



Città di Fara in Sabina

Provincia di Rieti

SETTORE III PROGRAMMAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

Responsabile Ing. Andrea Brizi

PROCEDURA APERTA PER L'APPALTO DEI SERVIZI DI IGIENE URBANA E PER I SERVIZI DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO COMUNALE: IMPIANTI DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE, STRADE, VERDE, IMMOBILI, IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI FARA IN SABINA.

CUP : J56G14000240004

CIG : 5956345363

CAPITOLATO TECNICO PER LA GESTIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO

Il presente Capitolato tratta dei servizi di gestione e manutenzione degli impianti termici e di condizionamento di proprietà del Comune di Fara in Sabina. I concorrenti dovranno attenersi nella formulazione della propria offerta a quanto previsto nel presente Capitolato sia per quanto riguarda le prestazioni e la documentazione da fornire che per la parte garanzie da prestare.

ART. 1. OGGETTO DELL'APPALTO

L'Amministrazione Comunale di Fara in Sabina si appresta ad affidare mediante la presente gara, il servizio per la manutenzione degli impianti di condizionamento esistenti presso gli edifici di proprietà o in utilizzo all'Amministrazione Comunale per una durata di 7 (sette) anni.

Formano oggetto del presente Appalto i seguenti servizi/lavori:

- 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 smi;
- 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 smi, anche di messa a norma;
- c) pronto intervento 24h/24h.

ART. 2. AMMONTARE E DURATA DELL'APPALTO

L'Appalto ha per oggetto l'affidamento per 7 (sette) anni del Servizio di gestione, manutenzione ordinaria ed il pronto intervento, di cui alle lettere a) e c) dell'art. 1, degli impianti termici e di condizionamento di proprietà o in gestione al Comune, il cui ammontare annuo viene stabilito in € 15.000,00 oltre IVA, compresi oneri per la sicurezza pari ad € 500,00 non soggetti a ribasso, da assoggettare al ribasso d'asta offerto dall'Appaltatore:

IMPORTO ANNUO DEI LAVORI	€ 15.000,00
COSTI PER LA SICUREZZA	€ 500,00
IMPORTO A BASE D'ASTA	€ 14.500,00
DURATA CONTRATTO	7 anni
IMPORTO COMPLESSIVO	€ 105.000,00

I lavori di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) dell'art. 1, saranno remunerati attraverso il prezzario in vigore della Regione Lazio al momento dell'offerta, decurtato del ribasso d'asta offerto dal concorrente. Per tali lavori l'Assuntore dovrà presentare 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 al Comune nel passaggio delle consegne.

ART. 3. EDIFICI COMPRESI NELL'APPALTO

Tutti gli edifici comunali o in uso all'Amministrazione comunale (sede comunale, delegazione, scuole, museo, biblioteca, farmacia, impianti sportivi, palestre, locali vari, ecc.).

ART. 4. MANUTENZIONE ORDINARIA

Si intendono a carico dell'Appaltatore, gli oneri indicati all'art.11 del D.P.R. 412/93, il pronto intervento e le operazioni di manutenzione ordinaria eseguite in conformità alle vigenti normative UNI e CEI in funzione del tipo di impianto. Tutte le operazioni di manutenzione dovranno essere annotate sul libretto di impianto o libretto di centrale. Le stesse sono compensate a corpo con il corrispettivo annuo di cui all'art. 2 al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Si elencano di seguito le lavorazioni afferenti alla manutenzione ordinaria degli impianti di condizionamento comunali.

1. Interventi di manutenzione ordinaria con checkup della combustione e regolazione dei bruciatori con l'ausilio di apparecchiature elettroniche per la verifica delle condizioni di funzionamento.
2. Compilazione ed aggiornamento periodico del libretto di centrale e della documentazione di Centrale termica in conformità alla normativa vigente.
3. Avviamento delle caldaie 15 giorni prima della data prestabilita della messa in funzione degli impianti, previa esecuzione di quanto al punto 2 e di quant'altro necessario per il loro regolare funzionamento.
4. Prova a caldo degli impianti prima della stagione di riscaldamento.
5. Manutenzione ordinaria dei generatori di calore da effettuare secondo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice, comprensiva comunque di:
 - pulizia degli organi di combustione e delle parti accessibili dei bruciatori, degli ugelli, degli elettrodi, delle cellule fotoelettriche, delle spie di controllo della combustione, dei filtri di linea dei bruciatori;
 - controllo della pressione o depressione all'interno della camera di combustione;
 - controllo del funzionamento delle pompe, delle elettrovalvole, delle guarnizioni.
 - pulizia dei raccordi orizzontali;
 - controllo degli sportelli e della strumentazione e della rotazione dei generatori (con cadenze rapportate all'uso);
 - messa a riposo delle caldaie nel periodo estivo. -

Operazioni da eseguire sulle linee di adduzione dei combustibili liquidi e gassosi:

- prova di tenuta di tutti i raccordi filettati e flangiati delle linee di adduzione da eseguirsi, secondo le prescrizioni previste dalla normativa in materia, con cadenza semestrale e tutte le volte che verrà effettuato un qualsiasi lavoro che possa compromettere la tenuta della tubazione di alimentazione o di qualsiasi altro componente lato combustibile;
- verifica della funzionalità dei dispositivi di sicurezza bruciatore in funzione, dei tempi indicati a norma di legge causa l'interruzione di alimentazione gas e di conseguenza la mancata presenza di fiamma;
- Controllo e pulizia dei filtri combustibile.

- Operazioni da eseguire sulle elettropompe:
- verifica della tenuta del premistoppa con eventuali altri controlli (riscaldamento motori, ecc.);
- verifica dei cuscinetti e delle altre parti rotanti con relativa pulizia e lubrificazione;
- controllo dell'assorbimento dei motori;
- controllo del funzionamento delle funzioni di inserimento ed esclusione;
- Saracinesche e valvolame:
- verifica, controllo e ripristino dello stato di conservazione di valvole e saracinesche collocate nelle centrali, nelle sottostazioni di distribuzione e nelle reti di distribuzione;
- pulizia e ripristino verniciatura delle superfici esterne.
- Strumentazione (termostati, pressostati, livellostati, ecc.):
- taratura, prove di pressione, controlli trimestrali dei circuiti elettrici e delle varie parti meccaniche;
- pulizia, lubrificazione ed ingrassatura

Vasi di espansione:

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

Quadri elettrici:

- prove di efficienza degli interruttori di comando;
- verifica della taratura dei relais termici;
- pulizia dei contatti e dei relais;
- controllo della resistenza di terra.

Rete di distribuzione:

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

Regolazione automatica:

- controllo della strumentazione di regolazione;
- verifica dei contatti elettrici e loro pulizia;
- verifica delle parti meccaniche dei servocomandi;
- taratura dei programmi di termoregolazione.

Accensione e spegnimento:

- tutti gli impianti dovranno essere accesi o spenti secondo le disposizioni che l'Amministrazione Comunale impartirà secondo i casi.

Unità di raffrescamento (unità autonome tipo split ed eventuali centralizzati)

- pulizia filtri (secondo necessità);
 - controllo apparecchiatura di regolazione;

Per accettazione:

LA DITTA APPALTATRICE

Città di Fara in Sabina

- pulizia bacinella raccoglicondensa;
- pulizia batteria condensante (secondo necessità);
- eventuale rabbocco di olio e gas;

Estrattori d'aria in espulsione

- pulizia dei ventilatore da effettuarsi in loco;
- verifiche dei cuscinetti;
- controllo albero tensione delle cinghie e loro allineamento;
- pulizia di tutte le bocchette di ripresa o anemostati di ripresa installati nei vari servizi;
- pulizia delle griglie di transito dove installate sulle porte onde permettere un buon lavaggio d'aria del locale.
- Le operazioni di scarico e carico degli impianti, che si rendano necessarie a seguito di interventi manutentivi.

ART. 5. MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per quanto riguarda gli interventi di manutenzione straordinaria, l'Appaltatore dovrà provvedere a quanto di seguito indicato:

segnalare tempestivamente all'Ente Appaltante qualsiasi eventuale irregolarità riscontrata circa il funzionamento degli impianti, con conseguente indicazione degli interventi manutentivi ritenuti necessari, dandone la giustificazione tecnica e precisandone la spesa relativa – che dovrà essere preventivamente valutata a misura (applicando i prezzi del Prezziario di riferimento per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni della Regione Lazio – in vigore alla data di presentazione dell'offerta, o in mancanza, per assimilazione rispetto a lavorazioni simili o mediante nuove analisi corredate da opportuni preventivi, approvati dalla Stazione appaltante) ed autorizzata previamente all'esecuzione degli interventi stessi.

ART. 6. LIBRETTI DI CENTRALE

Dal momento della presa in carico delle Centrali Termiche l'Appaltatore ha l'obbligo della corretta compilazione e conservazione dei libretti di centrale e di impianto secondo quanto previsto dalla normativa in vigore e dalle sue integrazioni che dovessero intervenire durante il periodo utile contrattuale.

L'originale del Libretto di Centrale (o d'impianto) dovrà essere conservato presso l'impianto termico, una copia del libretto e dei relativi allegati dovrà invece essere custodita presso l'Appaltatore.

I libretti dovranno essere mantenuti aggiornati tramite la registrazione 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. 7. CONDIZIONI AMBIENTALI DA MANTENERE ALL'INTERNO DEI LOCALI

La temperatura prescritta dalla norma deve essere garantita durante tutto l'orario di effettiva occupazione, 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 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.

Per accettazione:

LA DITTA APPALTATRICE

Città di Fara in Sabina

ART.8. 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.

ART. 9. SERVIZI DI REPERIBILITA' 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 2 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 al Comune 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 Comunale 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.

ART. 10. 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.

ART. 11. 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);
- 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 Servizio e senza obbligo di ulteriore motivazione.

In tal caso il Responsabile del Servizio formula la contestazione degli addebiti all'appaltatore, assegnando un termine non inferiore a 15 (quindici) giorni per la presentazione delle proprie controdeduzioni.

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.

Sono dovuti dall'appaltatore 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.

ART. 12. AVVIAMENTO E CONSEGNA DEGLI IMPIANTI

E' prevista una fase di avviamento della durata di 3 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 tre 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.

ART. 13. NORMATIVA APPLICABILE

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;

Per accettazione:

LA DITTA APPALTATRICE

Città di Fara in Sabina

- 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.

ART. 14. 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.

Il Responsabile 3 Settore

Ing. Andrea Brizi