CAPITOLATO TECNICO

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO TRIENNALE DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E, OVE ESISTENTI, DEGLI IMPIANTI DI RAFFRESCAMENTO DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI GEOMETRI LIBERI PROFESSIONISTI

LOTTO 1 – CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 9186772C12
LOTTO 2 – CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 921085914E
LOTTO 3 – CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 9210926896
LOTTO 4 – CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 92109826CD
LOTTO 5 – CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 9211009D13

Cassa Geometri

Sommario

1. DEFINIZIONE DEL SERVIZIO 4
1.1 Oggetto dell'appalto 4
1.2 Durata del contratto 5
2. MANUTENZIONE ORDINARIA 5
2.1 Manutenzione ordinaria dei generatori di calore 7
2.2 Manutenzione ordinaria delle linee di adduzione dei combustibili liquidi e gassosi 8
2.3 Manutenzione ordinaria delle elettropompe 8
2.4 Manutenzione ordinaria delle saracinesche e del valvolame 9
2.5 Manutenzione ordinaria della strumentazione 9
2.6 Manutenzione ordinaria dei vasi di espansione 9
2.7 Manutenzione ordinaria dei quadri elettrici 10
2.8 Manutenzione ordinaria della rete di distribuzione 10
2.9 Manutenzione ordinaria della strumentazione di regolazione 10
2.10 Accensione e spegnimento 11
2.11 Impianto di raffrescamento 11
2.12 Ulteriori attività 11
3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA 12
4. LIBRETTI DI CENTRALE 13
5. ATTIVITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA 14
6. SUDDIVISIONE IN LOTTI 14
7. ATTREZZATURE, MACCHINARI E PRODOTTI DA UTILIZZARE PER L'ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI 28
8. CONSEGNA DEGLI IMPIANTI 28
9. RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI 28
10. VARIAZIONE DEGLI IMPIANTI 29
11. REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO 29
12. OSSERVANZA DEI CONTRATTI COLLETTIVI E DELLE DISPOSIZIONI INERENTI ALLA MANODOPERA 30
13. OSSERVANZA DELLE NORME CONTENUTE NEL TESTO UNICO SULLA SICUREZZA 31

14. PENALI E INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI 31
15. CONTROLLI 32
16. IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA 33

1. DEFINIZIONE DEL SERVIZIO

1.1 Oggetto dell'appalto

L'appalto regolato dal presente Capitolato ha ad oggetto lo svolgimento e la gestione delle attività di manutenzione e di conduzione degli impianti termici e, ove esistenti, degli impianti di raffreddamento degli immobili di proprietà della Cassa Italiana di Previdenza e Assistenza dei Geometri Liberi Professionisti.

Qualora nel corso del triennio la Cassa dovesse vendere uno o più immobili, il Servizio oggetto dell'affidamento verrà interrotto.

L'aggiudicazione di ogni lotto di cui si costituisce l'appalto comporta l'assunzione del ruolo di terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici.

Pertanto, la Società aggiudicataria si assume la responsabilità di condurre gli impianti termici e di disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e di manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli impianti termici ovvero secondo la normativa UNI CEI.

La Società deve quindi rapportarsi con i *Building Manager* che, a loro volta, riferiranno alla Cassa nella persona del RUP, fornendo costante informazione sull'andamento del Servizio e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici con le modalità di monitoraggio previste dal presente Capitolato nonché con le eventuali altre modalità da concordare con i *Building Manager*.

La Società, in quanto terzo responsabile, assume a proprio carico ogni responsabilità sia civile sia penale conseguente agli eventuali danni che possano occorrere a persone o cose. Inoltre, in virtù di tale incarico diventa a tutti gli effetti soggetto sanzionabile ai sensi dell'art. 34 della legge n. 10/1991 recante le "*norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia*", e risponde di qualsiasi contravvenzione eventualmente elevata dalle competenti autorità per non regolare conduzione dell'impianto.

È compito del terzo responsabile segnalare alla Cassa l'inosservanza dei parametri prescritti dalla normativa vigente, controllare che i certificati dei vari enti certificatori siano conformi alle leggi in materia e richiedere alla Cassa tutti i chiarimenti che si rendano necessari per lo svolgimento del proprio mandato.

In particolare, la Società aggiudicataria, assunto il ruolo di terzo responsabile, deve occuparsi dell'osservanza delle norme UNI CEI, dell'attività del risparmio di energia, del rispetto del periodo annuale di esercizio, dell'osservanza dell'orario di riscaldamento, del mantenimento della temperatura ambiente, della salvaguardia dell'ambiente, del mantenimento del rendimento di combustione e della compilazione e della tenuta del libretto di centrale.

1.2 Durata del contratto

Il contratto avrà la durata di 3 anni (36 mesi) a decorrere dalla data di stipula dello stesso con il soggetto aggiudicatario, salvo eventuale differimento del termine disposto dalla Cassa per ragioni di opportunità. Ove necessario, troverà applicazione l'art. 196, c. 11, del CODICE, per cui la durata del contratto potrà essere prorogata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure poste in essere per l'individuazione del nuovo contraente. In tal caso la Società è tenuta all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni o a prezzi, patti e condizioni più favorevoli per la Cassa.
La Cassa si riserva la facoltà di dare avvio all'esecuzione del contratto, nel rispetto dell'art. 32, c. 13, del CODICE.

2. MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli oneri indicati dal d.P.R n. 412/1993 e ss.mm.ii. recante il "*Regolamento per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia*", comprese le operazioni di manutenzione ordinaria di seguito elencate, eseguite in conformità alle vigenti normative UNI e CEI in funzione del tipo di impianto, sono a carico della Società:

- operazioni periodiche di controllo;
- pulizia della caldaia e dei relativi raccordi fumari;
- redazione e sottoscrizione del rapporto di controllo tecnico;
- indicazione sul libretto di centrale del nominativo del terzo responsabile ed apposizione dello stesso sulla porta della centrale termica;

- compilazione e custodia del libretto di centrale;
- operazioni di accensione e di spegnimento della centrale termica;
- regolazione dell'orario giornaliero e mantenimento della temperatura ambiente.

Tutte le operazioni di manutenzione devono essere annotate nel libretto di impianto o nel libretto di centrale.

Inoltre, la Società, in qualità di terzo responsabile, deve:

- effettuare una prova a caldo degli impianti entro il 15 ottobre di ogni anno informando il *Building Manager* dell'esito positivo e segnalando allo stesso eventuali disfunzioni emerse in occasione della prova stessa;
- avviare le caldaie quindici giorni prima della data prestabilita per la messa in funzione degli impianti, previa compilazione e aggiornamento del libretto di centrale e della relativa documentazione;
- eseguire, all'inizio della stagione di riscaldamento e durante il periodo di funzionamento degli impianti, gli interventi periodici di manutenzione ordinaria con *checkup* della combustione e regolazione dei bruciatori con l'ausilio di apparecchiature elettroniche per la verifica delle condizioni di funzionamento;
- prendersi cura di tutte le apparecchiature esistenti negli impianti di riscaldamento e, di conseguenza, procedere alla loro messa a punto e taratura tenendo sempre presenti gli obiettivi di sicurezza, risparmio energetico e riduzione dell'inquinamento acustico e atmosferico;
- compilare e aggiornare periodicamente il libretto di centrale e la documentazione della centrale termica in conformità alla normativa vigente.

In caso di dismissione degli immobili oggetto del presente appalto, la Cassa si riserva espressamente la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre il complesso delle prestazioni entro i limiti di legge. La riduzione dovrà essere esplicitamente e congruamente motivata in relazione alle ragioni di interesse che la giustificano. Alla riduzione della prestazione seguirà la riduzione proporzionale del pagamento dei relativi canoni di manutenzione. In tal caso la Cassa darà preavviso scritto alla Società almeno 15 (quindici) giorni prima, mediante posta elettronica certificata.

Il Servizio di manutenzione ordinaria viene erogato dalla Società nel pieno rispetto delle condizioni e delle norme del presente Capitolato, delle disposizioni in materia di sicurezza del lavoro, di prevenzione degli incendi e delle norme e regole tecniche attuabili.
Ai fini della condotta del contratto di manutenzione oggetto del presente appalto, la Società designa un responsabile e referente tecnico, diverso dal manutentore sul posto (il quale deve essere dotato di patentino per la conduzione degli impianti, così come previsto dalla normativa vigente), preposto alla gestione del Servizio, avente i poteri e i mezzi occorrenti per garantire l'adempimento degli obblighi contrattuali previsti dal presente Capitolato. Tale responsabile deve inoltre garantire la propria reperibilità nella fascia oraria di lavoro e nei periodi di ferie o provvedere a comunicare al *Building Manager* dell'immobile i riferimenti di un suo sostituto.

Le attività descritte nel presente paragrafo devono essere compiute per ogni immobile oggetto dell'appalto. Ove necessario, al paragrafo 6 del presente Capitolato, sono inoltre indicate delle ulteriori prestazioni, specifiche per i singoli immobili, da annoverarsi tra le attività di manutenzione ordinaria.

2.1 Manutenzione ordinaria dei generatori di calore

La manutenzione ordinaria dei generatori di calore deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la pulizia semestrale degli organi di combustione e delle parti accessibili dei bruciatori, degli ugelli, degli elettrodi, delle cellule fotoelettriche, delle spie di controllo della combustione, dei filtri di linea dei bruciatori;
- il controllo semestrale della pressione o depressione all'interno della camera di combustione;
- il controllo semestrale del funzionamento delle pompe, delle elettrovalvole, delle guarnizioni;
- la pulizia semestrale dei raccordi orizzontali;
- il controllo degli sportelli e della strumentazione e della rotazione dei generatori (con cadenze rapportate all'uso);
- la messa a riposo delle caldaie nel periodo estivo.

Laddove previsto, il Servizio di lettura dei contabilizzatori di calore, che comprende l'attività di lettura dei dispositivi e la suddivisione dei consumi tra i condomini, e il Servizio di ripartizione delle spese, che include, in aggiunta alle attività ricomprese nel Servizio di lettura, il calcolo della spesa di ciascuna unità immobiliare relativa ai consumi volontari, involontari e alle spese fisse per la conduzione e la gestione dell'impianto termico, deve essere eseguito entro il 31 dicembre di ogni anno.

2.2 Manutenzione ordinaria delle linee di adduzione dei combustibili liquidi e gassosi

La manutenzione ordinaria delle linee di adduzione dei combustibili liquidi e gassosi deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la prova di tenuta di tutti i raccordi filettati e flangiati delle linee di adduzione da eseguirsi, secondo le prescrizioni previste dalla normativa in materia, con cadenza semestrale e ogniqualvolta venga effettuato un qualsiasi lavoro che possa compromettere la tenuta della tubazione di alimentazione o di qualsiasi altro componente lato combustibile;
- la verifica della funzionalità dei dispositivi di sicurezza del bruciatore in funzione e del rispetto delle tempistiche previste dalla normativa vigente, per evitare l'interruzione di alimentazione del gas e, di conseguenza, la mancata presenza della fiamma;
- il controllo e la pulizia semestrale dei filtri del combustibile.

2.3 Manutenzione ordinaria delle elettropompe

La manutenzione ordinaria delle elettropompe deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la verifica semestrale della tenuta del premistoppa con eventuali altri controlli (quali, ad esempio, quelli relativi al riscaldamento dei motori);
- la verifica semestrale dei cuscinetti e delle altre parti rotanti con relativa pulizia e lubrificazione;
- il controllo dell'assorbimento dei motori;
- il controllo semestrale del funzionamento dei sistemi di inserimento ed esclusione.

2.4 Manutenzione ordinaria delle saracinesche e del valvolame

La manutenzione ordinaria delle saracinesche e del valvolame deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la verifica trimestrale, il controllo e il ripristino dello stato di conservazione delle valvole e delle saracinesche collocate nelle centrali, nelle sottostazioni di distribuzione e nelle reti di distribuzione;
- la pulizia e il ripristino della verniciatura delle superfici esterne.

2.5 Manutenzione ordinaria della strumentazione

La manutenzione ordinaria della strumentazione (termostati, pressostati, livellostati, ecc.) deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la taratura, le prove di pressione, i controlli trimestrali dei circuiti elettrici e delle varie parti meccaniche;
- la pulizia trimestrale della strumentazione;
- la lubrificazione e l'ingrassatura trimestrale della strumentazione.

2.6 Manutenzione ordinaria dei vasi di espansione

La manutenzione ordinaria dei vasi di espansione deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la verifica trimestrale dell'efficienza e della tenuta dei rubinetti di intercettazione;
- la verifica trimestrale del livello nei vasi e della strumentazione posta al loro servizio;
- la revisione e la pulizia periodica dei gruppi di alimentazione degli impianti.

2.7 Manutenzione ordinaria dei quadri elettrici

La manutenzione ordinaria dei quadri elettrici deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la prova bimestrale di efficienza degli interruttori di comando;
- la verifica trimestrale della taratura dei *relais* termici;
- la pulizia annuale dei contatti e dei *relais*;
- il controllo annuale della resistenza di terra.

2.8 Manutenzione ordinaria della rete di distribuzione

La manutenzione ordinaria della rete di distribuzione deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la verifica annuale delle reti di distribuzione, delle saracinesche, del valvolame e delle parti metalliche in genere (parti in vista poste all'interno delle centrali termiche);
- l'esecuzione semestrale dei ripristini di isolamento delle parti che ne necessitano;
- il controllo semestrale della tenuta;
- l'eliminazione di piccole perdite e di bolle d'aria eventualmente presenti nell'impianto e nella rete di distribuzione.

2.9 Manutenzione ordinaria della strumentazione di regolazione

La manutenzione ordinaria della strumentazione di regolazione deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- il controllo bimestrale di tale strumentazione;
- la verifica bimestrale dei contatti elettrici e la loro pulizia;
- la verifica semestrale delle parti meccaniche dei servocomandi;
- la taratura semestrale dei programmi di termoregolazione.

2.10 Accensione e spegnimento

Tutti gli impianti dovranno essere accesi o spenti secondo quanto previsto dal d.P.R. n. 412/1993 e secondo le disposizioni orarie che la Cassa impartirà secondo i casi.
La Società deve verificare che il funzionamento della centrale termica rientri nei parametri impostati in apposito programmatore di accensione elettronica, eseguendo una verifica mensile.

2.11 Impianto di raffrescamento

L'utilizzo inverno/estate è di pieno controllo della Società aggiudicataria. Tuttavia entro quindici giorni antecedenti all'inizio della stagione invernale e della stagione estiva sarà necessario procedere:

- al controllo del circuito frigorifero e delle pressioni del refrigerante;
- al controllo delle parti meccaniche in movimento;
- alla pulizia delle batterie condensanti ed evaporanti con prodotti specifici debatterizzanti, atossici e biodegradabili;
- al controllo dei filtri e alla pulizia degli stessi;
- al controllo del regolare drenaggio della condensa.

Le caratteristiche e le schede tecniche delle apparecchiature in uso sono da verificarsi in sede. Le unità esterne e interne hanno caratteristiche come da targa apposta su ciascuna unità.

2.12 Ulteriori attività

La Società deve inoltre compiere le operazioni di scarico e carico degli impianti che si rendano eventualmente necessarie a seguito di interventi manutentivi e deve provvedere, all'inizio della stagione termica invernale ed estiva, alla pulizia e alla verifica di tutti i filtri dei *fan coil* presenti nell'immobile in carico.
La Società deve verificare il corretto funzionamento delle centraline di raccolta dei dati prima dell'inizio della stagione termica.

3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per "manutenzione straordinaria" si intende l'esecuzione di lavori, richiesti esplicitamente dalla Cassa e non riconducibili alla manutenzione ordinaria, per la modifica, l'adattamento, l'aggiornamento funzionale ed estetico migliorativo, nonché per l'adeguamento e la messa a norma degli impianti in virtù di disposizioni di legge vigenti o entrate in vigore nel corso del contratto. Rientra inoltre nella manutenzione straordinaria ogni altro intervento di riparazione di anomalie di funzionamento o di danneggiamenti non imputabili agli impianti stessi e allo svolgimento della loro corretta manutenzione periodica, ma a cause esterne involontarie o volontarie come, ad esempio, fenomeni naturali imprevedibili, anormalità delle caratteristiche della corrente elettrica, atti vandalici, manomissioni, errato utilizzo da parte degli utenti, ecc.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, la Società dovrà provvedere a quanto di seguito indicato:

- segnalare tempestivamente al *Building Manager* dell'immobile qualsiasi eventuale irregolarità riscontrata circa il funzionamento degli impianti, con conseguente indicazione degli interventi manutentivi ritenuti necessari, dandone la giustificazione tecnica e precisandone la spesa relativa che dovrà essere autorizzata previamente all'esecuzione degli interventi stessi;
- accettare e includere nel Servizio di gestione, senza pretendere oneri aggiuntivi, eventuali modifiche agli impianti, resesi necessarie per l'adeguamento alle vigenti norme in materia, che la Cassa dovesse porre in essere, a seguito di lavori di ristrutturazione degli edifici ove gli stessi sono installati;
- indicare al *Building Manager* dell'immobile le specifiche tecniche delle componenti da sostituire, in modo che la Cassa possa procedere autonomamente, qualora lo reputi necessario, all'acquisto di tali parti.

La Società ha inoltre la facoltà di proporre al *Building Manager*, mediante relazioni tecniche dettagliate e preventivi particolareggiati, interventi di adeguamento degli impianti resi possibili dall'introduzione e dallo sviluppo di nuove tecnologie, secondo le prescrizioni del presente paragrafo.

Non è considerata a carico della Cassa l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria la cui causa sia da imputarsi alla Società per incuria dovuta a manutenzione inadeguata o per operazioni sugli impianti eseguite "non a regola d'arte".

Gli interventi di manutenzione straordinaria, sia quelli richiesti direttamente dal *Building Manager* sia quelli resi necessari a seguito dei controlli periodici o di interventi su chiamata per guasto o per segnalazione, possono essere eseguiti dalla Società esclusivamente dietro presentazione di un preventivo di spesa. Tale preventivo deve essere corredato da una analisi dettagliata dei prezzi. Non potranno essere accettati preventivi recanti voci a corpo non dettagliate nello specifico.

Gli interventi di manutenzione straordinaria potranno essere svolti solo successivamente all'approvazione dei relativi preventivi da parte della Cassa.

La Cassa provvede ad autorizzare gli interventi di manutenzione straordinaria in base alle reali necessità e comunque a suo insindacabile giudizio. Essa quindi non assume nessun impegno di affidare alla Società la totalità dei lavori di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari durante la validità temporale del Contratto, anche se corredati da preventivo di spesa.

La Cassa si riserva la facoltà, a proprio insindacabile giudizio, di rivolgersi ad altri operatori economici per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria.

4. LIBRETTI DI CENTRALE

A partire dal momento della presa in carico della centrale termica, la Società ha l'obbligo della corretta compilazione e conservazione dei libretti di centrale secondo quanto previsto dalla normativa in vigore e dalle sue integrazioni che dovessero intervenire durante il periodo utile contrattuale.

L'originale del libretto di centrale deve essere conservato presso l'impianto termico, mentre copia del libretto e dei relativi allegati devono invece essere custoditi presso dal *Building Manager* dell'immobile.

I libretti devono essere costantemente aggiornati, riportando le attività di controllo e di manutenzione svolte su tutti gli impianti, con l'indicazione dettagliata degli interventi effettuati, sia su programma, sia accidentali, e degli eventuali componenti sostituiti.

5. ATTIVITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

La Società, così come previsto dalla normativa vigente, è tenuta alla redazione, alla conservazione e all'aggiornamento della documentazione amministrativa di pertinenza degli impianti oggetto del presente appalto per l'immobile di riferimento, siano essi di nuova installazione (ristrutturati o modificati) o preesistenti.

Tutte le attività tecnico-amministrative devono essere espletate dalla Società avvalendosi di figure professionali opportunamente titolate in grado di elaborare tutte le necessarie pratiche tecniche e amministrative seguendone l'*iter* sino al completamento della procedura.

La Società è inoltre tenuta a effettuare in proprio le verifiche dell'efficienza degli impianti termici, nei termini e nelle scadenze previste dalle vigenti disposizioni di legge, rilasciando le certificazioni e trascrivendo i risultati sul libretto di centrale, conformemente alle norme in materia di sicurezza, uso razionale dell'energia e salvaguardia dell'ambiente.

Tutte le attività di cui al presente articolo s'intendono compensate attraverso il corrispettivo complessivo di aggiudicazione.

Per i lavori che la Cassa ha appaltato o appalterà a soggetti terzi, la Società deve fornire, senza alcun onere aggiuntivo per la Cassa stessa, la necessaria assistenza tecnica per tutte le operazioni atte a garantire la buona riuscita delle opere, quali lo svuotamento, il sezionamento, l'intercettazione dei circuiti e degli impianti, il riempimento degli impianti al termine dei lavori e deve provvedere altresì, con proprio personale, a fornire quanto necessario per il regolare andamento dei lavori, comprese le tarature, le programmazioni delle varie apparecchiature elettroniche e le messe a punto di impianti e macchinari, le regolazioni varie, le verifiche di corretto funzionamento, lo sfiato dell'aria dei circuiti, il rilievo delle non conformità dei lavori di terzi rispetto alle disposizioni normative e la trasmissione delle non conformità stesse alla Cassa.

6. SUDDIVISIONE IN LOTTI

L'appalto è costituito da 5 (cinque) lotti, individuati su base territoriale, in quanto il Servizio oggetto di affidamento deve essere erogato presso immobili dislocati su cinque diverse aree geografiche.

In particolare, la procedura si suddivide nei seguenti lotti:

- **LOTTO 1**: CIG 9186772C12
- **LOTTO 2**: CIG 921085914E
- **LOTTO 3**: CIG 9210926896
- **LOTTO 4**: CIG 92109826CD
- **LOTTO 5**: CIG 9211009D13

Ove necessario, per tali lotti sono di seguito indicate delle specifiche e ulteriori prestazioni da annoverarsi tra le attività di manutenzione ordinaria già elencate al paragrafo 2 del presente Capitolato.

- **LOTTO 1**

STABILE	INDIRIZZO	QUANTITÀ	DESCRIZIONE DEI GRUPPI TERMICI	POTENZIALITÀ
PADOVA	Galleria Spagna, 35, 35127, Padova CORPO A	n. 2 caldaie	n. 1 caldaia a basamento, marca Thermital - modello THE/Q 217 3S. n. 1 caldaia a basamento, marca Rhoss - modello KX5 197. Entrambe abbinate a n. 1 bruciatore monostadio marca CIB Unigas, modello P1 M 25.	Pot.term.nominale Max 217 kw Potenza nominale utile 206,08 kw Pot.term.nominale Max 229 kw Potenza nominale utile 206,90 kw
		n. 1 centrale frigorifera	Gruppo frigo marca Aermec, modello NRB 1600 00 aria-acqua	Potenza frigorifera 439,0 kw
		n. 3 centrali trattamento aria	n. 1 centrale installata presso gli uffici n. 1 centrale installata presso i negozi lato nord	portata 8300 mc/h portata 2100 mc/h

			n. 1 centrale installata presso i negozi lato sud	portata 3000 mc/h
	Galleria Spagna, 35, 35127, Padova CORPO C	n. 3 caldaie	n. 3 caldaie a basamento, marca RIELLO Mod.Condexa Pro 90	Potenza Term. nominale Max 90,0 kw cadauna Potenza term nominale utile 88,3 kw cadauna
		n. 1 centrale frigorifera	Gruppo frigo marca Uniflair, modello BRAH 2202 A aria-acqua	Gruppo da 454,0 KW
		n. 3 centrali trattamento aria	n. 1 centrale installata presso gli uffici n. 1 centrale installata presso i negozi lato nord n. 1 centrale installata presso i negozi lato sud	Portata 13300 mc/h Climatizzazione invernale 1084,80 kw Climatizzazione estiva 511,00 kw Portata 2700 mc/h Portata 2100 mc/h
	Galleria Spagna, 35, 35127, Padova CORPO D2	n. 1 caldaia	n. 1 Caldaia a basamento marca SIME, modello RSH 105. Abbinata a n. 1 bruciatore monostadio marca CIB Unigas, modello P1 M 25	Potenza Term.nominale Max 135,5 kw Potenza term.nominale utile 122,1 kw

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto per il CORPO A, il CORPO C e il CORPO D2, ad inizio e fine stagione termica, prevede le seguenti operazioni:

- le prove di avviamento e di funzionamento della centrale termica almeno 20 giorni prima dell'accensione dell'impianto;
- l'accensione dell'impianto e il controllo del fluido termo-vettore e dello scarico dei fumi;

- la messa a riposo a fine stagione dei generatori di calore e delle apparecchiature;
- la messa in funzione e la gestione dell'impianto.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto mensilmente per il CORPO A, il CORPO C e il CORPO D2, prevede le seguenti operazioni:

- l'ispezione visiva degli impianti;
- la verifica dell'efficienza delle apparecchiature termiche;
- il controllo e la realizzazione di eventuali interventi di sfogo dell'aria;
- il controllo e la taratura degli impianti automatici e di termoregolazione;
- la rotazione delle pompe;
- il valvolame, gli scarichi, i trattamenti di addolcimento, i produttori ed accomulatori acqua calda;
- la redazione di fogli di lavoro controfirmati dal responsabile.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto trimestralmente per il CORPO A, il CORPO C e il CORPO D2, prevede le seguenti operazioni:

- il controllo e la verifica dei giochi delle parti in movimento;
- il controllo del vaso di espansione.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto semestralmente per il CORPO A, il CORPO C e il CORPO D2, prevede la pulizia a fine stagione dei generatori di calore e dei raccordi fumari. Inoltre, per il solo CORPO C il servizio di manutenzione ordinaria richiesto semestralmente prevede anche la verifica e la manutenzione dello scambiatore a piastre Riello SP 40 - DN 65 36 N.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto annualmente per il CORPO A, il CORPO C e il CORPO D2, prevede le seguenti operazioni:

- il controllo delle parti attive ed accessori
- la pulizia dei bruciatori e dell'organo di rilevazione della fiamma;

- il *check -up* e la regolazione della combustione;
- il controllo visivo ad ogni ispezione della geometria e della fumosità della fiamma;
- a fine stagione controllo e pulizia di tutte le parti attive;
- revisione generale di tutti gli organi del bruciatore;
- la pulizia delle griglie di presa d'aria del bruciatore;
- il controllo delle apparecchiature scaldanti;
- la manutenzione completa di tutto il valvolame *etc.*;
- la taratura della portata dei circuiti dell'acqua;
- il controllo e la manutenzione degli staffaggi della tubazione;
- il controllo dello stato d'uso e del funzionamento con eventuale pulizia dei componenti;
- la taratura dei salvamotori;
- il controllo e lo stato di integrità dei cavi, delle guaine, *etc.*;
- la pulizia della rete elettrica;
- la pulizia dei locali e delle apparecchiature.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto per il CORPO A, il CORPO C e il CORPO D2, prevede la pulizia dei filtri di tutti i mobiletti vetilconvettori per due volte nel corso dell'anno, una al termine della stagione estiva ed una al termine di quella invernale, con prelievo dei filtri, lavaggio degli stessi e ricollocazione in opera. Si precisa che nel CORPO A sono presenti n. 146 mobiletti vetilconvettori, nel CORPO C n. 218 e nel CORPO D2 n.23.

- **LOTTO 2**

STABILE	INDIRIZZO	QUANTITÀ	DESCRIZIONE DEI GRUPPI TERMICI	POTENZIALITÀ KW

MILANO	Via Gaetano Negri, 8/10, 20123, Milano	n. 6 gruppi termici a condensazione	Gruppo termico modulare preassemblato in fabbrica per riscaldamento ambienti ad acqua calda e a gas metano. Tipo per installazione diretta all'esterno (copertura), marca ATAG ITALIA tipo MTXLS840. Locale pompe al piano interrato: caloriferi con testine termostatiche e calorimetri con antenne e *gateway*. n. 1 modulo termico ATAG, modello XL140 – Matricola P133620439 n. 1 modulo termico ATAG, modello XL140 – Matricola P133450213 n. 1 modulo termico ATAG, modello XL140 – Matricola P133450212 n. 1 modulo termico ATAG, modello XL140 – Matricola P133450211 n. 1 modulo termico ATAG, modello XL140 – Matricola P133450210 n. 1 modulo termico ATAG, modello XL140 – Matricola P133620437	Potenza al focolare singola Max Pf 123,0 KW Potenza al focolare nominale Utile Pf 120,0 KW Potenza al focolare totale Pf 738,0 KW

Il Servizio di manutenzione prevede, all'inizio e alla fine della stagione termica invernale:

- le prove di avviamento e funzionalità della centrale termica almeno venti giorni prima dell'accensione dell'impianto;
- l'accensione dell'impianto e il controllo del fluido termo-vettore per lo scarico dei fumi;
- la messa in funzione e la gestione dell'impianto;
- la messa a riposo, a fine stagione, dei generatori di calore e delle apparecchiature;

- predisposizione del libretto di centrale secondo il modello regionale e iscrizione al CURIT;

Sono inoltre previste, con cadenza mensile, le seguenti attività:

- l'ispezione visiva degli impianti;
- la verifica dell'efficienza delle apparecchiature termiche;
- il controllo e gli eventuali interventi di sfogo dell'aria;
- il controllo e la taratura degli impianti automatici e di termoregolazione;
- la verifica della rotazione delle pompe;
- il controllo del valvolame, degli scarichi, dei trattamenti di addolcimento in accordo con le normative UNI vigenti;
- la redazione dei fogli di lavoro controfirmati dal responsabile.

Le operazioni trimestrali che interessano gli impianti di entrambi gli immobili sono di seguito elencate:

- il controllo e la verifica dei giochi delle parti in movimento;
- il controllo della testa di combustione;
- il controllo del vaso di espansione;
- il *check-up* e la regolazione della combustione con analisi dell'efficienza dei generatori e stesura dell'allegato regionale.

Le attività da svolgere ogni sei mesi sono:

- la pulizia, a fine stagione, dei generatori di calore e dei raccordi fumari;
- la lubrificazione e l'ingrassaggio delle apparecchiature in movimento;
- la manutenzione completa dei presidi antincedio a servizio della C.T. e relativi locali tecnici (n.2 estintori).

Le opere da compiere annualmente sono:

- la pulizia delle griglie di presa aria del bruciatore;
- il controllo delle apparecchiature scaldanti;
- la manutenzione completa di tutto il valvolame;
- la taratura della portata dei circuiti dell'acqua;
- il controllo e la manutenzione degli staffaggi delle tubazioni;

- la diagnosi energetica dell'impianto finalizzato all'individuazione degli interventi di risparmio energetico.
- il controllo delle parti attive e degli accessori del gruppo termico;
- la pulizia interna dei moduli termici (bruciatore compreso) e dell'organo di rilevazione della fiamma, secondo quanto indicato dal costruttore dell'apparecchio;
- il *check-up* e la regolazione della combustione;
- il controllo visivo, ad ogni ispezione, della geometria e della fumosità della fiamma del gruppo termico;
- il controllo e la pulizia, a fine stagione, di tutte le parti attive del gruppo termico;
- la revisione generale di tutti gli organi del modulo termico;
- il controllo dello stato d'uso e del funzionamento dei quadri e degli impianti elettrici della centrale termica, con eventuale pulizia dei componenti;
- la taratura dei salvamotori dei quadri e degli impianti elettrici della centrale termica;
- il controllo dello stato di integrità dei cavi, delle guaine, *etc.*;
- la pulizia della rete elettrica della centrale termica;
- la pulizia dei locali e delle apparecchiature della centrale termica;
- la pulizia del mantello della caldaia e delle strutture della centrale termica.

Inoltre, è richiesto il Servizio di lettura dei contabilizzatori di calore, sia diretti che indiretti, per un totale di n. 270 radiatori e n. 2 contabilizzatori diretti. Tale servizio comprende l'attività di lettura dei dispositivi e la suddivisione dei consumi tra i condomini. Il Servizio di ripartizione delle spese include, in aggiunta alle attività ricomprese nel servizio di lettura, il calcolo della spesa di ciascuna unità immobiliare relativa ai consumi volontari, involontari e alle spese fisse per la conduzione e la gestione dell'impianto termico.

- **LOTTO 3**

STABILE	INDIRIZZO	QUANTITÀ	DESCRIZIONE DEI GRUPPI TERMICI E DELL'IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	POTENZIALITÀ KW
BRESCIA	Via della Valle, 42 25128, Brescia	n. 1 centrale termica	n. 1 scambiatore di calore (riscaldamento) n. 1 scambiatore di calore sanitario n. 1 serbatoio accumulo acqua calda 2000 litri n. 2 vasi espansione 250/300 litri n. 3 elettropompe singole n. 1 elettropompa gemellare n. 1 filtro acqua n. 1 pompa di sollevamento acque nere n. 1 regolazione centrale termica	Uso riscalmento 150 Kw Uso Sanitario 116 kw
		n. 1 impianto di raffrescamento	n. 1 gruppo frigo BLUE BOX - Sigma 202 LC 82 LN n. 1 serbatoio acqua refrigerate 500 litri n. 1 pompa WILO top SD 65/10 n. 1 vaso espansione 150 litri	89,9 KW

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto, ad inizio e fine stagione termica, prevede le seguenti operazioni:

- le prove di avviamento e di funzionamento della centrale termica almeno 20 giorni prima dell'accensione dell'impianto;

- l'accensione dell'impianto e il controllo del fluido termo-vettore e dello scarico dei fumi;
- la messa a riposo a fine stagione dei generatori di calore e delle apparecchiature;
- la messa in funzione e la gestione dell'impianto.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto mensilmente prevede le seguenti operazioni:

- l'ispezione visiva degli impianti;
- la verifica dell'efficienza delle apparecchiature termiche;
- il controllo e la realizzazione di eventuali interventi di sfogo dell'aria;
- il controllo e la taratura degli impianti automatici e di termoregolazione;
- la rotazione delle pompe;
- il valvolame, gli scarichi, i trattamenti di addolcimento, i produttori ed accomulatori acqua calda;
- la redazione di fogli di lavoro controfirmati dal responsabile.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto trimestralmente prevede le seguenti operazioni:

- il controllo e la verifica dei giochi delle parti in movimento;
- il controllo del vaso di espansione.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto semestralmente prevede la pulizia a fine stagione dei generatori di calore e dei raccordi fumari.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto annualmente prevede le seguenti operazioni:

- il controllo delle parti attive ed accessori
- la pulizia dei bruciatori e dell'organo di rilevazione della fiamma;
- il *check -up* e la regolazione della combustione;
- il controllo visivo ad ogni ispezione della geometria e della fumosità della fiamma;
- a fine stagione controllo e pulizia di tutte le parti attive;
- la revisione generale di tutti gli organi del bruciatore;
- la pulizia delle griglie di presa d'aria del bruciatore;
- il controllo delle apparecchiature scaldanti;

- la manutenzione completa di tutto il valvolame *etc.*;
- la taratura della portata dei circuiti dell'acqua;
- il controllo e la manutenzione degli staffaggi della tubazione.
- il controllo dello stato d'uso e del funzionamento con eventuale pulizia dei componenti;
- la taratura dei salvamotori;
- il controllo e lo stato di integrità dei cavi, delle guaine, *etc.*;
- la pulizia della rete elettrica;
- la pulizia dei locali e delle apparecchiature.

- **LOTTO 4**

STABILE	INDIRIZZO	QUANTITÀ	DESCRIZIONE DEI GRUPPI TERMICI	POTENZIALITÀ KW
ROMA	Via di Santa Costanza, 13, 00100, Roma	n. 1 caldaia	Modello REX K25, matricola 06526382250002470, fabbricante ICI	Pn focolare 272 KW
	Corso Trieste, 192, 00198, Roma	n. 1 caldaia	Modello DTG-320-145, matricola 52484005611, fabbricante RIELLO	Pn focolare 292,6 KW

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto, ad inizio e fine stagione termica, prevede le seguenti operazioni:

- le prove di avviamento e di funzionamento della centrale termica almeno 20 giorni prima dell'accensione dell'impianto;
- l'accensione dell'impianto e il controllo del fluido termo-vettore e dello scarico dei fumi;
- la messa a riposo a fine stagione dei generatori di calore e delle apparecchiature;
- la messa in funzione e la gestione dell'impianto.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto mensilmente prevede le seguenti operazioni:

- l'ispezione visiva degli impianti;
- la verifica dell'efficienza delle apparecchiature termiche;
- il controllo e la realizzazione di eventuali interventi di sfogo dell'aria;
- il controllo e la taratura degli impianti automatici e di termoregolazione;
- la rotazione delle pompe;
- il valvolame, gli scarichi, i trattamenti di addolcimento, i produttori ed accomulatori acqua calda;
- la redazione di fogli di lavoro controfirmati dal responsabile.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto trimestralmente prevede le seguenti operazioni:

- il controllo e la verifica dei giochi delle parti in movimento;
- il controllo del vaso di espansione.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto semestralmente prevede la pulizia a fine stagione dei generatori di calore e dei raccordi fumari.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto annualmente prevede le seguenti operazioni:

- il controllo delle parti attive ed accessori
- la pulizia dei bruciatori e dell'organo di rilevazione della fiamma;
- il *check -up* e la regolazione della combustione;
- il controllo visivo ad ogni ispezione della geometria e della fumosità della fiamma;
- a fine stagione controllo e pulizia di tutte le parti attive;
- la revisione generale di tutti gli organi del bruciatore;
- la pulizia delle griglie di presa d'aria del bruciatore;
- il controllo delle apparecchiature scaldanti;
- la manutenzione completa di tutto il valvolame *etc.*;
- la taratura della portata dei circuiti dell'acqua;
- il controllo e la manutenzione degli staffaggi della tubazione;
- la diagnosi energetica del sistema edificio-impianto finalizzato all'individuazione degli

interventi di risparmio energetico.

- il controllo dello stato d'uso e del funzionamento con eventuale pulizia dei componenti;
- la taratura dei salvamotori;
- il controllo e lo stato di integrità dei cavi, delle guaine, *etc.*;
- la pulizia della rete elettrica;
- la pulizia dei locali e delle apparecchiature e del mantello della caldaia e delle strutture.

Inoltre, è richiesto il servizio annuale di lettura dei contabilizzatori di calore, che comprende l'attività di lettura dei dispositivi e la suddivisione dei consumi tra i condomini, e il Servizio di ripartizione delle spese, che include, in aggiunta alle attività ricomprese nel Servizio di lettura, il calcolo della spesa di ciascuna unità immobiliare relativa ai consumi volontari, involontari e alle spese fisse per la conduzione e la gestione dell'impianto termico.

Il costo della lettura dei contabilizzatori di calore è ripartita in base al numero dei radiatori e stimato in euro 06,00 per ogni singolo radiatore. Nello stabile sito in Via di Santa Costanza sono presenti n. 145 radiatori, mentre nello stabile sito in corso Trieste sono presenti n. 118 radiatori.

- **LOTTO 5**

STABILE	INDIRIZZO	QUANTITÀ	DESCRIZIONE DEI GRUPPI TERMICI	POTENZIALITÀ KW
UDINE	Via Grazzano, 5 33100, Udine	n. 1 caldaia	Marca ATAG modello Q51S – Matricola P124540234 Bruciatore intergrato	51KW

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto, ad inizio e fine stagione termica, prevede le seguenti operazioni:

- le prove di avviamento e di funzionamento della centrale termica almeno 20 giorni prima dell'accensione dell'impianto;

- l'accensione dell'impianto e il controllo del fluido termo-vettore e dello scarico dei fumi;
- la messa a riposo a fine stagione dei generatori di calore e delle apparecchiature;
- la messa in funzione e la gestione dell'impianto.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto mensilmente prevede le seguenti operazioni:

- l'ispezione visiva degli impianti;
- la verifica dell'efficienza delle apparecchiature termiche;
- il controllo e la realizzazione di eventuali interventi di sfogo dell'aria;
- il controllo e la taratura degli impianti automatici e di termoregolazione;
- la rotazione delle pompe;
- il valvolame, gli scarichi, i trattamenti di addolcimento, i produttori ed accomulatori acqua calda;
- la redazione di fogli di lavoro controfirmati dal responsabile.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto trimestralmente prevede le seguenti operazioni:

- il controllo e la verifica dei giochi delle parti in movimento;
- il controllo del vaso di espansione.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto semestralmente prevede la pulizia a fine stagione dei generatori di calore e dei raccordi fumari.

Il Servizio di manutenzione ordinaria richiesto annualmente prevede le seguenti operazioni:

- il controllo delle parti attive ed accessori
- la pulizia dei bruciatori e dell'organo di rilevazione della fiamma;
- il *check -up* e la regolazione della combustione;
- il controllo visivo ad ogni ispezione della geometria e della fumosità della fiamma;
- a fine stagione controllo e pulizia di tutte le parti attive;
- la revisione generale di tutti gli organi del bruciatore;
- la pulizia delle griglie di presa d'aria del bruciatore;
- il controllo delle apparecchiature scaldanti;

- la manutenzione completa di tutto il valvolame *etc.*;
- la taratura della portata dei circuiti dell'acqua;
- il controllo e la manutenzione degli staffaggi della tubazione.
- il controllo dello stato d'uso e del funzionamento con eventuale pulizia dei componenti;
- la taratura dei salvamotori;
- il controllo e lo stato di integrità dei cavi, delle guaine, *etc.*;
- la pulizia della rete elettrica;
- la pulizia dei locali e delle apparecchiature.

7. ATTREZZATURE, MACCHINARI E PRODOTTI DA UTILIZZARE PER L'ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI

Tutti gli attrezzi, la strumentazione e gli utensili necessari per eseguire le prestazioni a perfetta regola d'arte devono essere conformi alle prescrizioni di legge anche in materia di sicurezza, devono essere forniti a cura e a spese della Società aggiudicataria e devono essere utilizzati sotto la responsabilità della stessa.

Restano invece a carico della Cassa gli oneri relativi alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del combustibile necessari per il funzionamento degli impianti.

8. CONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Entro e non oltre sette giorni dalla decorrenza del contratto la Società deve procedere alla presa in consegna degli impianti oggetto di appalto, redigendo apposito verbale in contraddittorio con l'appaltatore "uscente" e in presenza del *Building Manager* dell'immobile.

9. RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti ed i loro accessori, nonché i relativi locali tecnici oggetto dell'appalto, devono essere

riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale, previa verifica in contraddittorio tra l'appaltatore uscente e quello subentrante in presenza del *Building Manager* dell'immobile. Di tale attività viene redatto un verbale nel quale sono riportati lo stato e le eventuali criticità degli impianti.
In caso di ritardo nella riconsegna degli impianti e nella redazione dei relativi verbali, sono applicate alla Società responsabile del ritardo le penali con le modalità e i termini previsti dal paragrafo 14 del presente Capitolato, salvo il risarcimento degli ulteriori danni per i disservizi eventualmente accertati.

10. VARIAZIONE DEGLI IMPIANTI

La Cassa si riserva la facoltà di variare in qualsiasi momento il numero, la tipologia e il modello degli impianti in conduzione e quindi di togliere o aggiungere alla conduzione gli impianti degli immobili oggetto delle prestazioni da svolgere per i singoli lotti, riconoscendo alla Società solo il periodo effettivo della conduzione, senza che per questo la stessa possa pretendere alcun compenso o indennizzo.
Per queste variazioni si applicheranno i prezzi di cui all'art. 3 del Disciplinare risultanti dai computi metrici estimativi allegati al presente Capitolato, e loro frazioni per periodi di durata inferiore ad un anno.

11. REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO

La Società deve garantire un Servizio di pronto intervento e reperibilità per tutto l'arco dell'anno e per tutte le ventiquattro ore dei giorni sia feriali che festivi o prefestivi.
Tale Servizio deve essere espletato da personale specializzato in grado di far fronte alle anomalie che gli impianti oggetto dell'appalto possono presentare.
A tale scopo, la Società fornisce un numero telefonico attivo ventiquattro ore su ventiquattro, sette giorni su sette, per tutto il periodo del contratto, al quale segnalare eventuali guasti o anomalie funzionali. Tale numero va indicato chiaramente anche all'esterno dei locali impiantistici oggetto del presente appalto.
La Società deve garantire il pronto intervento presso l'impianto segnalato entro massimo quattro ore

dalla chiamata, sia essa diurna, notturna, in giornata lavorativa o festiva.

In caso d'impossibilità di riparazione immediata o di aggravamento del problema, deve essere avvertito immediatamente il *Building Manager* dell'immobile, dando indicazione dei tempi necessari alla risoluzione del problema.

Per ogni intervento deve essere redatta una nota in cui sono riportate le seguenti informazioni: l'impianto presso il quale è avvenuto l'intervento medesimo, la data e l'orario della segnalazione, l'anomalia riscontrata, la descrizione degli interventi effettuati, l'orario della cessazione dell'anomalia, il nome e il cognome dell'operatore/i che ha/hanno eseguito l'intervento.

12. OSSERVANZA DEI CONTRATTI COLLETTIVI E DELLE DISPOSIZIONI INERENTI ALLA MANODOPERA

La Società si obbliga ad osservare tutte le disposizioni e gli obblighi normativi, sindacali e assicurativi relativi al trattamento dei lavoratori dipendenti e ad attuare le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle dei contratti collettivi di lavoro applicabili alla categoria (in vigore per il tempo e la località in cui si svolgono i lavori stessi, anche se la Società non aderisce alle associazioni stipulanti o recede da esse).

La Società deve trasmettere alla Cassa il libro matricola da cui risultano i nominativi del personale impiegato.

La Cassa può risolvere il contratto nel caso in cui la Società sia sanzionata da qualsivoglia Autorità e/o Ente Previdenziale o Assistenziale per inadempienze di particolare gravità o nel caso in cui non si attenga al C.C.N.L.

La Società deve dotare il personale operaio di apposita uniforme e fornire qualsiasi mezzo di protezione individuale, atto ad evitare infortuni derivanti dai rischi specifici delle prestazioni richieste (cinture, elmetti, guanti, occhiali, cuffie, etc.). La Società deve inoltre controllare periodicamente l'efficienza dei mezzi di segnalazione di pericolo (cartelli segnaletici etc.).

13. OSSERVANZA DELLE NORME CONTENUTE NEL TESTO UNICO SULLA SICUREZZA

La Società, in relazione al Servizio oggetto del presente Capitolato, è obbligata ad osservare quanto disposto dal d.lgs. n. 81/2008 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.
Le sovrapposizioni e le interferenze fra attività lavorativa del committente e quella dell'appaltatore sono evidenziate nei D.U.V.R.I. (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze *ex* art. 26 del d.lgs. n. 81/2008.
La Società è tenuta all'osservanza delle norme e delle prescrizioni previste dai contratti collettivi di lavoro, dalle leggi e dai regolamenti sulle assicurazioni sociali e previdenziali, sulla prevenzione infortuni, sulla tutela dei lavoratori, sull'igiene del lavoro e, in generale, di tutte le norme vigenti e che saranno emanate in materia nel corso dell'appalto. La Cassa è esonerata da ogni responsabilità derivante dall'inosservanza di tali disposizioni da parte della Società.
La Società è obbligata ad attuare nei confronti dei propri dipendenti addetti al Servizio oggetto del presente appalto e, se cooperative, anche nei confronti dei soci, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro alla data dell'offerta, nonché a corrispondere nella misura, nei termini e con le modalità stabilite dalle leggi e dai contratti collettivi, i dovuti contributi previdenziali.

14. PENALI E INADEMPIMENTO DEGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo imputabile alla Società, il Servizio non venga svolto o non sia conforme a quanto previsto dal Capitolato, la Cassa applica al medesimo le seguenti penalità:

- di euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni ora di ritardo sui tempi di intervento previsti dal presente Capitolato;
- di euro 100,00 (cento/00) per ogni giorno di sospensione qualora, per cause imputabili alla non corretta gestione degli impianti, si debba sospendere l'erogazione di calore negli ambienti;
- di euro 200,00 (duecento/00) nel caso in cui non vengano eseguite le prove di combustione o queste non vengano annotate sul libretto di centrale nei termini previsti dalla normativa vigente.

In caso di constatata inefficienza nel Servizio di gestione oggetto del presente Capitolato, la Cassa diffida formalmente, mediante posta certificata, fax o lettera raccomandata a/r., la Società ad eliminare le cause del disservizio: al terzo richiamo formale disatteso, viene applicata una penale di euro 500,00 (cinquecento/00). Inoltre, alla terza contestazione scritta nell'anno solare, la Cassa si riserva la facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile.

La Cassa può comunque chiedere la risoluzione del contratto al ricorrere delle condizioni previste dall'art. 1453 del codice civile.

In tutti i casi di risoluzione, la Società incorre nella perdita della cauzione definitiva prevista, che sarà incamerata dalla Cassa, fatto salvo il risarcimento di ulteriori danni per tutte le circostanze che possano verificarsi di conseguenza.

In ogni caso l'importo della penale applicata non potrà superare il 10% (dieci per cento) del prezzo complessivo aggiudicato.

Il responsabile del procedimento rende tempestivamente informata la controparte con posta certificata, fax o raccomandata a/r delle applicazioni delle eventuali penali e dei motivi che le hanno determinate. Le penali a carico della Società sono prelevate dalle competenze ad esso dovute operando detrazioni sulle fatture mensili emesse.

15. CONTROLLI

La vigilanza sull'osservanza delle prescrizioni del presente Capitolato è demandata al *Building Manager* di ciascun immobile.

La Società metterà a disposizione un responsabile operativo che avrà l'obbligo di collaborare strettamente con il B*uilding Manager* dell'immobile per tutte le esigenze di Servizio.

Il *Building Manager* dell'immobile, per accertare che vi sia una perfetta corrispondenza alle clausole del presente Capitolato, effettuerà verifiche periodiche sulle modalità di esecuzione del Servizio nonché sull'osservanza della normativa vigente in materia di sicurezza.

Eventuali inadempienze o omissioni saranno valutate con tempestività in contraddittorio.

16. IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA

Qualora durante la vigenza del contratto si dovessero verificare cause di forza maggiore tali da impedire l'espletamento del Servizio da parte della Società aggiudicataria, la Cassa provvederà al computo delle somme corrispondenti al Servizio non eseguito che sarà detratto dalle relative fatture. La Società aggiudicataria è, in ogni caso, tenuta a dare preventiva e tempestiva comunicazione alla Cassa nonché a garantire un Servizio, pur minimo, di emergenza.

F.to IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(dott.ssa Concetta Di Chirico)