

**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
AZIENDA SANITARIA LOCALE N. 2 OLBIA**

**DELIBERAZIONE DEL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

**N. 95      DEL 11/02/2016**

**OGGETTO:** CIG Z2B186544C - Autorizzazione a contrarre con utilizzo del Mercato Elettronico (MEPA) per l'affidamento del servizio di manutenzione degli impianti di riscaldamento, condizionamento/climatizzazione, idrosanitari negli edifici utilizzati a qualsiasi titolo, esclusi i presidi Ospedalieri in Comune di Olbia, Tempio Pausania e La Maddalena e la Struttura Polifunzionale ed Amministrativa in Olbia, denominata "San Giovanni di Dio"

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

DOTT. PAOLO TECLEME

*(firma digitale apposta)*

<b>ACQUISITI I PARERI DI</b>			
<b>DIRETTORE SANITARIO</b>		<b>DIRETTORE AMMINISTRATIVO</b>	
DOTT. SALVATORICO ORTU		DOTT. DAVID HARRIS	
FAVOREVOLE	X	FAVOREVOLE	X
CONTRARIO		CONTRARIO	
<i>(firma digitale apposta)</i>		<i>(firma digitale apposta)</i>	

La presente Deliberazione
è soggetta al controllo preventivo di cui al comma 1 dell'art. 29 della L. R. 10 / 2006
viene comunicata al competente Assessorato regionale, ai sensi del comma 2 dell'art. 29 della L. R. 10 / 2006, qualora comportante impegno di spesa inferiore a euro 5.000.000
STRUTTURA PROPONENTE SERVIZIO TECNICO

Si attesta che la presente deliberazione viene pubblicata nell'Albo Pretorio on-line della ASL n. 2 di Olbia	
Dal 11/02/2016	Al 26/02/2016
Area Affari Generali, Affari Legali, Comunicazione	



- Su** conforme proposta del Direttore del Servizio Tecnico;
- Premesso**
- che la Asl n°2 di Olbia, all'interno degli edifici utilizzati a qualsiasi titolo, ha la necessità nonché l'obbligo, di dover provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di riscaldamento, condizionamento/climatizzazione, ed idricosanitari, nonché all'esecuzione di interventi di ripristino e/o sostituzione negli edifici utilizzati a qualsiasi titolo da questa Azienda esclusi i presidi Ospedalieri in Comune di Olbia, Tempio Pausania e La Maddalena, esclusa altresì la Struttura Polifunzionale ed Amministrativa in Olbia, denominata "San Giovanni di Dio";
  - l'Azienda non è organizzata per gestire i lavori direttamente (in economia) e pertanto i lavori devono essere appaltati;
  - che occorre, al fine di garantire la corretta manutenzione degli impianti di che trattasi, procedere quanto prima all'affidamento del suddetto servizio per un periodo annuale;
- Visto**
- il D.P.R. 74/2013 il quale, definisce i criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione ed ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici, sia pubblici che privati e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari;
  - l'art.6 del D.P.R. 74/2013 che stabilisce criteri generali, requisiti e soggetti responsabili per l'esercizio, la conduzione, il controllo e la manutenzione degli impianti termici per il riscaldamento invernale e la climatizzazione estiva. Il terzo responsabile, ove delegato dal responsabile dell'impianto, deve essere un soggetto diverso dal venditore dell'energia per il medesimo impianto, salvo quanto previsto dall'art.6, comma 7 e risponde personalmente del mancato rispetto delle norme di sicurezza ed ambientali. Il Regolamento inoltre specifica che, nel caso di impianti termici con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW, "il terzo responsabile deve essere in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, o attestazione rilasciata ai sensi del D.P.R. 207/2010, categorie OG 11 oppure OS 28";
- Richiamato**
- il decreto legge 07/05/2012 n. 52 convertito dalla legge 06/07/2012 n. 94, e il decreto legge 06/07/2012 n. 95 convertito dalla legge 07/08/2012 n. 135 che integrano e modificano la disciplina dell'acquisizione dei beni e servizi per:
- a) estendere i casi in cui è obbligatorio il ricorso alla convenzione quadro CONSIP e alle convenzioni stipulata da centrali regionali di committenza;
  - b) estendere l'obbligo del ricorso al mercato elettronico;
  - c) rafforzare la sanzione in caso di violazione di tali obblighi;
- Accertato**
- che nel M.E.P.A. (Mercato Elettronico per la Pubblica Amministrazione), gestito da CONSIP per conto del Ministero delle Economia e delle Finanze, esistono prodotti attinenti il servizio di che trattasi "TERMOIDRAULICI – conduzione e manutenzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento";
  - che l'art. 328 comma 4 del D.P.R. 207/2010 e s.m.i. prevede che le stazioni appaltanti avvalendosi del mercato elettronico possono effettuare acquisti di beni e servizi sotto soglia:
    - a) attraverso un confronto concorrenziale delle offerte pubblicate all'interno del mercato elettronico o delle offerte ricevute sulla base di una richiesta di offerta rivolta ai fornitori abilitati;
    - b) in applicazione della procedura di acquisto in economia di cui al capo II;

<b>Considerato</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- che il ricorso al mercato elettronico CONSIP favorisce soluzioni operative immediate e tali da garantire principi di trasparenza e semplificazione della procedura, di parità di trattamento e di non discriminazione, di snellire le procedure di acquisizione dei beni e servizi e ridurre i tempi ed i costi di acquisto;</li> <li>- che il ricorso al mercato elettronico CONSIP consente nell'immediato l'individuazione a parità di qualità di prodotto, del soggetto che offre il bene al prezzo più basso;</li> <li>- che è possibile effettuare acquisto attraverso MEPA di prodotti e servizi offerti da una pluralità di fornitori attraverso due modalità: l'emissione dell'ordine diretto di acquisto (OdA) e la richiesta di offerta (RdO);</li> <li>- che per i prodotti di cui al servizio di che trattasi non sono attive convenzioni CONSIP mentre risultano presenti sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (MEPA) gestito dalla stessa CONSIP;</li> <li>- che l'importo del servizio a base d'asta è fissato in € 35.880,00 oltre € 3.120,00 per oneri sicurezza oltre IVA al 22% come da capitolato tecnico allegato alla presente per farne parte integrante e sostanziale;</li> <li>- che l'oggetto del contratto è l'individuazione di un operatore economico a cui affidare il servizio di manutenzione degli impianti di riscaldamento, condizionamento/climatizzazione, idrosanitari, nonché all'esecuzione di interventi di ripristino e/o sostituzione negli edifici aziendali;</li> <li>- che la scelta del contraente viene effettuata mediante acquisto in economia ai sensi dell'art 125 del D. Lgs n°163/2006 e s.m.i., e con l'impegno del MEPA con la modalità di cui al D.P.R. n°207/2010 e dell'art. 81 del D.Lgs. n°163/2006 e s.m.i. con l'utilizzo del criterio del prezzo più basso, di cui all'art. 82 del D.Lgs n°163/2006 e s.m.i.;</li> </ul>
<b>Ritenuto</b>	pertanto, di provvedere mediante acquisizione in economia ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs n°163/2006 e s.m.i., utilizzando il MEPA ai sensi dell'art.328 del D.P.R. 207/2010, mediante richiesta di offerta (RdO), in conformità a quanto disposto dalle vigenti norme riguardanti appalti di fornitura sotto soglia;
<b>Stabilito</b>	che Responsabile del Procedimento ai sensi dell'art.10 D.Lgs.n°163/2006 è il Geom. Silvana Usai;
<b>Visto</b>	l'art. 11 del D. Lgs. n°163/2006;
<b>Acquisito</b>	il CIG della procedura n. <b>Z2B186544C</b> al fine della tracciabilità dei flussi finanziari come previsto dell'art. 3 della legge n°136/2010 e s.m.i.;
<b>Visto</b>	l'art. 125 comma 11 del D.Lgs. n°163/2006;

### **IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

per i motivi sopra espressi,

### **DELIBERA**

- di adottare, visto l'art. 11 del D.Lgs n°163/2006 il presente provvedimento quale determina a contrarre precisando che con l'esecuzione del contratto s'intende realizzare il fine:
  - 1) provvedere al servizio manutenzione degli impianti di riscaldamento, condizionamento/climatizzazione, idrosanitari, nonché all'esecuzione di interventi di ripristino e/o sostituzione presenti negli edifici aziendali esclusi i presidi

Ospedalieri in Comune di Olbia, Tempio Pausania e La Maddalena, esclusa altresì la Struttura Polifunzionale ed Amministrativa in Olbia, denominata "San Giovanni di Dio";

2) il contratto ha ad oggetto: servizio manutenzione degli impianti di riscaldamento, condizionamento/climatizzazione, idrosanitari, nonché all'esecuzione di interventi di ripristino e/o sostituzione presenti negli edifici aziendali per il periodo di 12 mesi dalla data di affidamento del servizio;

3) il contratto verrà perfezionato ai sensi dell'art. 328, comma 5 del D.P.R. del 5 ottobre 2010, n. 207, mediante scrittura privata, che può consistere anche nello scambio dei documenti di offerta e accettazione firmati digitalmente dal fornitore e dalla stazione appaltante;

4) procedere alla scelta del contraente ai sensi di quanto previsto dall'art. 125 comma 10 e 11 del D.lgs. n°163/2006;

5) il valore del servizio è pari ad € 35.880,00 oltre € 3.120,00 per oneri sicurezza oltre IVA al 22%;

- di approvare il disciplinare d'appalto predisposto riportante le clausole essenziali per il servizio di che trattasi, depositato in atti, da inviare alle ditte offerenti abilitate nel MEPA, unitamente alla richiesta di offerta (RdO) generata dal sistema;

- di indire, per le motivazioni espresse in premessa, una gara mediante acquisto in economia ai sensi dell'art. 125 c.11 del D.lgs. n°163/2006 e del D.P.R. n°207/2010 e s.m.i. con l'impiego del Mercato Elettronico, richiesta di offerta (RdO), avente ad oggetto il servizio manutenzione degli impianti di riscaldamento, condizionamento/climatizzazione, idrosanitari, nonché all'esecuzione di interventi di ripristino e/o sostituzione presenti negli edifici aziendali, da inoltrare alle ditte abilitate presenti nel Mercato Elettronico per le Pubbliche Amministrazioni (MEPA) tenuto da CONSIP per il Ministero dell'Economia e delle Finanze, da aggiudicare con il criterio del prezzo più basso determinato mediante offerta a prezzi unitari, ai sensi degli articoli 81 e 82 del D. Lgs n°163/2006;

- di incaricare ai sensi dell'art.10 del D.Lgs. n°163/2006 Responsabile del Procedimento Geom. Silvana Usai;

- di quantificare il valore dell'appalto da porre a base d'asta della gara l'importo di € 35.880,00 oltre € 3.120,00 per oneri sicurezza oltre IVA al 22%;

- di dare atto altresì che si procederà al perfezionamento dell'impegno di spesa a gravare sul conto A507010102 – UA2\_TEC macro 1, in sede di affidamento del servizio.

**IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

Dott. Paolo Tecleme

Ing. Paolo Tauro  
Geom. Silvana Usai

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**ASL OLBIA.**

**CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI  
RISCALDAMENTO, CLIMATIZZAZIONE/CONDIZIONAMENTO E  
IDRICOSANITARI**

[www.aslolia.it](http://www.aslolia.it)

**Informazioni generali:**

Aggiudicazione ai sensi dell'art. 82 del D. Lgs. 163/06

**Stazione appaltante:** Azienda Sanitaria Locale n.2 di Olbia; Telefono: 0789/552306 Fax: 0789/0789552193  
Via Bazzoni-Sircana n. 2/2° E-mail: [servizio.tecnico@aslolia.it](mailto:servizio.tecnico@aslolia.it)  
07026 Olbia certificata :serv.tecnico@pec.aslolia.it

**INDICE**

[www.aslolia.it](http://www.aslolia.it)

P.IVA 01687160901

Via Bazzoni – Sircana 07026 Olbia

Tel. 0789/552339

Fax 0789/552329

Via Bazzoni – Sircana 07026 Olbia

Tel 0789.552306-395-3438

Fax 0789/552193

e-mail [servizio.tecnico@aslolia.it](mailto:servizio.tecnico@aslolia.it)

<b>1</b>	<b>PREMESSA</b>	pg. <b>3</b>
<b>2</b>	<b>DEFINIZIONI</b>	pg. <b>3</b>
	2.1 Manutenzione ordinaria	pg. <b>3</b>
	2.2 Manutenzione straordinaria	pg. <b>3</b>
	2.3 Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico	pg. <b>3</b>
<b>3</b>	<b>OGGETTO DELL'APPALTO</b>	pg. <b>3</b>
	3.1 Prestazioni a Carico dell'Aggiudicatario	pg. <b>3</b>
<b>4</b>	<b>AMMONTARE, DURATA DELL'APPALTO E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA</b>	pg. <b>5</b>
<b>5</b>	<b>DESCRIZIONE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE</b>	pg. <b>6</b>
	5.1 Piano di Manutenzione	pg. <b>6</b>
	5.2 Livelli di Servizio (SLA)	pg. <b>7</b>
	5.3 Gestione Guasti	pg. <b>7</b>
	5.4 Servizio Di Reperibilità E Pronto Intervento	pg. <b>7</b>
<b>6</b>	<b>CONDIZIONI AMBIENTALI DA MANTENERE ALL'INTERNO DEI LOCALI</b>	pg. <b>8</b>
<b>7</b>	<b>ATTREZZATURE, MACCHINARI E PRODOTTI DA UTILIZZARE PER L'ESECUZIONE DELLA PRESTAZIONE</b>	pg. <b>8</b>
<b>8</b>	<b>TARIFFARIO</b>	pg. <b>8</b>
	<b>8.1 Impianti di riscaldamento</b>	pg. <b>8</b>
	8.1.1 Pulizia caldaie fino a 35 kW	pg. <b>8</b>
	8.1.2. Pulizia caldaie sopra 35 kW	pg. <b>8</b>
	8.1.3 Pulizia bruciatori	pg. <b>9</b>
	8.1.4 Pulizia canna fumaria	pg. <b>9</b>
	8.1.5 Messa a riposo completa centrale termica a fine stagione	pg. <b>9</b>
	8.1.6 Nuove forniture	pg. <b>9</b>
	<b>8.2 Impianti di condizionamento e aria primaria</b>	pg. <b>10</b>
	8.2.1 Macchine tipo split o comunque inferiori a 120 kW	pg. <b>10</b>
	8.2.2. Condizionatori aria primaria locali, aree comuni sale dialisi, ecc.	pg. <b>10</b>
	8.2.3 Gruppi frigo – impianto di condizionamento	pg. <b>10</b>
	8.2.4 Torri evaporative	pg. <b>10</b>
	8.2.5 Scambiatori di calore	pg. <b>10</b>
	8.2.6 Pompe circolazione acqua calda, fredda e refrigerata	pg. <b>11</b>
	8.2.7 Elettropompe sommerse	pg. <b>11</b>
	8.2.8 Produttori acqua calda	pg. <b>11</b>
	8.2.9 Autoclavi	pg. <b>11</b>
	8.2.10 Compressori aria	pg. <b>11</b>
	8.2.11 Estrattori aria e torrini	pg. <b>11</b>
	8.2.12 Vasi espansione aperti	pg. <b>11</b>
	8.2.13 Fan-coils locali nel controsoffitto	pg. <b>12</b>
	8.2.14 Fan-coils parti comuni e locali - tipo a pavimento	pg. <b>12</b>
	8.2.15 Collettori acqua calda, fredda, sanitaria, andata e ritorno refrigerata, vapore e condensa	pg. <b>12</b>
	8.2.16 Nuove forniture	pg. <b>12</b>
	<b>8.3 Impianti idricosanitari</b>	pg. <b>12</b>
	8.3.1 Manutenzione distribuzione idrico sanitaria	pg. <b>12</b>
	8.3.2 Rivestimenti isolanti	pg. <b>13</b>
	8.3.3. Manutenzione Autoclave	pg. <b>13</b>
	8.3.4. Manutenzione scambiatori di calore	pg. <b>13</b>
	8.3.5 W.C. - Vaso a sedile - vaso/bidet	pg. <b>13</b>
	8.3.6. Doccino vaso/bidet	pg. <b>13</b>
	8.3.7. Doccia	pg. <b>13</b>
	8.3.8. Lavabo e bidet	pg. <b>13</b>
	8.3.9. Accessori da bagno	pg. <b>13</b>
	8.3.10. Apparecchi sanitari oltre a quelli descritti nelle voci precedenti	pg. <b>13</b>
<b>9</b>	<b>FIGURE PROFESSIONALI, IMPIEGO E NORME DI SICUREZZA</b>	pg. <b>14</b>
<b>10</b>	<b>NOMINA TERZO RESPONSABILE</b>	pg. <b>14</b>
	10.1 Principali adempimenti del Terzo Responsabile	pg. <b>14</b>
<b>11</b>	<b>GARANZIE PER DANNI A COSE O PERSONE</b>	pg. <b>15</b>
	11.1 Assunzione di responsabilità del Fornitore	pg. <b>15</b>
	11.2 Raccomandazioni e normative applicabili	pg. <b>15</b>
<b>12</b>	<b>MANTENIMENTO DELLA CONFORMITÀ NORMATIVA – MODIFICHE AGLI IMPIANTI</b>	pg. <b>16</b>
<b>13</b>	<b>DIRITTI ED IMPEGNI DI ASL OLBIA</b>	pg. <b>16</b>
<b>14</b>	<b>SOPRALLUOGHI</b>	pg. <b>17</b>
<b>15</b>	<b>ESCLUSIONI</b>	pg. <b>17</b>
<b>16</b>	<b>ATTREZZATURE, MACCHINARI E PRODOTTI DA UTILIZZARE PER L'ESECUZIONE DELLA PRESTAZIONE</b>	pg. <b>17</b>
<b>17</b>	<b>PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI</b>	pg. <b>17</b>
<b>18</b>	<b>PENALITÀ'</b>	pg. <b>18</b>
<b>19</b>	<b>AVVIAMENTO E CONSEGNA DEGLI IMPIANTI</b>	pg. <b>18</b>
<b>20</b>	<b>VARIE</b>	pg. <b>19</b>
<b>21</b>	<b>ALLEGATI</b>	pg. <b>19</b>

## 1. PREMESSA

[www.aslombia.it](http://www.aslombia.it)

P.IVA 01687160901

Via Bazzoni – Sircana 07026 Olbia

Tel. 0789/552339

Fax 0789/552329

Via Bazzoni – Sircana 07026 Olbia

Tel 0789.552306-395-3438

Fax 0789/552193

e-mail servizio.tecnico@aslombia.it

Lo scopo del presente documento è quello di definire i requisiti amministrativi e tecnici relativi all'erogazione del **servizio di conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento, climatizzazione/condizionamento e idricosanitari** ubicati all'interno di tutti gli edifici in uso, a qualsiasi titolo, alla Asl n° 2 di Olbia, esclusi i presidi Ospedalieri in Comune di Olbia, Tempio e La Maddalena, esclusa altresì la Struttura Polifunzionale ed Amministrativa in Olbia, denominata "San Giovanni di Dio".

La prestazione d'opera deve comprendere, oltre ad un servizio di assistenza e manutenzione, un aggiornamento tecnologico mirato alla eventuale sostituzione degli impianti obsoleti e/o non più funzionanti. Gli apparati vengono indicati nella tabella allegata (**All. 1**), l'Assuntore sarà comunque tenuto a redigere in cartaceo e digitale, un proprio elenco anagrafico relativo alle apparecchiature da condurre.

## 2. DEFINIZIONI

Per **manutenzione** si intende il complesso di attività mirate al mantenimento in efficienza dei sistemi di condizionamento oggetto del seguente appalto.

### 2.1 Manutenzione ordinaria

Per manutenzione ordinaria si intendono l'insieme delle attività previste dai manuali di manutenzione, necessarie al mantenimento in efficienza dei sistemi che devono essere garantiti dal Fornitore durante il periodo di erogazione del servizio **comprensivi dei materiali di consumo**.

### 2.2 Manutenzione straordinaria

Per manutenzione straordinaria, si intende l'insieme delle attività non previste dalla manutenzione ordinaria necessarie, in caso di guasto o anomalie di funzionamento, al ripristino dei normali livelli di funzionalità dei sistemi per tutta la durata del servizio e **comprensiva di eventuali parti di ricambio, a carico del Fornitore**.

### 2.3 Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico

Per "**terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico**", (D.P.R. 412/1993 art.1) si intende la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.

Il terzo responsabile deve essere in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, o attestazione rilasciata ai sensi del D.P.R. 207/2010, categorie OG 11 oppure OS 28";

## 3. OGGETTO DELL'APPALTO

L'oggetto del presente appalto è il **servizio di conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento, climatizzazione/condizionamento e idricosanitari** della Asl n°2 di Olbia installati nelle strutture di proprietà/uso e locazione Aziendali, di cui alla tabella allegata nella quale sono indicati anche alcune macchine per le quali sono note anomalie e/o criticità - **All. 1**

L'appalto consiste nella fedele e completa esecuzione di tutte le prestazioni ordinate e nell'esatta osservanza di tutte le norme stabilite con il contratto.

L'Aggiudicatario si impegna a garantire nei locali riscaldati la temperatura di  $21\text{ }^{\circ}\text{C} \pm 1\text{ }^{\circ}\text{C}$ , (modalità inverno) e si impegna comunque a garantire la bontà del microclima all'interno degli stessi.

### 3.1. PRESTAZIONI A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

L'Aggiudicatario assume a proprio carico le seguenti prestazioni, le quali formano oggetto del presente appalto, per una durata di 1 (uno) anno.

a) manutenzione ordinaria e gestione delle centrali termiche e degli impianti di raffrescamento, climatizzazione, condizionamento, estrazione, ventilazione, trattamento aria ed umidificazione di cui all'allegato 1, in conformità agli art. 7 e 12 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i, nonché dell'impianto idrico-sanitario in tutte le sue componenti comprese le parti terminali e l'arredo dei servizi igienici;



b) manutenzione straordinaria delle centrali termiche e degli impianti di raffrescamento, climatizzazione, condizionamento, estrazione, ventilazione, trattamento aria ed umidificazione di cui all'allegato 1, in conformità agli art. 7 e 12 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i., anche di messa a norma, nonché dell'impianto idrico-sanitario in tutte le sue componenti comprese le parti terminali e l'arredo dei servizi igienici;

c) pronto intervento 24h/24h.

Le lavorazioni verranno gestite rispettando anche, le seguenti indicazioni:

**1) La prova a caldo delle centrali termiche**, della durata non inferiore a 3 ore, almeno sette giorni prima dell'inizio del periodo di riscaldamento.

**2) La compilazione dei "libretti di centrale", ove presenti**, nei quali saranno riportate tutte le operazioni effettuate (Regolamento di esecuzione della legge 30/04/1976, n. 373 e legge 09/01/1991, n. 10); **ove non presenti l'Appaltatore, si impegna a redigere il documento.**

**3) La collocazione all'esterno delle centrali termiche di una tabella** riportante il periodo annuale di esercizio, l'orario di attivazione giornaliera degli impianti termici e le generalità e il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici (D.P.R. 26/08/1993, n. 412).

**4) La conduzione delle centrali termiche** con personale qualificato munito di patente a norma di legge (Legge 13/07/1966, n. 615 - Art. 16).

**5) L'analisi della combustione**, rilevando il rendimento dei generatori nonché la correttezza del tenore di CO<sub>2</sub> e degli altri fattori inquinanti.

**6) Il controllo mensile e la taratura degli impianti di termoregolazione.** In questa occasione saranno eseguiti, alla presenza di ASL OLBIA, rilievi di temperatura in ambienti campione.

**7) La pulizia ed il riordino costante dei locali delle centrali termiche**, facendosi carico dell'alienazione di qualsiasi ingombro presente nei locali, non attinenti agli impianti.

**8) La manutenzione ordinaria e preventiva:**

- degli strumenti di misura, degli organi di controllo e di sicurezza: termometri, manometri, termostati, pressostati e valvole di sicurezza;
- della strumentazione dei generatori di calore;
- dei generatori di calore, con pulizia del circuito fumi e dei canali da fumo; ove necessario, si provvederà alla disinquinazione chimica delle parti metalliche bagnate dall'acqua;
- degli impianti di combustione (bruciatori ed accessori);
- dei circuiti del combustibile;
- delle elettropompe di circolazione ed alimentazione;
- delle apparecchiature di regolazione automatica (sonde interne/esterne e centralina climatica);
- degli apparecchi di assorbimento dell'espansione dell'acqua contenuta nell'impianto, siano essi del tipo autoclave, chiuso, autopressurizzato o aperto;
- degli apparati di depurazione e/o addolcimento dell'acqua, ove esistenti;
- della tenuta delle saracinesche e di ogni apparato di intercettazione;
- degli impianti elettrici della centrale termica.

**9) La sostituzione, a propria cura e spese, ove necessario, delle seguenti parti:** sonde, termostati, termometri, idrometri, manometri, ugelli, deflettori, elettrodi, fotocellule, filtri, premistoppa, guarnizioni, tappi, valvole di fondo, sali, oli lubrificanti.

**10) La sostituzione, a propria cura e spese, ove necessario, delle seguenti parti** dell'impianto elettrico delle centrali termiche: teleruttori, relè salvamotori, protezioni termiche, interruttori, fusibili salvamotori, morsetti, lampade di illuminazione e di segnalazione.

**11) Gli interventi di manutenzione ordinaria**, idonei ad ottenere il miglior rendimento dei corpi scaldanti, mediante l'eliminazione dell'aria.

**12) Tutta l'assistenza tecnica per migliorare la sicurezza e l'efficienza del servizio.**

**13) La messa a riposo degli impianti, ove necessario, che prevede:**

- pulizia dei generatori di calore e dei canali da fumo;
- sgombero delle ceneri e delle scorie;
- pulizia dei locali delle centrali termiche;
- pulizia, lubrificazione e protezione delle principali apparecchiature.

**14) La stesura di una relazione riguardante lo stato degli impianti e con l'indicazione di eventuali anomalie o disfunzioni.** Saranno proposte le soluzioni ritenute necessarie per garantire l'efficienza e la sicurezza degli impianti, anche ai fini della loro rispondenza alle vigenti disposizioni (Legge 10/05/1976, n. 319, ex ENPI, I.S.P.E.S.L., ex A.N.C.C., Vigili del Fuoco, ecc.).

**15) Il Ruolo di Terzo Responsabile.** Il terzo responsabile non può delegare ad altri le responsabilità assunte e può ricorrere solo occasionalmente al subappalto delle attività di sua competenza per le attività di manutenzione straordinaria (comma 1, art. 11 DPR 412/93).

Il Fornitore, deve essere garante dell'efficienza dei sistemi per tutto il periodo di esecutività del servizio, assicurando il funzionamento secondo i livelli di servizio che vengono definiti al n° 9 e 10 , operando interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per i sistemi di condizionamento devono essere garantiti tutti quegli interventi di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, necessari al mantenimento dell'efficienza operativa per un totale di almeno 12 mesi.

Devono essere previste almeno due visite annuali, per ciascuna struttura, necessarie all'effettuazione della manutenzione ordinaria. I guasti emergenti devono essere trattati in regime di manutenzione straordinaria, sempre a carico del Fornitore, a seguito di chiamata da parte del cliente, gestite dal Servizio Tecnico Aziendale, con interventi di ripristino secondo i livelli di servizio di seguito indicati.

Ogni intervento di manutenzione, sia esso di tipo ordinario che straordinario, deve essere riportato su un apposita scheda tecnica riportata in fondo al presente documento.

Il documento così compilato deve essere sottoscritto dal tecnico intervenuto e dal referente dell'Amministrazione allo scopo individuato per ogni sede interessata dal progetto.

L'erogazione del servizio di manutenzione si compone delle seguenti attività:

- fissare gli obiettivi di disponibilità, manutenibilità, sicurezza per ciascun sistema e parte di esso;
- individuare, attraverso modelli, la strategia ottimale di manutenzione e la ripartizione dei costi nel tempo;
- garantire la continuità ed efficienza dei sistemi riducendo al minimo i fermi macchina.

#### **4. AMMONTARE E DURATA DELL'APPALTO e MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA**

L'Appalto ha per oggetto l'affidamento per 1 (uno) anno del Servizio di gestione, manutenzione ordinaria ed il pronto intervento, di cui alle lettere a) e c) del precedente punto 3, degli impianti termici, di condizionamento ed idricosanitari, di proprietà o in uso a qualsiasi titolo dalla Stazione Appaltante, il cui ammontare annuo viene stabilito in € 39.000,00 oltre IVA, comprensivi oneri per la sicurezza pari ad € 5.900,00 non soggetti a ribasso, da assoggettare al ribasso d'asta offerto dall'Appaltatore:

IMPORTO ANNUO DEI LAVORI	€	39.000,00
COSTI PER LA SICUREZZA	€	3.120,00
IMPORTO A BASE D'ASTA	€	35.880,00
DURATA CONTRATTO	anni	1
IMPORTO COMPLESSIVO	€	39.000,00

I lavori di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) del precedente punto 3, quando eccedenti l'importo che viene fissato in € 150,00 (centocinquanta,00), saranno remunerati per la parte eccedente la quota stabilita, attraverso il prezzario in vigore della Regione Sardegna al momento dell'offerta, ove tali prezzi non fossero presenti, verranno desunti da indagine di mercato, decurtati del ribasso d'asta offerto dal concorrente. Per tali lavori l'Assuntore dovrà presentare, entro max gg 3 (tre) dalla richiesta/verifica, un computo metrico estimativo / offerta che dovrà essere accettato ed autorizzato dal Committente prima della loro esecuzione.

La durata dell'appalto decorrerà dalla data di consegna degli impianti, che potrà avvenire anche nelle more della stipula del contratto.

Da tale data decorreranno tutti gli oneri e gli adempimenti a carico dell'Aggiudicatario previsti dai Documenti Contrattuali.

Alla scadenza del contratto, nelle more dell'affidamento del nuovo appalto, l'Appaltatore si impegna ad assicurare lo svolgimento senza interruzione del servizio alle medesime condizioni stabilite nel contratto sino alla data di subentro del nuovo Appaltatore e con modalità tali da garantire adeguato supporto all'Amministrazione nel passaggio delle consegne. Le offerte presentate saranno valutate applicando il criterio di aggiudicazione ai sensi dell'art. 82 del D. Lgs. 163/06: *al prezzo più basso rispetto sull'importo posto a base di gara*, esclusi i costi per la sicurezza, non soggetti a ribasso. Si precisa comunque che, l'Appalto cesserà di produrre effetti qualora venisse raggiunto, anche anticipatamente rispetto al termine fissato, il tetto di spesa massimo stabilito nel presente articolo 4, maggiorato del sesto quinto.

## 5. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO MANUTENZIONE

Il Fornitore, per poter svolgere con efficacia ed efficienza il servizio di manutenzione deve predisporre tutta la documentazione necessaria allo svolgimento del servizio richiesto, organizzata all'interno di un archivio (fisico ed informatizzato), in particolare dovrà reperire, elaborare e rendere sempre disponibili i seguenti documenti:

**Anagrafica degli impianti**, individuazione, localizzazione e descrizione, supportata da un opportuno sistema di classificazione e codifica, nell'ambito dei complessi immobiliari degli edifici interessati, dei sistemi di condizionamento, suddiviso gerarchicamente in unità tecnologiche, elementi tecnici, componenti e loro materiali costituenti. Per la suddivisione del sistema tecnologico è necessario far riferimento alle norme UNI 8290-1 ed eventuali successive integrazioni e/o modifiche.

**Specifiche tecniche**, relative in particolare ai componenti impiantistici, per individuarne le caratteristiche e le "condizioni stabilite" di funzionamento.

**Manuali d'uso, manutenzione e conduzione tecnica del costruttore.**

I principali interventi da eseguire, nel rispetto del manuale di manutenzione del costruttore, che ove non disponibile deve essere recuperato dall'aggiudicatario, sono:

*Verifica pulizia sanificazione e/o sostituzione dei filtri aria - Pulizia generale macchina - Controllo a vista ossidazione scocca - Controllo tensione di alimentazione potenza e ausiliari - Controllo carica fluido frigorifero : spia liquido e sotto-raffreddamento compresa eventuale ricarica - Verifiche termometriche circuito frigorifero: condensazione, evaporazione, surriscaldamento ecc. - Verifica del funzionamento della valvola pressostatica - Stato e fissaggio giranti ventilatori, motori, pulegge e tesaggio cinghie comprensivo di lubrificazione degli organi rotanti - Controllo vibrazioni parti mobili e supporti motore - Pulizia bacinella raccolta condensa e libero drenaggio - Gestione bacinella raccolta condensa - Controllo collegamenti elettrici alle utenze - Funzionamento programmatore - Sostituzione pile telecomando - Pulizia scambiatore alettato comprensivo di lavaggio - Controllo differenza temperatura ingresso/uscita aria - Stato e pulizia scambiatore alettato - Serraggio morsetti, connessioni, collegamenti elettrici - Verifica tenuta circuito frigorifero - Controllo Gruppo frigorifero - Controllo Generatore di calore - Unità di trattamento dell'aria - Verifica Circuito idrico e valvolame - Controllo Elettropompe - Controllo Filtri in genere - Legionellosi - Apparecchiature elettriche - Regolazione automatica - Redazione libretto di impianto ove non presente - Per generatori di calore, caldaie a combustibile liquido: Controllo dell'aumento della temperatura dei fumi all'uscita del generatore.*

Le attività sopra descritte sono riferite in linea generale alle varie tipologie di sistemi di condizionamento (sistemi centralizzati, sistemi split, di tipo autonomo e per ambienti IT) ed andranno eseguite negli intervalli di tempo previsti dal manuale di uso e manutenzione ove non diversamente specificato nel presente capitolato. Per quanto attiene la pulizia sanificazione e/o sostituzione dei filtri, la cadenza è da intendersi semestrale. L'Aggiudicatario potrà affidare le prestazioni di cui al presente articolo ad aziende della propria organizzazione, rimanendo sempre responsabile della loro buona esecuzione.

### 5.1 Piano di Manutenzione

L'offerta deve prevedere la redazione di un piano di manutenzione definito come il complesso delle attività che hanno lo scopo di mantenere gli apparati nella corretta efficienza e funzionalità secondo le aspettative e le esigenze dell'Amministrazione.

Il piano di manutenzione deve prevedere, altresì, tutti i controlli ed interventi volti al mantenimento degli standard di funzionalità, efficienza, affidabilità e qualità per cui gli impianti sono stati realizzati e gli intervalli di tempo in cui gli interventi devono essere eseguiti.

Il piano di manutenzione, avente lo scopo di assicurare il corretto funzionamento del sistema deve prevedere almeno due visite ispettive annuali per ogni apparato oggetto del presente documento, nonché tutti gli interventi che si rendono necessari in caso di avaria, totale o parziale, degli impianti. Il tutto finalizzato al raggiungimento degli obiettivi appresso descritti.

**Obiettivi tecnico - funzionali:**

istituire un sistema di raccolta delle "informazioni di base" e di aggiornamento con le "informazioni di ritorno" a seguito degli interventi, che consenta, attraverso l'implementazione e il costante aggiornamento del "sistema informativo", di conoscere e mantenere correttamente gli impianti in tutte le sue componenti;

consentire l'individuazione delle strategie di manutenzione più adeguate in relazione alle caratteristiche degli impianti da mantenere in efficienza;  
definire le figure degli operatori tecnici individuati per l'esecuzione, corretta ed efficiente, degli interventi;  
definire le istruzioni e le procedure per controllare la qualità del servizio di manutenzione.

### **Obiettivi economici**

Ottimizzare l'utilizzo dei sistemi e prolungarne il ciclo di vita con l'effettuazione d'interventi manutentivi mirati; conseguire il risparmio di gestione sia con il contenimento dei consumi energetici, sia con la riduzione dell'insorgere dei guasti rendendo minimo il tempo di mancata disponibilità dei sistemi;

### **Obiettivi giuridici-normativi**

Stabilire responsabilità e competenze per l'espletamento delle attività oggetto del servizio di manutenzione; assicurare il rispetto dei requisiti di sicurezza e della qualità ambientale; assicurare procedure di verifica e controllo nello svolgimento delle attività di conduzione "tecnica".

## **5.2 Livelli di Servizio**

Nella definizione dei livelli di servizio si fa riferimento al concetto di guasto bloccante o non bloccante. Nello specifico, si intende per *guasto bloccante* un guasto o anomalia bloccante tale da impedire l'utilizzo totale degli impianti e/o l'erogazione di uno o più funzionalità. Viceversa si intende per *guasto non bloccante* un guasto o anomalia che blocca o invalida una o più funzioni di un singolo apparato senza compromettere il funzionamento dell'intero sistema in quanto esiste una o più procedure alternative per superare l'inconveniente.

### **GUASTI BLOCCANTI**

Ripristino entro 12 ore lavorative.

### **GUASTI NON BLOCCANTI**

Ripristino entro 24 ore lavorative.

Il Fornitore è tenuto a comunicare, all'atto dell'offerta, le modalità operative di erogazione del servizio.

## **5.3 Gestione dei guasti**

All'uopo l'offerente deve predisporre un'utenza telefonica dedicata, dimensionata per la corretta ed efficiente gestione delle richieste d'intervento. Inoltre deve essere messa a disposizione una casella di Posta Elettronica Certificata, quale sistema integrativo per l'inoltro delle richieste e/o la gestione delle comunicazioni tra la Stazione Appaltante e la Ditta Affidataria. Le richieste di intervento tecnico, verranno gestite ed inoltrate dal Servizio Tecnico Aziendale.

Il Fornitore deve individuare e porre a disposizione dell'Amministrazione, un sistema di certificazione di ricezione delle richieste di intervento su entrambe le modalità indicate.

Il Fornitore deve organizzare un sistema di archiviazione dei dati relativi alla gestione dei guasti e, mensilmente, deve essere consegnato il report delle richieste di intervento con le indicazioni dei tempi di risoluzione dei guasti, al Servizio Tecnico Aziendale, corredato da eventuali Di.Co. impianti.

Gli interventi, in ogni caso devono essere sia di tipo preventivo, con le visite contrattualmente previste, che correttivo, in caso di guasto.

## **5.4 Servizio di reperibilità e pronto intervento**

L'Appaltatore dovrà garantire un servizio di pronto intervento e reperibilità per tutto l'arco dell'anno e per tutte le 24 ore dei giorni sia feriali che festivi o prefestivi entro massimo 3 ore dalla chiamata.

Tale servizio dovrà essere espletato da personale specializzato in grado di far fronte alle anomalie che gli impianti oggetto dell'appalto possono presentare.

A tal scopo l'Appaltatore dovrà fornire un numero telefonico attivo 24 ore su 24, 7 giorni 7, per tutto il periodo del contratto, a cui segnalare guasti o anomalie funzionali. **Tale numero dovrà essere chiaramente indicato anche esternamente ai locali impiantistici oggetto dell'appalto.**

I lavori per la riparazione e ripristino di anomalie funzionali essere tempestivamente eseguiti, al fine di permettere il regolare svolgimento delle attività.

Appena possibile e comunque entro l'ora successiva alla riparazione l'Appaltatore dovrà dare comunicazione alla Stazione Appaltante, delle cause che hanno determinato il disservizio e dello stato di avanzamento dei lavori di riparazione.

In caso d'impossibilità di riparazione immediata o di aggravamento del problema si dovrà avvertire immediatamente il Servizio Tecnico Aziendale dando indicazione di massima dei tempi necessari alla risoluzione del problema.

Per ogni intervento dovrà essere redatta una nota in cui sarà riportato l'impianto presso cui è avvenuto l'intervento medesimo, la data, l'orario della segnalazione, l'anomalia riscontrata, la descrizione degli interventi effettuati, l'orario della fine dell'anomalia, il nome e cognome dell'operatore/i che ha/hanno eseguito l'intervento.

Il servizio deve garantire la massima affidabilità anche nei giorni festivi e nella fascia notturna.

**Le chiamate e gli interventi potranno essere illimitate.**

## 6. CONDIZIONI AMBIENTALI DA MANTENERE ALL'INTERNO DEI LOCALI

La temperatura prescritta dalla norma deve essere garantita durante tutto l'orario di effettiva occupazione dei locali, secondo le necessità di servizio ed il tempo di utilizzazione che saranno indicate dall'Amministrazione almeno 24 (ventiquattro) ore prima tramite apposito ordine di servizio.

Le temperature sopra stabilite, (p.to 3), per gli edifici si intendono misurate ad ambienti vuoti cioè non occupati dalle persone, all'altezza di mt. 1,50 dal pavimento e nel centro dei locali. Tali temperature interne devono essere garantite anche con le temperature esterne medie giornaliere di 0°C con locali chiusi da almeno 2 ore.

## 7. ATTREZZATURE, MACCHINARI E PRODOTTI DA UTILIZZARE PER L'ESECUZIONE DELLA PRESTAZIONE

Tutti gli attrezzi, la strumentazione e gli utensili, necessari per eseguire il lavoro a perfetta regola d'arte e che dovranno rispondere alle prescrizioni di legge anche in materia di sicurezza, sono forniti a cura e spese della ditta aggiudicataria e vengono utilizzati sotto la sua responsabilità.

Restano invece a carico dell'Amministrazione appaltante gli oneri relativi alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del combustibile per il funzionamento degli impianti.

## 8. TARIFFARIO

Si stabiliscono fin d'ora gli importi, che vengono accettati dall'Assuntore sin dal momento dell'offerta, relativi alla esecuzione delle lavorazioni già previste in capitolato da eseguirsi anche in aggiunta alle scadenze previste dietro espressa richiesta dell'Amministrazione, e per i quali, verrà applicato il ribasso offerto dall'Aggiudicatario. Gli importi saranno in ogni caso, (sia in regime ordinario che straordinario), comprensivi di diritto di chiamata e spese di viaggio, uso delle normali attrezzature ed assistenza tecnica per sopralluoghi.

### 8.1. Impianti di riscaldamento

#### 8.1.1. Pulizia caldaie fino a 35 kW

Ciclo di intervento in regime ordinario: annuale

- Controllo funzionamento.
- Pulizia dispositivo piezoelettrico e bruciatore.
- Controllo e pulizia gruppo gas.
- Controllo gruppo di riempimento caldaia, organi di intercettazione.
- Controllo del funzionamento di tutti gli organi di sicurezza a bordo caldaia (termostato fumi, termostato di sicurezza, termostato caldaia, manometri, ecc.).
- Pulizia dei serpentine lato acqua e fumi.
- Controllo pompa di circolazione.
- Controllo tratto orizzontale di scarico.
- Prova di combustione e del rendimento della caldaia con annotazione sul quaderno di centrale (questo escluso).

**Prezzo per ciascun intervento € 95,00**

#### 8.1.2. Pulizia caldaie sopra 35 kW

Ciclo di intervento in regime ordinario: mensile.

- Da eseguire mediante aspiratore previa scivolatura dei fasci tubieri (ove esistono).
- Controllo tiraggio dopo la pulizia.
- Controllo funzionamento apparecchi sicurezza.
- Controllo e pulizia prese d'aria e di aerazione ambiente.

**Prezzo per ciascun intervento € 130,00**

#### 8.1.3. Pulizia bruciatori

Ciclo di intervento in regime ordinario: annuale



Bruciatori a gas:

- Pulizia interna bruciatore con aria.
- Controllo termocoppie e bruciatore pilota.
- Controllo tenuta delle tubazioni di adduzione gas.
- Controllo tiraggio camino.
- Controllo e taratura delle apparecchiature di sicurezza.

**Prezzo per ciascun intervento € 83,00**

#### **8.1.4. Pulizia canna fumaria (solo tratto orizzontale) mediante**

Ciclo di intervento in regime ordinario: semestrale

- Aspirazione ed eventuale scivolatura della stessa.
- Controllo integrità della stessa (fessurazioni, intasamenti, ecc.).
- Controllo prese di controllo fumi e camera combustione.
- Controllo, dopo la pulizia, del tiraggio.

**Prezzo per ciascun intervento € 37,00**

#### **8.1.5. Messa a riposo completa centrale termica a fine stagione**

- Pulizia caldaie come punti 1 e 2.
- Smontaggio pannellatura e controllo dello stato di conservazione delle coibentazioni.
- Spazzolatura fino ad eliminare ogni traccia di ruggine e protezione con adatta pittura.
- Controllo e pulizia delle valvole di sicurezza e apparecchiature di controllo e sicurezza.
- Controllo circuiti per l'individuazione di eventuali perdite.
- Pulizia bruciatori come al punto 3.
- Controllo funzionamento.
- Pulizia canna fumaria come al punto 4.
- Analisi fumi della combustione e taratura bruciatore.
- Controllo del funzionamento delle varie pompe di circolazione, eliminazione eventuali perdite, ingrassaggio.
- Controllo della manovrabilità di tutte le valvole e rubinetti ed eliminazione eventuali perdite.
- Controllo del buon funzionamento delle apparecchiature di regolazione e sicurezza.
- Verifica del corretto funzionamento delle valvole e centraline di termoregolazione.
- Pulizia della griglia presa aria esterna.
- Controllo del buon funzionamento del vaso espansione, sfoghi aria, valvole reintegro, galleggianti, ecc..
- Protezione di tutte le apparecchiature con foglio/pellicola di plastica.

**Prezzo per ciascun intervento € 250,00**

**N.B.:** dopo ciascun intervento descritto ai punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 e 3.5, dovranno essere asportati i residui della combustione del camino e camere di raccolta fumi e dovrà essere eseguita la pulizia completa del locale caldaia.

Qualora l'esecuzione dei lavori sopra indicati sia soggetta alla legge 15.03.1990, n. 46 e ss. mm. ii., riguardante le "Norme di sicurezza degli impianti", l'impresa esecutrice dovrà rilasciare la prescritta dichiarazione di conformità.

#### **8.1.6. Nuove forniture**

Per quanto riguarda la nuova fornitura e messa in opera si farà riferimento ai seguenti prezzi:

- caldaia murale od a basamento con tiraggio atmosferico e forzato con potenzialità fino a 35 kW con o senza produzione di acqua calda per uso sanitario € 1.600,00
- idem ma con potenzialità fino a 115 kW € 3.000,00

L'intervento deve prevedere anche lo smaltimento delle apparecchiature sostituite e la realizzazione degli impianti di allacciamento con canaline comprendendo anche le piccole opere murarie eventualmente necessarie per completare il lavoro e consegnare l'apparecchiatura finita e funzionante.

- Montaggio/Sostituzione carico automatico per caldaie murali (deve essere considerata una garanzia sul montaggio o sostituzione pari a 2 anni)

**Prezzo a corpo per ogni intervento € 180,00**

- Intervento su richiesta per perdita sugli impianti. La voce comprende l'attività di: riparazione, serraggio, sostituzione raccordi e tubazioni

**Prezzo a corpo per ogni intervento € 250,50**

I suddetti importi sono comprensivi di diritto di chiamata e spese di viaggio, uso delle normali attrezzature ed assistenza tecnica per sopralluoghi.

## **8.2. Impianti di condizionamento e aria primaria**

### **8.2.1. Macchine tipo split o comunque inferiori a 120 kW**

Ciclo di intervento in regime ordinario: semestrale.

Manutenzione, pulizia filtri, controllo funzionamento della macchina e di tutti gli organi di sicurezza.

**Prezzo per ciascun intervento € 52,00**

### 8.2.2. Condizionatori aria primaria locali, aree comuni sale dialisi, ecc.

Ciclo di intervento in regime ordinario: semestrale

- Lavaggio con apposita pompa ad alta pressione e prodotti detergenti della parte esterna delle batterie calde e fredde.
- Lavaggio con apposita pompa e materiali disincrostanti dell'interno delle tubazioni delle batterie se lo scambio termico non è regolare.
- Smontaggio e pulizia dei separatori di gocce e rimontaggio.
- Smontaggio e pulizia degli ugelli dell'impianto di umidificazione.
- Controllo e messa a punto organi di regolazione automatica.
- Controllo motore elettrico ed altre parti meccaniche in movimento e regolazione tensione cinghie.
- Ingrassaggio e lubrificazione di tutte le parti in movimento.
- Controllo ed eventuale rifacimento premistoppa valvola acqua calda e fredda.
- Controllo, pulizia ed eventuale sostituzione scaricatori di condensa.
- Pulizia ed eliminazione di eventuali tracce di ruggine mediante spazzolatura e verniciatura della macchina.
- Sostituzione delle celle filtranti.

**Prezzo per ciascun intervento € 181,00**

### 8.2.3. Gruppi frigo – impianto di condizionamento

Ciclo di intervento in regime ordinario: annuale

- Controllo apparecchiature di sicurezza e loro taratura.
- Controllo circuito freno ed eventuale ricarica dello stesso.
- Controllo circuito idrico da condensare.
- Lavaggio interno tubi con pompa alta pressione e disincrostanti ed eventuale scovolatura se lo scambio non è regolare.
- Pulizia delle piastre tubiere, eventuale sostituzione delle guarnizioni e protezione con vernice a seguito eventuale lavaggio.
- Ingrassaggio e lubrificazione delle parti in movimento.
- Pulizia totale delle macchine.
- Controllo e rifacimento premistoppa valvole acqua

**Prezzo per ciascun intervento € 248,00**

### 8.2.4. Torri evaporative

Ciclo di intervento in regime ordinario: semestrale.

- Controllo funzionamento del galleggiante e regolazione.
- Smontaggio e pulizia ugelli.
- Controllo e regolazione tensione cinghie trapezoidali.
- Pulizia ed eventuale smontaggio elementi dell'alveare, rimontaggio.
- Eliminazione depositi bacinelle raccolta acqua, pulitura e verniciatura.
- Ingrassaggio cuscinetti motore e ventole.
- Controllo e rifacimento premistoppa valvole acque.
- Smontaggio e pulizia filtro acqua.
- Pulizia generale macchina

**Prezzo per ciascun intervento € 207,00**

### 8.2.5. Scambiatori di calore

Ciclo di intervento in regime ordinario: annuale

- Pulizia interna fascio tubiero con pompa e disincrostanti, eventuale cambio guarnizioni nel caso lo scambio non fosse regolare.
- Controllo e taratura valvole sicurezza e regolazioni automatiche.
- Controllo e rifacimento premistoppa delle valvole primario e secondario.
- Controllo, pulizia ed eventuale sostituzione scaricatori di condensa nel caso di primario a vapore.

**Prezzo per ciascun intervento € 192,00**

### 8.2.6. Pompe circolazione acqua calda, fredda e refrigerata

Ciclo di intervento in regime ordinario: semestrale

- Controllo premistoppa e rifacimento dello stesso se occorre.
- Ingrassaggio e lubrificazione parti in movimento.
- Controllo assorbimento motori.
- Controllo che non vi siano rumori e vibrazioni anormali.

- Smontaggio e pulizia filtri acqua.
- Controllo e rifacimento premistoppa valvole e saracinesche acqua.

**Prezzo per ciascun intervento € 62,00**

#### **8.2.7. Elettropompe sommerse**

Ciclo di intervento in regime ordinario: semestrale

- Verifica funzionamento dei galleggianti.
- Controllo portata ed eventuale pulizia girante previo sollevamento delle pompe.
- Controllo e rifacimento premistoppa valvole e saracinesche.
- Ingrassaggio e lubrificazione.
- Controllo assorbimento motori.

**Prezzo per ciascun intervento € 62,00**

#### **8.2.8. Produttori acqua calda**

Ciclo di intervento in regime ordinario: annuale

- Controllo apparecchiature di regolazione e taratura.
- Lavaggio con pompa e disincrostanti tubazioni lato interno fascio tubiero qualora lo scambio non sia regolare.
- Lavaggio e pulizia interna involucro, in caso di smontaggio.
- Controllo e rifacimento premistoppa valvole e saracinesche primario o secondario.
- Pulizia ed eventuale sostituzione scaricatore di condensa se primario e a vapore.
- Controllo apparecchiature di sicurezza.

**Prezzo per ciascun intervento € 254,00**

#### **8.2.9. Autoclavi**

Ciclo di intervento in regime ordinario: annuale

- Controllo e pulizia valvole di sicurezza.
- Controllo e messa a punto della strumentazione di controllo e livelli.
- Pulizia del serbatoio con eventuale cambio guarnizione del passo d'uomo in occasione del collaudo.
- Pressurizzazione, assistenza al collaudo annuale da parte dei tecnici degli istituti preposti e rimessa in funzione a fine collaudo.
- Rifacimento premistoppa valvole e saracinesche.

**Prezzo per ciascun intervento € 171,00**

#### **8.2.10. Compressori aria**

Ciclo di intervento in regime ordinario: semestrale

- Controllo e taratura valvole sicurezza e pressostato.
- Spurgo acqua dal filtro deidrificante e serbatoio.
- Controllo tensione cinghie.
- Controllo filtro aria e pulizia dello stesso.
- Controllo filtro olio carter e rabbocco.
- Controllo e rifacimento premistoppa valvole intercettazione.
- Controllo assorbimento motore.

**Prezzo per ciascun intervento € 65,00**

#### **8.2.11. Estrattori aria e torrini**

Ciclo di intervento in regime ordinario: semestrale.

- Smontaggio e pulizia griglia e filtro di aspirazione.
- Controllo e regolazione allineamento, tensione cinghie, bilanciamento vento.
- Ingrassaggio e lubrificazione cuscinetti e parti in movimento.
- Pulizia totale macchina.

**Prezzo per ciascun intervento € 62,00**

#### **8.2.12. Vasi espansione aperti**

Ciclo di intervento in regime ordinario: semestrale.

- Controllo e messa a punto galleggianti, scarico troppopieno e sfoghi aria.
- Controllo stato di conservazione.

**Prezzo per ciascun intervento € 73,00**

#### **8.2.13. Fan-coils locali nel controsoffitto**

Ciclo di intervento in regime ordinario: semestrale.

- Pulizia interna mobiletto con aspirapolvere.
- Controllo della sezione ventilante e pulizia girante e motore elettrico.
- Controllo tubazione collegamento acqua con relativi raccordi e valvole, rifacimento premistoppa e sfogo aria.
- Pulizia batteria lato esterno con aspirapolvere.
- Controllo, sistemazione bacinelle e tubazioni scarico condensa.



- Sostituzione filtro.
- Controllo funzionamento motore e termostato.
- Per l'esecuzione dei lavori sopra esposti si dovrà considerare anche lo smontaggio e rimontaggio del controsoffitto per accedere ai fan-coils.

**Prezzo per ciascun intervento € 44,00**

#### **8.2.14. Fan-coils parti comuni e locali - tipo a pavimento**

Ciclo di intervento in regime ordinario: semestrale.  
come sopra.

**Prezzo per ciascun intervento € 39,00**

#### **8.2.15. Collettori acqua calda, fredda, sanitaria, andata e ritorno refrigerata, vapore e condensa**

Ciclo di intervento in regime ordinario: annuale.

- Controllo e rifacimento del premistoppa delle valvole e saracinesche.
- Controllo e sistemazione valvole e rubinetti di scarico.
- Controllo e sistemazione termometri, manometri, rubinetti portamanometri.
- Pulizia ed eventuale sostituzione scaricatori condensa, filtri, indicatori passaggio e valvole ritegno.
- Rimozione ruggine ed ingrassaggio aste valvole.

**Prezzo per ciascun intervento € 81,00**

#### **8.2.16. Nuove forniture**

Per quanto riguarda la nuova fornitura e messa in opera si farà riferimento ai seguenti prezzi:

- climatizzatori inverter monosplit con funzione auto-restart aventi capacità nominale in raffreddamento fino a 5.0 KW ( o 12.000 Btu) € 1.200,00
- climatizzatori inverter multisplit con funzione auto-restart aventi capacità nominale in raffreddamento fino a 7.1 KW (oltre i 12.000 Btu) € 1.400,00

L'intervento deve prevedere anche lo smaltimento delle apparecchiature sostituite e la realizzazione degli impianti di allacciamento con canaline comprendendo anche le piccole opere murarie eventualmente necessarie per completare il lavoro e consegnare l'apparecchiatura finita e funzionante.

• *Intervento su richiesta per perdita sugli impianti. La voce comprende l'attività di: riparazione, serraggio, sostituzione raccordi e tubazioni*

**Prezzo a corpo per ogni intervento € 250,00**

I suddetti importi sono comprensivi di diritto di chiamata e spese di viaggio, uso delle normali attrezzature ed assistenza tecnica per sopralluoghi.

### **8.3. Impianti idricosanitari**

#### **8.3.1. MANUTENZIONE DISTRIBUZIONE IDRICOSANITARIA**

Ciclo di intervento in regime ordinario: Quadrimestrale

Ispezioni specialistiche generali, eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare la rispondenza dello stato della rete al requisito di SICUREZZA che consiste nel tenere sotto controllo la resistenza della rete alle azioni meccaniche, statiche, alle pressioni idrauliche ed alla loro integrità strutturale.

Verifica dello stato d'usura di tutta la rete di distribuzioni, interne ed esterne, di qualunque materiale siano state eseguite (acciaio zincato, rame, polipropilene, polietilene, ecc..) e protezione sia meccanica sia isolante.

Verifica della rete orizzontale di alimentazione che va dal rubinetto di presa della rete stradale alla base delle colonne montanti

Verifica delle colonne verticali di adduzione che erogano l'acqua ai diversi piani

Verifica delle diramazioni orizzontali di alimentazione che distribuiscono l'acqua alle colonne verticali ai servizi igienici, cucine ed ai singoli apparecchi sanitari.

#### **8.3.2. Rivestimenti isolanti**

Ciclo di intervento in regime ordinario: Semestrale

Ispezionare integrità di tutti i rivestimenti isolanti delle centrali e delle reti di distribuzione dei fluidi e ripristinare i rivestimenti isolanti deteriorati.

#### **8.3.3. MANUTENZIONE AUTOCLAVE**

Ciclo di intervento in regime ordinario: Quadrimestrale

eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.

Verifica dell'efficienza degli impianti di pressurizzazione acqua mediante la verifica del funzionamento delle elettropompe. ovvero Riparazione sostituzione in tutti i casi in cui i componenti degli accessori meccanici ed elettrici non risultino più riparabili, di premistoppa, cuscinetti, valvole, pressostati, tele salvamotori, nonché

l'eventuale riavvolgimento dei motori elettrici. Verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto. Verifica integrità e stato d'uso delle vasche.

#### **8.3.4. MANUTENZIONE SCAMBIATORI DI CALORE PER ACS**

Ciclo di intervento in regime ordinario: Semestrale

Ispezioni specialistiche eseguite anche con strumentazioni idonee, atte a verificare lo stato di affidabilità, sicurezza e incolumità degli utenti.

Controllo perdite, smontaggio e pulizia serpentino o piastre, verifica guarnizioni, verifica anodo.

**Prezzo a corpo per ogni intervento € 150,00.**

#### **8.3.5. W.C. - Vaso a sedile - vaso/bidet**

Ciclo di intervento in regime ordinario: Bimestrale.

• Controllo batteria cassetta con cambio tampone in gomma, astina porta tampone e copiglie, regolazione galleggiante, eventuale sostituzione parti guaste, controllo tenuta tubo di discesa ed eventuale manutenzione rompigitto.

• Se presenti manutenzione passo rapido o flussometro mediante smontaggio, pulizia con liquido disincrostante, ingrassaggio con vaselina ed eventuale sostituzione guarnizioni, rimontaggio.

• Verifica fissaggio apparecchio e integrità tavoletta sedile.

#### **8.3.6. Doccia vaso/bidet**

Ciclo di intervento in regime ordinario: Bimestrale.

• Revisione soffione con smontaggio totale con liquido disincrostante, ingrassaggio con vaselina ed eventuale sostituzione guarnizioni, rimontaggio dello stesso.

• Manutenzione rubinetteria, pulizia con liquido disincrostante mediante smontaggio eventuale sostituzione guarnizioni (o dischi miscelatore).

#### **8.3.7. Doccia**

Ciclo di intervento in regime ordinario: Bimestrale

• Revisione soffione con smontaggio totale con liquido disincrostante, ingrassaggio con vaselina ed eventuale sostituzione guarnizioni, rimontaggio dello stesso.

• Manutenzione rubinetteria, pulizia con liquido disincrostante mediante smontaggio eventuale sostituzione guarnizioni (o dischi miscelatore).

• Controllo piletta scarico con eventuale disostruzione.

#### **8.3.8. Lavabo e bidet**

Ciclo di intervento in regime ordinario: Bimestrale

• Verifica fissaggio apparecchio.

• Manutenzione rubinetteria c.s., eventuale sostituzione filtri rompigitto.

• Controllo sifone di scarico con eventuale disostruzione.

#### **8.3.9. Accessori da bagno**

Ciclo di intervento in regime ordinario: Bimestrale

• Controllo e tiraggio generale viti delle mensoline, portabiti, ed ogni accessorio presente sia nel servizio igienico che nell'antibagno e/o disimpegno, ecc.

• Controllo e riparazione eventuali perdite e premistoppa rubinetti arresto.

**Prezzo (ogni sottovoce da 8.3.5. a 8.3.9.) per ogni apparecchio revisionato come sopra descritto € 25,00**

Verrà riconosciuto l'eventuale importo relativo ai materiali installati il cui costo eccede € 10,00, per la parte eccedente l'importo stabilito, previa autorizzazione della Committenza.

#### **8.3.10. Apparecchi sanitari oltre a quelli descritti nelle voci precedenti**

**Prezzo per ogni intervento € 26,00**

I suddetti importi sono SEMPRE comprensivi di diritto di chiamata e spese di viaggio, uso delle normali attrezzature ed assistenza tecnica per sopralluoghi.

## **9. FIGURE PROFESSIONALI, IMPIEGO E NORME DI SICUREZZA**

Il personale tecnico impiegato per l'attività manutentiva dovrà essere competente e specializzato per il tipo di attività da svolgersi, es. di III, IV e V categoria (Frigoristi specializzati, Caldaisti, Idraulici, Termoidraulici).

Previsione di impiego di personale tecnico permanente presso la sede Aziendale, a disposizione dell'Amministrazione, per il periodo di luglio – agosto e novembre -dicembre, ove solitamente si registra il più alto numero di chiamate e quindi di interventi.

I lavori dovranno essere svolti nel rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene sui luoghi di lavoro.

In particolare il Fornitore deve:

- prendere visione delle norme interne ed essere edotto in merito ai rischi specifici degli ambienti in cui si deve operare;
- responsabilizzare il proprio personale che opererà al fine di garantire la sua sicurezza e quella degli altri che operano nello stesso ambiente;
- utilizzare personale e mezzi idonei per l'esecuzione del lavoro;
- far adottare i mezzi di protezione necessari ed esigerne il corretto impiego;
- controllare la rigorosa osservanza delle norme di sicurezza e di igiene del lavoro da parte del proprio personale;
- predisporre le necessarie segnalazioni di pericolo prescritte;
- mettere in atto tutti i provvedimenti necessari per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro.
- disconnettere l'alimentazione dell' energia elettrica prima di intervenire alla manutenzione di una macchina.

## 10. NOMINA TERZO RESPONSABILE

L'atto di assunzione di responsabilità da parte del terzo responsabile, che lo espone altresì alle sanzioni amministrative previste dal comma 5 dell'art. 34 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, deve essere redatto in forma scritta e consegnato al Committente .

Il terzo responsabile deve comunicare, entro trenta giorni, la propria nomina all'Ente locale competente per i controlli previsti al comma 3 dell'art. 31 della legge 9 gennaio 1991 n. 10; al medesimo Ente il terzo responsabile comunica immediatamente eventuali revoche o dimissioni dall'incarico, nonché eventuali variazioni sia di consistenza che di titolarità dell'impianto. I modelli da utilizzare dovranno essere conformi a quelli riportati in allegato "H" e "I" al presente documento (uno per impianti con potenza termica nominale al focolare inferiore a 35 kw ed uno per gli altri). L'assunzione di responsabilità da parte di un terzo dovrà essere riportata negli appositi spazi previsti nei libretti di impianto e di centrale (punto 3 di cui agli allegati "I" e "II" al D.M. 17 marzo 2003 pubblicato sulla G.U. n. 86 del 12 aprile 2003).

Il costo delle dichiarazioni sono a carico del terzo responsabile; il terzo responsabile è tenuto a curare i rapporti con l'Ente Locale competente.

Il terzo responsabile non può delegare ad altri le responsabilità assunte e può ricorrere solo occasionalmente al subappalto delle attività di sua competenza per le attività di manutenzione straordinaria (comma 1, art. 11 DPR 412/93).

### 10.1. Principali Adempimenti del Terzo Responsabile

1. Rispetto dei periodi e degli orari di accensione.
2. Operazioni di manutenzione e del controllo del rendimento di combustione una volta all'anno, per le caldaie con potenza uguale o superiore a 35 Kw.
3. Ulteriore controllo, normalmente a metà del periodo di riscaldamento, del solo rendimento di combustione, per le caldaie con potenza uguale o superiore a 350 Kw.
4. Controllo bimestrale del consumo di acqua con lettura del contatore.
5. Controllo annuale, prima dell'accensione, del serbatoio di gasolio.
6. Controllo "interno" e quindi più approfondito del serbatoio stesso, ogni cinque anni, smontando la caldaia stessa.
7. L'ulteriore pulizia della caldaia ogni volta che la temperatura dei fumi superi di 50 gradi centigradi quella rivelata a caldaia pulita.
8. Controllo bimestrale del rendimento di combustione percentuale con rilevamento dell'anidride carbonica prodotta per i combustibili gassosi (metano) e mediante l'indice Bacharach per i combustibili liquidi (gasolio).
9. Verifica dello stato delle coibentazioni
10. Compilazione del libretto di impianto per caldaie fino a 35 kw o del libretto di centrale per caldaie di potenza superiore o uguale a 35 kw. Il suo nome deve essere riportato con evidenza sul libretto di impianto o sul libretto centrale prescritto; e unico, per quel che riguarda l'esercizio, la manutenzione ordinaria e quella straordinaria di un impianto centralizzato. Non è possibile cioè attribuire queste tre differenti funzioni a soggetti diversi.
11. Compilazione del rapporto di controllo e manutenzione e della combustione che deve inviare agli enti locali preposti (allegato G caldaie fino a 35 kw), (allegato F caldaie oltre 35 kw).

## 11. GARANZIE PER DANNI A COSE O PERSONE

Il Fornitore è responsabile delle inosservanze delle normative vigenti, nonché del comportamento dei propri lavoratori e sarà considerato sempre direttamente responsabile della totalità dei danni accertati a persone o cose che, a giudizio dell'Amministrazione, risultassero causati dal suo personale dipendente.

Dovrà sempre provvedere senza indugio e a proprie spese alla riparazione e sostituzione delle parti o oggetti danneggiati. L'Amministrazione è esonerata da ogni responsabilità per danni, infortuni o altro, che, per qualsiasi causa, dovessero accadere al Fornitore ed ai suoi dipendenti nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente Capitolato.

Il Fornitore è altresì responsabile del buon andamento del lavoro affidatogli.

### **11.1. Assunzione di responsabilità del Fornitore**

Oltre all'assunzione delle responsabilità di carattere generale, che ricadono sul Fornitore per la natura del rapporto che si instaura, si precisa che è espressamente affidata allo stesso la responsabilità e gli oneri relativi allo smaltimento, conformemente alla legislazione vigente, di tutti i rifiuti (prodotti elettronici, batterie esauste etc..) prodotti a seguito delle attività previste nel presente Capitolato.

### **11.2. Raccomandazioni e normative applicabili**

La ditta Aggiudicatrice è tenuta al rispetto di tutte le normative vigenti (in particolare quelle inerenti la sicurezza dei lavoratori) nonché di tutte le Leggi, Decreti, circolari, etc. statali, regionali, comunali che in qualche modo direttamente o indirettamente abbiano attinenza alle prestazioni oggetto della gara.

La ditta aggiudicatrice deve altresì adottare tutti i provvedimenti e le cautele necessarie e opportune per garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori e dei terzi, per evitare danni ai beni pubblici e privati.

Tutte le attività svolte nell'ambito del presente appalto devono essere gestite nel pieno rispetto delle norme in materia di tutela dell'igiene e sicurezza nel lavoro. In particolare si fa riferimento al D.Lgs. n° 81/08 e successive integrazioni e modificazioni.

L'Assuntore, da parte sua, deve:

- a.** redigere il piano sostitutivo del PSC (PSS) o eventuale DUVRI;
- b.** redigere il piano operativo di sicurezza in relazione alla propria autonomia organizzativa.
- c.** provvedere al coordinamento ed alla integrazione di specifici piani di sicurezza redatti dalle eventuali imprese associate (ATI) o sub-appaltatori al fine di renderli compatibili tra loro e coerenti con il piano da esso presentato;
- d.** aggiornare il piano di sicurezza ogni volta che ve ne sia necessità;
- e.** l'Assuntore deve inoltre garantire l'idoneità professionale del personale impiegato nei lavori con l'attuazione di un piano di controllo della qualificazione e formazione avvenute, contenente:
  - il controllo della preparazione professionale e di sicurezza degli operatori e verifica delle capacità psicofisiche per far fronte alle necessità operative;
  - la verifica ed eventuali azioni integrative;
  - il calendario e il piano delle riunioni e degli incontri con gli operatori;
  - eventuali corsi di aggiornamento;
  - illustrazione delle norme di sicurezza ed igiene ambientale;
- f.** l'Assuntore è comunque responsabile dell'attuazione delle misure di sicurezza previste per l'attività oggetto dell'appalto desumibili dal piano di sicurezza e coordinamento e deve nominare il responsabile per i problemi di sicurezza ed i preposti alle varie attività;
- g.** l'Assuntore deve inoltre:
  - utilizzare personale e mezzi idonei per l'esecuzione dei lavori;
  - dotare il personale di tutto quanto necessario per la prevenzione degli infortuni, in conformità alle vigenti norme di legge in materia ed esigerne il corretto impiego;
- h.** in particolare deve:

controllare la rigorosa osservanza delle norme di sicurezza e di igiene del lavoro e quelle previste nel piano di sicurezza da parte del proprio personale e di eventuali subappaltatori;

- predisporre tutte le necessarie segnalazioni di pericolo prescritte;
- mettere in atto i provvedimenti necessari per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro;

i. il PSS e il POS dell'Assuntore devono essere allegati al Contratto;

j. l'Assuntore è tenuto contrattualmente all'esatta osservanza:

- delle leggi e disposizioni vigenti in materia di appalti di servizi;
- delle leggi e disposizioni vigenti circa l'assistenza sociale, le assicurazioni dei lavoratori e la prevenzione infortuni;
- delle disposizioni vigenti sulle assunzioni obbligatorie;
- delle norme stabilite dai patti sindacali;
- delle leggi e delle disposizioni vigenti sulla disciplina della circolazione stradale e sulla tutela e conservazione del suolo pubblico;
- dei regolamenti locali vigenti (regionali, provinciali, comunali);
- delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione della criminalità mafiosa;

L'Assuntore è inoltre tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore, e per la zona, nella quale si svolgono gli interventi. E' altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto. Si obbliga l'Assuntore ad osservare tutte le disposizioni ed ad ottemperare a tutti gli obblighi stabiliti dalle Leggi, norme sindacali, assicurative, nonché dalle consuetudini inerenti la manodopera ed il proprio personale. Tutti i lavoratori devono essere assicurati c/o l'I.N.A.I.L., contro gli infortuni sul lavoro, e c/o l'I.N.P.S., per quanto riguarda le malattie e le assicurazioni sociali ed essere iscritti alla Cassa Edile di Rieti.

## 12. MANTENIMENTO DELLA CONFORMITÀ NORMATIVA – MODIFICHE AGLI IMPIANTI

È fatto divieto al Fornitore di introdurre qualsiasi modificazione nei locali e negli impianti dati in consegna senza specifica autorizzazione scritta dell'Amministrazione. Il Fornitore si obbliga inoltre a segnalare ogni nuova necessità affinché tutti gli impianti presenti nei locali oggetto del Servizio continuino ad essere conformi alle normative di legge sia dal punto di vista elettrico, sia ambientale ed a seguito di ogni eventuale prescrizione che venisse impartita, nel corso di tutta la durata del contratto, dalle autorità competenti.

La realizzazione di suddetti interventi deve avvenire solo previa approvazione di questa Amministrazione delle offerte tecnico-economiche riservandosi comunque la facoltà di far eseguire dette opere anche attraverso terzi.

## 13. DIRITTI ED IMPEGNI DI ASL OLBIA

ASL OLBIA ha diritto di richiedere, in qualsiasi momento, che sia verificata, in contraddittorio con l'Aggiudicatario, la temperatura negli stabili, che deve essere pari a 21 °C, con tolleranza di  $\pm 1$  °C.

Il controllo delle temperature dovrà essere verificato nel centro di ogni locale riscaldato, all'altezza di 1,5 m dal pavimento, con porte e finestre chiuse ed a perfetta tenuta, nonché con radiatori od altri corpi scaldanti scoperti. Qualora nella maggior parte dei locali si riscontrasse la temperatura media prevista, l'eventuale deficienza risultante negli altri locali sarà da imputare a vizi dell'impianto, con esonero dell'Aggiudicatario da ogni responsabilità.

L'Aggiudicatario rimane obbligato a fornire gratuitamente le apparecchiature idonee ad effettuare i controlli (termografi, termometri, ecc.).

Le Parti si danno reciprocamente atto che, successivamente alla firma del contratto, ASL OLBIA renderà disponibili all'Aggiudicatario, presso il punto di vigilanza esistente in via Bazzoni Sircana, 2/2° Olbia, le chiavi dei locali ove sono ubicate le centrali termiche, e si impegnerà comunque a garantire l'accesso per ogni struttura facente parte del presente capitolato.

Le centrali medesime saranno consegnate funzionanti in tutte le loro parti.

ASL OLBIA autorizza l'accesso ai dipendenti dell'Aggiudicatario anche ai locali e spazi dove sono installate le apparecchiature, tubazioni ed accessori necessari al funzionamento degli impianti.

## 14. SOPRALLUOGHI

***Tutti i soggetti invitati alla gara hanno l'obbligo di visitare i luoghi di esecuzione dell'appalto.***

Al termine del sopralluogo il funzionario incaricato dall'Amministrazione rilascerà una certificazione attestante l'avvenuto sopralluogo.



I soggetti che intendono partecipare alla gara danno il tal modo atto, senza riserva alcuna:

- di aver preso visione dello stato di conservazione e funzionamento di tutti i componenti che costituiscono i sistemi di climatizzazione/condizionamento/riscaldamento e gli impianti idricosanitari;
- di aver eseguito un attento e approfondito sopralluogo dell'edificio, aree esterne attrezzature, impianti e quant'altro interessato all'esecuzione dell'appalto;
- di avere conseguentemente verificato e valutato, mediante la diretta conoscenza, i rischi connessi ai profili di sicurezza dell'edificio, locali, ambienti interni ed esterni, attrezzature, impianti e quant'altro interessato all'esecuzione dell'appalto, al fine di preordinare ogni necessario o utile presidio di protezione e di predisporre adeguati interventi di prevenzione e protezione verso i propri lavoratori.
- **Nell'offerta di gara dovranno essere presentate le certificazioni attestante l'avvenuto sopralluogo di tutti gli impianti oggetto di gara.**

## 15. ESCLUSIONI

Sono esclusi dalle prestazioni di cui al punto 2.1:

- a) tutti i lavori e le prestazioni non espressamente indicate nel punto 2.1;
- b) i lavori di modifica, rimodernamento, adeguamento ed installazione conseguenti a provvedimenti delle competenti Autorità, a leggi o regolamenti;
- c) i lavori di modifica sugli impianti di riscaldamento per sopperire ad eventuali deficienze di bilanciamento e per consentire l'uniformità di temperatura in tutti gli ambienti riscaldati; al riguardo l'Aggiudicatario non assume responsabilità in caso di difforme distribuzione della temperatura, ma si impegna ad eseguire i lavori necessari alle condizioni che saranno preventivamente concordate tra le Parti, con spese a carico della Stazione Appaltante;
- d) il gas e l'energia elettrica consumati e l'acqua di alimentazione degli impianti.

## 16. ATTREZZATURE, MACCHINARI E PRODOTTI DA UTILIZZARE PER L'ESECUZIONE DELLA PRESTAZIONE

Tutti gli attrezzi, la strumentazione e gli utensili, necessari per eseguire il lavoro a perfetta regola d'arte e che dovranno rispondere alle prescrizioni di legge anche in materia di sicurezza, sono forniti a cura e spese della ditta aggiudicataria e vengono utilizzati sotto la sua responsabilità.

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

## 17. PAGAMENTO DEI CORRISPETTIVI

Il pagamento delle prestazioni regolarmente espletate dalla Ditta appaltatrice verrà effettuato in rate mensili posticipate dietro presentazione di fattura, previa acquisizione di regolare DURC, e di altra documentazione tecnico/contabile necessaria.

L'esecuzione del pagamento sarà effettuata entro il termine massimo di 60 giorni decorrenti dalla data di ricevimento delle fatture.

L'Amministrazione, al fine di garantirsi in modo efficace e diretto sulla puntuale osservanza delle prescrizioni e condizioni dettate per la conduzione dell'appalto e per le prestazioni dei servizi che ne sono oggetto, ha facoltà di sospendere i pagamenti alla ditta appaltatrice cui siano state contestate inadempienze fino a quando non si sia adeguata agli obblighi assunti, ferma restando l'applicazione di eventuali penalità e delle più gravi sanzioni previste dalla legge, dal presente capitolato e dal contratto.

## 18. PENALITÀ'

La ditta, senza esclusione alcuna di eventuali conseguenze anche penali, nonché senza pregiudizio delle più gravi sanzioni previste nel presente capitolato e nel contratto che seguirà l'aggiudicazione, sarà soggetta a alle seguenti penalità:

- per ogni ora di ritardo sui tempi di intervento di cui all'art. 9 verrà applicata una penale di € 50,00 (cinquanta/00);
- qualora, per cause imputabili alla non corretta gestione degli impianti, si debba sospendere l'erogazione di calore negli ambienti, per ogni giorno di sospensione verrà applicata una penale di € 150,00 (centocinquanta/00);

- qualora, per cause imputabili alla non corretta gestione degli impianti, si debba sospendere l'erogazione di acqua nelle strutture, per ogni giorno di sospensione verrà applicata una penale di € 250,00 (centocinquanta/00);
- nel caso non vengano eseguite le prove di combustione, o queste non vengano annotate sul libretto di centrale, nei termini previsti dalla normativa vigente verrà applicata una sanzione di € 200,00 (duecento/00);
- In caso di constatata inefficienza nel servizio di gestione oggetto del presente Capitolato l'Ente Appaltante diffiderà formalmente, mediante lettera raccomandata A.R., l'Appaltatore ad eliminare le cause del disservizio: al terzo richiamo formale disatteso, sarà applicata una penale di € 500,00 (cinquecento/00);

L'ammontare della penalità verrà trattenuto sui corrispettivi, o in caso di insufficienza, verrà prelevato dalla cauzione prestata dall'Appaltatore, previa contestazione scritta dell'addebito alla Ditta.

Il mancato intervento per tre volte consecutive in pronta reperibilità entro i termini stabiliti dall'art. 18 produce la risoluzione del contratto, a insindacabile discrezione del Responsabile del Procedimento e senza obbligo di ulteriore motivazione. In tal caso il Responsabile del Procedimento formula la contestazione degli addebiti all'appaltatore, assegnando un termine non inferiore a 10 (dieci) giorni per la presentazione delle proprie controdeduzioni a mezzo posta elettronica certificata, all'indirizzo fornito dall'Aggiudicatario.

Acquisite e valutate negativamente le predette controdeduzioni, ovvero scaduto il termine senza che l'appaltatore abbia risposto, la Stazione appaltante dispone la risoluzione del contratto.

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo non pregiudica il diritto dell'Azienda al risarcimento di eventuali maggiori danni o ulteriori oneri sostenuti o subiti a causa del comportamento dell'Appaltatore.

Sono dovuti dall'Appaltatore anche i danni subiti dalla Stazione Appaltante in seguito alla risoluzione del contratto, comprese le eventuali maggiori spese connesse all'affidamento dei servizi a terzi. Per il risarcimento di tali danni la Stazione appaltante può trattenere qualunque somma maturata a credito dell'appaltatore in ragione dei servizi affidati nonché rivalersi sulla garanzia fideiussoria.

Le eventuali controversie saranno gestite all'Autorità Giudiziaria Ordinaria, foro competente il Tribunale di Tempio Pausania.

## 19. AVVIAMENTO E CONSEGNA DEGLI IMPIANTI

E' prevista una fase di avviamento della durata di 2 mesi entro la quale l'Amministrazione potrà rescindere il contratto senza dover necessariamente sottostare ad alcun obbligo e sopportare alcun onere aggiuntivo al mero pagamento delle prestazioni effettuate. Durante questa fase, oltre ad essere garantite le funzioni e gli interventi manutentivi come previste dal presente Capitolato Tecnico Prestazionale. Al termine dei due mesi le parti dovranno sottoscrivere il verbale di consegna degli impianti.

In questa fase l'Assuntore avrà accesso a tutti i beni oggetto del contratto ed alla relativa documentazione in possesso del Committente.

All'avvio del servizio si procederà alla firma del verbale di consegna degli impianti con allegato lo stato di consistenza, che deve essere sottoscritto in contraddittorio da entrambe le parti

Contestualmente alla firma del verbale di consegna, l'Assuntore assume immediatamente tutti gli obblighi derivanti dal contratto.

## 20. VARIE

L'Amministrazione Aggiudicatrice si riserva di affidare lavori e servizi complementari a quelli oggetto del presente Capitolato, ai sensi dell'art. 57 D.Lgs. 163/2006 s.m.i..

L'Appaltatore dovrà fornire adeguata e specifica assistenza tecnica/amministrativa alla Stazione Appaltante per la regolarizzazione e messa in sicurezza degli impianti oggetto del presente capitolato.

I lavori di cui al presente Capitolato devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto della regola dell'arte, delle leggi e delle norme tecniche in vigore nel corso dell'esecutività del contratto, nonché delle raccomandazioni dei Servizi di sicurezza sui luoghi di lavoro, dei Servizi di Prevenzione e Protezione, del locale Comando dei Vigili del Fuoco, normative e raccomandazioni dell'Ispettorato del Lavoro, ISPEL e ASL; prescrizioni delle Autorità Comunali e/o Regionali, norme UNI e tabelle UNEL oltre a quanto prescritto dagli altri organi competenti, nonché tenere conto della vigente normativa in materia di salubrità degli ambienti.

Tutti i lavori devono essere svolti nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro ed, ogni caso, in condizioni di permanente sicurezza ed igiene.

## 21. ALLEGATI

- All.1 - Elenco impianti termici, di condizionamento e Impianti di Idrico Sanitari.

## VERBALE DI AVVENUTO SOPRALUOGO

Procedimento n.:

---

Attività oggetto di appalto:

---

Responsabile Unico di Procedimento:

---

Responsabile dell'istruttoria:

---

Il sottoscritto

---

in qualità di Datore di Lavoro o suo delegato:

---

[www.aslOlbia.it](http://www.aslOlbia.it)

P.IVA 01687160901

Via Bazzoni – Sircana 07026 Olbia

Tel. 0789/552339

Fax 0789/552329

Via Bazzoni – Sircana 07026 Olbia

Tel 0789.552306-395-3438

Fax 0789/552193

e-mail servizio.tecnico@aslOlbia.it



Ditta: **D i t t a**Sede: **S e d e :**Recapiti: tel. **e l . p** fax. **a x .** e-mail **- m a i**

Documento: Rilasciato da

Ha provveduto in data alla presa visione dei luoghi oggetto di appalto

OLBIA, li \_\_\_\_\_ h: \_\_\_\_\_

In fede

**Timbro e firma**  
**del Datore di Lavoro della Ditta**  
**o suo delegato\***

**Per A.S.L. N 2 OLBIA:**  
*Unità Operativa Servizio Tecnico*  
*Cognome e Nome Tecnico Incaricato*

Firma \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

\* Allegare copia delega e doc. ID Delegante e Delegato

**SCHEDA DI INTERVENTO****IMPIANTO DI RISCALDAMENTO / CONDIZIONAMENTO / IDRAULICO**

<b>N° progressivo TICKET</b> _____ <b>Data</b> __/__/__ <b>Ora:</b> ____:____	<b>Struttura richiedente</b> _____ <b>Comune di</b> _____
--	---

**DESCRIZIONE LAVORI NECESSARI/ESEGUITI:**


N.B. non compilare le parti a fondo grigio LAVORO ASSEGNATO IL ___/___/___ ORE _____ A _____ SIGLA: _____ SOPRALLUOGO EFFETTUATO IL ___/___/___ ORE _____ DA _____ SIGLA: _____ LAVORO ULTIMATO IL ___/___/___ ORE _____ DA _____ SIGLA: _____	
NOTE AD INTERVENTO ULTIMATO, MATERIALE DI CONSUMO ED EVENTUALE SOSTITUZIONE DI PARTI GUASTE	_____ _____ _____ _____ _____ _____ _____

**Il Tecnico**
**Per A.S.L. N 2 OLBIA:**

Unità Operativa \_\_\_\_\_

Cognome e Nome Incaricato

Firma \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_