di rifasamento e quadri generali.

Per i servizi sopra esposti saranno a carico della Ditta aggiudicataria tutti i materiali d'uso e consumo quali: oli, grassi, stracci, prodotti chimici, additivi vari, vernici, guarnizioni, valvole di intercettazione, detentori, relais, fusibili, lampade, materiali minuti in genere e quant'altro necessario per la effettuazione della manutenzione nei termini previsti. Restano invece a carico dell'Istituto i costi relativi ai consumi di acqua ed energia elettrica.

IV. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

- a) di tutti gli impianti di riscaldamento, di condizionamento dell'aria, di produzione e distribuzione dell'acqua calda, di distribuzione dell'acqua fredda, degli impianti antincendio, degli impianti elettrici oggetto della manutenzione ordinaria;
- b) di tutte le serrande tagliafuoco con avvisatori di fumo nei canali di ripresa dell'aria degli impianti di condizionamento ove esistenti.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico dell'Amministrazione e saranno effettuati dalla Ditta aggiudicataria dell'appalto su segnalazione della Ditta stessa o a richiesta dell'Istituto, a seguito di autorizzazione di quest'ultimo. La segnalazione della necessità dell'intervento, indirizzata all'Istituto, dovrà essere accompagnata da un'apposita relazione tecnica descrittiva dei lavori da effettuare e della tempistica, nonché da un computo metrico-estimativo formulato sulla base del prezziario DEI vigente al momento della formulazione del preventivo stesso, come migliorato in sede di aggiudicazione dell'appalto.

L'ultimazione dell'intervento dovrà essere comunicata dalla Ditta all'Istituto assieme alla relazione finale sui lavori eseguiti al fine di consentire le necessarie verifiche tecnico-amministrative. Il pagamento dell'intervento potrà essere effettuato solo a seguito dell'esito positivo delle predette verifiche.

L'Istituto si riserva la facoltà, in qualsiasi momento, di controllare l'operato della Ditta aggiudicataria, impartendo, ove necessario, le opportune direttive che assicurino l'esecuzione degli interventi a regola d'arte e nel rispetto delle disposizioni tecnico-legislative del settore.

Qualora nel corso dell'intervento dovesse emergere la necessità di lavori originariamente non preventivati, la Ditta dovrà tempestivamente informarne l'Istituto per le necessarie prelieve autorizzazioni.

La Ditta aggiudicataria assume a proprio rischio esclusivo l'esecuzione degli interventi, che garantisce per un periodo di 24 mesi dalla data del collaudo.

È comunque a carico della Ditta aggiudicataria dell'appalto la predisposizione di tutta la documentazione necessaria all'Istituto per effettuare l'elaborazione progettuale, la direzione lavori ed espletare tutti gli adempimenti previsti per il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative.

ART. 6 – CARATTERISTICHE SPECIFICHE DELLE PRESTAZIONI OGGETTO DEL SERVIZIO

A. servizio di gestione e manutenzione continuativa degli impianti di riscaldamento, di condizionamento aria, di produzione di acqua calda ed altri impianti.

Tale servizio comprende:

- la conduzione e sorveglianza degli impianti, con impegno di personale munito di “patentino di abilitazione” a norma della legge n. 615/66, che provvederà alla compilazione del “Libretto di Centrale” nonché agli adempimenti previsti dalla legge n. 10/91 e dal Regolamento di attuazione emanato con DPR n. 412/93 e s.m.;
- la fornitura di tutti i combustibili e materiali di consumo, nella quantità e nella qualità occorrenti per assicurare la produzione di calore per il riscaldamento e condizionamento e l’acqua calda per tutte le utenze esistenti negli;
- l’esecuzione dei lavori di manutenzione continuativa agli impianti termici, di condizionamento e ventilazione, di autoclave ed altri impianti secondo le normative UNI e CEI di riferimento;
- le prestazioni per la riapertura delle serrande tagliafuoco nei canali di ripresa dell’aria, qualora per qualsiasi motivo ne avvenisse automaticamente la chiusura.

Sono inoltre a carico della Ditta tutte le verifiche, prestazioni ed opere atte a garantire il regolare funzionamento degli impianti ed il servizio negli orari e nei periodi stagionali prima indicati attenendosi ai programmi giornalieri più consoni alle esigenze delle varie utenze degli edifici oggetto dell’appalto, che potranno venire modificati dall’IPSEMA a suo insindacabile giudizio, senza che la Ditta stessa possa rifiutarsi o farne oggetto di richiesta di speciali compensi.

La Ditta ha l’obbligo di mantenere, nel periodo di riscaldamento e negli orari giornalieri programmati, la temperatura ambiente di cui all’art. 4 del DPR 26/8/93 n. 412.

Il valore della temperatura ambiente nei locali riscaldati verrà accertata periodicamente, su richiesta dell’IPSEMA ed in contraddittorio con la Ditta, applicando, per le rilevazioni, le vigenti norme in materia.

In casi di particolari situazioni meteorologiche, la Ditta ha l’obbligo di mantenere gli impianti al massimo regime compatibilmente con le modalità costruttive, di funzionamento e di sicurezza degli impianti stessi al fine di assicurare i valori di temperatura dell’aria di cui all’art.4 del citato DPR n. 412/93.

B. servizio di manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento, condizionamento in genere, condizionatori autonomi ed altri impianti.

Il servizio comprende le prestazioni necessarie al mantenimento ed al buon funzionamento degli impianti esistenti nei vari edifici ed in particolare relativamente :

a) agli impianti di produzione termica:

- eliminazione di qualsiasi perdita con eventuale sostituzione di tratti di tubazione;
- disincrostazione delle caldaie nonché dei bollitori di calore;

- riprese di tratto di rivestimenti isolanti delle tubazioni di acqua calda;
 - pulizia dei passaggi di fumo dei generatori di calore, nonché dei camini, canali di fumo, camerette di raccolta con asporto della fuliggine;
 - controllo della tenuta dei condotti del fumo;
 - preparazione della caldaie e scambiatori per le visite ISPESL;
 - verifica reti di distribuzione del gas con riferimento alla tenuta e portata dei tronchi di tubazione che collegano gli apparecchi di misurazione agli apparecchi utilizzatori;
 - verifica regolare funzionamento apparecchiature di sicurezza quali: valvole di sicurezza, tubi di sicurezza, termostati, valvole di scarico termico, valvole di intercettazione combustibile, elettrovalvole in genere etc.;
 - revisione, riparazione e pulizia delle elettropompe, elettroventilatori, elettrovalvole, saracinesche, valvole di riduzione, termostati scaricatori di condensa e filtri;
 - controllo e pulizia dei quadri e delle apparecchiature elettriche con relativi interventi e sostituzioni;
 - additivazione all’acqua in circolazione negli impianti, di prodotto antincrostante ed anticorrosivo per la protezione del circuito e per la eliminazione preventiva della formazione dei depositi compatti;
 - controllo della concentrazione di additivo chimico ed eventuali reintegro del prodotto per perdite o per svuotamento degli impianti;
 - fornitura, compilazione ed esposizione all’esterno della centrale termica della tabella “Disposizioni per l’esercizio degli impianti di riscaldamento” ed annotazione sul “Libretto di Centrale” di quanto richiesto dal regolamento di esecuzione della legge 373/1976 circa ogni intervento eseguito;
 - al termine della stagione controllo e messa a riposo della centrale termica con pulizia meccanica delle caldaie e protezione mediante oliatura dei tubi di fumo, pulizia dei raccordi di fumo, pulizia e lubrificazione dei bruciatori in tutte le sue parti e protezione degli stessi mediante apposita copertura, lubrificazione delle parti meccaniche delle pompe di circolazione e della parti dinamiche della apparecchiature della centrale termica;
 - qualsiasi intervento di manutenzione, anche se non specificatamente indicato, per il miglior funzionamento e conservazione.
- b) agli impianti di climatizzazione:
- manutenzione dei gruppi refrigeranti d’acqua, torri di raffreddamento, pompe e accessori degli impianti di condizionamento e raffreddamento;

- manutenzione delle centrali di trattamento aria nella varie sezioni (filtri, umidificazione e raffreddamento, pre e post riscaldamento, ventilazione etc.);
- pulizia, lavatura e sostituzione dei filtri dei vari tipi nella misura necessaria, ivi compresa la fornitura;
- bilanciamento dei vari circuiti ove necessario;
- riparazione dei compressori, dei frigoriferi con eventuale ricarica del gas e dell'olio anticongelante, lavaggio chimico dei condensatori;
- manutenzione torri evaporative di raffreddamento con eliminazione eventuale rumorosità, controllo e pulizia ugelli di distribuzione, pulizia bacino, registrazione cinghie ventilatori con eventuali sostituzioni, lubrificazione di tutte le parti, controllo valvole, eventuale sostituzione galleggianti, taratura e regolazione valvole motorizzate bacino, spalmatura interna di coibente protettivo;
- manutenzione dei ventilatori degli impianti di distribuzione ed estrazione aria e degli altri componenti, con le occorrenti riparazioni e sostituzioni;
- manutenzione serrande tagliafuoco e relativi avvisatori di fumo nei canali di ripresa dell'aria con lubrificazione generale guide, levismi, etc.;
- regolazione, taratura, eventuale sostituzione termostati ambiente con modifica, se necessario, del circuito pneumatico;
- a fine stagione svuotamento delle torri e delle relative tubazioni e messa a riposo dei componenti degli impianti con le necessarie lubrificazioni e protezioni;
- qualsiasi intervento di manutenzione anche se non specificatamente indicato, per il migliore funzionamento e conservazione degli impianti.

per i condizionatori autonomi:

- manutenzione di condizionatori autonomi da finestra e a mobiletti (fan-coils), pulizia, igienizzazione e/o sostituzione periodica (compresa la fornitura) dei filtri normali ed assoluti inseriti nella centralina di trattamento aria e negli armadi di trattamento dell'aria.

c) agli impianti di produzione e distribuzione di acqua calda e distribuzione di acqua fredda:

- verifiche, manutenzioni, riparazioni, interventi nei termini di cui al precedente punto a) per quanto relativo alla produzione e distribuzione acqua calda;
- manutenzione e riparazione reti distribuzione acqua fredda;
- manutenzione e riparazione, controllo olio con eventuale rabbocco degli impianti autoclave;
- ogni intervento di qualsiasi natura, anche se non specificatamente indicato occorrente per la conservazione e funzionamento degli impianti.

d) agli impianti antincendio interni ed esterni:

- controllo metodico dell'efficienza delle bocche di attacco delle manichette, del relativo valvolame, dello stato di conservazione dei nastri e di tutte le apparecchiature che compongono il sistema, con eventuali interventi di riparazione e sostituzione di elementi;
 - controllo metodico dell'efficienza con eventuali interventi di riparazione e sostituzione di elementi degli impianti automatici a pioggia dei parcheggi;
 - controllo della carica degli estintori di qualsiasi tipo e mantenimento in efficienza degli stessi secondo la vigente normativa garantendo, comunque, l'adempimento di tutte le prescrizioni di legge in materia di prevenzione incendi, ivi comprese le necessarie certificazioni;
 - controllo metodico dell'efficienza, con eventuali interventi di riparazione e sostituzione di elementi, degli apparecchi rilevatori di fumo installati nei canali di ricircolo dell'aria di impianti di condizionamento per la chiusura automatica, delle serrande delle griglie di ripresa aria;
 - qualsiasi intervento di manutenzione anche se non specificatamente indicato per il migliore funzionamento e conservazione degli impianti.
- e) agli impianti elettrici di potenza e di illuminazione, interni/esterni inclusi i quadri di B.T. e la rete di distribuzione interna alle centrali ed impianti gestiti:
- controllo continuo di tutte le apparecchiature e sistemi con rilevazione del corretto funzionamento del sistema;
 - manutenzioni, riparazioni e fornitura di qualsiasi genere, anche se non specificatamente indicati.
- g) alle cabine elettriche, impianti rifasamento e quadri generali:
- controllo e rabbocco (secondo necessità) del livello dell'isolante dei trasformatori e degli interruttori automatici;
 - controllo delle temperature di funzionamento dei trasformatori e degli interruttori automatici;
 - controllo delle temperature di funzionamento dei trasformatori e delle temperature dei locali cabina;
 - pulizia della cabina e delle apparecchiature ivi installate (sezionatori, interruttori, linee di media tensione, isolatori, trasformatori, etc.);
 - lubrificazione dei cinematismi di chiusura e apertura del sezionatore e degli interruttori;
 - verifica e controllo di alimentazione dei servizi ausiliari della cabina;
 - controllo e ripristino eventuale dell'attrezzatura antifortunistica;
 - verifica del funzionamento degli interruttori automatici M.T. e B.T.;

- verifica circuito di protezione, agendo sull'apposito pulsante posto sul rele ad espansione di gas;
- prove di rigidità di elettricità e acidità olio;
- pulizia dei quadri con eliminazione dei depositi polverosi su tutte le apparecchiature relative;
- verifica delle morsetterie e delle connessioni delle apparecchiature e ripristino alla normalità dei contratti;
- controllo e verifica dello stato d'uso dei contatori e degli interruttori;
- verifica dello stato e del grado di isolamento dei conduttori di connessione;
- verifica della soglia di interventi degli interruttori differenziali con rilievo della corrente di intervento;
- verifica dell'impedenza dell'anello di guasto che sia coordinato col dispositivo di interruzione automatica nei quadri di potenza.

C. ulteriori specifiche di riferimento per il servizio di manutenzione ordinaria degli impianti.

La Ditta ha, inoltre, l'obbligo della diligente manutenzione e conservazione:

- dei locali con attrezzature, arredamenti e materiali relativi ricevuti in consegna all'inizio dell'appalto o successivamente, ivi comprese le strutture murarie;
- di tutte le parti costituenti gli impianti di produzione termica e di distribuzione dell'acqua calda e fredda, comprese tubazioni, rubinetterie ed accessori in genere;
- dei motori, delle trasmissioni, delle linee elettriche a partire dai quadri;
- dei camini, per quanto riguarda la pulitura degli stessi;
- del materiale coibente di protezione delle tubazioni e degli apparecchi posti in locali non riscaldati;
- di tutto quanto occorre per il mantenimento in piena efficienza degli impianti e delle apparecchiature e dispositivi di sicurezza;
- degli apparecchi di misura, di valvole, di parti o di gruppi interni delle elettropompe di circolazione e di alimentazione, relative ad apparecchiature ed impianti elettrici e, comunque, di quanto necessario per un efficiente funzionamento degli impianti, ivi compresi i bruciatori e relativi pezzi di ricambio.

D. servizio di manutenzione straordinaria degli impianti.

La manutenzione straordinaria comprende tutti gli oneri relativi alle operazioni di carattere straordinario necessarie per assicurare la completa efficienza degli impianti presi in consegna qualunque sia la causa del guasto.

In particolare rientrano nella manutenzione straordinaria:

- tutte le parti costituenti gli impianti di produzione termica e di distribuzione dell'acqua calda, comprese tubazioni, rubinetterie ed accessori in genere;
- gli impianti di condizionamento in ogni loro parte;
- il materiale coibente di protezione delle tubazioni e degli apparecchi posti in locali non riscaldati;
- i camini, per quanto riguarda la manutenzione del loro rifacimento;
- tutto quanto occorre per il mantenimento in perfetta efficienza degli impianti;
- la riparazione o la sostituzione delle caldaie, bruciatori, gruppi di raffreddamento, torri evaporative e, comunque, di quanto altro necessario per l'efficiente funzionamento degli impianti;
- la sostituzione di apparecchi di misura, valvole elettropompe, elettrovalvole, motori elettrici ed in genere qualsiasi componente degli impianti;
- ripristino dei refrattari delle murature e dei portelloni delle caldaie, riparazione ed eventuale sostituzione dei componenti a corredo delle stesse;
- sostituzione o riparazione dei componenti del bruciatore quali fotoresistenze, trasformatori, valvole elettromagnetiche, ugelli, boccagli, cuscinetti, boccole ed ogni altro organo meccanico ed elettrico;
- rifacimento degli avvolgimenti elettrici dei motori;
- rifacimento eventuale degli impianti elettrici, dei quadri di comando interni alle centrali, alle apparecchiature collegate;
- ripristino del funzionamento (o integrale loro sostituzione con tipo motorizzato) delle serrande tagliafuoco nei canali di ricircolo dell'aria e relativi rilevatori di fumo;
- la riparazione e/o sostituzione di valvole, saracinesche, detentori, rubinetti di intercettazione posti nelle centrali termiche e frigorifere, sostituzione dei termostati, pressostati, livellostati, etc.;
- la fornitura dei prodotti chimici per il trattamento dell'acqua;
- la sostituzione ed il reintegro degli estintori.

Resta esclusa dalla manutenzione straordinaria l'integrale sostituzione degli impianti.

ART. 7- ULTERIORI OBBLIGHI A CARICO DELLA DITTA

La Ditta aggiudicataria, entro 12 (dodici) mesi dalla sottoscrizione del presente contratto, dovrà presentare all'Istituto un progetto per l'esecuzione di eventuali interventi sugli impianti, ritenuti economicamente convenienti, realizzati con l'adozione di sistemi informatici integrati di termoregolazione ambientale automatica. Tali sistemi dovranno garantire, come previsto dall'art. 1 comma 3 della legge n. 10/91, il conseguimento sistematico e strutturale di risparmi energetici, che attribuiscono agli interventi stessi la qualifica di fonte energetica assimilata alle rinnovabili, al cui uso l'Istituto è obbligatoriamente tenuto, con le modalità descritte nell'art. 5, commi 15 e 16, del D.P.R. n. 412/93.

ART. 8- CONTROLLI DELLA DITTA

Tutte le operazioni di manutenzione ed esercizio saranno effettuate sistematicamente sotto la diretta responsabilità del personale della Ditta – in possesso dei requisiti di cui art. 11, comma 3, del D.P.R. 26/8/1993, n. 412 per svolgere la funzione di “*terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione di impianti termici*” ed in possesso dei requisiti tecnico-organizzativi idonei a svolgere le attività di conduzione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, controllo, conformemente alle norme tecniche UNI-CTI, UNI-CIG, UNI-CEI – ed in particolare del tecnico direttore dei lavori, regolarmente iscritto all'Albo.

La Ditta si fa carico di ogni sanzione dovuta ad inosservanza delle norme di cui all'art. 31 della legge 9/1/1991, n. 10 durante la vigenza del contratto.

ART. 9 - CONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Entro 7 (sette) giorni dalla stipula del contratto, la Ditta aggiudicataria prenderà in consegna gli impianti, con redazione in contraddittorio, tra il rappresentante dell'Istituto e quello della Ditta, del verbale di consegna dal quale risulti la piena efficienza ed idoneità degli impianti stessi all'uso a cui sono destinati, ovvero lo stato di uso delle apparecchiature che la Ditta riporterà e manterrà ai livelli di normale efficienza tecnica e di affidabilità, previa esecuzione a spese della Ditta stessa delle prove di funzionamento.

Alla scadenza del contratto gli impianti dovranno essere restituiti all'IPSEMA in perfetta efficienza, salvo il normale degrado per l'uso, da constatarsi in contraddittorio con apposito verbale

Dal verbale di riconsegna dovrà risultare che la Ditta ha provveduto ad eseguire le prestazioni contrattualmente previste.

Ove al momento della riconsegna risulti che la Ditta non abbia eseguito le prestazioni anzidette e che le stesse non siano state compiutamente e correttamente effettuate, l'IPSEMA provvederà direttamente addebitando alla Ditta le spese relative.

La mancata riconsegna degli impianti entro il termine previsto autorizzerà l'Istituto a riprenderne possesso senza alcuna formalità, redigendo, alla presenza di due testimoni, verbale di constatazione dello stato di manutenzione degli impianti stessi e notificando alla Ditta gli eventuali addebiti per le inadempienze e relative penalità.

Nessuna responsabilità farà carico all'IPSEMA per sottrazione o manomissione di materiali o di attrezzi della Ditta, anche quando depositati in locali sorvegliati da personale dell'IPSEMA stesso.

Quanto sopra è esteso ad eventuali danni arrecati da terzi ai lavori già eseguiti ed agli impianti in consegna, danni che dovranno essere riparati dalla Ditta senza alcun compenso.

ART. 10 - CONTESTAZIONE DI AVARIA

Se durante i controlli periodici vengano rilevate delle avarie, le quali possono potenzialmente pregiudicare la sicurezza di esercizio di un impianto, oppure se si presentino indizi tali da far presumere la presenza di avarie, il personale della Ditta deve sospendere immediatamente il servizio dell'impianto interessato, avvertendo l'IPSEMA e provvedendo contemporaneamente per l'eliminazione delle avarie stesse.

Qualora gli interventi necessari fossero esclusi dagli oneri contrattuali, essi dovranno essere effettuati soltanto a seguito di specifico ordine scritto dell'IPSEMA.

L'IPSEMA si riserva comunque il diritto di richiedere in tali casi anche l'intervento di altre Ditte, e ciò a suo insindacabile giudizio, qualora ragioni di convenienze tecniche ed economiche lo impongano.

In tale eventualità, la Ditta è tenuta a fornire la necessaria assistenza all'Istituto, senza ulteriore onere per l'Istituto stesso.

ART. 11 - MODIFICHE DELLA PRESTAZIONE

Ai sensi del combinato disposto degli artt. 11 R.D. 18/11/1923 n.2440 e 120 R.D. 23/5/1924 n.827, qualora, nel corso dell'esecuzione del contratto di appalto, occorra un aumento del servizio, è facoltà dell'Istituto richiedere alla Società appaltatrice, alle stesse condizioni tariffarie, un ampliamento dell'oggetto del contratto fino a concorrenza del doppio quinto del prezzo di appalto.

E' altresì facoltà dell'Istituto di chiedere, per sopravvenute e motivate esigenze, una diminuzione dell'oggetto del contratto, con conseguente diminuzione del corrispettivo.

Le modifiche della prestazione saranno richieste dall'Istituto mediante un preavviso di 15 (quindici) giorni comunicato alla Società a mezzo lettera raccomandata a.r.

Qualora la Società non ottemperi alle richieste avanzate, l'Ipsema si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, di considerare risolto il contratto. In tal caso alla Società spetterà il solo

corrispettivo del lavoro già eseguito, esclusi ogni altro rimborso od indennizzo a qualsiasi titolo o ragione di ogni genere.

L'Istituto si riserva la facoltà, in caso di ristrutturazione dei singoli impianti di riscaldamento e condizionamento e limitatamente agli stessi, di rideterminare il corrispettivo fissato per i servizi oggetto dell'appalto o di affidarli a terzi, nel rispetto della normativa vigente, previa riduzione dal corrispettivo dell'appalto della quota fissata per l'esercizio e la manutenzione degli impianti interessati.

L'Istituto, nell'ambito di quanto stabilito dal presente articolo, si riserva di chiedere alla società appaltatrice, qualora in possesso dei necessari requisiti, l'estensione dei servizi di manutenzione agli impianti fotovoltaici in fase di progettazione nelle Sedi principali dell'Ente.

ART. 12 - PERIODO DI PROVA

I primi tre mesi di esecuzione del contratto di appalto saranno considerati periodo di prova al fine di consentire all'Istituto una valutazione ampia e complessiva sull'espletamento del servizio.

Durante tale periodo l'Ipsema potrà, a suo insindacabile giudizio, recedere dal contratto mediante semplice preavviso di 15 (quindici) giorni da comunicare alla Società con lettera raccomandata con avviso di ricevimento. In tale eventualità alla Società spetterà solo il corrispettivo del lavoro già eseguito, escluso ogni altro rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo o ragione.

ART. 13 – OBBLIGHI DELLA DITTA AGGIUDICATARIA

La Ditta aggiudicataria è tenuta ad adempiere ai seguenti obblighi minimi:

1. eseguire il servizio oggetto del presente appalto con perfetta regolarità ed efficienza, sotto la personale sorveglianza del suo titolare o di un legale rappresentante o di persona a ciò espressamente autorizzata, nel rispetto di tutti i patti, le obbligazioni e le condizioni previste, dalle norme legislative e regolamentari vigenti per lo specifico settore e, in particolare, dal Capitolato generale di appalto per le opere pubbliche e dal Capitolato –programma tipo per gli impianti di riscaldamento e condizionamento del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, nonché dal presente Capitolato e dalle condizioni indicate nell'offerta in sede di aggiudicazione della gara;
2. essere in possesso del requisito dell'iscrizione continuativa alla Camera di Commercio Industria Agricoltura e Artigianato della circoscrizione territoriale di competenza;
3. garantire il possesso di mezzi ed attrezzature moderne ed idonee, nonché la presenza di personale addestrato per l'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali. In particolare, sono a carico della Ditta, oltre le spese per il personale impiegato, compresi i compensi per ore straordinarie notturne e festive, tutti indistintamente i macchinari, gli attrezzi, gli utensili e i

materiali di consumo occorrenti per l'esecuzione del servizio, nonché gli indumenti di lavoro degli addetti e, in genere, tutto ciò che è necessario per lo svolgimento del servizio;

4. sostenere le spese per la fornitura di tutti i combustibili e materiali vari di consumo necessari per l'esercizio degli impianti, fatta eccezione dei consumi di acqua ed energia elettrica;
5. sostenere le spese per i materiali necessari per la manutenzione ordinaria, che dovranno essere comunque di prima qualità e compatibili con gli impianti esistenti;
6. sostenere a proprio carico i costi delle assicurazioni di carattere generale e in particolare contro gli incendi e la responsabilità civile verso terzi di cui al successivo art. 14;
7. eseguire, a proprie spese e a richiesta dell'IPSEMA, le prove tecniche su materiali o le analisi chimiche su combustibili impiegati, presso istituti designati dall'Istituto;
8. assicurare la fornitura, posa e mantenimento della cartellonistica prevista dalla vigente normativa;
9. assicurare l'allontanamento giornaliero di eventuali detriti o materiali fuori uso originati nell'espletamento di lavoro e servizi da parte della Ditta, rimanendo assolutamente vietato il formare accumuli di materiali, anche se di piccole entità.

L'IPSEMA ha diritto di far asportare rifiuti lasciati in deposito dalla ditta addebitando alla stessa le spese relative;

10. assicurare lo svolgimento delle pratiche presso i Vigili del Fuoco e l'ISPEL per il rinnovo e la richiesta ex novo della certificazioni di legge;
11. fornire all'inizio del rapporto contrattuale, e comunque non oltre 10 (dieci) giorni dall'assunzione del servizio, le generalità ed il domicilio del personale occupato nel servizio;
12. comunicare all'Istituto, nel termine di tre giorni, ogni variazione relativa al personale occupato. L'Istituto si riserva la facoltà di non accettare o di richiedere la sostituzione, in qualunque momento ed a suo insindacabile giudizio, del personale dipendente dalla Società addetto ai servizi indicati;
13. assicurare che il personale addetto sia munito, durante il servizio stesso, di apposito distintivo indicante la denominazione della Società;
14. assicurare che i dipendenti si attengano scrupolosamente alle disposizioni loro impartite e mantengano, durante la permanenza nei locali dell'Istituto, un contegno irreprensibile sia nei confronti del personale dell'Istituto sia nei confronti del pubblico che accede agli uffici;
15. ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti in base alle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, di assunzione di mano d'opera e di assicurazioni sociali e ad assumerne tutti gli oneri relativi, esonerando l'Istituto da ogni responsabilità sia in caso di inadempimento che di infortunio. La Ditta aggiudicataria assume ogni responsabilità per i fatti negativi che possano derivare all'Istituto dal comportamento della Ditta stessa nella

gestione del rapporto di lavoro con i propri dipendenti e in caso di infortuni e di danni eventualmente arrecati dal proprio personale a persone o cose, sia dell'Ipsema che di terzi, in dipendenza di colpa o negligenza nell'esecuzione delle prestazioni stabilite;

16. attuare nei confronti dei propri dipendenti condizioni normative e retributive conformi ai contratti collettivi di lavoro vigenti per le categorie e le località ove si svolgono i lavori, nonché quelle condizioni risultanti da successive modifiche od integrazioni. Presentare il piano di sicurezza ai sensi della L. 626/94 e s.m. ed i. per ogni ambiente di lavoro;
17. applicare nei confronti del personale dipendente gli accordi provinciali integrativi per la tutela dell'occupazione e le condizioni economico/normative, nonché ogni altra norma vigente per la tutela dell'occupazione;
18. essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte, tasse e contributi;
19. esibire, in qualunque momento e su semplice richiesta dell'Istituto, la documentazione comprovante la regolarità di quanto indicato ai punti 15, 16, 17 e 18.

Qualora dovessero emergere inadempienze agli obblighi di cui al presente articolo, la Ditta aggiudicataria dovrà provvedere alla loro eliminazione entro e non oltre 10 giorni dalla segnalazione dell'Istituto, fatta salva la facoltà dell'Istituto stesso di risolvere il rapporto contrattuale in caso di inadempimento grave e reiterato della Ditta aggiudicataria.

In caso di inottemperanza agli obblighi di cui ai punti 15, 16, 17 e 18, accertata dall'Istituto o segnalata dal Servizio Ispezione del Lavoro della locale Direzione Provinciale del Lavoro, l'IPSEMA comunicherà alla Ditta e, se del caso, al Servizio Ispezione del Lavoro, l'inadempienza accertata e provvederà ad una detrazione del 20% sui pagamenti dovuti destinando tale somma accantonata a garanzia dell'adempimento di tali obblighi. Il pagamento di detta somma a favore della Ditta sarà effettuato solo dopo l'accertamento, da parte del Servizio Ispezione del Lavoro, dell'integrale adempimento degli obblighi in argomento.

Per tale sospensione o detrazione la Ditta non potrà opporre all'Istituto alcuna eccezione o richiesta di risarcimento danni.

ART. 14 – RESPONSABILITA' CIVILE E COPERTURA ASSICURATIVA

La Ditta aggiudicataria sarà responsabile per qualsiasi danno arrecato, durante lo svolgimento dei servizi e per cause a questi inerenti, agli immobili, alle persone e alle cose. La Ditta aggiudicataria dovrà assumere in proprio ogni responsabilità per la continua sorveglianza e sicurezza di tutti gli impianti afferenti al presente appalto, con esonero dell'IPSEMA e dei suoi funzionari da qualsiasi responsabilità verso terzi nei casi di sinistri, infortuni o di danni, subiti dalle persone o dalle cose, tanto dell'Amministrazione che di terzi o dei suoi dipendenti nell'espletamento del servizio.

La Ditta dovrà, inoltre, dimostrare di aver stipulato apposita polizza assicurativa per il rischio della responsabilità civile verso terzi con i seguenti massimali minimi: € 13.000.000 (euro tredicimilioni/00) - per sinistro, con il limite di €600.000,00 (euro seicentomila/00)- per persona ed €300.000,00 (euro trecentomila/00) per danni a cose.

La Ditta deve esonerare l'Istituto da ogni responsabilità in merito ai rapporti intercorrenti con il proprio personale dipendente.

L'Istituto non risponde dei danni di qualsiasi natura, anche indiretta, che potessero derivare a terzi, alla Società ed ai suoi dipendenti durante l'esecuzione dei servizi appaltati.

ART. 15 – MODALITA' DI PAGAMENTO

L'Istituto corrisponderà il compenso quadriennale, comprensivo di ogni onere connesso con l'esecuzione del servizio oggetto di appalto, in rate posticipate mensili per gli impianti con erogazione del servizio annuale e trimestrali per l'impianto con erogazione del servizio nel solo periodo invernale. Il pagamento sarà effettuato dietro presentazione di regolare fattura in originale, alla quale dovrà essere allegato un prospetto analitico, firmato dal rappresentante legale della Società o da persona appositamente delegata, da cui risultino i lavori eseguiti nel periodo di riferimento e l'espletamento del servizio in genere.

Il pagamento, previo riscontro e verifica della regolarità del servizio, verrà effettuato dall'Istituto entro 60 giorni dalla data di ricevimento della fattura stessa.

Salvo quanto previsto del precedente art. 11 e dall'art. 6 della legge n. 537/1993 così come modificato dall'art. 44 della legge n. 724/94, il corrispettivo convenuto si intende tassativamente fisso ed invariabile per tutta la durata dell'appalto e per l'eventuale periodo di rinnovo.

Il pagamento per gli interventi di manutenzione straordinaria sarà effettuato dall'Istituto, previo riscontro e verifica della regolarità del servizio, come previsto dall'art. 5 punto IV del presente capitolato, a seguito di presentazione di regolare fattura, entro 60 giorni dalla data di ricevimento della fattura medesima.

Sulle somme dovute saranno operate, nel rispetto della normativa fiscale, le detrazioni per gli importi eventualmente dovuti all'Istituto a titolo di penale, ai sensi del successivo art. 18, ovvero per ogni altro eventuale indennizzo o rimborso contrattualmente previsto.

ART. 16 – DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è fissata in quattro anni, rinnovabile di ulteriori due anni, senza possibilità di rinnovo tacito.

ART. 17 – DIVIETO DI SUBAPPALTO E DI CESSIONE DEL CONTRATTO

Sono vietati il subappalto e la cessione del contratto, in tutto o in parte, sotto qualsiasi forma, anche indiretta, nonché la cessione dei crediti vantati dalla Ditta aggiudicataria nei confronti dell'Istituto, sotto pena di risoluzione del contratto stesso e di perdita del deposito cauzionale definitivo, senza bisogno di messa in mora e di pronuncia giudiziale e fatto salvo, in ogni caso, l'esperimento di ogni azione a tutela degli interessi dell'Istituto.

ART. 18 – PRESCRIZIONI A CARICO DELLA DITTA E PENALITA'

L'Istituto avrà facoltà di applicare, nei confronti della Ditta, una penalità di importo pari al cinque per cento del compenso annuo previsto per ciascun impianto, per ogni violazione degli obblighi derivanti dal contratto o per ogni caso di deficiente, tardiva o incompleta esecuzione del servizio ferma restando la non corresponsione del corrispettivo dovuto per ogni giorno di mancata effettuazione del servizio. Le irregolarità e le inadempienze riscontrate devono essere contestate per iscritto, con la concessione di un termine, non inferiore a cinque giorni, per la presentazione di eventuali giustificazioni.

L'importo della penalità sarà trattenuto in sede di liquidazione del canone mensile.

Nel caso in cui il ritardo o l'irregolare esecuzione della prestazione dovesse protrarsi per più di cinque giorni, l'Istituto, oltre all'applicazione delle penali ed al risarcimento dei danni subiti, è legittimato ad incamerare il deposito cauzionale, salvo quanto previsto dal successivo art. 19.

In caso di arbitraria sospensione del servizio da parte della Ditta, l'Istituto, previa formale diffida a riprendere il servizio entro il termine di quarantotto ore, provvederà, oltre all'applicazione delle penali previste dal presente articolo e all'incameramento del deposito cauzionale, a trattenere un importo pari a 1/25 del corrispettivo mensile per ogni giornata di mancata effettuazione del servizio e, ove lo ritenga opportuno, all'esecuzione in danno del servizio sospeso, addebitando alla Ditta la spesa eccedente la quota di canone trattenuta, ferma restando ogni altra ragione o azione.

In caso di sciopero del personale addetto allo svolgimento del servizio proclamato dalle Organizzazioni sindacali di categoria, l'Istituto potrà operare una trattenute pari a 1/25 del corrispettivo mensile per ogni giornate di mancata effettuazione del servizio.

L'Istituto applicherà una penale pari al cinque per cento dell'importo dei lavori di manutenzione straordinaria per ogni giorno di ritardo nella ultimazione degli stessi o di loro deficiente o incompleta esecuzione. In caso di inosservanza delle direttive tecniche impartite dall'Istituto, oltre all'applicazione della predetta penale e al risarcimento dei danni, non sarà riconosciuto alla Ditta aggiudicataria alcun compenso per i lavori eseguiti, salvo quanto previsto dal successivo art. 19.

ART. 19 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'Istituto si riserva la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento, con obbligo di motivato preavviso di tre mesi da comunicarsi mediante lettera raccomandata a.r. qualora intendesse organizzare diversamente l'espletamento del servizio. In tal caso, alla Ditta spetterà soltanto il corrispettivo del lavoro eseguito, esclusi ogni altro rimborso od indennizzo a qualsiasi titolo e ogni ragione o pretesa di qualsiasi genere.

L'Istituto, a suo insindacabile giudizio, considererà il contratto risolto di diritto per colpa della Ditta, in qualsiasi momento e con effetto immediato, nei seguenti casi e, conseguentemente, procederà all'incameramento del deposito cauzionale, salva l'azione per il risarcimento dei maggiori danni subiti e ogni altra azione a tutela dei propri interessi:

- ◆ per più di due inadempienze contrattuali annue che, regolarmente contestate, abbiano dato luogo all'applicazione delle penalità di cui al precedente art. 18;
- ◆ qualora la Ditta, regolarmente diffidata, non riprenda il servizio nel termine assegnatole dall'Istituto;
- ◆ qualora la Società non ottemperi alle richieste di modifica della prestazione da parte dell'Istituto secondo le modalità del precedente art. 11;
- ◆ qualora la Ditta abbia contravvenuto al divieto di subappalto e di cessione del contratto di cui al precedente art. 17;
- ◆ qualora la Ditta, regolarmente diffidata, abbia omesso di eseguire, in tutto o in parte, gli interventi di manutenzione straordinaria commissionati o non abbia provveduto a rimuovere le deficienze o i vizi riscontrati;
- ◆ in caso di mancata osservanza degli obblighi di cui ai punti 15, 16, 17 e 18 del precedente art. 13;
- ◆ in caso di inosservanza delle direttive tecniche impartite dall'Istituto;
- ◆ nel caso in cui il ritardo o l'irregolare esecuzione della prestazione dovesse protrarsi per più di cinque giorni.

ART. 20 – DEPOSITO CAUZIONALE

La Ditta aggiudicataria, a garanzia della buona esecuzione del servizio e del rispetto degli obblighi contrattuali dovrà costituire, in favore dell'Istituto, deposito cauzionale annuale definitivo nella misura del 5% del prezzo di aggiudicazione con le modalità indicate all'art. 4 del disciplinare d'oneri .