

CAPITOLATO TECNICO

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO QUADRIENNALE DEL SERVIZIO DI
CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E
DEGLI IMPIANTI DI RAFFRESCAMENTO DELL’IMMOBILE IN CUI HA SEDE LA
CASSA ITALIANA DI PREVIDENZA ED ASSISTENZA DEI GEOMETRI LIBERI
PROFESSIONISTI**

CODICE IDENTIFICATIVO GARA (C.I.G.) 84945948B8

Sommario

1. DEFINIZIONE DEL SERVIZIO	4
1.1 Oggetto dell'appalto	4
1.2 Durata del contratto	4
2. MANUTENZIONE ORDINARIA	5
2.1. Manutenzione ordinaria delle Unità di Trattamento dell'Aria (UTA).....	6
2.2 Manutenzione ordinaria dei generatori di calore.....	7
2.3 Manutenzione ordinaria degli Evaporatori di Calore.....	7
2.4 Manutenzione ordinaria delle linee di adduzione dei combustibili liquidi e gassosi	8
2.5 Manutenzione ordinaria delle elettropompe	8
2.6 Manutenzione ordinaria delle saracinesche e del valvolame	8
2.7 Manutenzione ordinaria della strumentazione	9
2.8 Manutenzione ordinaria dei vasi di espansione	9
2.9 Manutenzione ordinaria dei quadri elettrici.....	9
2.10 Manutenzione ordinaria della rete di distribuzione	10
2.11 Manutenzione ordinaria della strumentazione di regolazione	10
2.12 Manutenzione ordinaria dell'impianto di raffrescamento.....	10
2.13 Accensione e spegnimento	11
2.14 Ulteriori attività	11
3. MANUTENZIONE STRAORDINARIA	11
4. LIBRETTI DI CENTRALE	12
5. ATTIVITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA	13
6. MATERIALI, PARTI DI RICAMBIO E MATERIALI DI CONSUMO	13
7. ATTREZZATURE, MACCHINARI E PRODOTTI DA UTILIZZARE PER L'ESECUZIONE DELLE PRESTAZIONI	14
8. CONSEGNA DEGLI IMPIANTI	14
9. RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI	14
10. VARIAZIONE DEGLI IMPIANTI	14
11. REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO	15

12. CONOSCENZA DEGLI IMMOBILI E SOPRALLUOGO	15
13. PENALI E INADEMPIMENTO AGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI.....	16
14. OSSERVANZA DEI CONTRATTI COLLETTIVI E DELLE DISPOSIZIONI INERENTI ALLA MANODOPERA	16
15. OSSERVANZA DELLE NORME CONTENUTE NEL TESTO UNICO SULLA SICUREZZA	17
16. CONTROLLI.....	17
17. IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA	18

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 di riscaldamento e degli impianti di raffreddamento da espletare presso l'immobile in cui ha sede la Cassa sito in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia n.4, denominato "Palazzo Corrodi".

L'aggiudicazione dell'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 e CEI.

La Società deve quindi rapportarsi con la Cassa, nella persona del sig. Jacopo Giorgini quale Direttore dell'Esecuzione del Contratto (DEC), 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 il DEC.

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 la 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 e 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 4 anni (48 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 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 *DEC* 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.

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 DEC dell'immobile i riferimenti di un suo sostituto.

Si riportano di seguito le specifiche tecniche dell'impianto tecnico presente all'interno di "Palazzo Corrodi":

STABILE	INDIRIZZO	QUANTITÀ	DESCRIZIONE DEI GRUPPI TERMICI	POTENZIALITÀ KW
ROMA	Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 4 "Palazzo Corrodi"	n. 2 caldaie	Modello ALU 300 PRO POWER, Matricola PR 348035245, Fabbricante RIELLO	Kw 294,3 – 300,00
			Modello ALU 300 PRO POWER, Matricola PR 398038902, Fabbricante RIELLO	Kw 294,3 – 300,00
ROMA	Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 4 "Palazzo Corrodi"	n. 1 pompa di calore	Daikin chiller inverter aria/acqua Modello: EWYQ040CWP Fabbricante: DAIKIN	Kw 40
ROMA	Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 4 "Palazzo Corrodi"	n. 2 gruppi frigo	Gruppi frigoriferi condensati in aria (posto in copertura) Modello FOCS CA/B 1902 Matricola: 00866310 Matricola: 01072230 Fabbricante: CLIMAVENETA S.P.A	405 Kw

2.1. Manutenzione ordinaria delle Unità di Trattamento dell'Aria (UTA)

La manutenzione ordinaria delle Unità di Trattamento dell'Aria (UTA) deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- la pulizia della batteria e del pacco batterie mediante spazzolatura ovvero getto di aria compressa,

- in presenza di depositi polverosi, ovvero mediante lavaggio con soluzioni disincrostanti in presenza di incrostazioni e/o depositi grassi;
- il controllo e la pulizia mensile delle griglie di presa, di espulsione, di ricircolo e dei filtri;
 - il controllo mensile della tensione e dello stato delle cinghie;
 - la verifica mensile del regolare funzionamento dei servocomandi e delle sequenze di regolazione automatica;
 - la sostituzione con cadenza bimestrale delle celle filtro piane;
 - la pulizia e il ripristino della verniciatura annuale delle superfici esterne.

2.2 Manutenzione ordinaria dei generatori di calore

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

- l'ispezione esterna degli impianti;
- il controllo settimanale del termostato di regolazione, delle tubazioni di alimentazione del gas metano e dei rilevatori di presenza; del corretto funzionamento dei manometri e termometri, dei raccordi, delle flange, delle valvole di sicurezza e dei vasi di espansione e dei moduli dei bruciatori;
- il controllo settimanale del dispositivo automatico di rigenerazione delle resine, del livello di salamoia nel contenitore dei Sali e del regolare funzionamento degli impianti di dosaggio;
- la verifica dell'efficienza della parte elettrica e della temperatura dei fumi;
- 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.

2.3 Manutenzione ordinaria degli Evaporatori di Calore

La manutenzione ordinaria degli evaporatori di calore deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle schede tecniche della ditta costruttrice, e deve comunque comprendere:

- il controllo dell'efficienza mediante rilevazione della temperatura di entrata e di uscita dei fluidi;
- il controllo dell'efficienza delle valvole solenoidi e delle valvole termostatiche;
- il controllo del circuito FREON per individuare eventuali perdite;
- il controllo e pulizia dei filtri ed eventuale sostituzione qualora risultino danneggiati e/o usurati;
- il controllo del circuito idrico ed eventuale scivolamento ovvero trattamento chimico al fine di eliminare le incrostazioni.
- l'analisi mensile dell'acqua di alimento e dell'acqua dei generatori con la trascrizione dei consumi.

2.4 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 nelle 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;
- la trascrizione mensile dei consumi di prodotto.

2.5 Manutenzione ordinaria delle elettropompe

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

- il controllo settimanale dell'apertura delle intercettazioni a monte e a valle della pompa e della prevalenza e la verifica dell'assenza di vibrazioni e di rumori anomali;
- il controllo mensile dell'alternanza con l'elettropompa di scorta;
- la verifica trimestrale della tenuta del premistoppa con eventuali altri controlli (quali, ad esempio, quelli relativi al riscaldamento dei motori);
- il controllo trimestrale dell'allineamento motore-pompa nel caso di elettropompe con giunto elastico e dello stato di usura di questi ultimi;
- il controllo trimestrale del regolare funzionamento della pompa dosatrice;
- il controllo trimestrale dei giunti sui tubi di plastica;
- la verifica semestrale dei cuscinetti e delle altre parti rotanti con relativa pulizia accurata di tutte le componenti ed integrazione del lubrificante (olio o grasso);
- il controllo dell'assorbimento dei motori;
- il controllo semestrale del funzionamento dei sistemi di inserimento ed esclusione;
- la sostituzione, qualora si rendesse necessaria, della baderna nel premistoppa e dei blocchetti di gomma del giunto elastico.

2.6 Manutenzione ordinaria delle saracinesche e del valvolame

La manutenzione ordinaria delle saracinesche e del valvolame deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle 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;
- il controllo delle eventuali segnalazioni acustiche e visive degli allarmi.

2.7 Manutenzione ordinaria della strumentazione

La manutenzione ordinaria della strumentazione (termostati, pressostati, livellostati, ecc.) deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle 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.

2.8 Manutenzione ordinaria dei vasi di espansione

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

- il controllo della quantità giacente di polifosfati all'interno dei serbatoi con eventuale reintegro qualora la quantità presente risultasse ostasse al corretto funzionamento;
- il controllo mensile della pressione di esercizio e degli attacchi di pressione;
- 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 annuale dei dispositivi di sicurezza, di protezione e di regolazione.

2.9 Manutenzione ordinaria dei quadri elettrici

La manutenzione ordinaria dei quadri elettrici deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle 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 verifica trimestrale dell'assorbimento elettrico e dello stato di efficienza del quadro elettrico di comando con particolare riguardo alla corretta saldatura dei bulloni;
- la pulizia annuale dei contatti e dei *relais*;
- il controllo annuale della resistenza di terra.

2.10 Manutenzione ordinaria della rete di distribuzione

La manutenzione ordinaria della rete di distribuzione deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle 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.

2.11 Manutenzione ordinaria della strumentazione di regolazione

La manutenzione ordinaria della strumentazione di regolazione deve essere effettuata secondo le indicazioni riportate nelle 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.

2.12 Manutenzione ordinaria dell'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 dello stato dei teleruttori, dei rele, tensione e delle fasi;
- 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
- messa a riposo a fine stagione seguendo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice.

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.

2.13 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.

2.14 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 effettuare la manutenzione ordinaria dell'impianto idrico-sanitario e deve provvedere al controllo, su tutti i piani dello stabile del regolare funzionamento degli impianti idrici compresi i sanitari e alla pulizia con idoneo prodotto antiruggine e anticalcare delle cassette di scarico e dei componenti degli scarichi dei sanitari e dei filtri della rubinetteria.

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, anomalie 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 *DEC* 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 *DEC* 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 *DEC*, 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 *DEC* 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.

Le richieste di prestazioni straordinarie devono essere inoltrate a mezzo e-mail entro le ore 14:00 del giorno che precede l'intervento e, in casi del tutto eccezionali e in presenza di motivata urgenza, anche con preavvisi minori. Si richiede la quotazione di un pacchetto di interventi per l'esecuzione di eventuali prestazioni straordinarie pari a 100 ore nell'arco del quadriennio.

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 dal *DEC* 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. MATERIALI, PARTI DI RICAMBIO E MATERIALI DI CONSUMO

Saranno a carico della Società le parti di ricambio di modesta entità necessaria per il corretto funzionamento degli impianti e i materiali di consumo ivi compresi, l'olio motore, l'Urea tecnica per l'impianto di abbattimento dei fumi, i sali per addolcitori, etc, nonché il servizio di smaltimento a norma delle parti di ricambio sostituite e dei materiali di risulta.

Le forniture delle parti di ricambio e dei materiali di consumo dovranno essere conformi alle specifiche di fornitura del costruttore del motore endotermico, del costruttore dell'impianto di abbattimento fumi e degli impianti di trattamento delle acque.

Le richieste di acquisto di tutti i restanti materiali di consumo dovranno essere inoltrate ed autorizzate dalla Cassa.

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 *DEC*.

Al momento della presa in consegna degli impianti, la Società dovrà eseguire un'analisi preliminare degli impianti e dovrà presentare entro 30 giorni la relazione descrittiva sullo stato degli stessi. In tale relazione dovranno essere evidenziate eventuali anomalie o carenze normative degli impianti e dovranno essere riportate modalità e tempi di lavoro necessari per il ripristino della corretta funzionalità.

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 *DEC*. 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 13 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.

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 sia 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 entro massimo due 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 *DEC* e devono essere fornite indicazioni circa i tempi necessari alla risoluzione del problema.

Per ogni intervento deve essere redatta una nota in cui devono essere 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. CONOSCENZA DEGLI IMMOBILI E SOPRALLUOGO

In sede di gara, la Società dichiara di essere perfettamente a conoscenza della ubicazione, della estensione e della natura dei locali ove il Servizio deve essere effettuato e di essere stata resa edotta di ogni altra circostanza di luogo e di fatto inerente ai locali stessi.

Al fine di acquisire tutti gli elementi necessari alla predisposizione dell'offerta, la Società deve effettuare un sopralluogo, nelle modalità di seguito indicate, presso l'immobile.

L'impresa concorrente, entro dieci giorni dalla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, deve inviare apposita richiesta indicando il nominativo e i dati anagrafici delle persone incaricate di effettuare il sopralluogo, nonché un recapito di posta elettronica presso il quale ricevere ogni comunicazione inerente il sopralluogo stesso. Questo può essere effettuato esclusivamente dal legale rappresentante o dal direttore tecnico, muniti di copia di un documento di riconoscimento in corso di validità, ovvero da un incaricato munito di apposita delega nonché di fotocopia di un documento di riconoscimento in corso di validità proprio e del delegante. Il sopralluogo sarà gestito con modalità idonee a prevenire il rischio di contagio da Covid-19: gli operatori della stazione appaltante e i rappresentanti dei concorrenti dovranno essere muniti di mascherina protettiva e dovranno mantenere la distanza interpersonale di almeno 1 metro.

La richiesta appuntamento per il sopralluogo dovrà avvenire via e-mail all'indirizzo acquistiecontratti@cassageometri.it, specificando la gara cui si riferisce il sopralluogo, la denominazione dell'impresa che intende effettuarlo, un numero di telefono di riferimento e l'indirizzo e-mail al quale

la stazione appaltante potrà inviare la relativa comunicazione. L'ufficio provvederà ad inviare al richiedente una e-mail di comunicazione specificante data, ora e luogo del sopralluogo.

Conseguentemente, in sede di esecuzione del Servizio, la Società non può sollevare alcuna obiezione per eventuali difficoltà che dovessero insorgere nel corso dell'espletamento del Servizio.

13. PENALI E INADEMPIMENTO AGLI 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 alla medesima una penalità:

- di euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni ora di ritardo sui tempi di intervento previsti dal presente Capitolato;
- di euro 150,00 (centocinquanta/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 contestata inefficienza nel Servizio di gestione oggetto del presente Capitolato, la Cassa diffida formalmente, mediante posta certificate, 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 c.c.

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.

14. 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.).

15. 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.

16. CONTROLLI

La vigilanza sull'osservanza delle prescrizioni del presente Capitolato è demandata al *DEC*.

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

Il *DEC*, 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.

17. 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
(Sig. Jacopo Giorgini)**