

**DISCIPLINARE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE
E TELEGESTIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI COMUNALI,
INCARICO TERZO RESPONSABILE**

Stagione termica 2018-2019

CIG ZED249F406

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Emanuela Tomasini

1. PREMESSA

Definizioni, oggetto del servizio.

1.1 Definizioni

• Affidatario:

L'impresa o il raggruppamento temporaneo di Imprese o il consorzio risultato aggiudicatario dell'affidamento;

• Amministrazione aggiudicatrice (in seguito Amministrazione):

La Società LAVENO MOMBELLO SRL in qualità di Committente;

• Impianto termico:

Insieme di centrali termiche e reti di distribuzione;

• Centrale Termica:

La parte dell'impianto termico relativa al solo sistema di produzione e distribuzione del calore e acqua calda sanitaria con l'esclusione delle reti di distribuzione, nonché del complesso delle apparecchiature e sistemi di sicurezza relative alle norme per recipienti contenenti liquidi caldi sotto pressione ISPEL (ex ANCC) D.M. 01.12.1975 e antincendio, L. 966/65, D.P.R. 577/82, L. 818/84 e loro modifiche ed integrazioni;

• Reti di distribuzione:

Complesso delle reti e delle canalizzazioni di distribuzione del calore comprensive di tutti i corpi radianti o terminali di distribuzione, collettori, termoregolazioni, termostati, sonde climatiche interne ed esterne, impianti elettrici e linee elettriche di alimentazione e telecomandi preposti al funzionamento dell'impianto termico, centraline climatiche, periferiche e relative linee di trasmissione dati;

• Conduttore della centrale termica:

Persona fisica, alle dipendenze dell'Affidatario, munito del patentino di abilitazione ai sensi dell'art. 16 della Legge 13.07.1966 n. 615 ed iscritto nel registro di cui all'art. 17 della medesima Legge e s.m.i.;

• Verbale di Presa in Consegna degli Impianti:

Verbale, redatto dall'Amministrazione in contraddittorio con l'Affidatario alla data di consegna degli impianti, con il quale vengono prese in carico gli impianti termici;

• Data di consegna:

Data a partire dalla quale l'Affidatario prende in carico gli impianti termici da gestire con le modalità contenute nel Disciplinare Tecnico di gestione (nel seguito Disciplinare).

L'Affidatario, d'accordo con l'Amministrazione ed in seguito alla redazione del Verbale di Presa in Consegna degli Impianti, inizia le operazioni di avviamento della fornitura di gas combustibile e la gestione degli impianti termici, assumendosi le responsabilità da ciò derivanti;

• Servizio di gestione degli impianti termici (in seguito Servizio):

Consistente nella produzione ed erogazione dell'energia termica ed elettrica per la climatizzazione invernale, nella manutenzione degli impianti di produzione e di erogazione dell'energia termica ed elettrica per la climatizzazione invernale, nella produzione ed erogazione dell'acqua calda sanitaria in tutti i locali, ove ne è prevista la distribuzione, senza limiti quantitativi;

• Direzione Tecnica dell'Amministrazione (in seguito Direttore):

Tecnico nominato dal Responsabile del Procedimento preposto al controllo tecnico, contabile ed amministrativo del Servizio;

• Durata del contratto:

Periodo temporale, specificato nel Disciplinare, entro il quale l'Affidatario è obbligato all'erogazione del Servizio;

• Orario di climatizzazione:

Numero minimo di ore giornaliere per il quale è richiesto il mantenimento della temperatura dei locali climatizzati nei limiti, previsti all'art. 9, comma 2, D.P.R. 412/93 e s.m.i.;

• Stagione di riscaldamento:

Periodo intercorrente tra la data della prima accensione degli impianti termici e quella di ultimo spegnimento degli stessi nei limiti del D.P.R. 412/93 e s.m.i.;

• Temperatura ambiente richiesta:

Temperatura richiesta all'interno dei locali climatizzati nei limiti di cui all'art. 4, comma 1, D.P.R. 412/93 e s.m.i.;

• Terzo responsabile:

Soggetto in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti con idonea capacità tecnico, economica ed organizzativa, in grado di assumere la responsabilità dell'esercizio, del controllo dei consumi energetici e della manutenzione degli Impianti Termici. Nel caso di impianti termici con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW, ferma restando la normativa vigente in materia di appalti pubblici, il possesso dei requisiti richiesti al "terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico" è dimostrato mediante l'iscrizione ad albi nazionali tenuti dalla Pubblica Amministrazione e pertinenti per categoria ovvero mediante l'iscrizione ad elenchi equivalenti dell'Unione europea, oppure mediante certificazione del soggetto, ai sensi delle norme EN ISO 9001:2008, per l'attività di conduzione e manutenzione degli impianti termici, da parte di un organismo accreditato e riconosciuto a livello italiano o europeo. In ogni caso il terzo responsabile o il responsabile tecnico preposto deve possedere conoscenze tecniche adeguate alla complessità degli impianti affidati;

1.2 Oggetto del Servizio

Oggetto del presente Disciplinare è il Servizio di manutenzione e gestione degli impianti termici comprendente:

1. la produzione e l'erogazione dell'energia termica ed elettrica per la climatizzazione invernale;
2. la produzione e l'erogazione dell'acqua calda sanitaria in tutti i locali, ove ne è prevista la distribuzione, senza limiti quantitativi;
3. la conduzione ed il mantenimento di un sistema di telegestione degli impianti termici, compresa la manutenzione e le eventuali modifiche che si rendessero necessarie per ottimizzare il funzionamento degli impianti;
4. la manutenzione ordinaria degli impianti di produzione e di erogazione dell'energia termica ed elettrica per la climatizzazione invernale;
5. la manutenzione straordinaria degli impianti su specifica richiesta della stazione appaltante. (oneri a carico dell'Ente);
6. il rispetto della legislazione vigente in materia di contenimento dei consumi energetici.

Dovranno altresì essere eseguiti a cura dell'impresa prima dell'avvio della nuova stagione termica stabilita al 30.09.2018 le seguenti lavorazioni:

1. verifica, pulizia e controllo impianti, con prova di funzionamento ai fini della corretta utilizzazione per la nuova stagione invernale 2018-2019;
2. compilazione e verifica dei libretti di impianto di climatizzazione secondo i modelli approvati decreto 10 febbraio 2014 del Ministero dello Sviluppo Economico e s.m.i.

Resta escluso dal Servizio l'onere per la fornitura di combustibile, energia elettrica e acqua necessari al funzionamento gli impianti.

Inoltre è previsto l'affidamento dell'incarico di terzo responsabile per gli impianti elencati all'art. 20.

2. DISCIPLINARE TECNICO

ART. 1: OBBLIGHI DELL'AFFIDATARIO

Durante tutta la durata del contratto l'Affidatario provvederà:

- a)** a mettere a disposizione una casella di **posta elettronica certificata PEC** per la ricezione di tutte le comunicazioni relative alle richieste inerenti il Servizio oltre a garantire il servizio pronta reperibilità con intervento entro 120 minuti comunicando all'Amministrazione il numero di telefono dedicato;
- b)** al rispetto degli orari previsti per l'erogazione del Servizio di ogni singolo edificio;
- c)** alla manutenzione ordinaria delle apparecchiature tecnologiche che le contengono, compresi i materiali di consumo oltre che il complesso delle reti e delle canalizzazioni di distribuzione del calore comprensive di tutti i corpi radianti o terminali di distribuzione, collettori, termoregolazioni, termostati, sonde climatiche interne ed esterne, impianti elettrici e linee elettriche di alimentazione e telecomandi preposti al funzionamento dell'impianto termico, centraline climatiche periferiche e relative linee ed impianti per la trasmissione dei dati;
- d)** al mantenimento di tutti i requisiti atti ad assicurare il rispetto delle leggi e delle normative in materia, comprese quindi le norme di sicurezza che prevedono, tra l'altro, la comunicazione agli Enti preposti a tale controllo delle eventuali avarie e conseguenti sostituzioni della componentistica omologata (dovranno essere rispettate le norme UNI 10435/95, UNI 10436/96, UNI 9317/89 e UNI 8364/84 e s.m.i. relative a conduzione, controllo e manutenzione degli impianti termici, nonché norme di qualsiasi genere applicabili al Servizio in oggetto come norme per recipienti contenenti liquidi caldi sotto pressione ISPESL (ex ANCC) D.M. 01.12.1975 e antincendio, L. 966/65, D.P.R. 577/82, L. 818/84, D.P.R. 412/93, D.P.R. 551/1999, D.Lgs. 19.08.2005 n. 192, L. 46/90 e relativi decreti di attuazione, L. 13.07.1966 n. 615 e relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 1391/1970 norma CEI 64-14 e loro modifiche ed integrazioni);
- e)** al rispetto delle condizioni climatiche stabilite;
- f)** alla compilazione del "Libretto di Centrale" ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 412/93 e s.m.i.;

- g)** alla compilazione dei nuovi documenti, riguardanti le variazioni che dovessero intervenire sugli impianti termici, relativi alle norme per recipienti contenenti liquidi caldi sotto pressione ISPEL (ex ANCC) D.M. 01.12.1975 e antincendio, L. 966/65, D.P.R. 577/82, L. 818/84 e loro modifiche ed integrazioni, facendosi carico anche dei costi relativi alla redazione e presentazione della documentazione alle autorità competenti;
- h)** alla copertura di eventuali danni prodotti a terzi durante la gestione del Servizio, con i massimali appresso indicati (€ 3.000.000,00 - tremilioni/00 - per persona per ogni sinistro), mediante polizza assicurativa da stipularsi a favore della Società LAVENO MOMBELLO S.R.L. con primari enti assicurativi, polizza che dovrà essere prodotta prima della stipula del Contratto d'affidamento del Servizio ed avere una validità non inferiore alla durata del Contratto stesso;
- i)** al mantenimento delle temperature minime indispensabili ad evitare danneggiamenti all'intero sistema di generazione e di distribuzione del calore, in particolare nel caso di condizioni metereologiche eccezionali (gelo, ecc.). In caso di danneggiamento agli impianti per grave negligenza, gli stessi dovranno essere riparati e ripristinati con immediatezza a cura e spesa dell'Affidatario;
- j)** alla redazione del Piano Operativo della Sicurezza del Servizio;
- k)** a fornire l'assistenza tecnica ed operativa durante le visite e le ispezioni degli Enti preposti al controllo degli impianti (ASL, VV.FF, ecc). Eventuali documenti rilasciati da questi dovranno essere tempestivamente consegnati, in originale, al Responsabile dell'Ufficio;
- l)** ad effettuare in proprio le verifiche d'efficienza degli impianti termici, nei termini e nelle scadenze previste dalle vigenti disposizioni di legge (D.Lgs. 192/2005, art. 12, allegato L e s.m.i.) rilasciando in proposito le certificazioni e trascrivendo i risultati sul Libretto di Centrale conformemente alle vigenti norme in materia di sicurezza, uso razionale dell'energia e salvaguardia dell'ambiente.

L'Affidatario è inoltre obbligato a:

- m)** non apportare modifiche ai locali e agli impianti termici senza la preventiva autorizzazione scritta del Responsabile, autorizzazione che potrà essere accordata, in particolare, per gli interventi ritenuti necessari e improcrastinabili per l'adeguamento normativo degli impianti ovvero migliorativi del funzionamento del Servizio ovvero finalizzati alla riduzione dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera;
- n)** provvedere alla pulizia stagionale dei locali dove sono posizionate le centrali termiche e dove sono posizionati i vasi di espansione e le altre apparecchiature;
- o)** provvedere al controllo, al mantenimento e al ripristino delle condizioni di illuminazione e di sicurezza di scale, passerelle e percorsi di accesso a tutti i locali di cui al precedente punto n);

- p)** mantenere funzionanti i depuratori e filtri d'acqua (ove installati), mediante la fornitura e/o il ripristino di sali e resine. La durezza dell'acqua trattata non dovrà superare 5° francesi e, in ogni caso, dovrà essere mantenuta nei limiti prescritti dal costruttore delle caldaie e degli scambiatori;
- q)** monitorare il funzionamento e mantenere in efficienza i sistemi solari installati presso gli immobili comunali e laddove necessario, provvedere all'eventuale mascheratura degli stessi nei mesi estivi;
- r)** provvedere allo sgombero ed al trasporto alle pubbliche discariche dei rifiuti provenienti dalle pulizie (comprese fuliggini e depositi) e dalle riparazioni effettuate alle apparecchiature installate, onere di smaltimento compreso;
- s)** provvedere alla conservazione della documentazione necessaria a provare il rispetto della normativa relativa allo smaltimento dei rifiuti, particolarmente per quelli contenenti amianto;
- t)** provvedere alla compilazione della "Dichiarazione di Conformità" alla sicurezza per le opere o interventi che lo richiedano, di cui al Decreto del Ministro dello sviluppo economico n. 37 del 22 gennaio 2008 e s.m.i., ed alla presentazione nelle sedi opportune, previa apposizione del visto da parte del Responsabile;
- u)** fornire ed installare un numero adeguato di apparecchi per la misurazione e la registrazione della temperatura ambiente nei locali, indicati dal Responsabile dell'Ufficio come campioni, per il controllo delle prestazioni previste all'art. 15;
- v)** ripristinare, completare e mantenere la cartellonistica obbligatoria relativa agli impianti termici.

Saranno inoltre a carico dell'Affidatario i seguenti oneri:

- w)** tutte le spese di contratto, di registrazione, per diritti di segreteria, per fornitura di atti, documenti, disegni, certificati ecc.;
- x)** il pagamento delle spese contrattuali, di attivazione nonché le relative bollette per la telefonia, fissa o mobile e la trasmissione dati, inerente la gestione del Servizio.

Art. 1.1 INIZIO E DURATA DEL SERVIZIO

La durata del Servizio è riferito alla stagione termica 2018/2019 e precisamente dal **15.09.2018**, per il periodo utile alla verifica e pulizia dei bruciatori che dovrà essere svolta entro il **30.09.2018**, e comunque prima dell'attivazione stabilita al 15.10.2018 e sino al 15.04.2019 termine della stagione termica, salvo eventuali proroghe concesse per particolari condizione climatiche.

Il Servizio avrà inizio con il Verbale di Consegna degli impianti, redatto dal Responsabile dell'Ufficio in contraddittorio con l'Affidatario.

Art. 1.2 GARANZIA DEFINITIVA

Ai sensi dell'articolo 103, comma 1, del Codice dei contratti, è richiesta una garanzia definitiva a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione, pari al 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale; se il ribasso offerto dall'aggiudicatario è superiore al 10% (dieci per cento), la garanzia è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10% (dieci per cento); se il ribasso offerto è superiore al 20% (venti per cento), l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso eccedente la predetta misura percentuale.

La garanzia è prestata mediante atto di fideiussione rilasciato da un'impresa bancaria o assicurativa, o da un intermediario finanziario autorizzato nelle forme di cui all'Articolo 93, comma 3, del Codice dei contratti, in conformità alla scheda tecnica 1.2, allegata al d.m. n. 123 del 2004, in osservanza delle clausole di cui allo schema tipo 1.2 allegato al predetto decreto, integrata dalla clausola esplicita di rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, in conformità all'articolo 103, commi 4, 5 e 6, del Codice dei contratti. La garanzia è presentata alla Stazione appaltante prima della formale sottoscrizione del contratto, anche limitatamente alla scheda tecnica.

La cauzione sarà svincolata al momento in cui tutte le obbligazioni contrattuali saranno state adempiute e formalmente certificata, da parte del Responsabile, la regolare esecuzione del Servizio che dovrà allegare, tra gli altri documenti, il Verbale di Riconsegna degli Impianti, previsto nel successivo art. 19.

ART. 2: RESPONSABILE DEL SERVIZIO

La responsabilità tecnica del Servizio è a carico dell'Affidatario che ha l'obbligo di comunicare il nominativo del Tecnico Responsabile e del suo sostituto prima della consegna degli impianti.

Spetterà a costui la responsabilità tecnica di tutte le operazioni necessarie e richieste per la gestione del Servizio aggiornando il Responsabile dell'Ufficio mensilmente, mediante una scheda sintetica, sugli avvenimenti più significativi accaduti nel periodo di gestione. In particolare, nella scheda, dovranno essere annotati gli interventi di manutenzione effettuati ed il consuntivo dei consumi rilevati, divisi per singoli impianti, come meglio specificato nell'art. 16.

ART. 3: APPROVVIGIONAMENTO DEL COMBUSTIBILE

L'onere per l'approvvigionamento del combustibile per il funzionamento degli impianti sarà a carico della Società.

ART. 4 : ORARI DI FUNZIONAMENTO DEL SERVIZIO

Il calendario di utilizzazione degli edifici comunali sarà comunicato dall'Ufficio della Società prima dell'accensione degli impianti. (entro il 15 ottobre 2018).

L'Affidatario potrà, a propria discrezione, nel rispetto del periodo fissato dall'art. 9 del D.P.R. 412/93 e s.m.i., stabilire i tempi di accensione e spegnimento, ovvero il periodo di pre-accensione che consenta il raggiungimento della temperatura prevista negli orari di utilizzo degli edifici.

Per i suddetti servizi non è previsto alcun compenso aggiuntivo.

Il calendario di funzionamento trasmesso al telegestore all'inizio dell'anno termico, potrà subire modifiche purché comunicate via PEC entro 48 ore prima della modifica preimpostata. Le ore massime di accensione e di funzionamento degli impianti dovrà comunque essere nei limiti concessi dal D.P.R. 412/93 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 5: PERSONALE ADDETTO ALLA MANUTENZIONE E AL CONTROLLO

L'Affidatario dovrà fornire le generalità del personale specializzato munito del patentino di abilitazione ai sensi dell'art. 16 della L. 13.07.1966 n. 615 ed iscritto nel registro di cui all'art. 17 della medesima legge e s.m.i., addetto alla manutenzione e al controllo degli impianti termici.

Detto personale potrà accedere agli impianti nel rispetto di tutte le relative prescrizioni di accesso, fermo restando che sarà cura ed onere del Responsabile del Servizio, di cui al precedente art. 2, di accertarsi preventivamente di tali procedure.

Il nominativo del personale addetto alla manutenzione e gestione degli impianti dovrà essere portato formalmente a conoscenza del Responsabile dell'Ufficio. Detto personale dovrà essere messo a disposizione del Responsabile dell'Ufficio per accedere degli impianti qualora questi fossero oggetto di sopralluogo da parte degli Organi Ispettivi, garantendo anche la dovuta assistenza operativa durante l'espletamento delle visite.

Gli impianti termici, ed in particolare le centrali termiche, assumono la connotazione di luogo di lavoro del personale dell'Affidatario. Pertanto il medesimo Affidatario avrà l'obbligo di non consentire l'accesso a coloro i quali non fossero dallo stesso formalmente autorizzati.

ART. 6: CONDIZIONI CLIMATICHE

In tutti i locali aperti al pubblico o di uso pubblico (aule scolastiche, uffici, sale riunioni, sale di rappresentanza ecc.) compresi i locali accessori e gli annessi, purché forniti di diffusori termici, va mantenuta una temperatura costante di **20 gradi centigradi**, con intervallo di variabilità di **+2 gradi centigradi**.

Nei locali dove si svolgono normali attività sportive o ricreative la temperatura andrà mantenuta a **20 gradi centigradi**, con tolleranza di **più o meno 2 gradi centigradi**, mentre nei relativi spogliatoi e locali annessi la temperatura dovrà essere mantenuta costantemente a **20 gradi centigradi**, con tolleranza di **+2 gradi centigradi**, come pure nei locali refettorio della mensa scolastica. In ogni caso le temperature dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art. 4, comma 1, del D.P.R. 412/93 e s.m.i.

La temperatura dell'acqua calda sanitaria dovrà essere tale da soddisfare le esigenze dell'utenza che andrà ad utilizzarla e comunque non inferiore alle temperature stabilite dall'art. 5, comma 7, del D.P.R. 412/93 e s.m.i.

ART. 7: ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI E DELLE APPARECCHIATURE

L'Affidatario sarà tenuto a mantenere in esercizio gli impianti e le relative apparecchiature secondo le modalità sotto riportate e ad effettuare un continuo controllo delle conformità di tutti i parametri funzionali degli stessi affinché essi forniscano le prestazioni previste nel presente Disciplinare.

La manutenzione dovrà essere effettuata con personale professionalmente abilitato e nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

In particolare, l'Affidatario avrà l'obbligo di gestire tutte le apparecchiature per la produzione e distribuzione del fluido termovettore per il riscaldamento degli ambienti, gli scambiatori di calore, di prelievo del fluido termovettore e di regolazione poste nelle centrali e nelle sotto centrali termiche, oltre che il complesso delle reti e delle canalizzazioni di distribuzione del calore comprensive di tutti i corpi radianti o terminali di distribuzione, collettori, termoregolazioni, termostati, sonde climatiche interne ed esterne, impianti elettrici e linee elettriche di alimentazione e telecomandi preposti al funzionamento dell'impianto termico, centraline climatiche periferiche e relative linee di trasmissione dati. A tale riguardo l'Affidatario dovrà garantire l'erogazione dei fluidi termovettori, nei vari punti di utilizzo, aventi i corretti valori di pressione, temperatura, portata, al fine di consentire alle apparecchiature utilizzatrici di erogare le prestazioni attese. L'esercizio e la vigilanza delle Centrali Termiche dovranno risultare conformi a quanto prescritto dalla legislazione e normativa vigente in materia di impianti alimentati con combustibili gassosi, liquidi e solidi (in particolare devono risultare conformi a quanto prescritto dalla L. 615/66 e successive modifiche ed integrazioni per i combustibili liquidi e solidi).

Durante l'esercizio, la combustione dovrà essere perfetta e nel pieno rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dalla normativa vigente in materia, emanata ed emananda, per i vari tipi di combustibili gassosi, liquidi e solidi.

ART. 8: MANUTENZIONE ORDINARIA

Per tutta la durata del contratto, l'Affidatario sarà tenuto ad effettuare una corretta manutenzione al fine di:

- a) mantenere in buono stato di funzionamento gli impianti termici, e garantirne le condizioni di sicurezza;
- b) assicurare che le apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste;
- c) garantire la totale salvaguardia degli impianti avuti in consegna;
- d) ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente e dal presente Disciplinare.

Tutti gli interventi di manutenzione che saranno effettuati dall'Affidatario in ottemperanza delle indicazioni fornite dal presente Disciplinare e dalla normativa vigente, dovranno essere riportati in un Piano di Manutenzione (di cui all'articolo 17), appositamente predisposto dallo stesso. Tale piano di manutenzione dovrà inoltre riportare tutti gli interventi da effettuare ciclicamente sugli impianti presi in consegna. Rimane in ogni modo inteso che la frequenza degli interventi di manutenzione potrà subire variazioni rispetto a quanto previsto dal Piano di Manutenzione qualora gli interventi medesimi fossero insufficienti a garantire le prestazioni contrattuali, il tutto senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

La manutenzione dovrà essere svolta attraverso le seguenti attività elementari, in particolare dovrà essere garantito il rispetto del commi 4 e 4 bis dell'art. 11 del D.P.R. 412/93 e s.m.i:

- a) pulizia: si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, fuoriuscite o prodotte dai componenti degli impianti durante il loro funzionamento ed il loro smaltimento a discarica nei modi conformi alle leggi. Per tutta la durata del contratto l'Affidatario avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutte le superfici che costituiscono gli involucri esterni degli impianti affidati, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare le apparecchiature;
- f) smontaggio e rimontaggio: si tratta delle operazioni effettuate sulla singola apparecchiatura o dispositivo costituenti gli impianti e rese necessarie per effettuare gli interventi di pulizia e sostituzione delle parti.
- g) sostituzione delle parti: in caso di non corretto funzionamento di un'apparecchiatura o di un dispositivo, l'Affidatario procederà alla sostituzione di quelle parti che risultino alterate nelle loro caratteristiche e che sono causa della non rispondenza dell'intera apparecchiatura alle prestazioni attese. Le apparecchiature eventualmente sostituite dall'Affidatario dovranno avere caratteristiche uguali o migliori di quelle esistenti, in caso contrario la marca ed il modello delle apparecchiature da sostituire dovranno essere concordato con il Responsabile dell'Ufficio.

Sono escluse pompe di circolazione con potenza superiore a 100 W, bruciatori e quant'altro sia considerato miglioria ed investimento.

Per tutte le apparecchiature che dispongono di una riserva (per esempio la pompe di circolazione) o per le quali è prevista una sequenza di accensione, dovrà essere prevista la commutazione mensile dell'apparecchiatura in servizio o della sequenza di accensione;

- h) al termine della stagione di esercizio le apparecchiature dovranno essere messe a riposo, in particolare le caldaie dovranno essere spente e lasciate in stato di preavviso.

Le attività manutentive svolte dovranno essere riassunte e riportate nella relazione finale di gestione degli impianti.

ART. 9: MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Oltre a quanto previsto dall'art. 8 per la manutenzione ordinaria, l'Affidatario potrà eseguire, con l'onere della spesa a totale carico dell'Amministrazione, gli interventi di manutenzione straordinaria e di miglioria e potenziamento che si rendessero necessari sugli impianti comunali.

A tale fine viene stanziata una somma di €. 10.000,00 (diecimila/00 euro) complessive da destinarsi ad interventi straordinari. Per interventi significativi la Società si riserva la facoltà di richiedere altri preventivi ad aziende del settore.

L'Affidatario, ricevuto l'ordine e accertata la disponibilità, dovrà nelle 48 ore successive presentare al Responsabile del servizio, a propria cura e spesa, una proposta preliminare d'intervento nella quale indicare tempi e modalità operative nei casi di urgenza ovvero una proposta operativa nei casi di somma urgenza. Il Responsabile del servizio potrà dare immediato avvio agli interventi solo nei casi di dichiarata somma urgenza. In tutti gli altri casi il Responsabile dell'Ufficio, esaminata la proposta preliminare, darà formale avvio alla progettazione esecutiva, nel caso si tratti di lavoro pubblico, ovvero alla preventivazione della spesa se l'intervento riguarda prevalentemente una fornitura. Spetterà alla Società l'onere per la progettazione, direzione, contabilizzazione e collaudo degli interventi eseguiti.

Il computo metrico estimativo degli interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere redatto sulla base del prezziario della Camera di Commercio di Milano anno 2018 primo quadrimestre, **a cui sarà applicato lo sconto percentuale offerto in sede di gara.**

ART. 10: PRONTO INTERVENTO

Per tutta la durata del Servizio, l'Affidatario dovrà garantire un servizio di pronto intervento entro minuti 120 dalla comunicazione.

Per ogni intervento dovrà essere redatta una nota dove sarà riportato l'impianto presso cui è avvenuto l'intervento medesimo, la data, l'orario della segnalazione, l'orario della fine dell'anomalia, l'anomalia riscontrata, la descrizione degli interventi effettuati, il nome e cognome dell'operatore che ha eseguito l'intervento. Copia della nota dell'intervento dovrà essere obbligatoriamente allegata al Libretto di Centrale in possesso del Terzo Responsabile.

Il servizio di pronto intervento dovrà essere assicurato anche nei giorni festivi e nelle ore serali, in particolare per tutte le attività che risultassero in esercizio nelle suddette fasce temporali.

ART. 11: ATTIVITÀ DI MISURAZIONE E CONTROLLO

Durante l'espletamento del Servizio, l'Affidatario dovrà effettuare controlli sulla funzionalità ed efficienza di tutte le apparecchiature nonché degli impianti di alimentazione delle stesse, in particolare secondo quanto riportato nei Libretti di Centrale.

Il personale addetto alle operazioni di esercizio e di manutenzione potrà essere impiegato anche nella risoluzione delle anomalie di funzionamento e nelle attività di verifica e controllo se in possesso delle competenze ed abilitazioni previste dalla vigente legislazione.

Per le Centrali Termiche con potenza nominale complessiva maggiore o uguale a 350 kW è inoltre prescritta una seconda determinazione del rendimento di combustione secondo quanto disposto nell'art. 11, comma 13, del D.P.R. 412/93 e s.m.i.

Il rendimento di combustione del generatore di calore dovrà risultare non inferiore a quello fissato dall'art. 12 del D.P.R. 551/99 e s.m.i.

Tutte le operazioni sopra richiamate andranno riportate sul Libretto di Centrale a cura del Terzo Responsabile.

ART. 12: CORRISPETTIVI

Il corrispettivo per il servizio di manutenzione ordinaria e gestione degli impianti termici, compresa la gestione del sistema del monitoraggio a distanza ove presente, e l'incarico di terzo responsabile per gli immobili di cui all'art. 20 ammonta a complessivi **€. 15.000,00**, oltre IVA di cui €. 14.500,00 soggetti a ribasso d'asta ed €. 500,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso. L'importo è da ritenersi canone annuale fisso ed invariabile.

Viene inoltre indicata preliminarmente a titolo cautelativo la somma di **€. 10.000,00** per interventi di manutenzione straordinaria che saranno affidati per casi imprevedibili secondo quanto previsto al precedente art. 9.

ART. 13: ALTRE ATTIVITÀ

Oltre a quanto riportato nei precedenti articoli, l'Affidatario avrà l'obbligo di:

- a) predisporre l'avviamento e l'accensione delle apparecchiature, per tutti gli impianti, da effettuarsi prima dell'inizio delle stagioni d'esercizio, nei tempi e modi stabiliti al precedente art. 1.2;
- b) compilazione dei libretti di impianto di climatizzazione secondo i modelli approvati decreto 10 febbraio 2014 del Ministero dello Sviluppo Economico;
- c) utilizzare le apparecchiature per la registrazione della temperatura esterna ai fini del calcolo dei gradi giorno reali, secondo le modalità indicate nell'art. 14;
- c) adottare ogni accorgimento atto a preservare gli impianti dal pericolo di gelo. Eventuali inconvenienti causati dal gelo dovranno essere prontamente rimossi e riparati dall'Affidatario, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni che ne fossero derivati;
- d) utilizzare e mantenere in piena efficienza il servizio di controllo e monitoraggio telematico a distanza ed il sistema di reportistica come specificato nell'art.15;
- e) produrre acqua calda sanitaria alla temperatura prevista dall'art. 5, comma 7, del D.P.R. 412/93 e s.m.i.;

- f) controllare e mantenere in piena efficienza il funzionamento dei pannelli solari termici con ispezioni periodiche, verifiche impianto prevedendo l'eventuale ricopertura dei pannelli nei periodi estivi al fine di evitare surriscaldamenti o ebollizioni;
- g) elaborare, alla fine dell'anno termico, una dettagliata relazione tecnica-economica sulla gestione degli impianti telecontrollati con evidenziati i consumi medi mensili e l'eventuale risparmio conseguito.

ART. 14: SISTEMA QUALITÀ

L'Affidatario dovrà presentare entro e non oltre 90 giorni dal Verbale di presa in consegna degli impianti, un piano di qualità, relativo alle modalità di erogazione del Servizio, coerente con le norme UNI EN ISO 9001:2008 vigenti in materia.

Il relativo manuale di qualità dovrà, tra l'altro:

- a) definire i compiti e le responsabilità dei singoli addetti dell'Affidatario;
- b) illustrare le procedure e le modalità con le quali l'Affidatario dovrà operare durante il servizio di manutenzione;
- c) illustrare le procedure, modalità, mezzi, strumentazioni, apparecchi con i quali l'Affidatario opererà per il pronto intervento;
- d) specificare le misure messe in atto per garantire il miglioramento della qualità del Servizio.

ART. 15: SISTEMA DI MONITORAGGIO A DISTANZA - periferiche di telegestione

L'Affidatario, assume la gestione di tutte le periferiche installate presso le centrali termiche dei vari edifici comunali.

L'Affidatario dovrà dotarsi di hardware e software con regolari licenze d'uso per il servizio di telecontrollo e telegestione degli impianti termici.

Gli impianti dovranno essere gestiti per tutta la durata dell'appalto tramite tale sistema di monitoraggio e il sistema stesso dovrà essere mantenuto attivo e aggiornato su tutti gli impianti.

Non è ammessa la sospensione dell'attività di monitoraggio.

Il monitoraggio dovrà essere costante e relativo a tutto ciò che avviene nella centrale termica ed in grado di controllare e modificare tutti i parametri e le funzioni caratteristiche delle stesse quali:

1. temperatura di mandata e di ritorno impianto;
2. temperatura dei fumi;
3. stato del bruciatore;
4. Stato delle pompe;
5. posizione della valvola miscelatrice;
6. curva di funzionamento del regolatore climatico;
7. orari di accensione e spegnimento;

8. accensione dei bruciatori e delle pompe di circolazione;
9. orari di funzionamento;
10. inserzione dell'impianto in cascata (se presente);
11. temperature ambiente della Centrale Termica;
12. rilevazione e calcolo dei gradi giorno.

Tale sistema di monitoraggio dovrà essere in grado di acquisire la temperatura esterna attraverso un collegamento con l'apposito rilevatore.

Il sistema di controllo e monitoraggio dovrà essere periodicamente aggiornato ed adeguato a cura e spesa dell'Affidatario che ne curerà anche la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'hardware, del software e delle stazioni periferiche.

ART. 16: LIBRETTO DI CENTRALE

L'Affidatario, al momento della presa in carico delle Centrali Termiche, dovrà ricevere in carico i Libretti di Centrale che saranno consegnati dal Responsabile dell'Ufficio.

I Libretti di Centrale dovranno essere conformi al modello previsto dal D.M. 07.03.2003 del Ministero delle Attività Produttive (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 86 del 12/4/2003) e s.m.i.

L'Affidatario dovrà predisporre come previsto al precedente paragrafo **1.2 Oggetto del Servizio** i nuovi "libretti di impianto di climatizzazione" secondo i modelli approvati decreto 10 febbraio 2014 del Ministero dello Sviluppo Economico e s.m.i., e trascrivere sui medesimi i dati relativi al funzionamento dinamico dell'impianto termico, relativamente ai parametri di combustione, al consumo di combustibile e di energia termica nonché annotare gli interventi manutentivi effettuati.

Gli interventi manutentivi dovranno essere redatti sotto forma di ordini di lavoro ed allegati ai Libretti di Centrale.

L'Affidatario dovrà fornire il resoconto delle attività di controllo e manutenzione svolte su tutto gli impianti, con l'indicazione dettagliata degli interventi effettuati, sia su programma, sia accidentali, e degli eventuali componenti sostituiti.

ART. 17: PIANI DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA

L'Affidatario, per ogni impianto, dovrà predisporre e consegnare al Responsabile dell'Ufficio entro 45 giorni dal Verbale di presa in consegna degli impianti, una scheda per la manutenzione programmata in cui siano riportati tutti i controlli e gli interventi da effettuare.

L'Affidatario dovrà Predisporre per ogni impianto il nuovo "libretto di impianto di climatizzazione" secondo i modelli approvati decreto 10 febbraio 2014 del Ministero dello Sviluppo Economico e s.m.i.

La gestione delle schede dovrà essere effettuata con strumenti informatici.

Per potenze superiori a 350 kW, copia della scheda di manutenzione dovrà essere conservata in Centrale Termica.

L'effettuazione dei controlli e degli interventi (sia programmati, sia a riparazione) dovrà essere accompagnata da un "ordine di lavoro" nel quale sarà indicato l'impianto interessato e, nel caso di interventi programmati, la data programmata e la descrizione delle operazioni da effettuare, compresa l'eventuale sostituzione di apparecchiature e componenti.

Dopo l'effettuazione dei controlli e degli interventi, l'ordine di lavoro verrà completato con l'indicazione della data di esecuzione e con la descrizione delle operazioni effettuate.

La manutenzione dovrà eseguirsi tenendo anche conto di:

- a) quanto disposto nelle Norme UNI-CTI-CIG in vigore per "Impianti di riscaldamento - Controllo e manutenzione" e dei suoi eventuali successivi aggiornamenti;
- b) quanto indicato dal costruttore nei libretti d'uso e manutenzione delle apparecchiature.

ART. 18: PIANI DI SICUREZZA

L'Affidatario, contestualmente all'inizio del Servizio, nominerà un proprio Coordinatore responsabile degli aspetti di sicurezza sul lavoro con il compito di sovrintendere agli interventi di protezione e prevenzione dei rischi. Lo stesso si occuperà della redazione del Piano di sicurezza dell'Affidatario e del suo coordinamento con tutti i piani di sicurezza di eventuali altri soggetti coinvolti nella gestione del Servizio.

Il nominativo del Coordinatore sarà annotato sul Verbale di presa in consegna degli impianti.

Entro trenta (30) giorni dalla nomina, il Coordinatore dovrà presentare al Responsabile dell'Ufficio il Piano della sicurezza.

ART. 19: RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti e le relative apparecchiature nonché i locali dagli stessi occupati, alla scadenza del Contratto, dovranno essere riconsegnati nello stato di sicurezza e d'esercizio di cui al D.P.R. 412/93 e s.m.i.

Eventuali migliorie e/o sostituzioni di impianti o di parti di essi, apportati nel corso della gestione del Servizio dall'Affidatario, saranno acquisite al patrimonio della Società.

Trenta giorni prima della scadenza contrattuale del Servizio, con apposito verbale, redatto dal Responsabile dell'Ufficio in contraddittorio con l'Affidatario, si procederà alle operazioni di riconsegna degli impianti termici, con le seguenti modalità:

- a) saranno accertate le risultanze dell'esercizio gestionale e le condizioni di efficienza e di manutenzione degli impianti, delle apparecchiature nonché dei locali consegnati all'Affidatario;
- b) saranno annotati tutti gli avvenimenti significativi e formalizzati accaduti durante la gestione del Servizio.

ART. 20: TERZO RESPONSABILE

La scrivente Società, con la stipula del contratto di Servizio delega all'Affidatario la funzione di Terzo Responsabile per svolgere tutte le attività previste dal D.P.R. 551/99, dal D.P.R. 412/93, dalla L. 10/91 e dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192 e loro modifiche ed integrazioni. Il Terzo Responsabile assume la responsabilità di condurre gli Impianti Termici e disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli Impianti Termici ovvero secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza.

Compete al Responsabile dell'Ufficio contestare formalmente all'Affidatario eventuali irregolarità sulle modalità di conduzione e mantenimento degli Impianti Termici.

L'attività di Terzo Responsabile si intende applicata agli impianti di cui al successivo all'art. 23 punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 13. Per gli impianti di cui ai rimanenti punti la manutenzione sarà eseguita come da D.P.R. 412/93 e da D.P.R. 551/99 e s.m.i.

ART. 21: CONTROLLI SUL SERVIZIO

La scrivente società, mediante il Responsabile dell'Ufficio, avrà la facoltà di provvedere, in qualsiasi momento, ai controlli ritenuti opportuni per accertare la regolarità del Servizio.

Nel caso in cui il controllo riguarderà la verifica, all'interno dei locali riscaldati, della temperatura richiesta, tale misurazione dovrà avvenire secondo quanto prescritto dalla norma tecnica UNI 5364 e successive modifiche e integrazioni. Sarà consentita una tolleranza di +2°C rispetto alla temperatura richiesta.

Per temperature esterne minime minori rispetto a quelle di progetto, indicate dalla norma UNI 7357 e s.m.i., qualunque sia il periodo di riscaldamento, sarà ammessa la diminuzione della temperatura ambiente di 1 (un) grado ogni 4 (quattro) gradi di diminuzione della temperatura esterna. Per temperatura esterna minima di ciascuna giornata si intende quella fornita dal sistema di rilevamento della temperatura esterna, impiegato per il calcolo dei Gradi Giorno reali, installato nel territorio comunale in cui è ubicato l'edificio.

In caso di contestazione sul valore della temperatura ambiente misurata, la prova verrà ripetuta in contraddittorio con l'Affidatario secondo le modalità previste dalla norma UNI 5364 e s.m.i. I risultati di tale seconda misurazione avranno valore ufficiale anche nel caso di assenza dei rappresentanti dell'Affidatario.

ART. 22: SANZIONI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il mancato rispetto dell'art. 1:

- comma b) sarà sanzionato con un'ammenda di € 25,00 per ogni impianto per ogni singola inadempienza;
- comma e) sarà sanzionato con un'ammenda di € 25,00 per ogni impianto per ogni singola inadempienza;
- comma f) sarà sanzionato con un'ammenda di € 25,00 per ogni impianto;
- comma g) sarà sanzionato con un'ammenda di € 15,00 per ogni impianto;
- comma e) sarà sanzionato con un'ammenda di € 25,00 per ogni impianto per ogni singola inadempienza;

- la totale o parziale interruzione del Servizio, sarà sanzionata con un'ammenda pari a € 25,00 per ogni ora o frazione di ora d'interruzione;
- il mancato rispetto del pronto intervento nei termini del presente Disciplinare è sanzionato con € 25,00 per ogni ora di ritardo, con esclusione della causa di forza maggiore motivata;
- la mancata presentazione delle schede di manutenzione di cui all'art. 17 sarà sanzionata con € 10,00 per ogni giorno di ritardo oltre il novantesimo giorno;
- la mancata presentazione dei piani di sicurezza di cui all'art. 18 sarà sanzionata con € 10,00 per ogni giorno di ritardo oltre il trentesimo giorno.

Le inadempienze che daranno luogo all'applicazione delle sanzioni dovranno essere formalmente contestate all'Affidatario dal Responsabile dell'Ufficio. L'Affidatario avrà **tre (3) giorni di tempo** per appellarsi presentando una memoria scritta la quale, se ritenuta non accoglibile dal Responsabile dell'Ufficio, darà luogo all'immediata applicazione della sanzione.

Le somme sanzionate verranno detratte nel successivo acconto spettante all'Affidatario quale compenso contrattuale per il Servizio ovvero rivalendosi sulla cauzione prestata.

Il pagamento delle penali non esonera l'Affidatario dal rispetto degli obblighi contrattuali.

Il contratto si risolverà di diritto ex art. 1456 c.c., previa dichiarazione da comunicarsi all'Affidatario con raccomandata A/R scritta, per i seguenti motivi:

- 1- **in caso di mancata copertura assicurativa dei rischi secondo quanto disposto all'art. 1 lettera h;**
- 2- **nel caso di reiterati inadempimenti da parte dell'Affidatario che pregiudicassero le attività istituzionali svolte negli edifici oggetto dell'appalto; nel qual caso, l'Amministrazione Appaltatrice potrà procedere nei confronti dell'Affidatario per il risarcimento del danno.**

ART. 23: ELENCO DEGLI IMPIANTI

- 1) **Palazzo Comunale "Villa Frua"** Via Roma 16/A (manutenzione e telegestione centrale termica per biblioteca e uffici tributi);
- 2) **Palazzo Comunale "Villa Frua"** Via Roma 16/A (manutenzione e telegestione centrale termica per gli uffici amministrativi e tecnici);
- 3) **Palazzo Comunale Piazza Italia** (manutenzione e telegestione centrale termica uffici anagrafe e polizia locale, IAT, Sala civica);
- 4) **Asilo Nido "Il Girotondo"** Via Fermi (manutenzione e telegestione centrale termica);
- 5) **Scuole Elementari "L. Scotti"** Via XXV Aprile (manutenzione e telegestione centrale termica locali scolastici e Mensa e impianto autonomo Palestra);
- 6) **Scuola Elementare "M. Gianoli"** Piazza S. Stefano (manutenzione e telegestione centrale termica locali scolastici e mensa);

- 7) **Scuola Media "G.B. Monteggia"** Via Maria Ausiliatrice (manutenzione e telegestione centrale termica locali scolastici, palestra e centro EDA);
- 8) **Liceo ambientale "V. Sereni"** Via Labiena (manutenzione e telegestione centrale termica locali scolastici, palestra e Corpo Filarmonico Lavenese e impianto a pannelli solari per produzione acqua calda);
- 9) **Ludoteca Comunale** Via C. Battisti (solo verifiche funzionamento e manutenzione caldaia e boiler per produzione acqua calda);
- 10) **Museo della Ceramica a Cerro** Lungolago Perabò (solo verifiche funzionamento e manutenzione apparecchiature tipo ventilconvettori);
- 11) **Ex Scuola a Cerro** Piazza Dante (solo verifica funzionamento e manutenzione caldaia);
- 12) **Caserma Carabinieri** Via Martiri della Libertà (solo verifica funzionamento e manutenzione centrale termica).
- 13) **Palestra Comunale** via Pradaccio (manutenzione e telegestione centrale termica palestra e spogliatoi).

ART.24: AMMONTARE DELL'APPALTO E PAGAMENTI IN ACCONTO

Il compenso previsto per il Servizio di gestione degli impianti termici di cui all'art 12 sarà corrisposto in due rate posticipate pari al 50% del canone offerto, con scadenze 31/12/2018 e 31/05/2019.

ART. 25: CONTROVERSIE

Ogni controversia che dovesse insorgere in ordine alla validità, interpretazione, applicazione, esecuzione e risoluzione del Contratto sarà devoluta al Tribunale di Varese.