



Amministrazione Provinciale di Fermo

**APPALTO DEL SERVIZIO TRIENNALE RELATIVO ALL'ESERCIZIO,
CONDUZIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA E PROGRAMMATA,
ASSUNZIONE TERZO RESPONSABILE DEGLI IMPIANTI TERMICI DI
CLIMATIZZAZIONE INVERNALE, ESTIVA E DI PRODUZIONE DI
ACQUA CALDA SANITARIA DEGLI EDIFICI DI COMPETENZA DELLA
PROVINCIA DI FERMO
PERIODO ottobre 2026 – settembre 2029**

CI – 07

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

I progettisti
Dott. Sandro Vallasciani
Arch. Manuela Vittori

Visto: Il Responsabile del Procedimento
IL DIRIGENTE
Arch. Gian Luca Rongoni

CAPITOLO 1 - CONDIZIONI GENERALI

Art. 1.1.- FINALITA' DELL'APPALTO

Il presente Capitolato Tecnico disciplina di tutte le attività di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione invernale e termici nonché la gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di climatizzazione estiva, compresa l'assunzione del ruolo di Terzo Responsabile, presenti negli edifici di proprietà e/o competenza della Provincia di Fermo.

Il tutto nel rispetto delle vigenti leggi in materia al fine di mantenere il comfort ambientale e migliorare il benessere percepito negli ambienti scolastici e di lavoro.

Sono escluse dal servizio le forniture di combustibile (Metano) ed energia elettrica che saranno a carico dell'Ente.

Art. 1.2 - OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente capitolato definisce la disciplina relativa all'erogazione del servizio di manutenzione nonché tutte le attività connesse all'esercizio, alla manutenzione ordinaria degli impianti, di cui all'elaborato "**Elenco Edifici**", a servizio degli edifici di proprietà e di competenza della Provincia di Fermo.

In particolare per ciascun edificio l'appaltatore dovrà assicurare la temperatura richiesta di cui al D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i. con una tolleranza di ± 2 (due) °C per tutte le ore di funzionamento degli impianti.

Le prestazioni che, a titolo indicativo l'appaltatore è obbligato ad eseguire sono le seguenti:

- Indicazione del "Terzo Responsabile" dell'esercizio e della manutenzione dell'Impianto Termico ai sensi della Legge 10/91 e D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i.;
- Mantenimento, predisposizione all'avviamento ed all'accensione delle apparecchiature di riscaldamento e di climatizzazione da effettuarsi prima dell'inizio della stagione invernale;
- Mantenimento, predisposizione all'avviamento ed all'accensione delle apparecchiature di climatizzazione da effettuarsi prima dell'inizio della Stagione Estiva;
- Effettuare durante l'anno le prove di laboratorio finalizzate alla prevenzione e profilassi anti legionella e presenza di muffe nei sistemi di trattamento dell'aria, (UTA, canali, filtri e bocchette di immissione dell'aria trattata negli ambienti). Tale onere è ricompreso nel canone del servizio calore e nella quota condizionamento;
- Accensione o avviamento della Centrale Termica o degli impianti di condizionamento;
- Sorveglianza tecnica della Centrale Termica;
- Controllo dell'efficienza della combustione, mediante analisi e regolazione;
- Corretta manutenzione ordinaria degli impianti termici, provvedendo alle attività di pulizia, sostituzione delle parti, smontaggio e rimontaggio delle apparecchiature.
- Servizio di reperibilità e pronto intervento 24 ore su 24 ed ogni giorno della settimana compreso festivi e prefestivi per ripristino funzionalità dovuto a fermi o guasti accidentali;
- Garanzia della conduzione con personale qualificato degli Impianti Termici e di condizionamento abilitato secondo quanto richiesto dalla normativa vigente;
- Provvedere, per gli impianti predisposti, al monitoraggio a distanza di tutti gli impianti in gestione nonché al ripristino del telecontrollo;
- Verifica entro 15 (quindici) giorni dalla presa in consegna degli impianti dell'esistenza della documentazione tecnica richiesta dalle normative vigenti (ad es. certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del fuoco, Libretto di impianto di centrale). Nel caso in cui questa sia mancante sarà cura del Gestore comunicarlo alla Stazione Appaltante.
- Compilazione del "Libretto di Centrale" conformemente alla legislazione vigente e registrazione e/o aggiornamento dei dati nel portale della Regione Marche (catasto impianti) il cui onere economico rimane in capo alla Stazione Appaltante;

Art. 1.3 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

Le attività, oggetto dell'appalto dovranno essere condotte in rispetto delle Leggi, regolamenti e loro aggiornamenti:

R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e s.m.i. sull'amministrazione del patrimonio e sulla contabilità generale dello Stato e nel relativo Regolamento di cui al R.D. 23 maggio 1924, n. 827 e successive modificazioni;

Circolare n. 73 del 29 luglio 1971 e s.m.i. "Impianti termici ad olio combustibile o a gasolio. Istruzioni per l'applicazione delle norme contro l'inquinamento atmosferico. Disposizioni ai fini della prevenzione incendi".

Legge del 9 gennaio 1991, n. 10 e s.m.i. - "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";

DPR del 26 agosto 1993, n. 412 e s.m.i. - "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10";

D.M. 12 Aprile 1996 e s.m.i. - "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi".

Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n.192 e s.m.i.. - "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e successivi provvedimenti attuativi.

D.M. dello Sviluppo Economico n. 37 del 22/01/2008 (ex. L. 46/90) e s.m.i. - "Norme per la sicurezza degli impianti".

D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i. - 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.

Legge regionale n. 19/2015 e s.m.i. - Norme in materia di esercizio e controllo degli impianti termici degli edifici. Applicativo del D.P.R. n. 74/2013.

Il Conduttore è tenuto inoltre al rispetto di:

- Norme tecniche UNI-CTI UNI-CEI UNI-EN applicabili alle attività ed agli impianti in oggetto, nonché ai relativi componenti.
- Disposizioni di qualsiasi tipo del locale Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- Tutte le leggi, decreti, circolari, ecc. statali, comunali, che in qualsiasi modo, direttamente o indirettamente abbiano attinenza all'appalto, ivi compresi i regolamenti edilizi.

Si ribadisce che l'Appaltatore è tenuto a rispettare tutte le normative vigenti in materia e l'elenco precedente è da intendersi di massima e non esaustivo.

Si fa presente che, per l'Impresa appaltatrice corre l'obbligo di operare anche nel rispetto della normativa sulla prevenzione infortuni sul lavoro, di cui al Testo unico sulla sicurezza D.Lgs. 9 aprile 2008 n.81 e s.m.i. e delle norme regionali che disciplinano la prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro.

Art. 1.4 - DURATA DEL SERVIZIO

L'appalto avrà una durata complessiva pari ad anni 3 (tre), con decorrenza dalla data del verbale di consegna e dovrà avvenire entro il **1 Ottobre 2026**.

Il servizio può essere prorogato per ulteriori anni tre a giudizio insindacabile della stazione appaltante agli stessi patti e condizioni dell'affidamento oggetto del presente appalto.

Il Conduttore dalla data di presa in consegna degli impianti e fino alla scadenza del contratto di fornitura, deve svolgere tutte le attività necessarie al fine di garantire la regolare prestazione e tutte le attività ad esso connesse e descritte nel presente capitolato e sarà considerato l'unico responsabile della tenuta in custodia degli impianti nella loro totalità.

Art. 1.5 - VALORE STIMATO DEL CONTRATTO

L'importo del servizio per l'intero periodo contrattuale di anni tre è stimato in € **789.002,16**, escluso Iva, di cui € 769.277,11 quale importo a base d'asta soggetto a ribasso ed € 19.725,05 per oneri di sicurezza non soggetti

a ribasso.

Art. 1.6 - SOPRALLUOGO DEGLI IMPIANTI

Ogni concorrente dovrà obbligatoriamente effettuare un sopralluogo su almeno 5 impianti sul totale, presenti nel territorio provinciale fra quelli oggetto del presente appalto di cui all'elaborato **"Elenco Edifici"** e di seguito indicati.

I.T.I.S. "Montani" Triennio
Liceo delle Scienze Umane "A.Caro"
IPSIA "O. Ricci" corpo storico
IPSIA "O. Ricci" ampliamento
ITET "Galilei-Carducci" Sede Centrale

Fermo restando che sarà comunque facoltà del concorrente chiedere alla Stazione Appaltante il sopralluogo di tutti gli impianti.

CAPITOLO 2 - ONERI E REQUISITI DELL'APPALTATORE

Art. 2.1 - OBBLIGO DELL'APPALTATORE

L'appaltatore si impegna ad erogare la prestazione in termini quantitativi idonei ad assicurare il risultato contrattuale indicato nel rispetto delle condizioni previste nel D.P.R. n. 74/2013 e successivi provvedimenti in materia.

L'assuntore del servizio, si obbliga a nominare un Responsabile dell'erogazione del servizio ed un suo sostituto all'atto di presa in consegna degli impianti.

Il Responsabile dell'erogazione del servizio ed il suo sostituto così nominati saranno i referenti responsabili nei confronti dell'Amministrazione Appaltante e, quindi, avranno la capacità di rappresentare ad ogni effetto l'appaltatore. Il Responsabile dell'erogazione del servizio avrà, tra l'altro, il compito di assicurare il regolare svolgimento dell'appalto.

In particolare, l'appaltatore deve notificare per iscritto alla Stazione Appaltante:

- il nominativo del Responsabile dell'erogazione del servizio e del suo sostituto;
- i recapiti telefonici e le email del Responsabile dell'erogazione del servizio e del suo sostituto;
- il numero del reperibile, senza oneri di chiamata, attivo 24 ore su 24 per tutto il periodo contrattuale compresi i giorni festivi, a cui comunicare il fermo degli impianti o i disservizi riscontrati.

Da parte sua l'Amministrazione indicherà uno o più incaricati quali corrispondenti del Responsabile dell'erogazione del servizio.

L'appaltatore è tenuto a rispettare tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia, nonché eventualmente entrate in vigore nel corso del servizio e in particolare:

- a. nell'esecuzione delle prestazioni che formano oggetto del presente appalto, l'appaltatore si obbliga ad applicare integralmente il contratto nazionale di lavoro CCNL Addetti all'Industria Metalmeccanica privata e all'installazione di impianti e gli accordi locali e aziendali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i servizi, ferma restando la possibilità di indicare un differente contratto collettivo da essi applicato per i propri lavoratori e per quelli in subappalto, purché garantisca ai dipendenti le stesse tutele, sia dal punto di vista economico che normativo, di quello individuato dalla stazione appaltante;
- b. i suddetti obblighi vincolano l'appaltatore anche se non è aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla natura industriale o artigiana, dalla struttura o dalle dimensioni dell'impresa stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica;

- c. l'appaltatore è obbligato al regolare assolvimento degli obblighi contributivi in materia previdenziale, assistenziale, antinfortunistica e in ogni altro ambito tutelato dalle leggi speciali;
- d. l'appaltatore è responsabile delle norme anzidette da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei rispettivi dipendenti, anche nei casi in cui il contratto collettivo non disciplini l'ipotesi del subappalto

Il personale dell'appaltatore, addetto agli Impianti Termici, deve essere in possesso delle abilitazioni necessarie, in relazione al tipo di Impianto Termico gestito, e l'appaltatore o le ditte subappaltatrici eventualmente coinvolte, dovranno essere in possesso della patente a crediti o dell'attestazione di qualificazione SOA, in classifica pari o superiore alla III. Detto personale potrà accedere ai luoghi di fornitura del servizio nel rispetto di tutte le relative prescrizioni di accesso.

L'appaltatore è obbligato ad osservare e far osservare ai propri dipendenti le prescrizioni ricevute, sia verbali sia scritte, da parte dell'Amministrazione e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione e al coordinamento delle attività.

L'Appaltatore dovrà comunicare tempestivamente all'Amministrazione Appaltante le eventuali variazioni della propria struttura organizzativa coinvolta nell'erogazione del servizio, indicando analiticamente le variazioni intervenute ed i nominativi dei nuovi responsabili.

L'Appaltatore dovrà predisporre e rendere disponibili, attraverso la gestione telematica a distanza di cui al successivo art. 3.7, tutti gli strumenti e le metodologie, comprensivi della relativa documentazione, atti a garantire il risultato contrattuale.

Art. 2.2 - TERZO RESPONSABILE

L'appaltatore, dal momento della presa in consegna degli impianti, deve nominare il "Terzo Responsabile" ai sensi dell'art. 31 legge 9 gennaio 1991 n° 10 e s.m.i., DPR 551/99, DPR 412/93 e s.m.i e DPR n. 74/2013 e s.m.i..

La Stazione Appaltante, delega all'appaltatore la funzione di "Terzo Responsabile" che si assume la responsabilità dell'esercizio degli Impianti Termici ed in particolare di disporre tutte le operazioni di manutenzione secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione, redatti dal costruttore delle apparecchiature degli Impianti Termici ovvero secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza.

L'Appaltatore deve:

- a) accertare, al momento della presa in consegna di ogni impianto la sussistenza o meno del Libretto di Centrale; in ogni caso deve provvedere al suo reperimento e completamento in ogni sua parte. Il Libretto di Centrale deve essere conforme a quanto previsto dalla normativa vigente.
- b) trascrivere sul Libretto di Centrale nel corso della gestione, i dati relativi al funzionamento dinamico di ogni singolo impianto relativamente ai parametri di combustione, al consumo di combustibile e di energia termica, nonché gli interventi manutentivi effettuati ed adempiere a quanto previsto dal DPR n. 74/2013 e s.m.i.;
- c) redigere sotto forma di ordini di lavoro gli interventi manutentivi ed allegarli al Libretto di Centrale;
- d) fornire il resoconto delle attività di controllo e manutenzione svolte su tutto il parco impianti, con l'indicazione dettagliata di tutti gli interventi effettuati e degli eventuali componenti sostituiti;
- e) applicare il piano di manutenzione preventiva e programmata secondo il piano manutentivo minimo allegato alla presente procedura, fornendo il resoconto delle attività di manutenzione svolta.

Tutte le contestazioni relative alle modalità di conduzione e mantenimento degli Impianti Termici, dovranno essere comunicate per iscritto al suddetto Terzo Responsabile ed al Conduttore. Ove il Terzo Responsabile dovesse rifiutarsi di sottoscrivere l'apposito verbale della contestazione, l'Amministrazione Appaltante ne certificherà il diniego alla presenza di due testimoni, anche dipendenti della Stazione Appaltante stessa, e procederà alla comunicazione a mezzo PEC, inviata presso il domicilio eletto del Gestore ai fini delle comunicazioni relative al contratto.

Il Terzo Responsabile dovrà rapportarsi con l'Amministrazione Appaltante fornendo costante informazione sull'andamento delle prestazioni 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.

I costi e gli onorari dovuti al Terzo Responsabile per l'attività dal medesimo svolta saranno a carico del Gestore e sono remunerati dalla stazione appaltante nell'importo del canone del servizio.

Gli impianti termici, i locali e le parti di edificio relativi, devono essere accessibili in qualunque momento al personale tecnico/amministrativo dell'Amministrazione per l'opportuna sorveglianza e per i controlli del caso. Come reperibile al seguente link https://www.regione.marche.it/impiantitermici#17297_Terzo-Responsabile si riportano in merito le seguenti ulteriori indicazioni:

Il Terzo Responsabile dell'impianto termico subentra nella responsabilità dell'esercizio, conduzione, controllo e manutenzione dell'impianto al responsabile iniziale e risponde altresì del rispetto delle norme in materia di sicurezza e tutela dell'ambiente. In tale veste, tra l'altro, è tenuto a:

- 3.1. Condurre l'impianto termico nel rispetto dei valori massimi della temperatura ambiente e nel rispetto del periodo annuale di accensione e della durata giornaliera di attivazione di cui all'art. 4 del DPR 74/2013;
- 3.2. Eseguire le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto, nonché i controlli di efficienza energetica, con le modalità e le tempistiche stabilite dagli art. 7 e 8 del DPR 74/2013 e dagli art. 4 e 5 della L.R. 19/2015;
- 3.3. Versare il contributo previsto dall'art. 10, comma 3, lettera c) del DPR 74/2013 e dagli art. 11 e 14 della L.R. 19/2015 (bollino);
- 3.4. Versare il contributo dovuto per le ispezioni con addebito di cui agli art. 7, 8 e 14 della L.R. 19/2015 e il rimborso spese per l'impossibilità di effettuare l'ispezione di cui all'art. 8, comma 7 della stessa Legge;
- 3.5. Compilare, firmare ed inviare, quando previsto, all'Autorità Competente o all'Organismo Esterno: a) Il rapporto di controllo di efficienza energetica e la dichiarazione di avvenuta manutenzione di cui all'articolo 4, commi 4 e 8 della L.R. 19/2015; b) La dichiarazione della frequenza ed elenco delle operazioni di manutenzione come previsto all'art. 4, comma 1 della L.R. 19/2015; c) Il libretto di impianto come previsto all'art. 4, comma 7 della L.R. 19/2015; d) Copia del rapporto di prova cartaceo che l'ispettore ha l'obbligo di redigere al termine di una eventuale ispezione dell'impianto termico; e) La dichiarazione di disattivazione dell'impianto termico di cui all'art. 9, comma 2 della L.R. 19/2015; f) La dichiarazione di avvenuto adeguamento dell'impianto termico di cui all'art. 7, comma 2 della L.R. 19/2015; g) La comunicazione della sostituzione del generatore di calore di cui all'art. 8, comma 19 della L.R. 19/2015.
- 3.6. In caso di rescissione contrattuale, consegnare al responsabile iniziale (delegante) o all'eventuale terzo subentrante il libretto di impianto cartaceo comprensivo degli allegati, debitamente aggiornati.

Art. 2.3 - REQUISITI DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore dovrà essere in possesso dei requisiti seguenti, oltre a quelli riportati nei documenti di gara:

1. Sede operativa, anche solo per la durata del presente appalto, nel territorio della Regione Marche;
2. di essere in possesso della abilitazione alla esecuzione dei servizi di cui ai CPV 50700000-7 (servizi di riparazione e di manutenzione impianti) e CPV 45259000-7 (riparazione e manutenzione di impianti);
3. essere in possesso dei requisiti previsti per l'assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile" ai sensi dell'art. 31 legge 9 gennaio 1991 n° 10 e s.m.i., DPR 551/99, DPR 412/93 e s.m.i. e DPR n. 74/2013 e s.m.i.;
4. di essere in possesso dell'abilitazione ai sensi del nuovo D.M. n.37 del 22 Gennaio 2008 (ex. 46/90) per le categorie A, B, C, D, E e G;
5. di essere in possesso di abilitazione di cui al D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i. per svolgere le funzioni di Terzo Responsabile.
6. di essere in possesso della CCIAA, relativamente alla specifica categoria di servizio oggetto dell'appalto;

Come reperibile al seguente link https://www.regione.marche.it/impiantitermici#17297_Terzo-Responsabile si riportano in merito le seguenti ulteriori indicazioni:

- 2.1. In base alla definizione data nell'allegato A al D.Lgs 192/05, sopra detta, Il "Terzo Responsabile dell'impianto termico" deve obbligatoriamente essere un'impresa iscritta alla Camera di Commercio o all'Albo degli Artigiani, di cui al D.M. 22 gennaio 2008, n. 37, ed abilitata con riferimento alle lettere c) e d), e per gli impianti a gas anche lettera e), dell'art. 1, comma 2 del suddetto Decreto.
- 2.2. Qualora l'impianto fosse composto anche da macchine frigorifere o pompe di calore, contenenti gas fluorurati, il Terzo Responsabile deve anche essere in possesso del patentino e certificazione FGAS, come previsto dal DPR 146/2018.
- 2.3. Se l'impianto utilizza Fonti di Energia Rinnovabili (caldaie e stufe a biomassa, sistemi solari fotovoltaici o termici, sistemi geotermici e pompe di calore), il Terzo Responsabile deve anche aver frequentato i corsi abilitanti o di aggiornamento FER di cui all'art. 15 del D.Lgs 28/2011.
- 2.4. Essendo anche il responsabile della conduzione dell'impianto termico (Art. 6, comma 1 del DPR 74/2013), e tenuto conto di quanto specificato dall'art. 287, comma 1 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i, il Terzo Responsabile di impianti termici civili aventi una potenza termica nominale al focolare complessiva superiore a 232 kW, deve essere anche in possesso dello specifico "patentino da conduttore di secondo grado", rilasciato dall'Ispettorato Provinciale del Lavoro o da altra autorità individuata dall'eventuale specifica legge regionale (art. 287, comma 3 del D.Lgs. 152/2006).
- 2.5. In base all'art. 6, comma 8 del DPR 74/2013, il Terzo Responsabile di impianti termici aventi una potenza nominale al focolare complessiva superiore a 350 kW deve essere anche in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001 o attestazione SOA nelle categorie OG 11 o OS 28.

Art. 2.4 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

Le parti degli impianti oggetto dell'appalto sono quelle situate a valle dei contatori dell'Ente Distributore, sia che si tratti di gas metano, che di GPL, che di gasolio, che energia elettrica. In particolare il conduttore ha l'obbligo di gestire tutte le reti di distribuzione dei fluidi e le apparecchiature di scambio, di spina e di regolazione poste nelle centrali e nelle sotto Centrali Termiche. Inoltre il conduttore è tenuto ad effettuare un continuo controllo delle conformità di tutti i parametri funzionali degli stessi, affinché essi forniscano le prestazioni previste dal presente Capitolato.

Tutte le operazioni da eseguire sugli impianti non dovranno intralciare eventuali altri lavori in corso di esecuzione da parte della Stazione Appaltante o di altra Ditta, negli ambienti in cui sono alloggiati gli impianti da gestire o loro parti. Per l'espletamento dei servizi a carico dell'Appaltatore, quest'ultimo dovrà prestare:

- la mano d'opera necessaria all'espletamento dell'appalto, che sarà costituita da personale opportunamente specializzato, e ove necessario, dotato delle abilitazioni previste dalla legislazione vigente;
- il personale tecnico-direttivo per la sorveglianza degli operatori e per l'organizzazione dei lavori, nonché il personale tecnico-amministrativo per l'evasione delle pratiche burocratiche e la predisposizione dei conteggi contabili;
- l'attrezzatura per l'effettuazione degli interventi contemplati da Capitolato;
- avvalersi, se necessario e a sue spese dei centri di assistenza specializzati, l'assistenza tecnica ed economica (pagamento oneri) per le visite e le prove di controllo degli Enti preposti (VV.FF., ASP, INAIL, ecc.), ovvero per quelle che la stazione appaltante intenderà effettuare, al fine di accertare la conformità delle prestazioni erogate alle prescrizioni del presente Capitolato.

Saranno a carico dell'Appaltatore l'adozione, durante l'erogazione dei servizi, dei provvedimenti e delle cautele necessarie per garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati, osservando al riguardo le disposizioni contenute nelle norme antinfortunistiche vigenti (piani di sicurezza).

Art. 2.5 – MODIFICHE DEI CONTRATTI IN CORSO DI ESECUZIONE

Ai sensi dell'art. 120, comma 1 del Codice, i contratti possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento, sempre che, nonostante le modifiche, la struttura del contratto e l'operazione economica sottesa possano ritenersi inalterate, se le modifiche, a prescindere dal loro valore monetario, rientrano fra le clausole previste dai documenti di gara iniziali. A tal effetto si dà atto che fermo restando l'elenco degli impianti di cui allo specifico elaborato che costituisce l'oggetto del presente appalto, lo stesso, nel corso del periodo di esecuzione di esecuzione, potrà subire variazioni anche significative sia in aggiunta che in diminuzione in ragione del completamento dei lavori già in corso su alcuni edifici che saranno restituiti alla fruizione ovvero, all'avvio dell'esecuzione dei lavori su alcuni edifici che dovranno necessariamente essere esclusi dalla vigente conduzione degli impianti. Di tale particolare condizione di "flessibilità" gestionale l'appaltatore viene reso consapevole senza che possa avanzare ogni e qualsiasi pretesa accettandone senza pregiudizio alcuno riguardo all'esecuzione del servizio nel contesto operativo suindicato. A titolo puramente esplicativo e non esaustivo, a partire presumibilmente entro i primi mesi del 2026, dovrà essere inserita la gestione del servizio conduzione impianti termici per la palestra Polo di via Lussu nonché la Palestra dell'IPSIA, e la porzione ad ovest dell'ala Elettronica del Triennio Montani di Fermo. A partire dalla stagione 2026/27 sia per l'edificio IPSIA di Fermo che per l'edificio del Polo Urbani di Porto Sant'Elpidio si passerà dall'attuale impianto di riscaldamento prevalentemente alimentato a gas ad elettrico con il conseguente cambio di tariffa. Non si esclude che al contrario, verranno tolti dal presente servizio, sempre a partire dalla stagione 2026/27 buona parte delle superfici dell'edificio Biennio di Fermo. In ogni caso si dà atto che l'eventuale 'incremento dell'importo a base d'asta del presente appalto non sarà superiore al 50% del valore del contratto iniziale, secondo quanto previsto dall'art. 120, comma 2, del D.Lgs. 36/2023.

CAPITOLO 3 - LINEE GUIDA PER LA GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI, RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA E ASSISTENZA AMMINISTRATIVA

Art. 3.1 - ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI

L'Appaltatore sarà tenuto a mantenere in esercizio gli impianti, a lui affidati, e le apparecchiature di produzione, distribuzione, regolazione ed emissione dell'energia termica per il riscaldamento. In particolare l'Appaltatore ha l'obbligo di gestire tutte le reti di distribuzione dei fluidi e le apparecchiature di scambio, di spina e di regolazione poste nelle centrali e nelle sotto centrali termiche. Inoltre l'Appaltatore è tenuto ad effettuare un continuo controllo delle conformità di tutti i parametri funzionali degli stessi, affinché essi forniscano le prestazioni previste dal presente Capitolato.

Per tutta la durata dell'appalto l'Appaltatore avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutte le superfici che costituiscono gli involucri esterni degli impianti a lui affidati, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare apparecchiature oggetto dell'appalto, quali centrali e sottocentrali tecnologiche. Identica prescrizione vale per tutte le attrezzature di lavoro e gli arredi affidati all'Appaltatore per l'espletamento delle sue funzioni. Tali attrezzature ed arredi saranno riconsegnati, alla fine dell'appalto, nello stesso stato in cui si trovavano alla consegna iniziale, fatto salvo il normale deperimento d'uso e vetustà.

La ditta dovrà effettuare tutto quanto necessario ai fini del corretto esercizio degli impianti tenendo presente le seguenti note:

1) *Impianti di riscaldamento*

Il servizio di riscaldamento invernale sarà garantito nel periodo compreso convenzionalmente fra il 1 ottobre ed il 15 aprile successivo, anche se potrà variare in funzione delle condizioni climatiche esterne, su specifica richiesta della Stazione Appaltante, dietro autorizzazione degli enti preposti.

L'Appaltatore dovrà curare l'avviamento ed il regolare esercizio delle centrali di produzione dell'energia termica, delle sottocentrali di scambio termico e dei terminali utilizzatori in ambiente in base alle ore confort indicate dalla Stazione Appaltante.

Dovrà inoltre garantire l'apporto di fluidi, nei vari punti di utilizzo, aventi i corretti valori di pressione, temperatura, portata, al fine di consentire alle apparecchiature utilizzatrici di assicurare le prestazioni attese. L'esercizio e la vigilanza delle Centrali Termiche devono risultare conformi alla normativa vigente.

La Stazione Appaltante, almeno 3 (tre) giorni prima dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento, deve indicare al conduttore, nei limiti previsti e consentiti dal D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i. gli orari di accensione giornalieri degli impianti al fine di poter programmare le centraline.

Il servizio sarà effettuato con personale professionalmente abilitato e nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali.

L'Appaltatore sarà tenuto ad effettuare i controlli e la manutenzione degli impianti presi in carico, nei termini e nelle frequenze previste dalla legislazione vigente in materia anche di carattere secondario, tempo per tempo vigente, fermo restando eventuali maggiori frequenze indicate nei libretti d'uso e manutenzione degli impianti o richiesti dalla stazione appaltante tramite i propri referenti. L'assuntore dell'appalto sarà tenuto a provvedere all'ottenimento delle necessarie dichiarazioni di conformità, allegando la relativa documentazione al Libretto di Centrale.

Gli esiti di tutte le operazioni sopra richiamate andranno riportate sul libretto di centrale.

Prima dell'inizio della stagione invernale e/o estiva l'Appaltatore è tenuto ad effettuare un metodico controllo della funzionalità ed efficienza di tutte le apparecchiature gestite, nonché degli impianti elettrici di alimentazione delle stesse. Nella medesima occasione l'Appaltatore è tenuto ad effettuare la verifica di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori delle Centrali Termiche e frigorifere e degli impianti in generale riportando l'esito delle prove nel libretto di Centrale.

In particolare, le principali operazioni da eseguire saranno, ove applicabili:

- prova di corretto funzionamento dell'interruttore generale di sezionamento elettrico;
- prova di corretto funzionamento della valvola di sicurezza d'intercettazione generale del gas metano;
- simulazione dello spegnimento del bruciatore, per verificare l'intervento degli organi di regolazione;
- simulazione della mancanza di energia elettrica di alimentazione dell'impianto, per verificare le condizioni di sicurezza complessiva;
- verifica dello stato di tutte le tubazioni ed apparecchiature facenti parte dell'impianto di adduzione del combustibile, ivi comprese le valvole di intercettazione;
- verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto;
- Ripristino del telecontrollo su tutti gli impianti di riscaldamento predisposti.

Tra gli oneri sono inclusi:

- la gestione del sistema telematico di termoregolazione compreso l'onere relativo al pagamento dei canoni telefonici di utenza.
- l'approvvigionamento dei lubrificanti, dei disincrostanti, dei materiali coibenti, delle vernici protettive, dei prodotti di consumo degli addolcitori, dei materiali di consumo occorrenti in genere per la manutenzione ordinaria degli impianti;
- adottare ogni accorgimento atto a preservare gli impianti termici dai pericoli di gelo. Eventuali inconvenienti causati dal gelo devono essere prontamente rimossi e riparati dal conduttore, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni che ne fossero derivati.

Il conduttore dovrà altresì provvedere alla pulizia dei locali della centrale termica nonché la pulizia di tutte le apparecchiature inerenti all'impianto.

Dovrà essere assicurato il controllo e il mantenimento e/o il ripristino delle condizioni di illuminazione e di sicurezza di scale passerelle e percorsi di accesso in generale alle varie apparecchiature dell'impianto, termico.

2) Rete GAS

Prima dell'avvio della stagione termica ed ogni qualvolta si temano fughe, l'Appaltatore dovrà provvedere alla verifica della tenuta delle tubazioni di adduzione dal gas metano che collegano gli apparecchi di centrale, in osservanza della norma vigente in materia e delle prescrizioni del Ministero dell'Interno, Direzione Generale della Protezione Civile e del Servizio Antincendio. Per tale verifica è fatto divieto d'uso di fiamme libere e luci elettriche non schermate e del tipo non antideflagrante.

3) *Impianti di condizionamento, di ventilazione e raffrescamento*

Il servizio di condizionamento estivo/invernale, ove esistente, dovrà essere svolto per il periodo invernale dal 1 ottobre al 15 aprile e dal 1° giugno al 30 settembre per il periodo estivo.

Nel periodo di attivazione degli impianti dovranno essere garantiti valori medi di temperatura, umidità e ricambi orari secondo le norme vigenti, per i parametri effettivamente controllabili nell'impianto in oggetto, e tenendo conto della capacità dell'impianto durante tutto l'arco di accensione degli impianti. L'Appaltatore dovrà avvalersi dei centri di assistenza autorizzati, a sue spese, per interventi di particolare complessità e per il reperimento e sostituzione di quanto necessario per mantenere gli impianti in perfetta efficienza e funzionalità.

In particolare, le principali operazioni da eseguire saranno, ove applicabili:

- prova di corretto funzionamento dell'interruttore generale di sezionamento elettrico;
- simulazione della mancanza di energia elettrica di alimentazione dell'impianto, per verificare le condizioni di sicurezza complessiva;
- verifica dello stato di tutte le tubazioni ed apparecchiature facenti parte dell'impianto di adduzione principale e di distribuzione;
- verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto;

Tra gli oneri sono inclusi:

- l'approvvigionamento dei lubrificanti, dei disincrostanti, dei materiali coibenti, delle vernici protettive, dei prodotti di consumo degli addolcitori, dei materiali di consumo occorrenti in genere per la manutenzione ordinaria degli impianti;
- adottare ogni accorgimento atto a preservare gli impianti termici dai pericoli di gelo.
- Eventuali inconvenienti causati dal gelo devono essere prontamente rimossi e riparati dal conduttore, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni che ne fossero derivati;
- provvedere alla verifica/pulizia/sanificazione e/o sostituzione dei filtri e delle vaschette di raccolta della condensa dei fancoil e degli split all'inizio della stagione termica e di raffrescamento e comunque con cadenza annuale;
- provvedere alla verifica/pulizia/sanificazione e/o sostituzione dei filtri delle unità di trattamento dell'aria (UTA) all'inizio della stagione termica e di raffrescamento e comunque con cadenza annuale;
- provvedere alla verifica della pressione del gas refrigerante e all'eventuale rabbocco dei componenti di sicurezza dei compressori dei gruppi frigo e dei condizionatori autonomi e/o multisplit all'inizio della stagione di riscaldamento/raffrescamento e alla conclusione della stessa;

Il conduttore dovrà altresì provvedere alla pulizia dei locali della centrale termica nonché la pulizia di tutte le apparecchiature inerenti all'impianto sia prima dell'inizio della stagione termica e/o di climatizzazione ed alla conclusione della stessa.

Dovrà essere assicurato il controllo e il mantenimento e/o il ripristino delle condizioni di illuminazione e di sicurezza di scale passerelle e percorsi di accesso in generale alle varie apparecchiature dell'impianto termico.

Art. 3.2 - ATTIVITA' MANUTENTIVA

Art. 3.2.1 - Manutenzione ordinaria

La ditta appaltatrice dovrà curare la più scrupolosa manutenzione di tutti gli impianti presi in consegna in modo da assicurarne la migliore conservazione e il più efficiente grado di funzionamento degli stessi e avrà l'obbligo della diligente manutenzione e conservazione dei locali, con relative attrezzature, arredamenti e materiali che avrà ricevuto in consegna. Tutte le operazioni dovranno essere svolte in ottemperanza a quanto previsto dalla normativa vigente ed eseguite conformemente alle istruzioni tecniche per la regolazione, l'uso e la manutenzione elaborate dal costruttore dell'impianto e comunque ai sensi della normativa vigente.

Per manutenzione ordinaria programmata è da intendersi quella serie di operazioni eseguite, a seconda della necessità dei singoli impianti, o in via preventiva e programmata a scadenza periodica, destinate a mantenere in perfetta efficienza gli impianti medesimi.

Tali operazioni hanno lo scopo di prevenire un inconveniente o una anomalia di funzionamento, provvedendo alle riparazioni derivanti dal normale degrado degli impianti con l'uso.

Viene fatto obbligo all'Appaltatore di segnalare al personale di riferimento della Stazione Appaltante eventuali anomalie, cali di rendimento e di efficienza dei generatori di calore o delle altre apparecchiature facenti parte degli impianti.

La ditta appaltatrice avrà, inoltre, l'obbligo di:

- provvedere con regolarità e comunque all'inizio e alla fine della stagione di riscaldamento alla pulizia delle caldaie e dei fasci tubieri, al controllo della taratura dei termostati di regolazione e di sicurezza, delle sonde di temperatura esterna, dei pressostati di sicurezza, delle valvole di sicurezza, delle valvole di scarico termico e/o delle valvole di intercettazione del combustibile i cui interventi debbono verificarsi alle temperature ed alle pressioni previste;
- provvedere alla pulizia di tutte le superfici che costituiscono gli involucri esterni degli impianti, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare le apparecchiature connesse alla centrale termica;
- provvedere al controllo dei termometri e dei manometri mediante apparecchi campione;
- verificare il regolare funzionamento della valvola a galleggiante per i vasi di espansione di tipo aperto e della taratura delle valvole di reintegro per gli impianti con vaso di espansione chiuso nonché della presenza nei vasi stessi del cuscino d'aria o di gas;
- prevedere con regolarità alla manutenzione e messa a punto dei bruciatori, in particolare, alla pulizia degli ugelli, dei filtri e della testata di combustione, alla regolazione della fiamma e del suo corretto sviluppo entro la camera di combustione della caldaia, al controllo della pressione di alimentazione del combustibile, alla revisione generale dell'apparecchio in relazione al totale delle ore di funzionamento con particolare riguardo ai cuscinetti del motore;
- provvedere con regolarità alla taratura delle apparecchiature di regolazione automatica e alla verifica del loro corretto funzionamento;
- provvedere con regolarità alla verifica e messa a punto delle elettropompe di circolazione e, in particolare, al controllo della prevalenza manometrica, alla sostituzione, se necessario, dei premistoppa oppure delle tenute degli organi meccanici rotanti, allo smontaggio e pulizia e sostituzione dei cuscinetti del motore in relazione al totale delle ore di funzionamento;
- pulizia annuale dei filtri e/o loro sostituzione, sanificazione delle vaschette di raccolta condensa dei ventilconvettori e pulizia delle unità ventilanti e fancoil e delle UTA;
- pulizia annuale dei filtri e/o loro sostituzione dei condizionatori autonomi e/o multisplit;
- prove di combustione.

Ai fini di fornire un più analitico dettaglio delle prestazioni ricomprese nelle attività di manutenzione ordinaria oggetto del presente appalto risulta doveroso integrare le attività sopra elencate con quelle di cui al seguente elenco.

A. CENTRALI TERMICHE - SOTTOSTAZIONI – CENTRALINE

1. riparazioni necessarie per l'eliminazione di perdite che si verificassero nelle tubazioni in genere, nel collettore di centrale, nelle valvole, nelle saracinesche in genere, compreso il rifacimento dei premistoppa e guarnizioni;
2. tenuta in efficienza del rivestimento refrattario delle camere di combustione e/o dei portelloni, da effettuare con materiale idoneo e secondo le indicazioni del costruttore delle caldaie e bruciatori;
3. riparazione delle elettropompe di circolazione, di carico e anticondensa, ecc., dei bruciatori, delle apparecchiature in genere della centrale termica e delle sottostazioni, delle centraline, garantendo il mantenimento del rapporto prevalenza – portata - progetto;
4. riparazione e pulizia delle caldaie e degli scambiatori, alla eliminazione delle perdite, ecc.;
5. riparazione e sostituzione di tutte le parti minute, elettriche e meccaniche, dei quadri di comando, dell'impianto elettrico e dell'illuminazione di tutti i locali; al serraggio di morsetti viti di apparecchi elettrici di protezione, sostituzione di fusibili, di interruttori, di linee elettriche interne, di elettrodi per l'accensione automatica dei bruciatori, sostituzione di isolatori, di lampade di segnalazione ed illuminazione, degli interruttori generali; alla sostituzione delle lampade di illuminazione e segnalazione rotte;
6. ripristino dei quadri di bordo macchina quali trasformatori di accensione per i bruciatori delle caldaie, di fotocellule e sensori di fiamma quali ricambi standard per il controllo della combustione, di pressostati e flussostati quali dispositivi di sicurezza di taratura standard per il controllo flusso acqua/aria, di cavi e guaine per il rifacimento di piccoli collegamenti ammalorati o sensori di temperatura, di batterie tampone per le memorie dei PLC, dei cronotermostati e delle centraline climatiche;
7. disincrostazione, lavaggio e spurgo delle caldaie e scambiatori di calore da effettuarsi mediante immissione di sostanze idonee disincrostanti e conseguenti operazioni di lavaggio;
8. controllo dello stato degli apparati di abbattimento del calcare e del loro funzionamento, alla sostituzione di eventuali parti danneggiate;
9. riparazioni delle centraline elettroniche ed elettromeccaniche, delle valvole miscelatrici, dei motoriduttori, alla sostituzione di sonde esterne ed interne starate o rotte;
10. riparazione degli accessori di stoccaggio e di adduzione del combustibile, compreso gli organi di sicurezza annessi;
11. riparazione di tutte le apparecchiature (pompe, livelli, quadri elettrici, ecc.) delle eventuali sottostazioni di sollevamento acque di scarico delle centrali termiche od altro posto negli spazi esterni della centrale;
12. pulizia dei locali della centrale, delle sottostazioni, delle centraline e degli spazi accessori agli impianti (vasi di espansione, serbatoi, cavedi, ecc.); ritocchi delle verniciature delle tubazioni e delle apparecchiature in genere, compresi i ripristini delle coibentazioni;
13. pulizia periodica ed accurata dei tubi e condotti fumo delle caldaie mediante apposite spazzole e scovoli; sgombero ed allontanamento dei residui di combustione; nel corso della pulizia devono essere adeguatamente protette, mediante involucri, le apparecchiature elettriche e meccaniche onde evitare depositi di fuliggine sulle stesse apparecchiature;
14. stacco dei bruciatori e delle relative caldaie, collocamento dei medesimi, ove è necessario, un punto rialzato del locale al fine di preservarli dai danni conseguenti ad eventuali allagamenti;

15. pulizia esterna del bruciatore e successivo avvolgimento in fogli di polietilene al fine di preservarlo, nel periodo di sosta, dalla polvere;

B. RETI DI DISTRIBUZIONE ESTERNE

Eliminazione di perdite conseguenti a deterioramento del premistoppa delle saracinesche o delle valvole in genere, di piccole perdite in punti facilmente accessibili od in vista (escluse riparazioni o sostituzioni di tratti di rete interrati o in cunicolo).

C. IMPIANTI INTERNI AI FABBRICATI

1. revisione ed eliminazione di perdite delle saracinesche, delle valvole, delle reti di riscaldamento orizzontali e verticali;

2. revisione ed eliminazione di perdite dei vasi di espansione, delle valvole di sfogo dell'aria, dei collegamenti in gronda, ecc.;

3. revisione ed eliminazione di perdite delle valvole dei radiatori o dei corpi scaldanti in genere, delle valvole impianti a zone, dei corpi scaldanti; L'appaltatore, se lo reputa conveniente, può provvedere, in alternativa alla loro riparazione, alla sostituzione;

4. disincrostazione, disotturazione e lavaggio dei corpi scaldanti laddove si verificasse una carenza o totale assenza di resa degli stessi;

Tutti gli interventi di manutenzione dovranno essere annotati sul libretto di centrale o di impianto così come previsto dalla normativa vigente.

Il Gestore per ciascun luogo di fornitura, deve redigere nell'offerta tecnica di gara un Piano di Manutenzione nel quale devono essere riportati tutti gli interventi di manutenzione da effettuare ciclicamente sui medesimi, con le voci e le frequenze offerte, che non possono essere minori come voci, né maggiori come frequenze, rispetto al piano di manutenzione allegato alla documentazione di gara. Il miglioramento del piano manutentivo potrà costituire elemento di valutazione e attribuzione del relativo punteggio tecnico in sede di gara.

Si specifica che le riparazioni in cui c'è impiego di manodopera e materiali, sia di consumo che quelli necessari alla minuta manutenzione, questi ultimi sono a totale carico dell'appaltatore, secondo elenco indicativo e non esaustivo contenuto all'art.3.10 del presente CSA .

Art. 3.3 - NORME DI SICUREZZA

Tutti gli interventi devono essere svolti nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro e, ogni caso, in condizioni di permanente sicurezza ed igiene nel rispetto del DLgs.81/2008 e s.m.i., del e della normativa regionale vigente.

L'Appaltatore deve pertanto osservare e fare osservare ai propri dipendenti, nonché a terzi presenti sugli impianti, tutte le norme di cui sopra e prendere, di propria iniziativa, tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro, con particolare riguardo al possesso della patente a crediti da parte delle ditte subappaltatrici eventualmente incaricate del servizio.

Art. 3.4 - CONSEGNA DEGLI IMPIANTI PER LA GESTIONE

Gli impianti oggetto del presente Capitolato ed i relativi locali tecnici saranno consegnati dal Committente nello stato di fatto in cui si trovano.

Con verbale di consegna, stilato in contraddittorio tra Committente e Appaltatore per la valutazione dello stato iniziale degli impianti, l'Appaltatore prenderà in carico gli impianti, i locali e le parti di edificio ove detti impianti si trovano, diventando responsabile della custodia e conservazione di tutto quanto ad esso consegnato. L'Aggiudicatario dovrà effettuare, con oneri a proprio carico, un servizio fotografico per la individuazione dello stato di consegna degli impianti: detto servizio farà parte integrante dei verbali di consegna.

Al momento della sottoscrizione congiunta del Verbale di Consegna, il gestore deve esplicitare per iscritto la Presa in Consegna degli impianti termici e di climatizzazione.

Contestualmente alla Presa in Consegna degli impianti termici il gestore provvederà all'indicazione del Terzo Responsabile.

L'Appaltatore sarà tenuto a verificare entro 15 (quindici) giorni dalla presa in consegna degli impianti l'esistenza della documentazione tecnica richiesta dalle normative vigenti (ad es. certificato di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del fuoco, Libretto di impianto di centrale rilasciato dall'organismo competente per gli apparecchi di sicurezza e pressione, ecc..).

Art. 3.5 - RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti ed i loro accessori, nonché le relative parti di edificio oggetto dell'appalto, dovranno essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale, previa verifica in contraddittorio tra Committente e Appaltatore, con verbale attestante la consistenza, lo stato degli impianti anche con prove di funzionamento a caldo e dei locali tecnici ad essi relativi.

Gli impianti, i loro accessori e le relative parti di edificio e locali, alla fine dell'appalto, dovranno essere riconsegnati dalla ditta appaltatrice al Committente, nello stesso stato di conservazione e perfettamente funzionanti in tutte le sue parti in particolare dovrà essere verificato lo stato di usura e il rendimento dei generatori di calore e questo dovrà essere conforme alla normativa vigente.

Nel caso in cui il rendimento non sia conforme con le normative vigenti e l'apparecchiatura abbia subito interventi di riparazione di parti a contatto con i fumi, l'impresa sarà obbligata ad effettuare la sostituzione di esse con apparecchi il cui rendimento sia conforme alla legislazione vigente, qualora tale situazione non sia preesistente la presa in carico dell'impianto e quindi indipendente dall'attività dell'Appaltatore.

Nel caso in cui il gestore non riconsegna gli impianti termici secondo le modalità previste dal presente articolo, la Stazione Appaltante inviterà lo stesso ad eseguire gli interventi necessari; trascorsi 30 giorni dal suddetto invito, vi provvederà direttamente l'Amministrazione Appaltante trattenendo le relative spese dalla cauzione del presente Capitolato o dalle eventuali somme ancora dovute.

Alla fine dell'appalto, l'Appaltatore consegnerà al Committente, tutta la documentazione burocratico-amministrativa rilasciata dalle Autorità competenti che dovrà risultare completa e perfettamente aggiornata per tutti gli impianti oggetto dell'appalto.

Art. 3.6 - SISTEMA DI GESTIONE E MONITORAGGIO A DISTANZA

Entro 30 (trenta) giorni dalla data di presa in consegna degli impianti sarà obbligo del gestore mettere in esercizio **sia i sistemi di gestione e monitoraggio a distanza già esistenti che quelli di nuova installazione negli impianti che ne siano sprovvisti rimanendo a carico dell'Impresa tutti gli oneri economici per tali finalità.**

Tale sistema dovrà essere in grado di gestire e controllare tutti gli impianti termici oggetto di gestione da remoto.

Questa condizione dovrà essere realizzata anche negli impianti presi in consegna successivamente.

I nuovi sistemi di telegestione che si andranno ad installare dovranno essere compatibili con quelli già presenti nei vari impianti.

Nel caso cui il gestore voglia esercitare la facoltà di sostituire il sistema di monitoraggio su tutti gli impianti in gestione dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Stazione Appaltante, fermo restando che tutte le spese saranno a carico all'appaltatore e tale sistema dovrà comunque avere i requisiti minimi come di seguito specificati.

L'appaltatore fornirà alla Stazione Appaltante il software necessario licenziato, per la visualizzazione del corretto funzionamento degli impianti nonché gli apparati necessari per connettere tale software agli impianti oggetto di gestione ai fini del controllo dei dati delle temperature e delle corrette accensioni. A tal proposito è a carico dell'Appaltatore l'installazione del software, dei dispositivi di connessione e della formazione dei referenti tecnici dell'amministrazione.

Il monitoraggio dovrà essere costante e relativo a tutto ciò che avviene nell'impianto ed in grado di controllare e modificare tutti i parametri e le funzioni caratteristiche delle componenti dell'impianto stesso.

La connessione tra le varie periferiche ed il centro di controllo verrà realizzata tramite doppio telefonico schermato o via GSM.

Ogni anomalia o malfunzionamento o blocco delle apparecchiature, dovrà essere trasmesso via telefono all'unità di controllo del gestore.

Sono a totale carico dell'Appaltatore tutte le utenze e le spese telefoniche, per tutta la durata dell'appalto.

Nei telecontrolli esistenti l'Appaltatore dovrà subentrare o, per gli impianti non collegati, realizzare nuovi allacciamenti telefonici. Inoltre saranno a carico dell'Appaltatore le utenze telefoniche utilizzate dall'unità di controllo.

Tutte le nuove apparecchiature installate saranno considerate di proprietà della Stazione Appaltante ed alla riconsegna degli impianti il gestore dovrà fornire tutti i supporti necessari al loro funzionamento e mappatura. La tipologia e la marca delle apparecchiature, prima di essere installate, dovranno ottenere approvazione della Stazione Appaltante e pertanto dette apparecchiature dovranno essere di primarie ditte nazionali o estere del settore.

Nel caso in cui si effettuino modifiche sugli impianti che comportano il sezionamento dei medesimi all'interno di uno stesso edificio la Ditta incaricata si obbliga ad adeguare il telecontrollo in modo tale da consentire il funzionamento dell'impianto in orari diversi.

Art. 3.7 - SERVIZIO DI REPERIBILITA' E PRONTO INTERVENTO

Per tutta la durata dell'appalto e per tutte le 24 ore dei giorni sia feriali che festivi o prefestivi, dovrà essere garantito dall'Appaltatore un servizio di reperibilità immediata per via telefonica in grado di far fronte alle anomalie degli impianti oggetto dall'appalto.

A seguito della chiamata, al referente di cui all'art. 2.1 del presente capitolato, che potrà essere effettuata dal personale della Stazione Appaltante, dai Dirigenti Scolastici, Direttori Amministrativi, Dirigenti dei Servizi, ecc., il reperibile dovrà garantire il pronto intervento, presso l'impianto che gli sarà indicato, almeno entro 8 (otto) ore dalla chiamata stessa, recando con sé l'opportuna dotazione di attrezzi da lavoro. Per ogni intervento il Conduttore dovrà redigere una nota in cui dovrà essere riportato: l'impianto in questione, l'intervento che è stato effettuato, l'orario della segnalazione e l'orario dell'intervento e quant'altro ritenga necessario. Tale nota dovrà essere conservata in originale dall'Appaltatore, trasmessa alla Stazione Appaltante a mezzo PEC nonché essere allegata la Libretto di Centrale.

Per interventi non urgenti e quindi differibili l'Appaltatore dovrà intervenire almeno entro 48 ore dalla chiamata stessa. L'offerente potrà migliorare i suddetti tempi massimi di intervento esplicitandoli nell'offerta tecnica in sede di gara. Per interventi di pronto intervento si intendono quelli volti ad assicurare la fruizione degli ambienti in assenza di pericoli immediati e diretti per i fruitori degli stessi, tutti gli altri saranno classificati non urgenti e definiti come tali dai tecnici della stazione appaltante.

Art. 3.8 - ASSISTENZA TECNICO - AMMINISTRATIVA

L'Appaltatore sarà tenuto alla predisposizione, alla compilazione, all'ottenimento delle opportune autorizzazioni, alla conservazione e all'aggiornamento di tutta la documentazione amministrativa e burocratica prevista dalle vigenti leggi relative a tutti gli impianti dell'appalto.

Le autorizzazioni sono sempre da intendersi sia preliminari che di collaudo finale.

L'assistenza di cui al presente articolo andrà prodotta in particolare per:

- pratiche comunali di nuovo impianto o ristrutturazione;
- pratiche dei Vigili del fuoco;
- pratiche dell'ARPAM e visite periodiche effettuate dall'A.S.T..

Il committente sarà informato delle visite dagli enti competenti con congruo anticipo ed il verbale di visita, stilato dai funzionari dei medesimi enti in contraddittorio con la Stazione Appaltante e il conduttore, deve essere consegnato in copia al Committente stesso.

Art. 3.9 - RAPPORTI PERIODICI E CONTROLLO DELLA GESTIONE

L'Appaltatore dovrà trascrivere con cadenza mensile in un registro di manutenzione la presenza del personale, le operazioni svolte, le comunicazioni (telefoniche e non) ricevute dalla Stazione Appaltante. In particolare dovranno risultare:

- le operazioni di manutenzione;
- le apparecchiature oggetto della manutenzione;
- la qualifica professionale che ha effettuato l'intervento; i tempi impiegati;
- i materiali eventualmente sostituiti o aggiunti per naturale consumo;
- le operazioni di verifica e controllo con i parametri riscontrati;
- gli ordini di servizio per la manutenzione su chiamata.

Art. 3.10 - FORNITURE DI BENI ED ONERI A CARICO DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore provvederà alle prestazioni di cui al presente capitolato, che saranno da ritenersi tutti ricompresi nel canone ad eccezione di quanto previsto al precedente Art. 3.2.2..

Per quanto concerne la fornitura di materiali nell'ambito dell'esercizio e della manutenzione ordinaria degli impianti, sono da considerarsi a carico dell'Appaltatore, e quindi compresi nel canone, a titolo indicativo e non esaustivo, i materiali di consumo necessari in quanto preesistenti sugli impianti oggetto di servizio di cui al seguente capitolato sono:

- oli lubrificanti per il normale funzionamento delle apparecchiature;
- prodotti per l'ingrassaggio di parti meccaniche;
- filtri dell'aria dei fan-coils e dei condizionatori autonomi e/o multisplit;
- guarnizioni per filtri;
- gas per il rabbocco degli impianti di climatizzazione centralizzati, autonomi e/o multisplit;
- filtri in genere contenuti in tutte le unità centralizzate di trattamento aria (UTA);
- disincrostanti, detergenti, solventi, nonché le attrezzature necessarie (scope, stracci, spugne, ecc.) per l'effettuazione delle opere di pulizia elencate nel presente capitolato;
- inibitori di corrosione, biocidi e alghicidi, reagenti di analisi, liquidi di lavaggio, soluzione tampone;
- premistoppa degli steli delle valvole e di tenuta degli alberi delle pompe;
- tenute meccaniche delle pompe;
- guarnizioni comuni inserite nelle valvole di intercettazione e nelle rubinetterie;

- gruppi di riempimento dei generatori di calore e dei gruppi frigo;
- valvole di fondo negli impianti a gasolio;
- vernici nelle qualità, quantità e colore necessarie per l'espletamento delle operazioni manutentive di ritocco, previste nel presente capitolato;
- antiruggine di sottofondo alle verniciature;
- viteria e bulloneria d'uso;
- cinghie di trasmissione nelle varie forme e dimensioni;
- lampade di segnalazione installate su tutti i quadri elettrici, a servizio degli impianti oggetto dell'appalto;
- fusibili e morsetteria dei quadri elettrici a servizio degli impianti oggetto dell'appalto;
- giunti, raccordi, nastri tecnici ed eventuali ripristini di brevi tratti di coibentazione delle reti termoidrauliche all'interno del locale centrale termica;
- materiali di consumo per il trattamento delle acque;
- cavi, connettori, sonde elettrodi, guaine;
- cuscinetti volventi;
- parastrappi e giunti;
- baderne e tenute meccaniche;
- trasformatori di accensione;
- fotocellule e sensori di fiamma;
- pressostati e flussostati;
- batterie tampone;

Sono poi a carico dell'Appaltatore i seguenti oneri:

- la corresponsione dei contributi legali necessari per l'ottenimento di autorizzazioni o per le visite di controllo a favore degli Enti preposti (V.V.F., A.R.P.A.M., Comuni, A.S.T., ecc.); .
- tutte le spese di contratto, bollo, di copie, di registrazione e per diritti di segreteria, di documentazione ed eventuali disegni, certificati e protocolli;
- tutti i prodotti chimici di attivazione delle acque di processo circolanti nei circuiti sia chiusi che aperti.

Sono invece esclusi dagli oneri dell'Appaltatore e quindi a carico della Stazione Appaltante, (sempre che indipendenti da eventuale negligenza dell'Appaltatore nell'esplicazione delle sue funzioni) le seguenti forniture:

- la fornitura dell'acqua potabile;
- la fornitura dell'energia elettrica;
- la fornitura dei combustibili (metano).

CAPITOLO 4 - QUANTIFICAZIONE DEI COSTI DEL SERVIZIO Art. 4.1

Le ore confort, da un minimo di tre giornaliere, sono le ore comunicate dalla Stazione Appaltante in cui il gestore si impegna a garantire la temperatura seguente:

- 20 °C±2(due) °C in tutti gli altri locali che determinano la volumetria riscaldata degli edifici oggetto dell'appalto nel periodo invernale dal 15 ottobre al 15 aprile;
26 °C±2(due) °C nel periodo estivo dall'1° giugno al 30 settembre in tutti i locali ed edifici oggetto dell'appalto;
- Nell'eventualità che in alcuni locali riscaldati/raffrescati non si raggiungano i valori di temperatura richiesta l'Appaltatore si rende disponibile, compatibilmente con la struttura dell'impianto, ad effettuare miglioramenti e modifiche in modo da ottenere la temperatura di cui sopra. Durante tutto il periodo d'esercizio degli impianti le ore confort di utilizzo verranno stabilite e comunicate dall'Amministrazione all'Appaltatore, sulla base delle condizioni atmosferiche e comunque con un minimo di tre ore giornaliere, con un preavviso di almeno 24 ore.

Art 4.2 - ANALISI DEI COSTI, QUADRO ECONOMICO E CORRISPETTIVI

QUADRO ECONOMICO – CORRISPETTIVO ANNUALE			
Tipologia di spesa	Importo	di cui MDO	di cui Sicurezza
Canone annuo di manutenzione ordinaria	€ 263.000,72	€ 164.996,91	€ 6.575,02
Importo Contrattuale annuale	€ 263.000,72	€ 164.996,91	€ 6.575,02

QUADRO ECONOMICO – CORRISPETTIVO TRIENNALE periodo 2026 - 2029			
Tipologia di spesa	Importo	di cui MDO	di cui Sicurezza
Canone triennale di manutenzione ordinaria	€ 789.002,16	€ 494.990,73	€ 19.725,05
Importo Contrattuale triennale	€ 789.002,16	€ 494.990,73	€ 19.725,05

Corrispettivo per canone di conduzione e manutenzione ordinaria impianti

Primo avviamento impianti e conduzione ordinaria impianti termici e di climatizzazione estiva per un periodo di 36 mesi, assunzione terzo responsabile, reperibilità, pulizia e sanificazione dei terminali degli impianti, manutenzione ordinaria in base al piano di manutenzione annuo, **789.002,16 €/anno (IVA esclusa)**;

Art. 4.3 - REVISIONE DEL CANONE

Sulla componente di manutenzione ordinaria annua è prevista una revisione dei prezzi unitari offerti in sede di gara. Tale revisione sarà calcolata secondo le modalità previste ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 36/2023 e s.m.i. e segnatamente:

1. Ai sensi dell'articolo 60, comma 1 e comma 2, lett. b), del Codice dei contratti, è ammissibile la revisione prezzi qualora si verifichino particolari condizioni di natura oggettiva, che determinano una variazione del costo del servizio, in aumento o in diminuzione secondo le disposizioni del medesimo articolo.
2. Le clausole di revisione prezzi di cui al precedente comma 1, si attivano al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, che determinano una variazione del costo del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 5% dell'importo complessivo e operano nella misura dell'80% del valore eccedente la predetta variazione del 5% applicata alle prestazioni da eseguire.
3. La disciplina delle modalità di applicazione delle clausole di revisione dei prezzi e di corresponsione sono riportate all'art. 11, dell'all. II.2 bis del Codice. Per quanto previsto dal comma 1, del citato articolo, si dà atto che il CPV dell'oggetto dell'appalto sono i seguenti:
-CPV 50700000-2 (servizi di riparazione e di manutenzione impianti);
-CPV 45259000-7 (riparazione e manutenzione di impianti);
e che pertanto si procederà sulla base di questo, ai sensi del successivo comma 2 individuando l'associazione fra il predetto CPV e l'indice o gli indici ISTAT indicati nelle Tabelle D.1., D.2. e D.3 dello stesso allegato¹.
4. Ai sensi dell'art. 3, comma 1, e dell'art.12, dello stesso allegato, le stazioni appaltanti verificano la variazione del prezzo dei contratti di servizi e forniture con la cadenza non superiore a quella di cui all'articolo 3, comma 1, e cioè con cadenza mensile.
5. Le clausole di revisione dei prezzi introdotte ai sensi dell'articolo 60 sono attivate automaticamente dalla stazione appaltante, anche in assenza di istanza di parte, quando la variazione dell'indice sintetico,

¹ Ovviamente sulla base di quanto disposto in questo articolo è possibile sin da subito stabilire quale sarà l'indice applicabile di cui all'art. 10 dello stesso Allegato. Basterà vedere a quale tabella appartiene il CPV e strutturare l'articolo per la fattispecie concreta.

calcolato in coerenza con la Sezione III dell'all. II.2-bis del Codice, supera, in aumento o diminuzione la soglia del 5 per cento dell'importo del contratto quale risultante dal provvedimento di aggiudicazione.

6. La variazione è calcolata come differenza tra il valore degli indici sopra individuati, ai sensi dell'articolo 11, al momento della rilevazione e il corrispondente valore al mese del provvedimento di aggiudicazione. In caso di sospensione o proroga dei termini di aggiudicazione nelle ipotesi di cui all'articolo 1, commi 3, 4 e 5 dell'allegato I.3 del Codice, il valore di riferimento per il calcolo della variazione è quello relativo al mese di scadenza del termine massimo per l'aggiudicazione, come individuato dall'articolo 1, commi 1 e 2 del predetto allegato.
7. La revisione avviene esclusivamente previo monitoraggio a carico del DEC e a seguito di espressa autorizzazione rilasciata dal RUP. La liquidazione delle somme dovute a titolo di revisione prezzi avverrà con periodicità annuale.
8. In caso di mancata attivazione automatica da parte della stazione appaltante secondo le previsioni di cui al precedente comma 5, in ossequio al principio di fiducia, buona fede e di tutela dell'affidamento, l'appaltatore si impegna a formulare istanza di revisione, prima di ogni altra azione a tutela.

Art. 4.4 - VALUTAZIONE OFFERTA

Le offerte presentate dalle imprese nel termine previsto e con le modalità indicate nel Bando di Gara e nel relativo Disciplinare. Il ribasso d'asta percentuale offerto dell'Appaltatore verrà applicato all'importo complessivo posto a base di gara, escluso oneri per la sicurezza ed IVA, con riferimento al computo metrico estimativo che fa parte integrante del progetto di conduzione del servizio.

CAPITOLO 5 - NORME CONTRATTUALI GENERALI

Art. 5.1- ANTICIPAZIONE DEL PREZZO

Ai sensi dell'art. 125 del Codice, è prevista un'anticipazione del prezzo pari al 20%. L'importo dell'anticipazione è calcolato sul valore delle prestazioni di ciascuna annualità contabile, stabilita nel cronoprogramma dei pagamenti, ed è corrisposto entro quindici giorni dall'effettivo inizio della prima prestazione utile relativa a ciascuna annualità, secondo il cronoprogramma delle prestazioni. L'anticipazione è corrisposta a richiesta dell'appaltatore entro quindici giorni dall'effettivo inizio della prestazione ed anche nel caso di avvio dell'esecuzione anticipata o in via d'urgenza ed è subordinata alla presentazione della polizza a garanzia.

Art. 5.2 - FATTURAZIONE E PAGAMENTI

La fatturazione del servizio per la manutenzione ordinaria avverrà in 3 rate all'anno, rispettivamente la prima al 31 dicembre, la seconda al 30 aprile, ciascuna pari al 30% dell'importo del canone annuale, eventualmente rideterminato all'inizio della stagione termica, al netto del recupero proporzionale dell'eventuale anticipazione erogata, la terza rata a saldo al termine della stagione termica, previa sottoscrizione degli atti contabili ed emissione del certificato di pagamento da parte del RUP.

Il pagamento delle fatture, entro 30 giorni dalla data di ricevimento della fattura elettronica (CODICE UNIVOCO UFO76E) è subordinato alla regolarità della posizione contributiva, accertata mediante il documento unico di regolarità contributiva (D.U.R.C.), ai sensi della normativa vigente al momento della liquidazione. In mancanza di detta regolarità contributiva saranno applicate le procedure di legge senza che la Ditta aggiudicataria possa avanzare alcuna pretesa.

Art. 5.3 - OBBLIGHI DELL'APPALTATORE RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

1. L'Appaltatore assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'art. 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e s.m.i, a pena di nullità del contratto.
2. All'atto della stipula del contratto, l'affidatario deve comunicare alla stazione appaltante:
 - ✓ gli estremi identificativi dei conti correnti bancari o postali dedicati;
 - ✓ le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare sugli stessi;
 - ✓ successivamente, entro sette giorni da ogni evento o circostanza relative ai dati comunicati, ogni modifica relativa ai dati medesimi.
3. Il mancato adempimento agli obblighi previsti per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto comporta la risoluzione di diritto del contratto. In particolare, in occasione di ogni pagamento all'appaltatore o di interventi di controllo predisposti dalle Autorità competenti, si procede alla verifica dell'assolvimento degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari. Al riguardo si riportano, in maniera non esaustiva, alcuni dei principali obblighi a carico dell'appaltatore e dei subappaltatori/subcontraenti:
 - ✓ tutti i movimenti finanziari relativi al contratto di che trattarsi, dovranno essere registrati su conto corrente bancario o postale acceso presso banche o presso la Società Poste Italiane S.p.A. e dedicato, anche non in via esclusiva, alle commesse pubbliche, e devono essere eseguiti esclusivamente – salve le eccezioni previste dalla citata normativa – tramite lo strumento del bonifico bancario o postale ovvero con altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni;
 - ✓ ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, gli strumenti di pagamento devono riportare, in relazione a ciascuna transazione posta in essere dalla stazione appaltante o dall'appaltatore nei confronti di eventuali subappaltatori/subcontraenti, il codice CUP ed il codice CIG attribuito dall'Autorità Nazionale Anti Corruzione - ANAC.
 - ✓ pertanto anche le fatture emesse dall'appaltatore, dei subappaltatori e dei subcontraenti devono contenere i codici CUP e CIG nonché l'oggetto dei lavori e la fonte di finanziamento;
 - ✓ i bonifici eseguiti dall'appaltatore a favore dei subappaltatori e subcontraenti devono essere effettuati dal conto corrente bancario dedicato comunicato alla stazione appaltante, sui conti correnti dedicati indicati dai subappaltatori e subcontraenti.
4. Al fine di garantire la tracciabilità dell'intera filiera delle imprese, l'appaltatore si impegna pertanto ad inserire in qualsiasi contratto che stipulerà con i subappaltatori/subcontraenti ai sensi della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche le seguenti clausole:
 - 1.L'impresa (...), in qualità di subappaltatore/subcontraente dell'impresa (...) nell'ambito del contratto sottoscritto con l'Ente (...), identificato con il CIG n. (...)/CUP n. (...), assume tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui all'articolo 3 della legge 13 agosto 2010, n. 136 e successive modifiche.
 - 2.L'impresa (...), in qualità di subappaltatore/subcontraente dell'impresa (...), si impegna a dare immediata comunicazione all'Ente (...) della notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria.
 - 3.L'impresa (...), in qualità di subappaltatore/subcontraente dell'impresa (...), si impegna ad inviare copia del presente contratto all'Ente (...).

Art. 5.4 - RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE

L'appaltatore è responsabile dei danni derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di prescrizioni di leggi o regolamenti o direttive impartite dalla Stazione Appaltante, arrecati, per fatto proprio o dei propri dipendenti o da persone da essa chiamate in luogo per qualsiasi motivo, sia al proprio personale ed a quello di altre ditte od a terzi comunque presenti, sia a cose proprie o di altre imprese o comunque pertinenti agli edifici ed ai loro Impianti, ad attrezzature ed arredi, esonerando espressamente da ogni responsabilità l'Amministrazione Appaltante ed il suo personale preposto al controllo ed alla vigilanza sulla erogazione della prestazione.

L'assuntore assume piena e diretta responsabilità, durante l'esecuzione delle mansioni conferitegli in esecuzione del presente Capitolato, dalla data di consegna degli impianti e sino alla riconsegna degli stessi al termine del contratto, di eventuali disservizi che occorranò sui fabbricati e pertinenze degli stessi (impianti,

infrastrutture, attrezzature, etc.) di proprietà della Stazione Appaltante o ad essa comunque in uso a qualsiasi titolo.

L'appaltatore, se non preventivamente concordato, è inoltre responsabile dell'interruzione (anche parziale) di qualsiasi tipo di attività esercitata dalla Stazione Appaltante di qualsiasi carattere sia detta attività, causata da attività connesse all'esecuzione della fornitura.

L'Amministrazione Appaltante si riserva la facoltà di rivalersi sull'appaltatore per eventuali danni anche a terzi occorsi a seguito dei disservizi sopra indicati.

La responsabilità dell'appaltatore si estende ai danni, a persone e cose, che potessero verificarsi per la mancata attuazione della revisione e/o collaudo degli Impianti Termici o per il mancato tempestivo intervento in casi di emergenza.

Anche in caso di risoluzione del contratto l'appaltatore è tenuto al risarcimento di tutti i danni di cui sopra, senza eccezione alcuna.

Qualora, per la riparazione di danni in questione si rendessero necessarie opere complementari (ad esempio opere murarie o di rifinitura, trasporti di materiali o spostamento di persone), anche tali opere ed i materiali occorrenti saranno a carico dell'appaltatore.

In caso di inosservanza, anche parziale, da parte dell'appaltatore delle prescrizioni del presente Capitolato, l'Amministrazione Appaltante, se non diversamente indicato potrà avvalersi delle seguenti facoltà senza che lo stesso possa farvi eccezione od opposizione:

- trattenere in via cautelativa il 25% (venticinque per cento) del valore dei pagamenti in scadenza successiva alla segnalazione scritta dell'inosservanza;
- effettuare, ove l'inosservanza non fosse risolta entro 5 (cinque) giorni lavorativi dalla segnalazione, un intervento diretto, addebitando l'intero onere al Gestore.

In ogni caso, danni, rischi, responsabilità di qualsiasi natura riguardanti le persone e le cose in genere, derivanti dai servizi lavori o comunque ai medesimi ricollegabili, si intendono assunti dalla Ditta appaltatrice che ne risponderà in via esclusiva, esonerandone già in via preventiva, ed espressamente la Stazione Appaltante.

Art. 5.5 - PENALI

Si prevedono le seguenti penali, riferite ad ogni singolo impianto:

1. per il mancato pronto intervento (entro 4 h dalla chiamata) in caso di richiesta urgente dell'Amministrazione trasmessa via email, telefonicamente o a mezzo PEC: l'importo pari a 100,00€ (cento/00) maggiorato di tutti gli ulteriori oneri e costi, di qualsiasi natura, sostenuti dall'Amministrazione;
2. per il mancato rispetto delle ore confort di funzionamento dell'impianto: l'importo pari a 150,00€ (centocinquanta/00) per ogni ora o frazione di ora di disservizio a meno che non sia causato da forze di causa maggiore;
3. per la mancata compilazione del libretto di centrale o di impianto 500,00€(cinquecento/00) per ogni libretto;
4. per danni agli impianti dovuti ad incuria di manutenzione 500,00€ (cinquecento/00) per ogni giorno di non funzionamento;
5. per l'inosservanza delle prescrizioni di cui all'art. 3.6 e 3.7 del presente capitolato l'Appaltatore sarà tenuto a corrispondere alla Stazione Appaltante una penale pari a 50,00€ (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo rispetto al termine fissato dalla stessa e per ogni impianto;

Le penali saranno applicate sia a seguito dei controlli eseguiti dall'Ente con proprio personale tecnico, sia in caso di controlli eseguiti dagli Enti di controllo preposti. In tal caso si ricorda che l'Appaltatore ha l'obbligo di assumere gli oneri derivanti dalla assunzione della carica di Terzo Responsabile di cui al D.P.R. 412/93 così

come modificato dal D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i., ivi compresa la sanzionabilità ai sensi dell'art. 34, comma 5 della L. 10/91 e s.m.i..

Il ripetersi di cinque violazioni delle norme del presente Capitolato dà la facoltà a questo Ente di risolvere il contratto con preavviso di 15 giorni. All'Appaltatore sarà imputato ogni maggior onere derivante dalla necessità di gestire gli impianti con personale proprio od esterno, e di garantire le condizioni di benessere stabilite dal presente Capitolato. Per gli importi dovuti a tale titolo, l'Ente avrà facoltà di avvalersi sulla cauzione.

- ✓ **Penale per mancata consegna della relazione di genere sulla situazione del personale maschile e femminile:** ai sensi dell'art. 1, comma 6, dell'All. II.3, è prevista una penale pari allo (da 0,5 al 1) per mille per l'inadempimento del contraente agli obblighi di cui al comma 2 del medesimo articolo ai sensi del quale l'appaltatore che occupa un numero pari o superiore a quindici dipendenti ma non superiore a cinquanta entro sei mesi dalla conclusione del contratto, sono tenuti a consegnare alla stazione appaltante una relazione di genere sulla situazione del personale maschile e femminile in ognuna delle professioni e in relazione allo stato di assunzioni, della formazione, della promozione professionale, dei livelli, dei passaggi di categoria o di qualifica, di altri fenomeni di mobilità, dell'intervento della Cassa integrazione guadagni, dei licenziamenti, dei prepensionamenti e pensionamenti, della retribuzione effettivamente corrisposta. La relazione è trasmessa alle rappresentanze sindacali aziendali e alla consiglieria e al consigliere regionale di parità;
- ✓ **Penale per mancata consegna della documentazione sul rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro delle persone con disabilità:** ai sensi dell'art. 1, comma 6, dell'All. II.3, è prevista una penale pari allo (da 0,5 al 1) per mille per l'inadempimento del contraente agli obblighi di cui al comma 3 del medesimo articolo ai sensi del quale Gli operatori economici di cui al comma 2 sono, altresì, tenuti a consegnare, nel termine previsto dal medesimo comma, alla stazione appaltante la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, e una relazione relativa all'assolvimento degli obblighi di cui alla medesima legge e alle eventuali sanzioni e provvedimenti disposti a loro carico nel triennio antecedente la data di scadenza di presentazione delle offerte. La relazione di cui al presente comma è trasmessa alle rappresentanze sindacali aziendali;
- ✓ **Penale per mancato rispetto degli obblighi assunzionali della ditta aggiudicataria:** ai sensi dell'art. 1, comma 6, dell'All. II.3, è prevista una penale pari allo (da 0,5 al 1) per mille per l'inadempimento del contraente agli obblighi di cui al comma 4 del medesimo articolo che prevede che le stazioni appaltanti inseriscano, nei bandi di gara, negli avvisi e negli inviti, specifiche clausole volte a promuovere l'imprenditoria giovanile, l'inclusione lavorativa delle persone disabili, la parità di genere e l'assunzione di giovani, con età inferiore a trentasei anni, e donne dirette all'inserimento.

E' requisito necessario dell'offerta l'aver assolto, al momento della presentazione dell'offerta stessa, agli obblighi di cui alla legge n. 68 del 1999, e l'assunzione dell'obbligo di assicurare, in caso di aggiudicazione del contratto, una quota pari almeno al 30 per cento, delle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività a esso connesse o strumentali, sia all'occupazione giovanile sia all'occupazione femminile.

Art. 5.6 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto d'appalto potrà essere risolto anticipatamente da parte dall'Amministrazione, senza pregiudizio di ogni altro ulteriore diritto per lo stesso anche per risarcimento danni, nei seguenti casi:

- a. in caso di mancata assunzione del servizio da parte dell'Impresa entro 30 giorni dalla data stabilita dall'Amministrazione o dal contratto e dai documenti che ne costituiscono parte integrante e sostanziale;
- b. in caso di cessione dell'Impresa oppure di cessazione dell'attività dell'Impresa oppure di subappalto affidato senza preventiva autorizzazione;

- c. in caso di concordato preventivo, fallimento o violazioni degli obblighi contributivi, retributivi e fiscali a proprio carico e/o nei confronti di dipendenti o collaboratori, da parte dell'Impresa;
- d. per sopravvenuta condanna definitiva del legale rappresentante e/o del responsabile tecnico per un reato contro la pubblica amministrazione;
- e. per mancanza o decadenza, anche parziale, dei requisiti richiesti dalla legge (nazionale e/o regionale) per l'esercizio delle attività oggetto dell'appalto
- f. gravi e/o ripetute violazioni degli obblighi contrattuali non eliminate a seguito di diffida formale da parte dall'Amministrazione come previsto al precedente art. 5.3;
- g. per gravi e/o ripetute violazioni delle norme di sicurezza e prevenzione a tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori, non eliminate a seguito di contestazione formale;
- h. arbitrario abbandono o sospensione del servizio non dipendente da cause di forza maggiore, da parte dell'Impresa;
- i. gravi violazioni delle norme in materia ambientale che abbiano attinenza con i servizi oggetto di appalto;
- j. inosservanza ai contratti collettivi di lavoro ed agli obblighi assicurativi e previdenziali nei riguardi del Personale dipendente;
- k. mancato pagamento dei salari ai lavoratori per un periodo superiore ad un mese;
- l. negli altri casi espressamente previsti dall'art. 122 del D.Lgs. 36/2023;
- m. negli altri casi espressamente previsti nel contratto di appalto;

Nei casi sopra citati, il contratto si risolve di diritto nel momento in cui L'Amministrazione comunica all'Impresa, a mezzo PEC, che intende avvalersi della clausola risolutiva espressa ed è efficace dal momento in cui risulta pervenuta all'Impresa stessa.

- 3. L'Amministrazione potrà escutere la cauzione definitiva e potrà richiedere il risarcimento degli ulteriori danni.
- 4. In caso di risoluzione del contratto, all'Impresa spetterà il pagamento delle prestazioni svolte fino al momento dello scioglimento del contratto, al netto delle eventuali penali e/o danni e/o maggiori oneri che il L'Amministrazione dovrà sostenere in conseguenza della risoluzione.
- 5. In seguito alla risoluzione del contratto per colpa dell'Impresa, L'Amministrazione potrà procedere all'affidamento del servizio all'impresa risultata seconda classificata nella graduatoria della procedura di gara e, in caso di rifiuto di quest'ultima, alle successive seguendo l'ordine di graduatoria.
- 6. Il contratto, inoltre, potrà essere sciolto oltre che per le cause ammesse dalla legge, anche per il mutuo consenso delle parti, ai sensi dell'art. 1372 del Codice Civile.
- 7. In caso di risoluzione del contratto l'Impresa è obbligata in ogni caso a garantire i servizi minimi essenziali fino al subentro del nuovo gestore del servizio; tali servizi sono rappresentati dalla conduzione e la sola manutenzione ordinaria degli impianti di climatizzazione invernale e termici nonché la gestione, compresa l'assunzione del ruolo di Terzo Responsabile.

Art. 5.7 - CAUZIONE PROVVISORIA E CAUZIONE DEFINITIVA E POLIZZE ASSICURATIVE

Ai sensi dell'art.106 del D.lgs. n. 36/2023 e s.m.i., per partecipare alla gara l'offerente, deve presentare una garanzia fideiussoria, denominata "garanzia provvisoria" pari al 2 per cento dell'importo complessivo del servizio, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente stesso ed in conformità a quanto prescritto dall'art.106 del D. Lgs n. 36/2023 e s.m.i.

La garanzia deve avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta deve prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile;
 - l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta del Committente.
3. L'importo della garanzia, è ridotto secondo quanto previsto dal medesimo art. 106 del d.lgs. 36/2023. Per fruire di tale beneficio, l'operatore economico segnala, in sede di offerta, il possesso del requisito, e lo documenta nei modi prescritti dalle norme vigenti.
4. La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto, dopo l'aggiudicazione dovuta, ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli

84 e 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n.159; la garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto

5. Ai non aggiudicatari, la garanzia provvisoria, verrà svincolata nell'atto con cui l'Amministrazione comunica l'aggiudicazione, comunque entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione.

L'Appaltatore aggiudicatario è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria, denominata "garanzia definitiva" pari al 10% dell'importo contrattuale in conformità a quanto prescritto dall'art. 117 del D. Lgs n. 36/2023 e s.m.i.. Se l'aggiudicazione avviene con un ribasso superiore al 10% la garanzia fideiussoria è aumentata di un punto percentuale per ciascun punto eccedente il 10% e fino al 20% del ribasso d'asta, ove il ribasso sia superiore al 20% al precedente si aggiunge l'aumento di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%.

La "garanzia definitiva" sarà svincolata nei tempi e con le modalità di cui all'art. 117 del D. Lgs n. 36/2023 e s.m.i..

Anche la garanzia definitiva debbono espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva esclusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dalla stazione appaltante.

L'Aggiudicatario ha l'obbligo di segnalare all'Amministrazione tutte quelle circostanze e fatti che rilevati nell'espletamento del suo compito possano pregiudicare il regolare svolgimento dei servizi. L'Aggiudicatario si obbliga altresì a rilevare all'Amministrazione da qualunque azione possa essergli intentata da terzi o per mancato adempimento agli obblighi contrattuali o per trascuratezza o colpa nell'adempimento dei medesimi.

L'appaltatore assume in proprio ogni responsabilità per danni eventualmente subiti da parte di persone o di beni della Amministrazione appaltante o di terzi, in virtù delle prestazioni del Servizio conduzione impianti termici e di ogni altro servizio o prestazione ad esso collegata, in dipendenza di omissioni, negligenze o altre inadempienze relative all'esecuzione delle prestazioni contrattuali ad esso riferibili, anche se eseguite da parte di terzi.

L'appaltatore deve stipulare una polizza assicurativa, relativamente a tutti gli immobili facenti parte dell'appalto e fino alla scadenza dell'appalto stesso a copertura del rischio da responsabilità civile del medesimo Conduttore in ordine allo svolgimento di tutte le attività di cui alla Contratto.

In particolare detta polizza tiene indenne l'Amministrazione appaltante, i suoi dipendenti e collaboratori, nonché i terzi, per qualsiasi danno che l'appaltatore possa arrecare all'Amministrazione, nell'esecuzione di tutte le attività di contratto, inclusi i danni da inquinamento, intossicazione, ecc.

Il massimale della polizza assicurativa di cui sopra è pari a Euro 5.000.000 (cinque milioni) per evento dannoso/sinistro e a Euro 1.000.000 (un milione) per persona per ogni sinistro, e prevede la rinuncia dell'assicuratore nei confronti dell'Amministrazione appaltante a qualsiasi eccezione, con particolare riferimento alla copertura del rischio anche in caso di mancato o parziale pagamento dei premi assicurativi, in deroga a quanto previsto dall'art 1901 c.c. Resta inteso che l'esistenza e quindi la validità ed efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo è condizione essenziale e pertanto qualora l'appaltatore non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui si tratta, il Contratto si risolverà di diritto con conseguente ritenzione della cauzione prestata a titolo di penale e fatto salvo l'obbligo di risarcimento del danno subito.

Art. 5.8 – SUBAPPALTO

L'appaltatore, nei limiti ed alle condizioni delle vigenti normative in materia (art. 119 del D.L.gs n. 36/2023 e s.m.i.), se specificato all'atto dell'offerta, potrà avvalersi del subappalto, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

L'affidatario ha l'obbligo di comunicare alla stazione appaltante, prima dell'inizio della prestazione, per tutti i sub-contratti che non sono subappalti, stipulati per l'esecuzione dell'appalto, il nome del sub-contraente, l'importo del sub-contratto, l'oggetto del lavoro, servizio o fornitura affidati. Dovrà altresì, comunicare alla stazione appaltante eventuali modifiche a tali informazioni avvenute nel corso del subappalto. È altresì fatto obbligo di acquisire nuova autorizzazione integrativa qualora l'oggetto del subappalto subisca variazioni e l'importo dello stesso sia incrementato.

I contratti di subappalto sono stipulati, in misura non inferiore al 20% delle prestazioni subappaltabili, con piccole e medie imprese, come definite dall'articolo 1, comma 1, lettera o) dell'allegato I.1. Gli operatori economici possono indicare nella propria offerta una diversa soglia di affidamento delle prestazioni che si intende subappaltare alle piccole e medie imprese per ragioni legate all'oggetto o alle caratteristiche delle prestazioni o al mercato di riferimento (art. 119, comma 2, del Codice)

Nei contratti di subappalto o nei subcontratti comunicati alla stazione appaltante ai sensi del comma 2 è obbligatorio l'inserimento di clausole di revisione prezzi riferite alle prestazioni o lavorazioni oggetto del subappalto o del subcontratto e determinate in coerenza con quanto previsto dagli articoli 8 e 14 dell'allegato II.2-bis e del precedente art. 4.3 che si attivano al verificarsi delle particolari condizioni di natura oggettiva di cui all'articolo 60, comma 2

Il Conduttore può affidare in subappalto le opere o i lavori, i servizi o le forniture compresi nel contratto, previa autorizzazione della stazione appaltante purché:

- a) il subappaltatore sia qualificato e sia in possesso dei requisiti di cui agli art. 94 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i;
- b) all'atto dell'offerta siano stati indicati i lavori o le parti di opere ovvero i servizi e le forniture o parti di servizi e forniture che si intende subappaltare.

L'Appaltatore ha l'obbligo di depositare il contratto di subappalto presso la stazione appaltante così come previsto dall'art. 119 del D. Lgs n. 36/2023 e s.m.i ed ha l'obbligo altresì di allegare le dichiarazioni del subappaltatore attestante l'assenza in capo ai subappaltatori dei motivi di esclusione di cui all'articolo 94 del D. Lgs. n. 36/2023 e s.m.i..

La stazione appaltante corrisponde direttamente al subappaltatore l'importo dovuto per le prestazioni da egli stesso eseguito in caso di inadempimento da parte dell'Appaltatore.

L'aggiudicatario e il subappaltatore sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto di subappalto, ai sensi dell'art. 119, comma 6 del Codice.

Il subappaltatore, per le prestazioni affidate in subappalto, deve garantire gli stessi standard qualitativi e prestazionali previsti nel contratto di appalto e riconoscere ai lavoratori un trattamento economico e normativo non inferiore a quello che avrebbe garantito il contraente principale, inclusa l'applicazione dei medesimi contratti collettivi nazionali di lavoro, qualora le attività oggetto di subappalto coincidano con quelle caratterizzanti l'oggetto dell'appalto ovvero riguardino le prestazioni principali e siano incluse nell'oggetto sociale del contraente principale.

ART. 5.9 - DIVIETO DI CESSIONE DELL'APPALTO

E' vietata la cessione totale o parziale del presente contratto. Il contratto non può essere ceduto a pena di nullità salvo quanto previsto dal D. Lgs n. 36/2023 e s.m.i..

ART. 5.10 - SPESE CONTRATTUALI

Le spese contrattuali, fiscali e di rogito connesse alla stipula e registrazione del contratto sono a totale carico della ditta aggiudicataria.

ART. 5.11 - FORZA MAGGIORE

I termini fissati per l'adempimento delle obbligazioni contrattuali da parte del Gestore potranno essere prorogati, a richiesta dello stesso. Gestore e previo consenso scritto da parte della Amministrazione, qualora eventi ritenuti di forza maggiore (quali scioperi, incendi non causati direttamente o indirettamente da fatti colposi o dolosi imputabili al Gestore stesso e/o al suo personale, alluvioni e altre cause simili) impediscano al Gestore il rispetto dei suddetti termini.

A condizione che i termini contrattuali non siano già scaduti al momento del verificarsi dell'evento ritenuto di forza maggiore, la proroga potrà essere concessa previa notifica da parte del Gestore all'Ente, entro 24 (ventiquattro) ore, o comunque dal primo giorno reso possibile dalla gravità dell'evento, dal verificarsi dell'evento ritenuto di forza maggiore, ed inoltrare domanda di proroga, accompagnata da apposita documentazione comprovante la durata del ritardo, nonché indicazione del termine entro il quale il Gestore valuta possibile la ripresa della fornitura.

Nel caso in cui il Gestore, non sia stato in grado di provare per via documentale la forza maggiore dell'evento, nonché la non imputabilità dello stesso evento alla sua condotta, l'Amministrazione Appaltante procederà all'applicazione delle penali di cui all'art. 5.3 del presente Capitolato e/o all'esecuzione, a spese e danno del Gestore, delle attività, lavori e/o beni presso qualsiasi altra impresa, fatto salvo il maggior danno.

Resta inteso che lo sciopero sarà considerato causa di forza maggiore soltanto se generale e di carattere nazionale o regionale e se ha coinvolto direttamente il Gestore.

ART. 5.12 - TRATTAMENTO DEI DATI, CONSENSO AL TRATTAMENTO

Ai sensi di quanto previsto dal D.lgs. 196/2003 così come integrato ed aggiornato dal D.Lgs 101/18 e s.m.i. in tema di trattamento di dati personali, le parti dichiarano di essersi preventivamente e reciprocamente informate prima della sottoscrizione del contratto circa le modalità e le finalità dei trattamenti dei dati personali che verranno effettuati per l'esecuzione del Contratto medesimo.

I trattamenti dei dati saranno improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e nel rispetto delle misure di sicurezza.

ART. 5.13- FORO COMPETENTE

Per tutte le questioni relative ai rapporti tra il Gestore e la Stazione Appaltante sarà competente il Foro di Fermo, escludendo espressamente il ricorso al giudizio arbitrale. L'Appaltatore sarà comunque tenuto a proseguire nell'esecuzione dell'appalto, senza poter in alcun modo sospendere o ritardare la sua esecuzione, restando inteso che, qualora il Gestore si rendesse inadempiente a tale obbligo, il Contratto potrà essere risolto di diritto dalla Stazione Appaltante.

ART. 5.14 - RECESSO UNILATERALE DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione si riserva la facoltà di recedere dal contratto ai sensi dell'art. 1671 del C.C. in qualunque tempo e fino al termine dell'appalto. Il recesso è esercitato per iscritto mediante invio di apposita comunicazione a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Qualora l'amministrazione si avvalga della facoltà di recesso unilaterale essa si obbliga a pagare all'appaltatore un'indennità delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno ai sensi dell'art. 1671 del C.C.