



**COMUNE DI SESTO FIORENTINO**  
SETTORE INFRASTRUTTURE E AMBIENTE  
SERVIZIO MANUTENZIONI IMMOBILI E IMPIANTI

**SERVIZIO DI GESTIONE, CONDUZIONE, MANUTENZIONE  
IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE, RISCALDAMENTO E  
PRODUZIONE A.C.S. CON SERVIZI TECNICI INTEGRATI**  
*DEGLI IMMOBILI DEL COMUNE DI SESTO FIORENTINO*

Progetto redatto dall' Ufficio Tecnico Comunale

RUP: Geom. Simonetta Boattini

Progettista e DEC: Ing. Carmine Lamberti

**Capitolato Speciale**

**ELABORATO**

**A**

agosto 2024



## Sommario

Art.1. PREMESSA .....	3
Art.2. OGGETTO D'APPALTO .....	3
Art.3. DESCRIZIONE DELL'AFFIDAMENTO.....	15
Art.4. MODALITÀ DI ESPLETAMENTO.....	17
Art.5. ATTIVITÀ GESTIONALI, MANUTENTIVE E REPERIBILITÀ .....	17
Art.6. IMPORTO D'APPALTO.....	21
Art.7. CATEGORIA DEI LAVORI.....	22
Art.8. DURATA DEL CONTRATTO E CRITERI DI AFFIDAMENTO .....	22
Art.9. GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA A CANONE .....	22
Art.10. GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE RIPARATIVA A CANONE.....	23
Art.11. LAVORI DI ADEGUAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI IN GESTIONE E MANUTENZIONE	31
Art.12. DIAGNOSI ENERGETICA, ATTESTATI DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO E PRATICHE INAIL .....	31
Art.13. CERTIFICAZIONE, VERIFICA ED AUTORIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI .....	32
Art.14. EVENTI ECCEZIONALI E / O IMPREVEDIBILI .....	33
Art.15. NUMERO VERDE E SUPPORTO INFORMATICO.....	34
Art.16. DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIGUARDO IL TERZO RESPONSABILE.....	35
Art.17. CLAUSOLE PARTICOLARI .....	38
Art.18. ADDETTI ALLA GESTIONE E MANUTENZIONE.....	39
Art.19. CONTROLLI DELLA DITTA .....	39
Art.20. EMISSIONE FATTURE .....	39
Art.21. MODALITÀ DI GESTIONE ED OBBLIGHI DELL'AFFIDATARIO .....	40
Art.22. REFERENTE, RESPONSABILE TECNICO E PERSONALE .....	41
Art.23. ATTIVITÀ DI INDIRIZZO E CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE .....	41
Art.24. OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE DI CARATTERE GENERALE.....	41
Art.25. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO DI CARATTERE GENERALE.....	42
Art.26. IMPIANTI IN TELECONTROLLO E SOFTWARE DI PROPRIETÀ DELL'AMMINISTRAZIONE.....	43
Art.27. GESTIONE FASI DI TRANSIZIONI .....	43
Art.28. NORMATIVE DI LEGGE E PRESCRIZIONI DI ENTI PREPOSTI .....	43
Art.29. QUALITÀ E PROVENIENZA DEI MATERIALI .....	45
Art.30. CONSEGNA DEGLI IMPIANTI.....	46
Art.31. COORDINAMENTO OBBLIGATO CON ALTRE ATTIVITÀ DI ALTRA NATURA .....	46
Art.32. OSSERVANZA ED OBBLIGHI DELL'IMPRESA IN AMBITO DI SICUREZZA .....	47
Art.33. MANOVRE, VERIFICHE E PROVE .....	47
Art.34. SUBAPPALTO .....	47



COMUNE DI  
SESTO FIORENTINO

piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 44961

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

ALLEGATO 'A'

**CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO**

(art.87 comma 2 – Codice degli Appalti – D.Lgs. 31.03.2023 – n.36 e ss.mm.ii.)  
MANUTENZIONE IMPIANTI SECONDO LA CONSISTENZA DELL'ALLEGATO 'B'

Art.35. PENALI .....	48
Art.36. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO .....	49
Art.37. RECESSO DEL CONTRATTO .....	50
Art.38. RESPONSABILITÀ E POLIZZA DI ASSICURAZIONE .....	50
Art.39. RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI.....	51
Art.40. LEGGI E NORMATIVE SEMPRE APPLICABILI.....	51
Art.42. TUTELA DELLA PRIVACY E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI .....	51
Art.43. FORO COMPETENTE .....	52
Art.44. SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO ED ACCESSORIE .....	52



## **Art.1. PREMESSA**

L'Amministrazione Comunale del Comune di Sesto Fiorentino al fine di garantire un sistema di interventi di manutenzione e programmazione degli adeguamenti degli impianti meccanici comunali descritti schematicamente nell'allegato 'B' della Consistenza intende pubblicare un avviso per la manifestazione d'interesse tra operatori economici presenti sul mercato che siano interessati alla presa in carico (gestione, conduzione e manutenzione) degli impianti di riscaldamento, condizionamento e produzione acqua calda sanitaria, nonché tutti gli impianti specifici (fotovoltaico, autoclavi, solare termico, trattamenti dell'acqua tecnica e di consumo, etc..) descritti nel presente capitolato speciale d'appalto e suoi allegati, per un periodo di 18 mesi.

## **Art.2. OGGETTO D'APPALTO**

Le prestazioni del presente Appalto sono la gestione, la conduzione e la manutenzione degli impianti termici, degli impianti di produzione acqua calda sanitaria, degli impianti di raffrescamento e climatizzazione estiva, degli impianti di ventilazione meccanica controllato con o senza trattamento dell'aria di ricircolo o immissione e degli ulteriori impianti specifici descritti in forma esemplificativa nell'abaco della consistenza degli impianti riportati nell'allegato 'B'.

Regola inoltre i servizi tecnici atti all'ottenimento ed aggiornamento delle certificazioni di legge necessarie per la corretta conduzione degli impianti gestiti. Esso disciplina anche possibili interventi di riqualificazione energetica dei sistemi edifici-impianti che saranno attuati in base alla disponibilità economica e volontà dell'Amministrazione Comunale.

Le condizioni sono regolamentate nel Contratto, di cui il presente Capitolato Speciale (Allegato A) ed i suoi ulteriori seguenti elaborati (che ne esplicitano i dettagli), formano parte integrante.

- **Allegato B:** Consistenza impianti comunali.
- **Allegato C:** Elenco impianti vulture utenze.
- **Allegato D:** Elenco impianti comunali gestione, conduzione e manutenzione.
- **Allegato E:** Dettaglio costi impianti specifici aggiuntivi.
- **Allegato F:** Dettaglio costi di gestione, conduzione, manutenzione e servizi tecnici.
- **Allegato G:** Riepilogo costi.
- **Allegato H:** Elenco impianti soggetti a procedimento antincendio Att. 74 (D.P.R. 151/2011 ss.mm.ii).
- **Allegato I:** Elenco impianti soggetti a pratiche INAIL (D.M. 01 dicembre 1975 - Allegato VII del D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 ss.mm.ii - D.M.11 aprile 2011).
- **Allegato L:** Elenco impianti soggetti a R.C.E.E. (Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica).
- **Allegato M:** Stima del Servizio.

Tali attività si articolano nei seguenti macro-ambiti:

- **Assistenze varie**, per supportare gli uffici comunali alla progressiva Voltura di tutte le utenze gas metano delle centrali termiche in gestione pluriennale per termine del Servizio Energia pluriennale. Nello specifico i contatori del gas metano dovranno essere volturati dalla Società uscente al Comune di Sesto Fiorentino, con gestione futura diretta da parte dell'Amministrazione (Economato) della spesa fatturata in termini di consumi dei vettori energetici (gas metano) per la produzione di calore per il riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria.

- **Assistenze varie**, per supportare gli uffici comunali alla progressiva Voltura di tutte le SIM ed i relativi contratti di traffico dati in gestione e spesa pluriennale del gestore uscente per termine contratto. Nello specifico tutti gli impianti dotati di telecontrollo dovranno essere volturati dalla Società uscente al Comune di Sesto Fiorentino, con gestione futura diretta da parte dell'Amministrazione (Economato) della spesa necessaria per le sim e relativi contratti finalizzati all'esercizio e conservazione nel tempo della remotizzazione dei punti di controllo degli impianti in gestione dei futuri manutentori aggiudicatari.

Altresì il programma informatico utilizzato oggi dai manutentori attuali, di proprietà però dell'Amministrazione, dovrà essere consegnato ufficialmente dal Gestore uscente all'Amministrazione e da quest'ultima assegnato al futuro manutentore aggiudicatario della gestione delle centrali termiche comunali. Rimarrà in ogni modo l'obbligo di concedere sempre l'attuale accesso in sola visualizzazione, al portale manutentivo del su menzionato software, a tutti i tecnici comunali del Servizio Manutenzione per poter eseguire controlli a campione in tempo reale e visualizzare i principali dati di ingresso ed uscita connessi alla programmazione oraria ed alle attività manutentive.

**Cfr. Allegato C: Elenco impianti volture utenze.**

- **Manutenzione** (ordinaria e riparativa), conduzione ed esercizio degli impianti termici di proprietà ed in uso della Amministrazione Comunale (attività in breve indicata come Gestione, Conduzione e Manutenzione) in riferimento agli impianti indicati nell'allegato D al presente Capitolato Speciale.

**Cfr. Allegato D: Elenco impianti comunali gestione, conduzione e manutenzione.**

- **Manutenzione** (ordinaria e riparativa), conduzione ed esercizio degli impianti fotovoltaici, solari termici e gruppi di pressurizzazione di proprietà ed in uso della Amministrazione Comunale, in riferimento agli impianti indicati nell'allegato E al presente Capitolato Speciale.

**Cfr. Allegato E: Dettaglio costi impianti specifici aggiuntivi.**

- **Manutenzione** ordinaria e/o riparativa e/o straordinaria degli impianti termici di proprietà e/o in uso della Amministrazione Comunale, al momento non facenti parte degli impianti computati nel presente capitolato speciale d'Appalto, per vigenti gestioni/conduzioni esterne, ma che potrebbero tornare nelle piene disponibilità dell'Ente nel breve periodo ed essere integrate al presente capitolato ai prezzi indicati. L'Aggiudicatario s'impegna a confermare tali prezzi parametrici, al netto del ribasso di aggiudicazione, anche eventualmente ai gestori convenzionati con l'Amministrazione Comunale, quali attuali conduttori degli immobili.

**Cfr. Allegato F: Dettaglio costi di gestione, conduzione, manutenzione e servizi tecnici.**

**Cfr. Allegato G: Riepilogo costi.**

- **Attività di riordino documentale e ricognizione tecnica (Servizi integrativi)** di quanto installato e presente all'interno delle centrali termiche in assegnazione manutentiva. I plichi presenti in sito (libretto di impianto, schede tecniche, certificati, attestati dei dispositivi di sicurezza in campo, manuali uso e manutenzione, ... etc.) dovranno essere riordinati, digitalizzati, consegnati in copia agli uffici tecnici comunali del Servizio Manutenzione e qualora carenti informati i tecnici preposti degli uffici del Servizio Manutenzione sui limiti reali di quanto presente.

Al termine della ricognizione documentale degli impianti l'Aggiudicatario dovrà inviare agli uffici tecnici comunali del Servizio Manutenzione i seguenti report minimi suddivisi per singolo impianto/centrale termica:

- a) Report dello stato delle pratiche antincendio per le centrali termiche soggette ai VV.F. (att. 74);
- b) Report dello stato delle pratiche INAIL (denuncia impianti e verifiche periodiche) per le centrali termiche;
- c) Report dello stato delle verifiche periodiche degli impianti fotovoltaici assegnati;
- d) Report dello stato degli accatastamenti degli impianti sul portale SIERT della Regione Toscana, stato libretti di impianto e loro compilazione, contributi dovuti (bollini) ed R.C.E.E. (Rapporto di Controllo di Efficienza Energetica) per l'agenzia preposta, certificazioni di conformità e quant'altro necessario per una buona ed ordinata conduzione futura degli impianti esistenti.

**Cfr. Allegato H: Elenco impianti soggetti a procedimento antincendio Att. 74 (D.P.R. 151/2011 ss.mm.ii)**

**Cfr. Allegato I: Elenco impianti soggetti a pratiche INAIL (D.M. 01 dicembre 1975 - Allegato VII del D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 ss.mm.ii - D.M.11 aprile 2011).**

**Cfr. Allegato L:** Elenco impianti soggetti a R.C.E.E. (Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica).

- **Rinnovi quinquennali degli Attestati di Conformità Antincendio (Servizi integrativi)** delle Centrali Termiche soggette ai VV.F. (Attività 74 ai sensi del D.P.R. 151/2011 ss.mm.ii) in scadenza nel periodo contrattuale di affidamento della gestione manutentiva e per i soli casi in cui il procedimento antincendio sia già in essere alla presa in carico degli impianti.

L'Amministrazione si potrà comunque avvalere dell'Aggiudicatario anche per tutti i casi in cui si dovessero presentare procedimenti da avviare perché assenti o non rinnovati alla scadenza quinquennale, da integrare in quanto sospesi negli anni passati o da modificare rispetto il costruito odierno, da volturare qualora l'intestatario è cambiato senza che fosse stato mai aggiornato negli anni passati, da chiudere perché impianti modificati nel tempo ed oramai non più soggetti VV.F. per la riduzione della potenza in kW rispetto la soglia limite d'obbligo di 116kW.

L'Aggiudicatario, potrà avere le professionalità richieste in materia antincendio sia internamente che esternamente in forma di collaboratori, e dovrà presentare agli uffici tecnici del Servizio Manutenzione un report complessivo di tutte le centrali termiche con lo stato di fatto rilevato delle pratiche, gli eventuali lavori di adeguamento e le spese tecniche connesse alla pratica necessaria (esame progetto; SCIA VV.F.) per il raggiungimento dell'adeguamento del procedimento antincendio richiesto dalle vigenti leggi di settore.

In breve quindi dovrà essere coerente alla Categoria dell'attività n.74:

Categoria A = impianti per la produzione di calore ... con potenzialità maggiore di 116kW fino a 350kW.

Categoria B = impianti per la produzione di calore ... con potenzialità maggiore di 350kW fino a 700kW.

categoria C = impianti per la produzione di calore ... con potenzialità maggiore di 700kW.

**Cfr. Allegato H:** Elenco impianti soggetti a procedimento antincendio Att. 74 (D.P.R. 151/2011 ss.mm.ii).

- **Verifiche periodiche quinquennali delle pratiche INAIL** delle Centrali Termiche soggette ai controlli dell'USL (art. 22 del D.M. 01.12.1975) in scadenza nel periodo contrattuale di affidamento della gestione manutentiva e per i soli casi in cui la pratica INAIL sia già in essere alla presa in carico degli impianti.

L'Amministrazione si potrà comunque avvalere dell'Aggiudicatario anche per tutti i casi in cui si dovessero presentare procedimenti da avviare (denuncia impianti all'INAIL – obbligo per potenzialità > 35kW) perché assenti, da integrare in quanto sospesi negli anni passati (passaggio tra ex. ISPEL ed INAIL) o da modificare rispetto il costruito odierno (modifica dei dispositivi di sicurezza), da volturare qualora l'intestatario è cambiato senza che fosse aggiornato negli anni passati, da chiudere perché impianti modificati nel tempo ed oramai non più soggetti alla denuncia INAIL per la riduzione della potenza in kW rispetto la soglia limite d'obbligo di 35kW. L'Aggiudicatario, potrà avere le professionalità richieste in materia di sicurezza sia internamente che esternamente in forma di collaboratori, e dovrà presentare agli uffici tecnici del Servizio Manutenzione un report complessivo di tutte le centrali termiche con lo stato di fatto rilevato delle pratiche INAIL (obbligo di denuncia a partire da potenze superiori a 35kW), gli eventuali lavori di adeguamento (sostituzione dispositivi di sicurezza come valvole, vasi di espansione, etc...) e le spese tecniche connesse alla pratica necessaria (denuncia impianto, oneri dovuti per legge agli uffici degli Enti Terzi di Controllo "INAIL", pratica per la verifica periodica obbligatoria con l'USL per impianti con potenzialità superiore a 116 kW da svolgersi con cadenza quinquennale) per il raggiungimento dell'adeguamento del procedimento richiesto dalle vigenti leggi di settore.

In breve l'Aggiudicatario dovrà anche rendicontare con apposito report alla presa in carico degli impianti dello stato effettivo delle pratiche INAIL per ogni singolo impianto secondo almeno lo schema esemplificativo:

Tipologia impianto	Potenza in kW	Obblighi D.M. 01.12.1975	Pratica INAIL di denuncia impianto, esame progetto, .. (N°, prot., anno, ..)	Verifica periodica quinquennale USL (N°, prot., anno, ..)	Stato in campo dei dispositivi di sicurezza	Stato dei documenti e certificati	Note
<p><b>N.B.</b> = Nelle note l'Operatore Economico può inserire, ragionevolmente, tutte le informazioni ritenute utili per il Servizio Manutenzione.</p>							

**Cfr. Allegato I:** Elenco impianti soggetti a pratiche INAIL (D.M. 01 dicembre 1975 - Allegato VII del D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 ss.mm.ii - D.M.11 aprile 2011).

- **Verifiche periodiche quinquennali degli impianti fotovoltaici** in scadenza nel periodo contrattuale di

affidamento della gestione manutentiva e per i soli casi in cui è previsto l'obbligo in funzione della potenzialità installata.

**Cfr. Allegato E: Dettaglio costi impianti specifici aggiuntivi.**

- **Verifiche periodiche secondo obblighi di legge dei R.C.E.E. (Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica)** in scadenza nel periodo contrattuale di affidamento della gestione manutentiva e per i soli casi in cui è previsto l'obbligo in funzione della potenzialità installata.

Report dello stato degli accatastamenti degli impianti sul portale SIERT della Regione Toscana, stato libretti di impianto e loro compilazione, contributi dovuti (bollini) ed R.C.E.E. (Rapporto di Controllo di Efficienza Energetica) per l'agenzia preposta, certificazioni di conformità e quant'altro necessario per una buona ed ordinata conduzione futura degli impianti esistenti. Tutti gli oneri e spese inerenti il pagamento dei "bollini", R.C.E.E., modifiche e/o integrazioni sul portale SIERT per gli accatastamenti, ricerche documentali in centrale termica e/o confronti presso gli uffici degli Enti preposti, rilievo in sito della componentistica installata tramite lettura delle targhette o sopralluoghi presso gli impianti, sono da intendersi sempre a carico dell'Aggiudicatario del presente Appalto quali spese manutentive complementari.

Eccezioni fatte per accatastamenti di impianti passati non svolti e/o altri adempimenti le cui scadenze di legge erano fissate antecedentemente alla presa in carico degli impianti del presente Appalto.

L'Amministrazione si potrà comunque avvalere dell'Aggiudicatario anche per tutti i casi in cui si dovessero presentare procedimenti da avviare perché assenti, da integrare in quanto sospesi negli anni passati o da modificare rispetto il costruito odierno, da volturare qualora l'intestatario è cambiato senza che fosse aggiornato negli anni passati, da chiudere perché impianti modificati nel tempo ed oramai non più soggetti agli obblighi di legge.

L'Aggiudicatario, potrà avere le professionalità richieste in materia di efficientamento e controllo di impianti meccanici sia internamente che esternamente in forma di collaboratori (abilitati ai sensi del D.M. 37/2008 ss.mm.ii.), e dovrà presentare agli uffici tecnici del Servizio Manutenzione un report complessivo di tutte le centrali termiche con:

- a) lo stato di fatto rilevato degli accatastamenti quando obbligatori:
  - potenza termica utile nominale **a partire da 10 kW** per gli impianti di climatizzazione **invernale**;
  - potenza termica utile nominale **a partire da 12 kW** per gli impianti di climatizzazione **estiva**.
- b) lo stato dei controlli periodici denominati Rapporto di Controlli di Efficienza Energetica R.C.C.E.

Tipologia impianto	Alimentazione	Potenza in kW	Anno civile entro il quale si deve svolgere il R.C.C.E., a far data dal precedente.
Impianti con generatore di calore a fiamma.	Generatori alimentati a combustibile liquido o solido	10 <P< 100	2°
		P > 100	1°
	Generatori alimentati a gas metano o GPL.	10 <P< 100	4° (dal controllo di prima accensione) 2° (per gli altri successivi controlli)
		P > 100	2°
Impianti con macchine frigorifere/pompe di calore.	Macchine frigorifere e/o pompe di calore a compressione di vapore ad azionamento elettrico e macchine frigorifere e/o pompe di calore ad assorbimento a fiamma diretta.	12 <P< 100	4°
		P > 100	2°
	Pompe di calore a compressione di vapore azionate da motore endotermico.	P > 12	4°
	Pompe di calore ad assorbimento alimentate con energia termica.	P > 12	2°
Impianti alimentati da teleriscaldamento	Sottostazione di scambio termico da rete a utenza.	P > 10	4°
Impianti cogenerativi	Microgenerazione.	Pel < 50	4°
	Unità cogenerative.	Pel > 50	2°

Rif. <https://www.regione.toscana.it/controlli-sugli-impianti-termici>

- c) pagare il contributo/bollino alla Agenzia di riferimento (oggi soggetto di controllo Terzo: A.R.R.R. spa – Agenzia Regionale Recupero Risorse spa), ad intere spese dell'Aggiudicatario del presente Appalto e senza nulla a pretendere nei confronti dell'Amministrazione.

Tipologia impianto	Dimensione	Oneri - Bollino	Penali *
a) Impianti con generatore di calore a fiamma.	1) Potenza nominale utile fino a 35 kW:	20,00 euro	Penale 20,00 euro x 100 = 2.000,00 euro
	2) Potenza nominale utile superiore a 35 kW fino a 100 kW:	20,00 euro	Penale 20,00 euro x 100 = 2.000,00 euro
	3) Potenza nominale utile superiore a 100 kW fino a 350 kW:	60,00 euro	Penale 60,00 euro x 100 = 6.000,00 euro
	4) Potenza nominale utile superiore a 350 kW:	80,00 euro	Penale 80,00 euro x 100 = 8.000,00 euro
b) Impianti con macchine frigorifere / pompe di calore.	1) Potenza nominale utile fino a 35 kW:	10,00 euro	Penale 10,00 euro x 100 = 1.000,00 euro
	2) Potenza nominale utile superiore a 35 kW fino a 100 kW:	12,00 euro	Penale 12,00 euro x 100 = 1.200,00 euro
	3) Potenza nominale utile superiore a 100 kW:	20,00 euro	Penale 20,00 euro x 100 = 2.000,00 euro
c) Impianti con macchine frigorifere / pompe di calore.	Per ogni 100 metri quadri o frazione superiore di superficie utile, come definita dall'allegato A del D.Lgs.n.192/2005:	10,00 euro	Penale 10,00 euro x metri x 100 = X.XXX,XX euro (Variabile in funzione dei metri)
d) Impianti cogenerativi	1) Potenza nominale utile fino a 100 kW:	15,00 euro	Penale 15,00 euro x 100 = 1.500,00 euro
	2) Potenza nominale utile superiore a 100 kW fino a 350 kW:	20,00 euro	Penale 20,00 euro x 100 = 2.000,00 euro
	3) Potenza nominale utile superiore a 350 kW:	30,00 euro	Penale 30,00 euro x 100 = 3.000,00 euro

**Note:** Le eventuali Penali da applicare da parte dell'Amministrazione (Comune di Sesto Fiorentino) nei riguardi dell'Aggiudicatario, qualora si mostrasse inadempiente agli obblighi di legge o del presente Capitolato Speciale d'Appalto; nonché fossero disattesi i tempi di consegna alla Proprietà di tutta o quota parte della documentazione richiesta sempre nel presente Capitolato Speciale d'Appalto. Le penali sono calcolate a corpo e nella forma univoca per singolo impianto, indipendentemente quindi dall'/dagli obbligo/i disatteso/i (tempi, pagamento, deposito, etc..) pari a 100 (cento) volte il valore economico del bollino corrispondente alla tipologia di impianto con impegni contrattuali disattesi.

Rif. <https://www.regione.toscana.it/controlli-sugli-impianti-termici>

- d) Trasmettere copia degli R.C.E.E., completi di bollini pagati, alla Agenzia entro 60 giorni dalla firma dello stesso R.C.E.E. a cura e spesa dell'Aggiudicatario del presente Appalto. In caso di ritardi e/o di sanzioni per chiare negligenze e/o inadempienze dell'Aggiudicatario saranno tramutati tali costi aggiuntivi non previsti in penali, pari a 100 (cento) volte il valore dei bollini contestati, con trattenuta diretta dal canone periodico previsto come corrispettivo alla ditta manutentrice aggiudicataria.





- e) Trasmettere copia del R.C.E.E, con il bollino pagato, al Responsabile dell'impianto entro 5 giorni dall'invio, individuato nella figura della Posizione Organizzativa (Responsabile) in carico presso il Servizio Manutenzione del Comune di Sesto Fiorentino.  
In caso di ritardi per chiare negligenze e/o inadempienze dell'Aggiudicatario (dopo un sollecito scritto dei tecnici comunali del Servizio Manutenzione e comunque a partire dal 10° giorno di ritardo) saranno tramutati in penali, pari a 100 (cento) volte il valore dei bollini contestati, con trattenuta diretta dal canone periodico previsto come corrispettivo alla ditta manutentrice aggiudicataria.
- f) Assistenze varie a qualsiasi titolo richiesto e numero nei confronti dei tecnici comunali e degli Enti Terzi di controllo (A.R.R.R. spa – USL – INAIL – VV.F. ...), senza nulla a pretendere in termini di extra-canone per spese non pattuite nei confronti dell'Amministrazione.

**Cfr. Allegato L: Elenco impianti soggetti a R.C.E.E. (Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica).**

## 2.1. GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E DI PRODUZIONE A.C.S

Tutti gli impianti della consistenza comunale individuati in appalto nell'Allegato D devono essere gestiti, condotti e manutentati ai sensi delle vigenti leggi e norme di settore. Per impianti termici si intende, ai sensi delle definizioni di legge (cfr. Decreto Legislativo 48/2020 – D.Lgs. 192/05), tutti i sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo. Il complesso sistema impiantistico, incluso di ogni eventuale opera accessoria ivi funzionale direttamente e/o indirettamente al corretto esercizio finale, costituito nella sua parte principale dal sistema generazione (centrale termica), dal sistema rete di distribuzione, dai terminali in ambiente e dal sistema di regolazione e controllo.

Diversamente per quanto concerne la rete idricosanitaria si prevede solo la quota parte impiantistica presente nelle centrali di produzione a.c.s., eventuali sottocentrali, impianti specifici come il trattamento dell'acqua, impianti specifici come i gruppi di pressurizzazione idrica, ma sono escluse dal presente appalto le reti idricosanitarie (acqua calda sanitaria, acqua fredda sanitaria, ricircolo ed eventuali circuiti di recupero acque non potabili qualora presenti) interne ai fabbricati perché di competenza dell'Accordo Quadro Idraulico; analogamente sono sempre esclusi dal presente Appalto eventuali boiler elettrici presenti all'interno degli immobili comunali per produzioni di a.c.s. in prossimità di servizi e cucine.

Il canone/anno, ripartibile in mensilità, tiene conto anche di Servizi integrativi, oneri e spese addizionali per semplificare la gestione manutentiva degli impianti comunale, la ricognizione documentale avviata nell'ultimo biennio ed aggiornamento dell'anagrafica tecnica, riordino documentale delle pratiche INAIL, antincendio, RCEE, Verifiche Periodiche, etc.. così come descritto in forma esemplificativa all'interno dell'Allegato F.

## 2.2. GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI RAFFRESCAMENTO E CLIMATIZZAZIONE

Tutti gli impianti della consistenza comunale individuati in appalto nell'Allegato D devono essere gestiti, condotti e manutentati ai sensi delle vigenti leggi e norme di settore. Per impianti termici si intende, ai sensi delle definizioni di legge (cfr. Decreto Legislativo 48/2020 – D.Lgs. 192/05), tutti i sistemi di produzione, distribuzione, accumulo e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo. Il complesso sistema impiantistico, incluso di ogni eventuale opera accessoria ivi funzionale direttamente e/o indirettamente al corretto esercizio finale, costituito nella sua parte principale dal sistema generazione (centrale frigorifera), dal sistema rete di distribuzione, dai terminali in ambiente e dal sistema di regolazione e controllo.



Il canone/anno, ripartibile in mensilità, tiene conto anche di Servizi integrativi, oneri e spese addizionali per semplificare la gestione manutentiva degli impianti comunale, la ricognizione documentale avviata nell'ultimo biennio ed aggiornamento dell'anagrafica tecnica, riordino documentale, RCEE, Verifiche Periodiche, etc.. così come descritto in forma esemplificativa all'interno dell'Allegato F.

### 2.3. GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI VENTILAZIONE (V.M.C.)

Tutti gli impianti della consistenza comunale individuati in appalto nell'Allegato D devono essere gestiti, condotti e manutenzionati ai sensi delle vigenti leggi e norme di settore. Il complesso sistema impiantistico, incluso di ogni eventuale opera accessoria ivi funzionale direttamente e/o indirettamente al corretto esercizio finale, costituito nella sua parte principale dal sistema generazione (U.T.A, Recuperatori, .. unità ventilanti in genere con o senza batterie idroniche e/o elettriche di trattamento aria), dal sistema rete di distribuzione aeraulico, dai terminali in ambiente (bocchette di mandata e/o ripresa, griglie di aspirazione e/o espulsione) e dal sistema di regolazione e controllo.

Il canone/anno, ripartibile in mensilità, tiene conto anche di Servizi integrativi, oneri e spese addizionali per semplificare la gestione manutentiva degli impianti comunale, la ricognizione documentale avviata nell'ultimo biennio ed aggiornamento dell'anagrafica tecnica, riordino documentale, Verifiche Periodiche, etc.. così come descritto in forma esemplificativa all'interno dell'Allegato F.

### 2.4 GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DI ULTERIORI IMPIANTI SPECIFICI (Fotovoltaico, solare, ...)

Per impianti specifici si intendono tutti gli impianti che storicamente sono rientrati, a più fasi, all'interno della manutenzione su citata in "house providing" e non gestiti quindi in passato con gli Accordi Quadro Elettrici, Idraulici ed Edili. L'Amministrazione intende conservare per semplicità e buon andamento interno, nella fase transitoria di almeno un anno con il presente Appalto (prorogabile di un altro anno), gli stessi all'interno della consistenza originaria degli impianti meccanici dediti al riscaldamento, condizionamento e produzione a.c.s.

Soluzione strategica in virtù delle scadenze programmate degli Accordi Quadro in essere, così da valutare al termine della presente fase di transizione la possibilità di far migrare alcuni o tutti gli specifici impianti nella gestione diretta delle ditte manutentive dei futuri Accordi Quadri (es. Gli impianti fotovoltaici passarli alla ditta manutentiva del futuro Accordo Quadro Elettrico).

In breve (demandato il presente paragrafo ad una lettura congiunta con la consistenza dell'Allegato 'B'):

- **Impianti solari termici**, comprensivi di ogni attrezzatura, accumulo, centralina, pompe, scambiatori, sostegno e quant'altro connesso alla gestione, conduzione, esercizio e conservazione in efficienza degli impianti esistenti. Sia essi del tipo a pannelli piani che del tipo tubi sottovuoto (heat pipe), nonché indipendentemente dalle specifiche del fluido vettore (tradizionale con glicole oppure innovativo senza glicole con sola acqua tecnica così come il brevetto "Aqua Solar System" di Paradigma Italia spa o equivalenti).

**Nota:** Impianti individuati nell'abaco storico dell'Amministrazione su citato per mezzo della sola informazione dimensionale dei metri quadri di impianto. Motivo per cui si richiede all'Operatore Economico di tenere in conto di tutte le potenziali variabili tecniche e tecnologiche in virtù delle differenti specifiche di impianto plausibili rispetto la mera informazione generale di superficie in metri quadri dei pannelli solari presenti.

- **Impianti fotovoltaici**, comprensivi di ogni attrezzatura, inverter, strutture di sostegno, contatori, quadri elettrici, sistemi di protezione, cavi e connettori e quant'altro connesso alla gestione, conduzione, esercizio e conservazione in efficienza degli impianti esistenti. Sia essi del tipo fisso o girevoli ed orientabili, del tipo incassati nelle strutture edilizie o esterni su strutture autonome di sostegno, installati in copertura o altri piani tecnici, pannelli fotovoltaici monocristallini, policristallini od a film sottile.

**Nota:** Impianti individuati nell'abaco storico dell'Amministrazione su citato per mezzo della sola informazione dimensionale della potenza in kW. Motivo per cui si richiede all'Operatore Economico di tenere in conto di tutte le potenziali variabili tecniche e tecnologiche in virtù delle differenti specifiche di impianto plausibili rispetto la mera informazione generale di potenza di impianto presente.

Infine si precisa che sono stati stanziati a canone anche somme per ulteriori impianti di prossima assegnazione che verranno però riconosciute solo all'effettiva consegna degli impianti (cfr. Immobile 7.03 ed immobile 7.19 – Allegato B ed Allegato E).

- **Autoclavi o Gruppi di pressurizzazione idrica**, comprensivi di ogni attrezzatura, serbatoi, supporti, staffaggi, tubazioni, pompe, quadri elettrici, sonde, filtri, valvole a galleggiante, valvole di non ritorno, valvole di intercettazione e quant'altro connesso alla gestione, conduzione, esercizio e conservazione in efficienza degli impianti esistenti. Sia autoclavi (a membrana o cuscino d'aria) che gruppi di pressurizzazione idrica come quello presente presso il plesso scolastico "De Amicis".

**Nota:** Viene assegnato da subito solo l'impianto di pressurizzazione idrica, oggi in ordinario esercizio, sui circuiti idricosanitari esistenti presso la Primaria "De Amicis" (Immobile - ID 3.04) in P.za De Amicis. Impianto progettato, secondo as-built in archivio digitale dell'Ente in data 05.03.2019, a firma di Proget Impianti s.r.l.

L'impianto si trova installato in locale tecnico nel seminterrato dell'immobile ed è costituito essenzialmente da:

- a) n.2 pompe singole del tipo "Grundfos Pompe Italia s.r.l." (caratteristiche tecniche da rilevare in sito tramite targhetta identificativa a bordo in quanto assenti nell'elaborato di progetto risalente all'anno 2019).
- b) n.2 serbatoi in acciaio inox 316L verticali da esterno del "tipo Cordivari srl", di capacità 1.000 litri cadauno, a pelo libero e completi di valvola a galleggiante per il reintegro.
- c) Sistema di rilancio per le eventuali acque in uscita dal troppo pieno dei serbatoi esterni di accumulo su citati del gruppo di pressurizzazione idrica. Da pozzetto di calma con pompa di rilancio alla rete di smaltimento delle acque reflue esistente con funzionamento a gravità. Si precisa che l'impianto di pressurizzazione idrica è installato in un locale tecnico nel seminterrato privo di un impianto di scarico a gravità per le acque di svuotamento dell'impianto e/o fortuite per perdite o malfunzionamento degli impianti.

Segue che in caso di fuoriuscite accidentali (aperture fortuite delle valvole di fondo dei serbatoi esterni), perdite di impianto (mancata tenuta di circuito, serbatoio o organi in campo) o doppio disservizio sul gruppo di pressurizzazione (avaria sistemi di chiusura dei reintegri ovvero valvola a galleggiante + avaria sistema di rilancio del troppo pieno) si possono verificare eventi di allagamento degli spazi tecnici seminterrati con richieste di somma urgenza da parte dei tecnici comunali del Servizio Manutenzione e/o altri referenti sul posto durante la chiusura degli uffici comunali. Motivo per cui si richiede all'Operatore Economico di tenere in conto di tutte le considerazioni

*del caso rispetto la mera informazione generale di presenza di n.1 gruppo di pressurizzazione idrica da manutenzionare.*

*Altresì si precisa che nella consistenza storica passata sono rilevabili altre autoclavi/gruppi di pressurizzazione, presenti fisicamente presso gli immobili comunali, seppure dismesse/i da anni e senza necessità tecniche di un ripristino per garantire il corretto funzionamento degli impianti idricosanitari degli immobili comunali precedentemente serviti:*

- 1.) n.1 presso l'immobile ID 1.02 "Asilo Nido Alice e Pentolino Magico";*
- 2.) n.1 presso l'immobile ID 1.05 "Asilo Nido Marini";*
- 3.) n.1 presso l'immobile ID 1.06 "Asilo Nido Il Gatto e La Volpe";*
- 4.) n.1 presso l'immobile ID 2.05 "Infanzia Vannini".*

*L'Amministrazione si è già attivata nell'ultimo biennio con la Società "in house providing" per un programma specifico di manutenzione straordinaria finalizzato ad una progressiva messa in sicurezza, smontaggio e smaltimento di quanto in disuso da anni, nonché una progressiva rifunzionalizzazione degli spazi tecnici presenti negli immobili comunali. Motivo per cui si richiede all'Operatore Economico di tenere in conto della possibilità della presenza di tali impianti negli spazi tecnici e della necessità nel periodo contrattuale del presente Appalto di eventuali richieste di assistenze, così come la sola apertura delle centrali termiche e gli spazi tecnici asserviti per svolgere attività specifiche da parte di Terzi. Infine si precisa che sono stati stanziati a canone anche somme per ulteriori impianti di prossima assegnazione che verranno però riconosciute solo all'effettiva consegna degli impianti (cfr. Immobile 7.03 – Allegato B ed Allegato E).*

- **Sistemi di filtrazione, Trattamenti, Addolcitori e Condizionamenti chimici**, comprensivi di ogni attrezzatura, serbatoi, supporti, staffaggi, tubazioni, pompe di iniezione e relativi prodotti (rigenerativi, disincrostanti, protettivi, etc...), dosatori polifosfati, disconnettori, quadri elettrici, sonde, filtri (manuali o autopulenti), defangatori, valvolame, e quant'altro connesso alla gestione, conduzione, esercizio e conservazione in efficienza degli impianti esistenti. Tutti gli impianti esistenti, e/o di futura installazione, per proteggere e risanare impianti termici e/o idricosanitari rispetto le disposizioni di legge DMiSe 26.06.2015 "Decreto Requisiti Minimi", D.P.R. n.74/2013, UNI CTI 8065, D.M. n. 37/2008 ss.mm.ii.

**Nota:** *Impianti individuati nell'abaco storico dell'Amministrazione su citato per mezzo di poche ed incomplete informazioni descrittive comunicate negli anni passati dall'operatore economico "in house providing" agli uffici tecnici comunali. Nell'ultimo biennio avviata una progressiva ricognizione dell'anagrafica tecnica degli effettivi componenti in campo, delle loro specifiche tecniche (taglia, portata, attacchi, modello, produttore, consumi... etc.), dell'anno di installazione, dello stato di efficienza degli stessi, e quant'altro ritenuto utile per migliorare la gestione manutentiva futura, la consapevolezza di quanto presente in campo ed una programmazione ordinata di eventuali interventi di adeguamento e miglioramento futuri.*

*Motivo per cui si richiede all'Operatore Economico Aggiudicatario di tenere in conto di tutte le potenziali variabili tecniche e tecnologiche in virtù delle differenti specifiche di impianto plausibili rispetto le mere informazioni generali di impianto presenti oggi nell'allegato 'B'. Valutazioni di massima e di stima da svolgere in funzione anche di dati indiretti come la potenza di impianto correlata e/o la destinazione d'uso dell'immobile in cui è installato l'impianto.*

*Altresì l'Operatore Economico Aggiudicatario dovrà riportare in forma di tabulati (oltre che nei libretti delle C.T.) per ogni singolo impianto preso in consegna le seguenti informazioni al fine di integrare l'anagrafica tecnica comunale storica:*

Tipologia	Obblighi	Stato in campo	Stato in esercizio	Modello	Produttore	Anno di installazione o di produzione del prodotto (targhetta)	Frequenza manutentiva [giornaliera, mensile, semestrale, annuale]	Note
Impianto termico o produzione a.c.s.	<b>Filtrazione</b> ( <u>sempre</u> obbligatorio)	presente	Funzionante	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
		assente	Non funzionante	-	-	-	-	[...]
Impianto termico o produzione a.c.s.	<b>Condizionamento chimico</b> ( <u>sempre</u> obbligatorio)	presente	Funzionante	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
		assente	Non funzionante	-	-	-	-	[...]
Impianto termico o produzione a.c.s.	<b>Addolcimento</b> (obbligatorio <u>solo</u> per impianti con pot. > 100 kW e con durezza acqua > 15°fr)	presente	Funzionante	[...]	[...]	[...]	[...]	[...]
		assente	Non funzionante	-	-	-	-	[...]

**N.B.** = Nelle note l'Operatore Economico può inserire, ragionevolmente, tutte le informazioni ritenute utili per il Servizio Manutenzione.  
Nello specifico la presenza di campo di un defangatore e/o le predisposizioni per un utilizzo portatile all'occorrenza, la necessità di adeguamenti o di sostituzioni consigliate per prossimità al fine vita delle componentistiche presenti in campo e/o assenti rispetto le disposizioni di legge vigenti.

## 2.5 ANAGRAFICA TECNICA E SERVIZI INTEGRATIVI (Rinnovi VV.F. – Pratiche INAIL – RCEE – Verifiche Periodiche)

Si prevedono, per gli impianti descritti nei documenti di Appalto, anche attività integrative di supporto agli uffici tecnici comunali del Servizio Manutenzione per un recupero documentale finalizzato all'aggiornamento dell'anagrafica tecnica storica dell'Amministrazione o perlomeno ad un suo miglioramento finalizzato ad una gestione, conduzione e manutenzione più efficiente con prospettive di risparmi economici nel medio-lungo periodo.

Comprese quindi attività varie come ricerche nelle centrali termiche comunali dei documenti presenti, individuazione delle informazioni tecniche in campo tramite lettura delle targhette identificative delle macchine ed attrezzature esistenti, esecuzione di foto di organi in campo e targhette con invio presso gli uffici comunali preposti, sopralluoghi congiunti finalizzati ad adeguamenti e/o miglioramenti impiantistici, compilazione dei libretti di impianto (D.P.R. 16 aprile 2013 n.74), compilazione dei libretti matricolari riguardanti la sicurezza degli impianti (D.M. 01 dicembre 1975 - Allegato VII del D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 ss.mm.ii - D.M.11 aprile 2011), ricerca dei certificati dei dispositivi di sicurezza in campo per integrazione e/o adeguamenti dei procedimenti avviati e/o da avviare presso INAIL, la programmazione oraria giornaliera (accensione/spegnimento) per entrambe le stagioni (inverno/estate) sul software dell'Amministrazione messo a disposizione dell'Aggiudicatario per una migliore gestione e conduzione impiantistica, la cura e gestione dei Ticket di intervento (circa 150 richieste specifiche/anno) tramite il gestionale manutentivo sempre dell'Amministrazione che l'Aggiudicatario si impegna ad aggiornare contestualmente gli interventi per tenere sempre



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 44961

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

aggiornati in tempo reale utenti delle strutture comunali e tecnici comunali sull'avanzamento effettivo delle richieste specifiche avanzate dai vari referenti degli immobili comunali.

Altresì devono essere garantite dall'Aggiudicatario capacità amministrative, tecniche e contabili per gestire interventi manutentivi straordinari sia essi già compresi entro le franchigie del canone/anno del presente Capitolato Speciale d'Appalto, che su richiesta specifica dell'Amministrazione con l'utilizzo delle somme a disposizione nel quadro economico. A titolo di mero esempio non esaustivo: redazione di contabilità secondo i prezzi DEI vigenti e/o Regione Toscana, as-built, schemi altimetrici e planimetrici di impianto con software vettoriali, ... e quanto usualmente classificabile come attività d'ufficio.

Ulteriori **Servizi integrativi** previsti:

- **R.C.E.E. (Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica) per n.46 impianti** stimati come presa in carico per cui la validità degli stessi coprirà il biennio del presente Appalto. Compresi tutti gli oneri (es. "bollini" per deposito all'Agenzia di riferimento A.R.R.R. spa) e spese accessorie (cura iter amministrativo di invio, copia agli uffici tecnici comunali del Servizio Manutenzione, eventuali sopralluoghi congiunti di verifica e controllo durante le misurazioni previste a carico del manutentore per l'espletamento dell'adempimento su descritto, etc...).
- **RINNOVO VV.F.** dell'Attestazione di Conformità Antincendio per l'immobile ID 1.03/2.10 denominato plesso "Asilo Nido – Infanzia RODARI" in scadenza in data 07.10.2026, per tutte e tre le attività soggette VV.F. (n.67.2.B. – n.67.3.B – n.74.2.B) ai sensi del D.P.R. 151/2011 ss.mm.ii. (cfr. Allegato H).
- **RINNOVO VV.F.** dell'Attestazione di Conformità Antincendio per l'immobile ID 6.01 denominato plesso "Biblioteca E. Ragonieri – Villa Doccia" in scadenza in data 20.03.2026, per tutte e tre le attività soggette VV.F. (n.72.1.C. – n.34.2.C – n.74.2.B) ai sensi del D.P.R. 151/2011 ss.mm.ii. (cfr. Allegato H).
- **RINNOVO VV.F.** dell'Attestazione di Conformità Antincendio per l'immobile ID 8.12 denominato plesso "Palazzetto dello Sport" in scadenza in data 16.02.2026, per tutte e due le attività soggette VV.F. (n.65.2.C. – n.74.2.B) ai sensi del D.P.R. 151/2011 ss.mm.ii. (cfr. Allegato H).

Qualora l'Aggiudicatario non disponga delle professionalità interne adatte a tali Servizi integrativi potrà ricorrere a forme di collaborazione continuative o saltuarie purché venga provata la sussistenza dei requisiti minimi di legge previsti per l'espletamento della suddetta pratica ovvero l'iscrizione del professionista antincendio negli elenchi del Ministero dell'Interno e che sono in regola con gli adempimenti previsti dal D.M. 5 agosto 2011 e ss.mm.ii. (<https://www.vigilfuoco.it/servizi-le-aziende-e-i-professionisti/servizi-line-di-prevenzione-incendi/professionisti-antincendio/professionisti-abilitati>).

N.B. = Si precisa che sono esclusi dagli obblighi dell'Aggiudicatario gli oneri VV.F. delle tre menzionate pratiche di Rinnovo VV.F. per un valore complessivo di 1.050,00 euro. Tali spese, previste nel quadro economico come somme a disposizione, saranno corrisposte dall'Amministrazione all'occorrenza nei confronti del Comando VV.F.

- **PRATICHE INAIL per n. 26 impianti** che presentano obblighi di legge per cui si richiede all'Aggiudicatario di svolgere una ricognizione delle pratiche esistenti con il supporto eventuale degli uffici tecnici comunali. Richiesto all'Aggiudicatario, ove necessario, anche:



- a) l'accesso agli atti e/o confronti diretti con gli uffici preposti INAIL per recuperare riferimenti e/o documenti delle pratiche passate;
- b) pagamento dei bollettini INAIL per l'avanzamento delle pratiche in essere e/o nuove;
- c) seguire autonomamente le procedure in essere, da avviare o da integrare fino alla conclusione delle stesse interfacciandosi direttamente con gli uffici tecnici INAIL;
- d) adoperarsi autonomamente alla programmazione dei sopralluoghi nelle centrali termiche comunali oggetto di verifiche da parte dei tecnici dell'INAIL;
- e) adoperarsi autonomamente alla verifica dei dispositivi di sicurezza in campo, recupero documentale dei certificati degli stessi per eventuali integrazioni documentali delle pratiche in essere, invii telematici per le integrazioni del caso e ogni attività tecnica ed amministrativa correlabile alle suddette pratiche INAIL (denuncia impianto, esame progetto, collaudo....etc..).
- f) adoperarsi autonomamente alla sostituzione dei dispositivi di sicurezza dove necessario in quanto le spese sono già comprese all'interno del canone/anno descritto all'interno del presente Capitolato Speciale d'Appalto;
- g) adoperarsi autonomamente alla stesura di schemi altimetrici di centrale termica qualora le sostituzioni dei dispositivi di sicurezza e/o i lavori di manutenzione finalizzati alle risoluzioni di eventuali inosservanze al D.M. 1/12/1975 e raccolta R2009 ss.mm.ii. comunate dai tecnici dell'INAIL comportino delle modifiche sostanziali degli schemi di impianto originari. Gli stessi dovranno esser inviati in copia digitale agli uffici tecnici comunali del Servizio Manutenzione senza nulla a pretendere in termini di extra-costi in quanto spese già comprese nei costi "a corpo" parametrici descritti nel presente Capitolato Speciale d'Appalto;
- h) invio di report periodici (almeno ogni 6 mesi) agli uffici tecnici comunali del Servizio Manutenzione sullo stato effettivo delle pratiche su citate, nonché presa in carico autonomamente di ogni attività e spesa necessaria per la chiusura con esito favorevole degli iteri esistenti o da avviare alla presa in carico degli impianti da manutenzionare con il presente appalto al fine di adeguare e sanare l'esistente alle vigenti disposizioni di legge e di settore in materia di sicurezza (cfr. Allegato I).

Qualora l'Aggiudicatario non disponga delle professionalità interne adatte a tale Servizio integrativo (Denuncia Impianti INAIL, Esami Progetti, Collaudi, ....) potrà ricorrere a forme di collaborazione continuative o saltuarie purché venga provata la sussistenza dei requisiti minimi di legge previsti per l'espletamento delle suddette pratiche.

Altresì si precisa che dei suddetti n. 26 impianti ci sono n.18 impianti la cui Pot. > 116 kW per cui ai sensi dell'art. 22 del D.M. 01 dicembre 1975 è previsto l'obbligo della **Verifica Periodica quinquennale (ogni 5 anni)** da parte di un Soggetto Verificatore (es. USL) così come richiamato all'interno dell'Allegato VII del D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81 ss.mm.ii., nonché nel D.M. 11 aprile 2011 che disciplina le modalità di effettuazione delle verifiche su citate ed i requisiti minimi previsti da legge per i soggetti abilitati.

Segue che sono comprese a carico dell'Aggiudicatario ogni onere e spesa di assistenza per l'espletamento di eventuali su menzionate verifiche periodiche, mentre gli oneri da corrispondere al Soggetto Verificatore sono previsti in quadro economico per un valore complessivo di 2.880,00 euro e saranno autonomamente corrisposti all'occorrenza dall'Amministrazione direttamente al Soggetto Verificatore.



- **VERIFICHE PERIODICHE IMPIANTI F.V.** si richiede all'Aggiudicatario di svolgere una ricognizione documentale degli impianti comunali descritti nella consistenza comunale (Cfr. Allegato E) e di svolgere ogni attività necessaria per effettuare le verifiche periodiche quinquennali (ogni 5 anni) dell'SPI (Sistema di Protezione d'interfaccia) e degli inverter del fotovoltaico, nonché le prove sui sistemi di accumulo qualora presenti ai sensi della Delibera AEEG 786/2016 ss.mm.ii. Gli impianti di potenza pari o superiore a 11,08 kW, su approvazione della Delibera dell'Autorità per Energia Reti e Ambiente (ARERA), devono essere sottoposti a verifiche periodiche quinquennali. Le spese ed oneri necessari per le verifiche periodiche inerenti gli impianti FV descritti in consistenza (cfr. Allegato E) sono già comprese nel canone/anno.

### **Art.3. DESCRIZIONE DELL'AFFIDAMENTO**

3.1 Il Comune di Sesto Fiorentino intende affidare un appalto di Servizi per la gestione, conduzione, manutenzione di impianti di climatizzazione, riscaldamento, e produzione acqua calda sanitaria (a.c.s.) con Servizi tecnici integrati, nonché un elenco di impianti specifici aggiuntivi (es. fotovoltaici – cfr. Allegato E).

Impianti quindi del patrimonio immobiliare di proprietà ed in uso all'Amministrazione Comunale come meglio dettagliato nei prossimi articoli.

Tale attività comprende le seguenti articolazioni:

#### **A. SERVIZIO GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DESCRITTI NELL'ALLEGATO D:**

Attività di gestione, conduzione, manutenzione ordinaria, riparativa e straordinaria entro le franchigie descrittive riportate nel presente Capitolato Speciale d'Appalto per gli impianti dell'A.C. indicati nell'allegato D.

#### **B. SERVIZIO AGGIUNTIVO DI GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DI IMPIANTI SPECIFICI AGGIUNTIVI DESCRITTI NELL'ALLEGATO E:**

Attività di gestione, conduzione, manutenzione ordinaria, riparativa e straordinaria entro le franchigie descrittive riportate nel presente Capitolato Speciale d'Appalto per gli impianti aggiuntivi specifici: impianti solari termici, impianti fotovoltaici e gruppi di pressurizzazione idrico-sanitaria (autoclavi) dell'A.C. indicati nell'allegato E.

#### **C. SERVIZIO DI AGGIORNAMENTO ED INTEGRAZIONE DELL'ANAGRAFICA TECNICA IMPIANTISTICA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEL COMUNE DI SESTO FIORENTINO DI PROPRIETA' E/O IN GESTIONE:**

Attività di aggiornamento della consistenza impiantistica di cui sono dotati tutti gli immobili di proprietà e/o in gestione del Comune di Sesto Fiorentino secondo i seguenti principali punti:

- Reportistica (abachi, relazioni tecniche) in ingresso alla consegna degli impianti con un rilievo dei componenti in campo secondo gli indirizzi minimi riportati nel presente Capitolato, con particolare richiamo all'Art. 2.
- Aggiornamento/Rifacimento dei libretti di centrale in gestione manutentiva a seguito della citata reportistica con una compilazione dettagliata, chiara e rispondente alle targhette degli organi ed attrezzature in campo.
- Riordino della documentazione presente nelle centrali termiche con elenchi dei documenti assenti e/o smarriti, nonché attivazione autonoma al recupero di quanto possibile in termini di schede tecniche, manuali manutentivi con il coinvolgimento diretto dei produttori di quanto presente.
- Aggiornamento e/o stesura degli schemi altimetrici delle centrali termiche in formato aperto vettoriale (\*.dwg), con indicazione di tutti i dati tecnici minimi dei componenti ed attrezzature in campo secondo le specifiche indicazioni dei tecnici del Servizio Manutenzione dell'A.C. Qualora presenti, l'A.C. si impegna all'inoltro degli schemi altimetrici in formato cartaceo scannerizzato come supporto di partenza per l'attività richieste all'Aggiudicatario. Segue che l'A.C. si attende di ricevere dall'Aggiudicatario del presente Appalto, entro massimo un anno solare dalla consegna degli impianti, l'invio di n.46 schemi altimetrici di C.T., rispondenti a quelle previste in gestione, conduzione e manutenzione nell'Allegato D.



- Relazione di ingresso alla consegna degli impianti da consegnare al Servizio Manutenzione in cui vengono descritte, per ogni centrale termica in gestione, lo stato dettagliato di tutti gli impianti al momento della presa in consegna dall'A.C. La consegna della relazione dovrà avvenire **entro massimo 6 mesi dal giorno effettivo di presa in consegna** degli impianti.
- Relazione descrittiva annuale degli impianti da consegnare al Servizio Manutenzione in cui vengono descritte, per ogni centrale termica in gestione, lo stato manutentivo ed eventuali criticità, nonché suggerimenti migliorativi da proporre nel breve, medio e lungo periodo all'A.C.
- Relazione finale di riconsegna degli impianti da consegnare al Servizio Manutenzione in cui vengono descritte, per ogni centrale termica in gestione, lo stato dettagliato di tutti gli impianti al momento della riconsegna all'A.C.

**D. SERVIZIO DI ASSISTENZA TECNICA A VARIO TITOLO PER VOLTURE (es. telegestione) E SUPPORTO NELLE FASI DI ACCESSIBILITÀ ALLE CENTRALI TERMICHE (es. ispezioni degli organi di controllo usl – inail – vv.f. ...):**

Attività di assistenza per il passaggio formale delle volture citate nell'art.2 del presente Capitolato Speciale, nonché supporto nelle fasi di accessibilità alle centrali termiche per tutti i casi richiesti all'occorrenza dai tecnici del Servizio Manutenzione e/o da Enti Terzi su autorizzazione dell'A.C. e/o da Enti di controllo (USL, INAIL, VV.F., .... etc.).

Per tali assistenze e servizi non sono previsti limiti di tempo o numero di uscite massime da parte dei manutentori aggiudicatari che dovranno in ogni modo prestare le attività richieste dai tecnici comunali. Attività essenziali e strettamente connesse con il buon andamento della gestione e conduzione degli impianti comunali richiesta già all'Aggiudicatario, compresa nel canone concordato, e che non potrà essere quindi oggetto di ulteriori riconoscimenti economici extra-canoni.

**E. SERVIZIO TECNICI INTEGRATI (R.C.E.E. – PRATICHE INAIL – PROCEDIMENTI ANTINCENDIO – VERIFICHE PERIODICHE):**

Servizi tecnici integrati a vario titolo (in materia di efficientamento energetico, sicurezza e prevenzioni incendi, verifiche periodiche impianti fotovoltaici e/o altri impianti) come meglio descritto nell'Art.2 e negli allegati E, H, I, L.

Per tali attività l'Aggiudicatario dovrà condividere un cronoprogramma in ingresso e presa consegna degli impianti con i tecnici comunali del Servizio Manutenzione e rendicontare in forma di relazione **semestrale** lo stato di avanzamento degli incarichi tecnici delegati nel presente appalto. Le priorità verranno indicate caso per caso dai tecnici comunali su disposizioni interne dell'A.C.; l'Aggiudicatario dovrà obbligatoriamente sottostare a tali indicazioni indipendentemente dal proprio grado di giudizio sul possibile ordine progressivo.

Tutte le attività dirette e/o indirette per il conseguimento degli obiettivi ultimi prefissati dall'A.C. (es. Rinnovo dell'Attestazione di Conformità Antincendio, denuncia impianto e/o esame progetto presso l'INAIL, Rapporto di Controllo Efficienza Energetica) sono da intendersi sempre comprese nell'importo indicato negli elaborati dei costi che costituiscono parte integrante del presente Capitolato Speciale.

**F. MANUTENZIONE STRAORDINARIA SOTTO I LIMITI DELLE FRANCHIGIE CON GARANZIA DI CONTINUITÀ DEI SERVIZI**

Interventi di manutenzione riparativa che l'Aggiudicatario dovrà svolgere da subito e senza richieste di extra-costi sul canone ordinario d'aggiudicazione al netto di ribasso, previo mero avviso ai tecnici comunali del Servizio Manutenzione che provvederanno alle eventuali comunicazioni del caso presso i vari referenti, gestori e responsabili interni e/o esterni all'A.C. Difatti per migliorare la gestione manutentiva, ridurre i tempi di risposta, garantire una buona continuità dei Servizi assegnati e limitare così i disagi ai fruitori degli immobili comunali, l'A.C. ha ritenuto strategico inserire da subito nei conteggi del canone manutentivo ordinario concordato un elenco descrittivo chiaro delle franchigie di manutenzione straordinaria (riparativa e/o sostitutiva) che reputa già comprese nel pattuito.

Per tutti i casi descritti quindi nell'*art. 10 del presente Capitolato Speciale (franchigie descrittive e quantitative)*, i manutentori dovranno obbligatoriamente provvedere nel minor tempo possibile ai lavori di ripristino e/o sostituzione per garantire la continuità di Servizio nelle more degli obblighi contrattuali.

Tali interventi sono da intendersi quindi già compresi all'interno del canone concordato manutentivo ordinario prefissato nei documenti allegati al presente Capitolato Speciale (cfr. Allegato E,F,G).

**G. MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA ALLA RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE DEGLI IMPIANTI ESISTENTI:**

Per tutti i casi in cui la manutenzione riparativa risulta eccedere le franchigie descritte all'interno del menzionato art. 10 del presente Capitolato Speciale, ed oggetto quindi di riconoscimenti economici extra-canone, l'impresa manutentrice aggiudicataria non potrà chiaramente svolgere gli interventi autonomamente senza prima un'autorizzazione formale da



parte dei tecnici comunali preposti del Servizio Manutenzione. Infatti per tali interventi (oltre quindi le franchigie già comprese nel canone ordinario pattuito) e/o per interventi di manutenzione straordinaria su richiesta dell'A.C. per riqualificazioni funzionali degli impianti, sarà necessario sempre prima una verifica della copertura economica dei lavori rispetto le somme stanziare nel quadro economico per un utilizzo all'occorrenza (cfr. Allegato F, G, M). L'Aggiudicatario dovrà quindi in prima istanza informare gli uffici tecnici del Servizio Manutenzione riguardo la stima dei lavori extra-canone sulla scorta dei prezzi della Regione Toscana vigenti e/o prezzi DEI vigenti ed attendere l'autorizzazione formale a procedere con l'ordinativo dei materiali e l'esecuzione degli interventi. Segue che il corrispettivo verrà determinato "a consuntivo", sempre su contabilità da prezzi della Regione Toscana vigenti e/o prezzi DEI vigenti al netto del ribasso di aggiudicazione.

Il Comune di Sesto Fiorentino si riserva la facoltà di integrare, durante il periodo di validità del contratto, la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria finalizzata alla riqualificazione funzionale di impianti.

#### H. SERVIZIO EVENTUALE DI GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DI IMPIANTI COMUNALI ATTUALMENTE NON IN GESTIONE DIRETTA DELL'A.C.:

Potenziale gestione, conduzione e manutenzione ordinaria e/o straordinaria di impianti di proprietà e/o in uso della Amministrazione Comunale, al momento non facenti parte dei Servizi previsti nel presente capitolato speciale ed indicati come esclusi nell'allegato D. L'Ente si riserva quindi la facoltà di modificare, durante il periodo di validità del contratto, il numero degli impianti dati in gestione con il presente appalto e l'Aggiudicatario si obbliga sin da subito a conservare la medesima offerta presentata nell'aggiudicazione. Gli ulteriori impianti verranno chiaramente conteggiati nel canone ordinario con un costo aggiuntivo ottenuto con il medesimo metodo di parametrizzazione (descritto in breve nell'istestazione dell'Allegato F e richiamati nel presente Capitolato Speciale) al netto del medesimo ribasso d'aggiudicazione. Altresì si precisa che qualora ci fossero necessità di aggiungere impianti specifici descritti nell'allegato E, questi verranno conteggiati con valori "a corpo" analogamente a quelli descritti nell'allegato menzionato sulla scorta dei costi effettivi sostenuti dall'A.C. nell'ultimo biennio e parametrizzati rispettivamente in funzione dei mq (solare termico), kW (fotovoltaico), litri/n. pompe (gruppi di pressurizzazione).

3.2 Nel caso in cui sia necessario integrare immobili o servizi non contemplati e per i quali non è già stato stabilito il congruo compenso, sarà aperto un tavolo tecnico per valutare in accordo tra le Parti, l'integrazione dei relativi corrispettivi.

3.3 Nel caso in cui sia necessario ridurre gli immobili per vendita, demolizione, ristrutturazione prolungata o qualunque altro motivo che comporti la sospensione dell'attività manutentiva per gli impianti oggetto del presente Servizio, l'Amministrazione Comunale avviserà l'Aggiudicatario della necessità di aggiornamento in riduzione della consistenza e i Servizi prestati sull'immobile saranno sospesi dal trimestre successivo, unitamente ai relativi compensi.

#### **Art.4. MODALITÀ DI ESPLETAMENTO**

Le attività affidate dovranno essere sempre espletate dall'Aggiudicatario, indipendentemente dai meri obblighi normativi e di legge, nel rispetto dei seguenti temi ed obiettivi di carattere generale che contraddistinguono la volontà dell'Amministrazione nel rispetto delle linee di indirizzo nazionali ed europee:

- contenimento dei consumi energetici;
- salvaguardia ambientale;
- migliore qualità dell'aria;
- minor consumo di acqua potabile;
- maggiore sicurezza in ogni sua forma;
- massimizzazione dell'efficienza, della minore spesa alla più alta prestazione, e del concetto di riuso/recupero.

#### **Art.5. ATTIVITÀ GESTIONALI, MANUTENTIVE E REPERIBILITÀ**

5.1 L'Ente è tenuto alla fornitura del combustibile necessario all'alimentazione degli impianti di cui all'Allegato C.



5.2 La fornitura del combustibile è funzionale al mantenimento della temperatura degli ambienti delle scuole e degli altri immobili di cui all'Allegato C a valori tali da garantire il comfort richiesto dall'utenza e comunque entro i limiti consentiti dalle disposizioni di legge (DPR 74/2013 e ss.mm.ii.). La regolazione delle temperature nel rispetto del DPR di cui sopra, dovrà garantire una temperatura all'interno dei locali nel periodo invernale di 20 °C (+ 2 tolleranza) per tutti gli edifici e 22 °C (+ 2 tolleranza) per le fasce protette (es: asili nido e strutture disabili e anziani) e 18 °C(+ 2 tolleranza) per i piani di gioco delle palestre.

5.3 L'Affidatario è tenuto a gestire e mantenere nel rispetto delle norme vigenti tutti gli impianti in oggetto elencati negli allegati C,D,E. Tali attività sono costituite da tutti gli adempimenti e le operazioni necessarie a garantire:

- **Condizione** (come definita dal D.P.R. 74/2013 ss.mm.ii. – Allegato A – Ulteriori definizioni – Art. 2 comma 5) degli impianti termici di cui agli Allegati D e E. Intesa come il complesso delle operazioni effettuate dal responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto. Tali attività si garantiscono attraverso comando manuale, automatico o telematico della messa in funzione, il governo della combustione, il controllo e la sorveglianza delle apparecchiature componenti l'impianto, al fine di utilizzare l'energia prodotta convogliandola ove previsto nelle quantità e qualità necessarie a garantire le condizioni di confort previste dalle norme;
- **Esercizio e Manutenzione** (come definita dal D.P.R. 74/2013 ss.mm.ii. – Allegato A – Ulteriori definizioni – Art. 2 comma 10) degli impianti termici di cui agli allegati D e E. Inteso come il complesso di operazioni, che comporta l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti includente: conduzione, controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale
- **Manutenzione ordinaria** (come definita dal D.P.R. 74/2013 ss.mm.ii. – Allegato A – Ulteriori definizioni – Art. 2 comma 20) degli impianti termici di cui agli allegati D e E. Intesa come le operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti e dalla normativa vigente. Tali operazioni saranno effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportano l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente.

Sono esclusi dalla manutenzione ordinaria gli interventi dovuti a carenze progettuali dell'impianto, a vizi strutturali.

In caso di danneggiamenti da parte di terzi, effrazioni, atti vandalici o danneggiamenti per eventi atmosferici, l'Amministrazione Comunale ha una polizza assicurativa a copertura di tali rischi. L'Aggiudicatore dell'Appalto garantisce l'esecuzione degli interventi di ripristino a suo carico per i danneggiamenti agli impianti esistenti occorsi nei casi di cui sopra per importi sotto franchigie assicurative (Polizza dell'Amministrazione) stabilite nei valori economici di seguito indicati:

TIPOLOGIE	SCOPERTI	FRANCHIGIE PER SINISTRO
Guasti ed atti vandalici ladri	nessuno	1.500,00 euro
Eventi socio-politici (escluso imbrattamento muri)	Sc. 10%	Minimo 5.000,00 euro
Eventi atmosferici	Sc. 10%	Minimo 2.000,00 euro per singolo fabbricato
Sovraccarico neve	Sc. 10%	Minimo 5.000,00 euro per singolo fabbricato

Qualora nel periodo di contratto, disciplinato dal presente Capitolato Speciale d'Appalto, l'Amministrazione svolga una modifica delle condizioni assicurative attuali su descritte, la stessa si impegna a comunicarle all'Aggiudicatario del presente Appalto. Qualora gli scoperti siano maggiori e le franchigie più alte, la quota parte eccedente non potrà esser richiesta a titolo gratuito all'operatore economico aggiudicatario; tuttavia l'Amministrazione si riserverà la possibilità comunque di affidare l'intero incarico di ripristino al conduttore degli impianti comunali fermo restando il riconoscimento economico della quota parte di scoperto/franchigia variata dopo l'Aggiudicazione del presente Appalto.

- **Assunzione del ruolo di Terzo Responsabile** (come definita dal D.P.R. 74/2013 ss.mm.ii.) degli impianti termici di cui agli allegati D e E (per gli impianti dove è compresa la manutenzione ordinaria), inteso come individuazione della persona giuridica che, 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.
- **Reperibilità** per avaria degli impianti termici e di climatizzazione di cui agli allegati D e E, da intendersi come impegno a recarsi entro un'ora dalla chiamata sul luogo indicato al fine di intraprendere le azioni minime necessarie al ripristino (se possibile) del funzionamento in sicurezza dell'impianto. L'azione correttiva definitiva sarà svolta successivamente in maniera pianificata.

5.4 La gestione, conduzione, manutenzione degli impianti di cui agli allegati D e E comprende anche le seguenti attività (la cui elencazione è da intendersi a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- Anagrafe, comprensiva della redazione ed aggiornamento degli schemi di impianti, dell'aggiornamento della consistenza redatti su supporto informatico editabile e con firma digitale per consentire l'implementazione della banca dati dell'Ente;
- Messa in servizio degli impianti termici e frigoriferi per la climatizzazione degli ambienti interessati dal servizio affidato tali da garantire il comfort richiesto dall'utenza e comunque entro i limiti consentiti dalle disposizioni di legge (D.P.R. 74/2013). La regolazione delle temperature nel rispetto del D.P.R. di cui sopra, dovrà garantire una temperatura all'interno dei locali nel periodo invernale di 20 C° (+ 2 tolleranza) per tutti gli edifici e 22 C° (+ 2 tolleranza) per le fasce protette (es: asili nido e strutture disabili e anziani) e 18 C°(+ 2 tolleranza) per i piani

di gioco delle palestre; nel periodo estivo nelle strutture dotate di climatizzazione garantire un comfort climatico con temperatura minima interna di 26 C°;

- Gestione degli orari di funzionamento degli impianti oltre che nell'ordinario anche in occasioni particolari quali le festività, l'utilizzo di locali come seggi elettorali, e comunque quando l'Amministrazione Comunale ne faccia richiesta; per gli impianti che non sono dotati di telegestione è necessario un preavviso minimo di tre giorni lavorativi da parte dell'Ente o del responsabile della struttura tramite e-mail o piattaforma web dedicata, mentre per gli immobili in telegestione è sufficiente il preavviso in orario lavorativo almeno un giorno prima; nell'allegato B e C sono specificati quali impianti sono dotati o meno di telecontrollo.
- Mantenimento in esercizio degli impianti con accorgimenti tali da ottimizzare il consumo energetico;
- Effettuazione periodica delle operazioni atte ad assicurare il buon funzionamento ed il buono stato di conservazione di tutte le apparecchiature;
- Pulizia completa degli impianti costituenti le centrali termiche;
- Fornitura, alle scadenze previste, dei risultati delle prove di combustione e di rendimento;
- Mantenimento del rendimento di combustione, compatibilmente con le caratteristiche del generatore, entro i limiti previsti dal D.P.R. 74/2013;
- Verifica periodica di tutti gli elementi riportati sul "libretto di climatizzazione" di cui al D.P.R. 74/2013 e al D.M. 10/02/2014;
- Manutenzione circuiti refrigeranti (gruppi frigoriferi e/o pompe di calore) ai sensi della normativa cosiddetta f-gas (DPR 43/2012).
- Predisposizione dei piani di manutenzione e programmazione degli interventi anche allo scopo di coordinare l'attività dell'Affidatario con quella delle strutture interessate.
- Tutte le attività descritte qualitativamente all'interno dell'Art.2 ed Art.3. A titolo di mero richiamo si citano quindi i rinnovi delle Attestazioni di Conformità Antincendio delle centrali termiche, pratiche INAIL, R.C.E.E., assistenze varie per sopralluoghi tecnici dei dipendenti comunali e/o ispettivi da parte di soggetti Terzi di Enti di controllo (USL, VV.F., INAIL, ...), quant'altro descritto nei capitoli di cui sopra o seguenti del presente Capitolato Speciale d'Appalto. Nel canone concordato per la manutenzione si intendono già comprese, in capo all'Aggiudicatario dell'Appalto, anche le spese di tutti gli oneri amministrativi ed autorizzativi da versare negli importi prevista dalle vigenti leggi per l'espletamento delle attività manutentive affidate con il presente capitolato (es. bollini per gli R.C.E.E., marche da bollo, spese amministrative per accessi agli atti presso VV.F., ed ogni forma di spesa strettamente connessa all'esercizio delle attività delegate come le spese di cancelleria, di trasporto o di strumenti di misura e controllo).
- Tutte le spese ed oneri di sicurezza necessari all'espletamento delle mansioni manutentive demandate sono a carico dell'Aggiudicatario dell'Appalto e si intenderanno già comprese all'interno del canone concordato nel Contratto. A titolo di mero esempio non esaustivo: DPI (dispositivi di protezione individuale: caschi, guanti, scarpe, etc...) per il personale manutentivo, montaggio e smontaggio di opere provvisorie fisse o mobili, recinzioni di cantiere e nastrature, attrezzature per lavorare in locali tecnici (e non) privi di idonea illuminazione



(tipo torcia frontale certificata e compatibile con il caschetto per gli operai), imbracature di sicurezza anticaduta per lavorare in quota previo fissaggio alle linee vite e punti di ancoraggio, attrezzature per lavorare in luoghi confinati e quant'altro necessario rendere le prestazioni richiesti nel rispetto dei più alti standard di sicurezza.

#### **Art.6. IMPORTO D'APPALTO**

Il corrispettivo annuo previsto per le attività oggetto del presente Capitolato è riassunta nell'allegato M "Stima del Servizio". Nello stesso allegato sono stati valutati gli importi su base biennale e per il periodo di 18 mesi dal 1 novembre 2024 al 30 aprile 2026, comprendendo quindi due stagioni invernali ed una stagione estiva, poiché essendo attività stagionali diverse non possono essere riparametrate proporzionalmente ma vengono calcolate analiticamente verificando le varie attività da svolgere come dettagliate e calcolate nell'allegato F.

L'importo sulla base annuale tipo prevede:

- una quota a canone comprendente sia le attività di manutenzione ordinaria sugli impianti, sia alcune attività di servizi tecnici generali ed obbligatorie per la gestione e conduzione degli impianti, pari ad € 148.014,34 che sarà compensato a canone in quote trimestrali corrisposte al termine del trimestre;
- una quota a consuntivo comprendente attività di servizi tecnici per procedimenti specifici in merito a pratiche antincendio ed INAIL, oltre ad interventi di manutenzione straordinaria riparativi fuori franchigia, che saranno compensati -contabilizzando SAL per lavori e rendiconto per i servizi - quanto realmente svolti ogni sei mesi o almeno una volta all'anno, per un importo massimo disponibile all'anno di € 25.411,77;
- infine ad una quota di rimborso spese per gli oneri di bollo dovuti per il deposito delle ARRR per i controlli periodici RCEE, stimato in € 1.098,00 all'anno.

Pertanto l'importo annuo totale risulta pari ad € 174.524,11 oltre IVA ripartito come sopra.

Si precisa che nell'allegato M "Stima del Servizio" del servizio in oggetto, tra le somme a disposizione dell'Ente sono state stimate spese per diritti di segreteria per il deposito delle partiche dei Vigili del fuoco e spese per le verifiche obbligatorie periodiche USL che saranno direttamente pagate dall'Amministrazione Comunali agli Enti richiedenti.

Nel Quadro economico è altresì indicato anche l'importo in misura biennale che riporta importi raddoppiati rispetto a quanto sopra indicato, mentre per il periodo specifico richiesto di 18 mesi dal 1 novembre 2024 al 30 aprile 2026 l'importo meglio dettagliato nel Quadro economico è ripartito come segue:

- importo a canone € 250.150,93
- importo a consuntivo € 40.823,54
- importo a rimborso. € 2.196,00

Saranno compensati nelle stesse modalità indicate per gli importi su base annuale.

Poiché alcune attività di servizi tecnici sono state valutate a copertura delle necessità per legge del prossimo biennio ed in alcuni casi non possono essere ridotte, alcuni importi del servizio tecnico non sono stati riparametrati su 18 mesi, bensì lasciati stimati in misura cautelativa per l'intero biennio.



#### **Art.7. CATEGORIA DEI LAVORI**

Le prestazioni indicate nel presente Capitolato Speciale sono la gestione, la conduzione, la manutenzione degli impianti termici (di raffrescamento e riscaldamento), degli impianti di produzione ACS, degli impianti specifici integrativi Fotovoltaici, Solari termici, gruppi di pressurizzazione idrica, oltre ai servizi tecnici correlati alla gestione e conduzione ed integrativi per pratiche INAIL, Antincendio e RCEE. Valuta inoltre interventi di manutenzione straordinaria che possono necessitare in casi di urgenza atti ad eseguire lavorazioni riparative fuori franchigia.

Trattasi pertanto di un Appalto misto di lavori e servizi, dove risulta preponderante l'attività di servizio di gestione calore, anche se non comprende la gestione delle utenze di combustibile ed elettriche che rimangono in capo all'Amministrazione Comunale proprietaria

#### **Art.8. DURATA DEL CONTRATTO E CRITERI DI AFFIDAMENTO**

Le prestazioni del presente Appalto avranno la durata di 18 mesi e saranno affidati in seguito a manifestazione d'interesse o con affidamento in house se risultasse concorrenziale rispetto al mercato o gara pubblica di servizi sopra soglia comunitaria.

#### **Art.9. GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA A CANONE**

Le prestazioni del presente Appalto sono descritte negli articoli del presente Capitolato Speciale con particolare riferimento all'art. 2, 3, 5 del presente documento di cui gli allegati sono parte integrante. In ogni modo, per quanto non materialmente descritto, si rimanda chiaramente alle disposizioni minime di legge vigenti, alle normative di settore (richiamate in forma esemplificativa non esaustiva all'art.28 del presente Capitolato Speciale) ed alla buona tecnica consolidata, nonché ai manuali uso e manutenzione degli impianti esistenti ed in caso di assenza alle specifiche tecniche fornite dai vari Produttori dei singoli componenti impiantistici in campo.

Per completezza si riportano in breve anche i pertinenti riferimenti delle aliquote parametriche funzionali al calcolo complessivo delle stime dei Servizi richiesti e descritti nel presente Capitolato Speciale d'Appalto:

- **Gestione e Conduzione:**

*colonne BP e BQ dell'Allegato F per quanto concerne la gestione e conduzione degli impianti descritti nella consistenza oggetto di affidamento del presente appalto. Altresì sono comprese le attività di programmazione oraria ed aggiornamenti periodici nel software di proprietà dell'Amministrazione per la manovra degli impianti telegestiti, nonché le ore di lavoro necessarie per la gestione dei ticket di intervento sul portale del Settore Manutenzione o interventi sul posto per settare orologi o manovrare impianti non telegestiti in funzione delle richieste dell'utenza o dell'Amministrazione. Compilazione dei libretti di impianto ai sensi del D.P.R. 74/2013 con rilevamento delle caratteristiche di tutte le apparecchiature installate ed aggiornamento dell'anagrafica tecnica comunale secondo descrizioni degli artt. 2 e 3 del presente Capitolato Speciale.*

- **Servizi Tecnici integrati (R.C.E.E., INAIL, VV.F.):**

*colonne BR, BS, BT dell'Allegato F per quanto concerne tutti i Servizi tecnici integrati specifici descritti sempre in dettaglio negli artt. 2 e 3 del presente Capitolato Speciale.*

- **Manutenzione ordinaria e riparative entro le franchigie dell'art.10 del presente Capitolato Speciale:**

colonne BV, BW, BX dell'Allegato F per quanto concerne l'aliquota parametrica delle centrali e sottocentrali (termiche, frigorifere ed U.T.A./Recuperatori).

- **Manutenzione ordinaria e riparative entro** le franchigie dell'art.10 del presente Capitolato Speciale:  
*colonna BY dell'Allegato F per quanto concerne l'aliquota parametrica delle reti di distribuzione, unità terminali, dispositivi di manovra e controllo in campo nelle reti, sistemi di misura e gestione.*
- **Manutenzione ordinaria e riparative entro** le franchigie dell'art.10 del presente Capitolato Speciale:  
*colonna BZ dell'Allegato F per quanto concerne l'aliquota parametrica degli interventi manutentivi a chiamata.*
- **Manutenzione ordinaria e riparative entro** le franchigie dell'art.10 del presente Capitolato Speciale:  
*colonna CC dell'Allegato F per quanto concerne l'aliquota parametrica degli interventi manutentivi per gli impianti specifici aggiuntivi descritti sempre in dettaglio negli artt.2 e 3 del presente Capitolato Speciale.*

## **Art.10. GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE RIPARATIVA A CANONE**

10.1 All'Aggiudicatario del presente Appalto sono delegate, e comprese già nel medesimo canone concordato nel contratto per la manutenzione, anche tutte le attività classificabili come riparative che il caso richiede per mantenere in efficienza ed esercizio gli impianti assegnati negli allegati D ed E.

Sono da intendersi attività di manutenzione riparativa tutte le riparazioni/revisioni riconducibili sia a manutenzioni ordinarie che a manutenzioni straordinarie (ad eccezione di quanto indicato al successivo punto 10.3), atti a ricondurre quindi il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, materiali di consumo, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto.

10.2 Sono **comprese** nel corrispettivo annuo concordato per gli impianti degli allegati D ed E le seguenti tipologie di interventi di manutenzione riparativa/sostitutiva nei limiti delle franchigie descrittive indicate per singola categoria (elenco indicativo di concetto e non esaustivo di tutte le casistiche possibili):

- Riparazione e/o sostituzione di tutti i componenti meccanici ed elettrici che sono a servizio di impianti termici ed idricosanitari per la parte di produzione a.c.s. e pressurizzazione idrica.

Ad esempio: organi di sicurezza protezione e controllo (valvole di sicurezza, vasi di espansione, sonde, termometri ad immersione, manometri, ... etc), valvolame (intercettazione, ritegno, bilanciamento, miscelatrici, deviatrici, etc ...), filtri di qualsiasi natura (meccanici a cartuccia, autopulenti, a sabbia, etc..), interruttori magnetotermici, moduli termoregolazione e telegestione, scaricatori di sovratensione, staffaggi e supporti, luci di emergenza o lampade ordinarie all'interno delle centrali termiche, pompe dosatrici (di qualsiasi specifica tecnica) ed iniettori, pressostati, sonde di qualsiasi tipologia (ambiente, canale, etc..), livellostati, elettrovalvole a 2 vie o 3 vie, disconnettori idraulici, flussostati, gruppi di riempimento, contatori, raccordi e giunti ordinari o antivibranti, contacalorie, misuratori di portata, riduttori di pressione, rubinetti di scarico o di qualsiasi funzionalità purché sempre di servizio agli impianti in gestione, valvole a galleggiante, dosatori di polifosfati, defangatori, etc... senza quindi alcun limite di numero per tipo e/o categoria di componente su richiamato, o non, per anno di gestione.



Altresì si precisa che le sostituzioni di quota parte per riparazioni o interamente per impossibilità alla riparazione parziale non potranno essere in nessun caso peggiorative rispetto le specifiche tecniche originarie, ma dovranno essere sempre pari o superiori a quelle esistenti. Qualora una riparazione parziale non sia garanzia di efficienza e certa continuità di esercizio nel medio periodo l'Aggiudicatario ha sempre l'obbligo:

- di provvedere quanto prima, e nel canone pattuito, alla sostituzione completa secondo la propria diligenza ed esperienza in virtù del singolo caso;
  - di provvedere quanto prima, e nel canone pattuito, alla sostituzione completa se il medesimo guasto dovesse ripetersi nel breve termine (entro 1 mese dal primo evento);
  - di provvedere quanto prima, e nel canone pattuito, alla sostituzione completa se disposto dai tecnici preposti del Servizio Manutenzione in forza della discrezionalità del ruolo ricoperto, con o senza ispezioni visive e/o prove di funzionalità in sopralluoghi congiunti programmati all'occorrenza durante l'esercizio manutentivo oggetto del presente appalto.
- Minuteria di consumo per gli impianti (ad esempio: Jolly automatici di sfiato, componentistica soggetta a usura tra le quali guarnizioni, anodi per bollitori di produzione dell'acqua calda sanitaria, fasciature, nastrature, fissaggi puntuali, etc ...).
- Fornitura di prodotti di consumo di qualsiasi specifica tecnica e senza limitazioni quantitative per gli impianti di trattamento acqua sia tecnica (riscaldamento e condizionamento) che per l'acqua calda sanitaria secondo gli impianti di filtrazione, condizionamento e addolcimento indicati nell'Allegato E.
- Fornitura di prodotti chimici di qualsiasi specifica tecnica e senza limitazioni quantitative per trattamenti disincrostanti, di sanificazione e di protezione dei generatori di calore, pompe di calore e bollitori di preparazione dell'acqua calda sanitaria da svolgere sempre all'occorrenza e senza limitazioni secondo le disposizioni minime di legge, le norme di buona tecnica consolidata e in ogni modo su richiesta dei tecnici comunali preposti del Servizio Manutenzione.
- Fornitura di prodotti chimici per trattamenti disincrostanti, di sanificazione e di protezione per tutte le reti di riscaldamento e condizionamento con fluido vettore: acqua tecnica. Da svolgere con cadenza almeno annuale in virtù dell'età media degli impianti comunali e dell'assenza di tali attività nella precedente gestione manutentiva pluriennale. Interventi fondamentali per la conservazione dell'efficienza delle reti e del relativo rendimento distributivo, scongiurare depositi e disservizi sulle componentistiche in campo lungo le reti ed avviare un percorso rigenerativo, risanante e protettivo per ridurre l'insorgere di perdite durante l'esercizio degli impianti. Gli interventi dovranno obbligatoriamente seguire il rispetto della norma UNI 8065:2019 "Trattamento dell'acqua negli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, per la produzione di acqua calda sanitaria e negli impianti solari termici" e delle principali disposizioni di legge di settore. Chiaramente simili interventi, onerosi per tempi e costi manutentivi, non si intendono da compiersi in forma illimitata con un canone manutentivo fisso, bensì limitati ad una volta/anno indipendentemente dal manifestarsi di una perdita con necessità di svuotamento impianto e successivo ricarica del circuito chiuso.



Qualora anche malauguratamente si verificasse la necessità di svuotamento del circuito chiuso per una perdita in tratto non sezionabile e/o fasciabile e/o prontamente riparabile, comunque le attività su richieste con frequenza annuale avranno svolto un'azione risanante e protettiva sull'interno della rete; non sostenibile economicamente un successivo ritrattamento (prodotti risananti, antincrostanti, anticorrosivi, antibatterici, defanganti) con frequenza superiore a quella annuale qui richiesta; pertanto in simili circostanze l'operatore economico Aggiudicatario sarà autorizzato al mero reintegro della rete così come svolto nelle gestioni pluriennali passate;

- Fornitura di glicole per riempimento pannelli solari senza limiti massimi di trattamenti, per cui sono sempre comprese nel canone manutentivo concordato. Da svolgersi all'occorrenza e nel rispetto obbligato della norma UNI 8065:2019.
- Fornitura di prodotti detergenti e sanificanti per batterie e filtri di fan-coils e di termoventilanti senza limiti e con una cadenza almeno semestrale degli interventi.
- Fornitura di filtri per batterie termoventilanti e fan-coils senza limiti di numero o specifiche tecniche.
- Operazioni di ripristino dell'impianto di distribuzione idronica, o idricosanitaria per i meri circuiti di propria competenza, limitatamente ai tratti inerenti alle perdite e quindi per lunghezze congrue non superiori ai 10,00 m per ogni intervento, comprese opere edili di ripristino tranne in edifici vincolati che richiedono particolari accortezze nel ripristino (ad esempio Villa San Lorenzo, Villa La Fonte, Biblioteca di Villa Doccia, Palazzo Comunale, ecc.). Riparazioni con o senza sostituzione da svolgersi in forma coerente con il costruito e l'esistente (analogia di materiale, rispondenza di diametro interno, spessore e specifiche tecniche delle tubazioni, rispondenza dell'isolamento per spessore e caratteristiche alle vigenti norme di settore in materia di contenimento dei consumi energetici ovvero Allegato B – D.P.R. 412/1993).

Si precisa che l'attività di ripristino e/o sostituzione fino alla franchigia massima dei 10,00 metri per singolo intervento di qualsiasi tubazione (materiale, diametro, campo di applicazione, sito di installazione....) tiene conto all'interno del canone concordato, oltre le opere edili su menzionate, anche tutti i costi inerenti la coibentazione ai sensi dell'Allegato B – D.P.R. 412/93 ed i rivestimenti di qualsiasi natura (gusci di pvc, lamierino di alluminio,....), nonché qualsiasi onere accessorio per la corretta posa delle tubazioni sostituite come letti di sabbia per la posa e staffaggi (ordinari, sismici).

- Sostituzione di fan-coils, a parità di caratteristiche tecniche di quelli fuori servizio, fino a massimo n.5 unità all'anno.
- Sostituzione di radiatori, a parità di caratteristiche tecniche di quelli fuori servizio, fino a massimo n.5 unità all'anno.
- Sostituzione di aerotermi, a parità di caratteristiche tecniche di quelli fuori servizio, fino a massimo n.2 unità all'anno.
- Sostituzione di unità interne di impianti monosplit e/o multisplit, a parità di caratteristiche tecniche di quelle fuori servizio non riparabili, fino a massimo n.2 unità all'anno.
- Sostituzione di unità esterne di impianti monosplit e/o multisplit, a parità di caratteristiche tecniche di quelle fuori servizio non riparabili, fino a massimo n.1 unità all'anno.
- Sostituzione di pompe sommerse a servizio esclusivo delle centrali termiche e sotto centrali (attualmente presenti



presso gli immobili ID 1.05, 2.01, 2.02, 3.02, 3.03, 3.06, 3.07, 5.06) fino a massimo n.1 unità all'anno.

- Sostituzione di circolatori/pompe singole fino a n.3 unità all'anno, di pari caratteristiche e specifiche tecniche a quelli fuori servizio esistenti. Per i soli casi in cui gli impianti non siano già provvisti di ridondanza che ne garantisca comunque il pieno funzionamento e la conservazione in esercizio degli impianti indipendentemente dall'avaria sul circolatore e/o pompa (circolatori/pompe gemellari l'una a sostituzione dell'altra, circuiti in parallelo con pompe in linea l'una in sostituzione all'altra, circuiti di integrazione di altri generatori attivabili all'occorrenza...). Fermo restando l'obbligo dell'Aggiudicatario di notificare sempre qualsiasi avaria e/o guasto agli uffici tecnici del Servizio Manutenzione indipendentemente dal rischio o meno di un fermo impianto così da avviare una programmazione ordinata delle attività di ripristino necessarie seppure differibili nel tempo;
- Sostituzione di bollitori o volani termici, a parità di caratteristiche tecniche di quelle fuori servizio non riparabili, fino a massimo n.1 unità all'anno e limitatamente a capacità massime di 1.000 litri;
- Sostituzione di vasi di espansione chiusi, a parità di caratteristiche e specifiche tecniche, senza limitazioni di numero annuo o capacità;
- Interventi di ripristino dei sistemi fumari a servizio degli impianti termici ad eccezione di adeguamenti.
- Interventi riparativi e/o sostitutivi di componenti dei sistemi di generazione esistenti (caldaie, pompe di calore, gruppi frigo, uta, recuperatori ....) senza limiti di numero/anno ad eccezione della completa sostituzione (N.B. = per le caldaie murali di potenzialità nominale al focolare inferiori a 35 kW è richiesto, nelle presenti franchigie, n.1 sostituzione all'anno in caso di impossibilità alla riparazione nel canone pattuito).
- Sostituzione di caldaia murale di Pot. Termica nominale al focolare < 35 kW, a parità di caratteristiche tecniche di quelle fuori servizio non riparabili, fino a massimo n.1 unità all'anno.
- Attività di sanificazione periodica (intervento completo nel rispetto delle Linee Guida per la Prevenzione ed il Controllo della Legionellosi del 7 maggio 2015 del Ministero della Salute) per mezzo di trattamento fisico dell'acqua ("shock termico" ovvero innalzamento della temperatura) all'interno dei circuiti e preparatori esistenti delle centrali termiche e sottocentrali per scongiurare l'insorgere della legionella (ciclo antilegionella). Nel canone pattuito sono quindi compresi tutti gli oneri e spese necessarie per svolgere periodicamente, secondo le disposizioni attuali su richiamate (almeno ogni 6 mesi e comunque sempre su richiesta a fronte di un rilievo in campionamento di superamento dei limiti soglia), le disinfezioni preventive e sistematiche degli impianti in manutenzione con il presente appalto.

Altresì si precisa che è sempre compreso nel canone pattuito anche n.1 ciclo di sanificazione completo delle intere reti idricosanitarie comunali, seppure queste in gestione riparativa degli idraulici dell'Accordo Quadro Idraulico. Obbligo di svolgere quindi i cicli di trattamento fisico fino ai rubinetti per le intere reti idricosanitarie servite dalle centrali termiche oggetto del presente appalto, avendo cura di programmare le attività congiuntamente con il personale tecnico del Servizio Manutenzione ed in assenza di personale interno alla struttura (solo manutentori per scongiurare fenomeni di scottature accidentali e/o infortuni dovuti all'innalzamento delle temperature fino a 70-



80°C con un deflusso dai punti di erogazione per almeno 30 minuti al giorno per tre giorni consecutivi).

Al termine delle operazioni l'Aggiudicatario dovrà produrre una relazione dichiarativa di fine intervento, firmata dal Terzo Responsabile sulla scorta di un report tecnico e/o buono di intervento dei propri manutentori, con elenco degli immobili oggetto di sanificazione e del rispetto dei requisiti minimi prefissati dalla procedura "shock termico" descritta nelle misure a lungo termine (pag.137/144) dell'Allegato 13 delle *Linee Guida per la Prevenzione ed il Controllo della Legionellosi del 7 maggio 2015 del Ministero della Salute*; così come di aver ottemperato al buona tecnica consolidata in materia ai sensi delle indicazioni per la gestione degli impianti idricosanitari descritte al Capitolo 5 delle su menzionate linee guida ministeriali.

L'A.C. valuterà congiuntamente con i vari R.S.P.P. dei rispettivi immobili asserviti dalle centrali termiche del presente appalto di Servizi la frequenza ottimale (annuale, semestrale, ..) sulla scorta del rischio legionellosi da ponderare sul caso reale, ai sensi dei dettami del D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii., con una analisi dei rischi per limitare spese e tempi di impiego dei manutentori all'effettiva reale esigenza. Condizione essenziale in quanto ogni struttura impiantistica ha una configurazione e necessità differente: presenza o meno di rete di ricircolo, presenza di rami morti e/o rubinetti con uno scarso utilizzo, utilizzo di strutture non continuativo, temperature differenti di set-point degli impianti etc... Segue che con il presente Capitolato Speciale d'appalto viene richiesto, e compreso nel canone pattuito, un mero giro unico e completo iniziale di sanificazione complessiva delle reti idricosanitarie a valle dei sistemi di generazione (caldaie, pdc, ...) e di preparazione (volani, preparatori, serbatoi) dell'acqua sanitaria, demandando ad una fase successiva e differenziata un programma ed un protocollo diversificato per singolo edificio-impianto (esclusi quindi dal presente canone pattuito eventuali cicli ulteriori sulle reti idricosanitarie esistenti oltre il primo "intervento zero" qualora ci fossero necessità di intensificare la frequenza in casi specifici).

L'A.C. valuterà congiuntamente con i vari R.S.P.P. dei rispettivi immobili asserviti dalle centrali termiche del presente appalto di Servizi, i propri tecnici comunali del Servizio Manutenzione ed i tecnici manutentori dell'Aggiudicatario un piano migliorativo nel medio-lungo termine per combinare l'attuale sistema di trattamento fisico ("shock termico" – mero innalzamento della temperatura oltre i 70-80°C) ad altri sistemi tra quelli acclarati e riconosciuti dalle su menzionate linee guida del Ministero della Salute:

- a) Filtrazione al punto di utilizzo
- b) Irraggiamento UV
- c) Clorazione
- d) Disinfezione con biossido di cloro
- e) Disinfezione con perossido di idrogeno
- f) Disinfezione con acido peracetico

- Attività di sanificazione periodica (intervento completo nel rispetto delle Linee Guida per la Prevenzione ed il Controllo della Legionellosi del 7 maggio 2015 del Ministero della Salute) delle unità di trattamento aria (U.T.A. – Recuperatori). Nel canone pattuito sono quindi compresi tutti gli oneri e spese necessarie per svolgere periodicamente, secondo le disposizioni attuali su richiamate (almeno ogni 6 mesi e comunque sempre su richiesta a fronte di un rilievo in campionamento di superamento dei limiti soglia), le disinfezioni preventive e sistematiche

degli impianti aeraulici in manutenzione con il presente appalto (cfr. Capitolo 5.6 delle linee guida ministeriali su richiamate).

Altresì si precisa che è sempre compreso nel canone pattuito anche n.1 ciclo di sanificazione completo delle intere reti aerauliche esistenti nei vari immobili comunali. Al termine delle operazioni l'Aggiudicatario dovrà produrre una relazione dichiarativa di fine intervento, firmata dal Terzo Responsabile sulla scorta di un report tecnico e/o buono di intervento dei propri manutentori, con elenco degli immobili oggetto di sanificazione e del rispetto dei requisiti minimi prefissati dalle procedure descritte nelle *Linee Guida per la Prevenzione ed il Controllo della Legionellosi del 7 maggio 2015 del Ministero della Salute*; così come di aver ottemperato alla buona tecnica consolidata in materia ai sensi delle indicazioni per la gestione degli impianti aeraulici descritte al Capitolo 5 delle su menzionate linee guida ministeriali.

L'A.C. valuterà congiuntamente con i vari R.S.P.P. dei rispettivi immobili asserviti dalle centrali di trattamento aria del presente appalto di Servizi la frequenza ottimale (annuale, semestrale, ...) sulla scorta del rischio legionellosi da ponderare sul caso reale, ai sensi dei dettami del D.Lgs. n.81/2008 e ss.mm.ii., con una analisi dei rischi per limitare spese e tempi di impiego dei manutentori all'effettiva reale esigenza. Condizione essenziale in quanto ogni struttura impiantistica ha una configurazione e necessità differente: tipologia di filtri, presenza o meno di batterie di scambio termico, presenza o meno di umidificatori, utilizzo di strutture non continuativo, temperature differenti di set-point degli impianti etc... Segue che con il presente Capitolato Speciale d'appalto viene richiesto, e compreso nel canone pattuito, un mero giro unico e completo iniziale di sanificazione complessiva delle reti aerauliche a valle delle unità ventilanti (U.T.A. o recuperatori con o senza batterie idroniche), demandando ad una fase successiva e differenziata un programma ed un protocollo diversificato per singolo edificio-impianto (esclusi quindi dal presente canone pattuito eventuali cicli ulteriori sulle reti aerauliche esistenti oltre il primo "intervento zero" qualora ci fossero necessità di intensificare la frequenza in casi specifici).

- Tutta la cartellonistica di divieti, obblighi e/o semplicemente informativa è sempre compresa nel canone pattuito, anche qualora sia assente all'atto della consegna degli impianti e/o smarrita durante il periodo di gestione degli impianti. L'Aggiudicatario dovrà provvedere comunque all'integrazione immediata della stessa nel rispetto delle vigenti normative di settore e non potrà avanzare richieste di extra-canone in virtù dell'esiguo valore economico e della configurazione della stessa come minimale manutenzione ordinaria già compresa nella manutenzione ordinaria.

10.3 Risultano escluse dal canone annuo concordato per gli impianti degli allegati D ed E le seguenti tipologie di interventi di manutenzione straordinaria:

- La sostituzione dei corpi emissivi/radianti (radiatori, termoventilanti, aerotermini e fan-coils) in numero superiore ai limiti delle franchigie su indicate al comma 10.2 per singolo anno di manutenzione (no anno solare).
- La sostituzione di tratti di tubazione eccedenti i 10,00 m per ogni intervento riparativo per guasto o perdite.
- La completa sostituzione di generatori di calore di qualsiasi tipologia e potenza, ad eccezione della sola su menzionata sostituzione minima di n.1 generatore di potenza termica nominale al focolare < 35kW all'anno.



- La completa sostituzione di gruppi frigo e/o pompe di calore di qualsiasi specifica tecnica.
- La completa sostituzione di unità di trattamento aria e/o recuperatori di qualsiasi specifica tecnica.
- Sostituzione di unità interne di impianti monosplit e/o multisplit, a parità di caratteristiche tecniche di quelle fuori servizio non riparabili, superiori a n.2 unità all'anno.
- Sostituzione di unità esterne di impianti monosplit e/o multisplit, a parità di caratteristiche tecniche di quelle fuori servizio non riparabili, superiori a n.1 unità all'anno.
- Sostituzione di circolatori singoli superiori a n.3 unità all'anno, di pari caratteristiche e specifiche tecniche a quelli fuori servizio esistenti.
- Sostituzione di bollitori o volani termici, a parità di caratteristiche tecniche di quelle fuori servizio non riparabili, superiori a n.1 unità all'anno o per capacità superiori a 1.000 litri.
- Sostituzione di vasi espansione di tipo aperto.
- Sostituzione di pompe sommerse non a servizio esclusivo di locali tecnici dedicati agli impianti termici o di servizio alle centrali termiche ma superiore all'unità/anno.
- La fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del gas necessari all'esercizio degli impianti.
- Lo smontaggio, rimozione e smaltimento di impianti messi fuori servizio negli anni passati e mai dismessi.
- Ulteriori trattamenti di "shock termico" sulla rete idricosanitaria oltre il ciclo unico completo previsto a canone pattuito. Diversamente i cicli di "shock termico" in centrale termica e sottocentrali sono sempre compresi nel canone ordinario pattuito indipendentemente dalla frequenza.
- Ulteriori trattamenti di sanificazione sulla rete aeraulica oltre il ciclo unico completo previsto a canone pattuito. Diversamente le attività di pulizia e sanificazione in centrale di trattamento aria (U.T.A. – Recuperatori) sono sempre comprese nel canone ordinario pattuito indipendentemente dalla frequenza.

10.4 Sono comprese nel corrispettivo annuo concordato per gli impianti descritti nell'allegato E anche le seguenti tipologie di interventi di manutenzione ordinaria:

A) Impianti Solari Termici

- COLLETTORI SOLARI: controllo dello stato delle coperture trasparenti e delle superfici esterne per accertare eventuali danni meccanici: questa operazione può essere effettuata mediante ispezione visiva; verifica della pulizia dei vetri: l'accumulo di polvere o sporcizia può portare a diminuzioni di rendimento, perché riduce la quantità di energia solare raccolta compresa pulizia periodica quando se ne presenti la necessità; controllo del livello del deposito calcareo: ispezione visiva e misurazione della portata attraverso i collettori (una riduzione di portata potrebbe essere indice della presenza di incrostazioni); verifica della tenuta dei collettori: si può osservare se la copertura trasparente dei collettori risulta appannata internamente; in questo caso, probabilmente, c'è stato un indesiderato ingresso di acqua;
- CIRCUITO IDRAULICO: verifica che la temperatura del fluido di mandata sia circa uguale a quella di ingresso nel collettore, vale a dire accertare che il calore proveniente da fonte solare sia "scaricato" completamente sull'utenza o nel serbatoio di accumulo; verifica che non ci siano state perdite di fluido: a tale scopo, si controlla che la pressione del circuito primario sia pari a quella di progetto; controllo della tenuta del circuito (soprattutto nei raccordi); verifica dell'assenza di aria nelle tubazioni e nei collettori; eventuali bolle d'aria sono segnalate da rumori nelle condutture;



controllo dell'integrità della coibentazione mediante ispezione visiva; controllo delle prestazioni dell'impianto mediante lettura di eventuali dispositivi di monitoraggio; controllo dello stato della membrana del vaso di espansione; controllo di perdite o tracce di usura nella valvole di sicurezza e in quelle di sfiato; verifica che la portata di fluido termovettore corrisponda al valore di progetto.

- FLUIDO TERMOVETTORE: verifica del livello (quantità) di miscela antigelo nel circuito primario; controllo dell'acidità (il Ph non deve scendere al di sotto di 6,6, altrimenti la miscela diventa corrosiva; verifica di colore, odore e densità).
- ALTRI COMPONENTI: verifica che la pompa di circolazione non si attivi in assenza di sole (ciò porterebbe al trasferimento di acqua fredda ai serbatoi di accumulo) e si attivi invece in presenza di sole; controllo dello stato di usura della pompa di circolazione; controllo dello stato dell'anodo anticorrosione all'interno del serbatoio di accumulo.

#### B) Impianti Fotovoltaici

- MODULI FOTOVOLTAICI verificare l'integrità dei moduli con particolare riferimento a superficie captante, stato dell'incapsulante, presenza di infiltrazioni d'acqua, formazione di condensa; verificare lo stato di pulizia dei moduli; verificare (a campione) l'integrità delle cassette di terminazione in relazione a possibili deformazioni, infiltrazioni d'acqua, formazione di condensa, presenza di sporcizia, stato dei contatti elettrici, tenuta dei passacavi; verificare lo stato dei diodi di by-pass; pulizia dei moduli da effettuare ogni qualvolta si forma sporcizia in modo significativo sulla superficie captante dei moduli.
- STRUTTURE DI SOSTEGNO E FISSAGGIO verificare l'integrità dei componenti; verificare l'assenza di piegature; verificare l'uniformità dello strato di zincatura e dell'assenza di macchie di ruggine.
- QUADRI ELETTRICI verificare l'integrità dei quadri in relazione a danneggiamenti degli involucri, protezione contro i contatti diretti, infiltrazione d'acqua e formazione di condensa, presenza di sporcizia.
- DISPOSITIVI DI MANOVRA E PROTEZIONE verificare il buono stato di conservazione dei dispositivi di manovra e protezione.
- INVERTER effettuare la pulizia delle aperture di aerazione.
- DATA LOGGER verificare l'integrità dell'involucro in relazione a danneggiamenti meccanici, protezione contro i contatti diretti, infiltrazioni d'acqua, formazione di condensa; verificare il corretto funzionamento del display e delle spie/LED di segnalazione; verificare i parametri di funzionamento dell'impianto.
- SINOTTICO verificare l'integrità delle scale di accesso alla copertura, complete di passamano, scalini antiscivolo, sgombra da materiali.
- CARTELLONISTICA verificare l'integrità e la presenza di tutta la cartellonistica ed etichette necessarie.

#### C) Gruppi di pressurizzazione idrica

- POMPE SINGOLE O CIRCOLATORI si applica quanto già descritto in via generale all'art.10.2 e concorrono, le eventuali sostituzioni integrali, al conteggio delle unità/anno limite indicate come franchigie.
- SERBATOIO di accumulo si applica quanto già descritto per i volani termici all'art. 10.2 e concorrono, le eventuali sostituzioni integrali, al conteggio delle unità/anno limite indicate come franchigie.
- INTERVENTI SU COMPONENTISTICA (quadro di manovra, vasi di espansione, valvolame, circuiti, etc...) si applica sempre quanto già descritto in via generale all'art. 10.2 e pertanto non ci sono limiti di franchigie per tali interventi.

In breve si precisa che per tutti gli impianti specifici aggiuntivi dell'allegato E restano valide le indicazioni di carattere generale riportate all'art. 10.2, così come le franchigie minime per anno o l'assenza di limiti per taluni interventi riparativi e/o sostitutivi.

10.5 Sono escluse nel corrispettivo annuo concordato per l'allegato E le seguenti tipologie di interventi di manutenzione:

- Servizi professionali di interfaccia con gli Enti per le operazioni occorrenti la modifica dei profili d'utenza, lo scambio sul posto, le comunicazioni di ripristino guasti con sostituzione di componenti le attivazioni e sistemi incentivanti.



10.6 Gli interventi di manutenzione straordinaria non compresi nel canone concordato che si rendessero necessari per urgenze e/o per migliorare la conduzione potranno essere eseguiti da parte dell'Affidatario a seguito di stima-preventivo presentato all'Ente e da questi eventualmente approvato e finanziato.

Nel caso in cui la lavorazione proposta dall'Affidatario non fosse ritenuta dall'Amministrazione Comunale congrua rispetto i prezzi regionali e/o DEI vigenti, oppure qualora risultasse non più prioritaria e pertanto non proceda all'approvazione e finanziamento, l'Affidatario del presente Appalto è comunque obbligato nel rispetto del presente Capitolato Speciale d'Appalto al mantenimento e conduzione del bene/impianto per il quale ha proposto l'intervento straordinario, con tutte le attività già comprese nella gestione manutentiva, atte a mantenerne la funzionalità e riducendo al minimo l'eventuale disagio per l'utenza.

#### **Art.11. LAVORI DI ADEGUAMENTO E RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI IN GESTIONE E MANUTENZIONE**

Si premette che l'Amministrazione Comunale nella precedente Gestione Calore decennale ha eseguito interventi di ammodernamento programmati e rilevanti nell'ottica dell'adeguamento degli impianti e l'ottenimento di risparmio energetico. Pertanto l'attuale parco impiantistico di proprietà del Comune di Sesto Fiorentino è in buona parte aggiornato ed ammodernato; non è quindi prevista nel presente capitolato una programmazione e quantificazione di futuri interventi di riqualificazioni, che saranno valutati di volta in volta, in caso di sopraggiunte esigenze o nell'eventualità che emergano anomalie rilevanti tali da pregiudicare la corretta funzionalità dell'impianto ed il servizio reso agli utenti. Gli interventi di riqualificazione non sono compresi nel canone di servizio, ma possono essere proposti da parte dell'Affidatario a seguito di presentazione di stima di massima o preventivo all'Ente proprietario che provvederà a valutarne l'effettiva necessità e convenienza, oltre a verificarne la copertura finanziaria. Nel caso la riqualificazione proposta non sia ritenuta una priorità e l'Amministrazione Comunale decida di non procedere, l'Affidatario è obbligato comunque al mantenimento della funzionalità degli impianti meccanici oggetto della presente capitolato nella miglior conduzione possibile, limitando i disagi per l'utenza, fino a quando non sarà possibile procedere con la riqualificazione. Nel caso in cui la riqualificazione proposta sia ritenuta prioritaria e l'Amministrazione Comunale accerti la copertura finanziaria, l'Affidatario procederà con la redazione di progetto esecutivo che sarà approvato e finanziato dall'Ente, per consentire l'esecuzione dei lavori nel più breve tempo possibile o comunque in tempi concordati. Le spese tecniche di progettazione e direzione lavori e gli importi delle riqualificazioni proposte saranno valutati e concordati di volta in volta con tavolo tecnico di confronto.

#### **Art.12. DIAGNOSI ENERGETICA, ATTESTATI DI CONFORMITÀ ANTINCENDIO E PRATICHE INAIL**

La redazione delle diagnosi energetiche e degli Attestati di Prestazione Energetica non sono comprese nel canone, ma possono essere eseguiti da parte dell'Affidatario. L'Amministrazione Comunale in caso di necessità, può avvalersi dell'Affidatario per varie attività tecniche aggiuntive così come già accennato nell'art. 2 "Oggetto d'Appalto" del presente Capitolato Speciale d'Appalto. In funzione dei vari servizi tecnici attesi dall'Amministrazione, l'Aggiudicatario potrà disporre delle professionalità richieste sia internamente che esternamente come collaborazioni saltuarie o continuative. L'opportunità di avvalersi o meno per tali attività professionali dell'Affidatario, sarà valutata caso per caso.





in funzione dello specifico incarico, nonché in relazione ai termini di celerità e convenienza economica per l'Amministrazione. Fermo restando gli obblighi in carico all'Aggiudicatario di tutti gli adempimenti in materia antincendio, sicurezza e contenimento dei consumi energetici in scadenza nel periodo di gestione degli impianti; senza possibilità di riserve o richieste extra-canone alcuna in quanto spese già comprese nel canone pattuito dal presente capitolato d'Appalto.

Detto ciò potrebbe verificarsi la necessità di affidare adempimenti inevasi o scaduti antecedentemente la data di presa in carico degli impianti e/o mere assegnazioni di nuovi impianti comunali non compresi nella consistenza d'appalto. In tali circostanze sarà necessario avviare un confronto tra Aggiudicatario ed Amministrazione con invito a presentare un'offerta economica aggiuntiva per ulteriori attività tecniche non comprese per adeguamenti di impianti esistenti o per assegnazione di impianti di nuove realizzazioni.

A titolo di esempio non esaustivo per la materia antincendio:

- presentazione di nuove pratiche antincendio presso il Comando VV.F. (esame progetto e SCIA VV.F.) di centrali termiche (attività n. 74 ai sensi del D.P.R. 151/2011 ss.mm.ii);
- rinnovi di Attestazioni di Conformità Antincendio di centrali termiche (attività n. 74 ai sensi del D.P.R. 151/2011 ss.mm.ii) la cui scadenza dei rispettivi procedimenti è anteriore alla data di consegna degli impianti del presente Appalto e le cui more non possono ricadere ragionevolmente sull'Aggiudicatario ed intendersi già onnicomprensive nel canone concordato nel presente appalto;
- presentazione di nuove pratiche antincendio presso il Comando VV.F. (esame progetto, SCIA VV.F., rinnovi quinquennali) per attività anche diverse dalla n.74 ai sensi del D.P.R. 151/2011 ss.mm.ii se l'Affidatario stesso si dichiara disponibile ad eseguire tale prestazione, determinando i compensi per gli incarichi inerenti tale attività di prevenzione incendi (DPR 151/2011) seguendo le linee guida proposte dalla Commissione Prevenzione Incendi della Federazione Regionale degli Ordini degli Ingegneri della Toscana, salvo il subentro di successivi criteri di calcolo aggiornati e più convenienti.

Medesima logica, in analogia a quanto su esemplificato per i procedimenti antincendio, vale anche naturalmente per le pratiche INAIL delle centrali termiche (denuncia impianto o verifiche periodiche), per gli impianti fotovoltaici, per i R.C.E.E. (Rapporti di Controllo di Efficienza Energetica), per gli accatastamenti degli impianti termici al SIERT, ed altri adempimenti le cui more non possono intendersi a carico dell'Aggiudicatario del presente appalto disciplinato dal presente Capitolato Speciale d'Appalto perché adempimenti con scadenze antecedenti la consegna degli impianti o per nuovi affidamenti di impianti non previsti in fase di aggiudicazione.

### **Art.13. CERTIFICAZIONE, VERIFICA ED AUTORIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI**

Risultano compresi, così come già accennato all'art.2 ed art.12 del presente Capitolato Speciale d'Appalto, tutti gli adempimenti in scadenza nel periodo in gestione per gli impianti assegnati, coerentemente con le disposizioni delle leggi vigenti durante il periodo di assegnazione e di cui l'Aggiudicatario ricopre il ruolo di Terzo responsabile.

Attività da intendersi già comprese nel canone concordato per la manutenzione. Ad esempio:



- ottenimento dei libretti I.N.A.I.L. degli impianti termici ai sensi dell'articolo 18 del d.m. 1.12.1975 nella raccolta R2009 al punto R.4.A 10 (competono all'Affidatario l'eventuale predisposizione di relazione, calcoli e schemi grafici, l'invio all'Ente dei documenti e il pagamento degli eventuali oneri amministrativi per i soli procedimenti già avviati/in corso e non ancora conclusi);
  - presentazione, ottenimento e mantenimento della validità delle pratiche antincendio esclusivamente per gli impianti termici (attività 74) ai sensi del D.P.R. 151 del 2011 con l'esclusione di eventuali oneri di certificazione impianti e strutture se i lavori di realizzazione o riqualificazione non sono stati eseguiti dall'Affidatario stesso. Nell'allegato H è indicato lo stato attuale di avanzamento delle pratiche di CPI con la precedente pluriennale gestione calore "in house providing";
  - adempimenti riguardo il catasto regionale degli impianti termici (Siert) nel rispetto del DPR 74/2013, compreso il pagamento dei "bollini", con l'esclusione però di eventuali operazioni di adeguamento e/o ripristino alle condizioni fissate dalle vigenti normative di settore;
  - adempimenti riguardo il Registro telematico nazionale delle persone e delle imprese certificate ai sensi dell'articolo 13 del DPR 43/2012 (gas fluorurati ad effetto serra) per gli impianti termici ove sono presenti i gas refrigeranti (gruppi frigo e pompe di calore con capacità di refrigerante superiore alla taglia prevista).
- È onere dell'Amministrazione Comunale fornire all'Aggiudicatario copia dei documenti in proprio possesso per le pratiche INAIL (ex ISPESL) e VVF di tutti gli impianti oggetto dell'affidamento.

#### **Art.14. EVENTI ECCEZIONALI E / O IMPREVEDIBILI**

14.1 Non sono comprese tra le attività a carico dell'Aggiudicatario del presente Appalto quelle che si rendono necessarie a seguito di eventi eccezionali e / o imprevedibili, (eventi naturali eccezionali per i quali sia stato dichiarato lo stato di calamità dall'autorità competente, danni provocati da terzi, ecc.). Per i danni di cui sopra per cui l'Amministrazione risulta coperta da polizza assicurativa, l'Affidatario eseguirà a proprie spese esclusivamente le lavorazioni di ripristino necessarie sotto franchigia assicurativa (cfr. Art.5 del presente Capitolato d'Appalto in cui sono descritte in forma tabellare gli attuali scoperti e franchigie). L'Affidatario dovrà prendere atto delle condizioni in essere di copertura assicurativa dell'ENTE.

14.2 L'Affidatario non avrà diritto ad alcun indennizzo per avarie, perdite o danni che si verificassero nel cantiere durante il corso dei lavori e/o durante l'esercizio delle proprie attività commissionate dall'Amministrazione con il presente Capitolato Speciale d'Appalto.

14.3 Nessun indennizzo o forma di compenso aggiuntivo sarà dovuto dall'Amministrazione all'Aggiudicatario del presente Appalto per danni e/o perdite di materiali non ancora posti in opera, di utensili, ecc. e quant'altro smarrito o danneggiato di Proprietà dell'Aggiudicatario durante l'esercizio delle attività manutentive o nelle fasi di gestione e conduzione degli impianti assegnati.

#### **Art.15. NUMERO VERDE E SUPPORTO INFORMATICO**

15.1 Al fine di garantire il tempestivo intervento dei manutentori dell'Aggiudicatario, nel caso in cui l'utenza o gli uffici tecnici comunali preposti riscontrino un malfunzionamento degli impianti assegnati con il presente Capitolato Speciale d'Appalto, la ditta manutentrice individuata nella figura fisica del Terzo Responsabile dovrà presentare all'Amministrazione entro massimo 5gg lavorativi dalla presa in consegna effettiva degli impianti un numero verde attivo 24h/24 per l'intero anno solare e per la durata del presente affidamento.

La richiesta anticipata è frutto della necessità minima operativa per darne piena diffusione negli uffici comunali preposti ed ai vari referenti sul posto, a vario titolo, presso tutti gli immobili comunali.

15.2 L'Amministrazione Comunale è in possesso di un programma di manutenzione on.line dove saranno inserite ed assegnate all'Aggiudicatario le segnalazioni di guasti e richieste d'intervento. È fatto obbligo all'Aggiudicatario di utilizzare tale supporto informatico per la presa in carico, programmazione e chiusura delle richieste eseguite. Attività da svolgere in maniera tempestiva in modo da tenere in costante aggiornamento i referenti dei vari edifici, anch'essi collegati on line al programma, ed i tecnici comunali preposti alla verifica e controllo del piano di lavoro giornaliero. Nessun pagamento, neppure del canone concordato, potrà essere svolto qualora ci siano inadempienze o pendenze nella gestione dei ticket, segnalazioni inevase o semplicemente ticket non aggiornati correttamente sul portale per motivazioni non ritenute valide dai tecnici comunali del Servizio Manutenzione del Comune di Sesto Fiorentino.

15.3 Quando possibile, l'Aggiudicatario, darà informazione preventiva dell'intervento previsto in modo che la struttura interessata possa essere avvisata per tempo dai tecnici comunali dell'attività che i manutentori andranno a svolgere sugli impianti. Tali informazioni dovranno giungere quindi presso gli uffici tecnici comunali del Servizio Manutenzione che provvederanno alle comunicazioni del caso presso i referenti di struttura, R.S.P.P., Presidi di Comprensivi scolastici o gestori a vario titolo di attività e/o immobili comunali.

15.4 Per malfunzionamenti, guasti, interruzioni del Servizio, che rappresentino un grave pregiudizio al normale svolgimento delle attività previste nei vari edifici o alterino le condizioni di sicurezza e permanenza all'interno degli immobili comunali, per i quali l'Ente abbia informato tramite il numero verde l'Affidatario, è richiesto almeno un sopralluogo del personale preposto dell'Affidatario entro un'ora dalla segnalazione.

La reperibilità da garantire è h24/24, compresi giorni prefestivi, feriali o festività; nel sopralluogo su citato si intende chiaramente anche un intervento reale sul posto per circostanze non differibili e/o per le quali viene disposto dagli uffici tecnici comunali comunque un intervento da subito che potrà essere ragionevolmente tampone o conclusivo in virtù delle circostanze e specificità del singolo caso.

L'Aggiudicatario nessun onere o spesa aggiuntiva potrà mai sottoporre all'Amministrazione per aver operato in giorni festivi o circostanze serali/notturne, in quanto rientrano già negli adempimenti fissati dal presente capitolato e quindi nelle spese convenute nel canone pattuito. Condizioni quindi intrinseche alla tipologia di reperibilità richiesta nel presente Capitolato Speciale d'Appalto.

15.5. Gli interventi che saranno assegnati all'aggiudicatario dal programma on-line del servizio manutenzioni di cui al precedente comma 15.2, saranno raggruppati in tre categorie d'intervento, suddivise in distinte priorità e devono essere effettuati su espresso ordine della DEC secondo quanto di seguito specificato:



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 44961

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

- priorità 01: urgenza;
- priorità 02: normale;
- priorità 03: programmato.

La priorità dell'intervento è scelta ad insindacabile giudizio dalla Direzione dei Lavori e viene esplicitata con la trasmissione dei ticket dal programma delle manutenzioni.

**15.6 priorità 01: urgenza** - Intervento che deve essere iniziato entro **quattro ore** dal ricevimento dell'ordine, affidato tramite comunicazione verbale, telefonica, e-mail e successivamente confermato con Ordine di Lavoro tramite il programma di gestione delle *manutenzioni*; i lavori affidati con tale modalità devono essere eseguiti con assoluta priorità su qualsiasi altro lavoro, in qualsiasi condizione operativa e anche in orario diverso da quello normale di lavoro, ivi compreso l'orario notturno e/o quello festivo;

**15.7 priorità 02: normale** - Intervento che deve essere iniziato entro **settantadue ore** dal ricevimento dell'ordine, affidato tramite il programma di gestione delle manutenzioni, che ne conferma l'Ordine di Lavoro

**15.8 priorità 03: programmato** - Servizio periodico o programmato: trattasi di interventi periodici ciclici stabiliti dalla specificità del contratto ed esplicitati tra i servizi a canone nel presente capitolato o interventi programmati concordati con il DEC di natura straordinaria dettagliatamente stimati in tempi e costi nelle perizie esecutive. L'Ordine di Lavoro può essere alle esigenze e le priorità stabilite dalla Stazione Appaltante di concerto con l'Impresa

#### **Art.16. DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIGUARDO IL TERZO RESPONSABILE**

16.1. L'Appalto comprende il complesso di operazioni che comportano l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti includente: conduzione, manutenzione ordinaria, e straordinaria e controllo, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente (Legge n.615 del 13/07/1966 ss.mm.ii., Decreto del Presidente della Repubblica n.412 del 26/08/1993 ss.mm.ii., Decreto del Presidente della Repubblica n.551 del 21/12/1999 ss.mm.ii., D.P.R n.74 del 16/04/2013 ss.mm.ii; Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n.192 ss.mm.ii.; Decreto 22 gennaio 2008, n.37 ss.mm.ii.); in tal senso dovrà, a titolo esemplificativo non esaustivo, svolgere il ruolo di conduttore e responsabile degli impianti affidati, gestire i rispettivi libretti e adempimenti tecnici-amministrativi periodici nel rispetto delle disposizioni di legge richiamate, nonché quindi rivestire la figura di "TERZO RESPONSABILE" dell'esercizio e della manutenzione.

16.2 Sarà, inoltre, sempre compito dell'Aggiudicatario stesso verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

16.3 Il Terzo Responsabile designato all'atto del Contratto dovrà sottostare ai compiti ed alle responsabilità indicate all'art. 6 del D.P.R. del 16 aprile 2013 n.74. In particolare il comma 1 di tale articolo recita: "L'esercizio, conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell'impianto, che può delegare ad un terzo".

Si richiamano pertanto i rispettivi commi più significativi:

1. *L'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell'impianto, che può delegarle ad un terzo. La delega al terzo responsabile non è consentita nel caso di singole unità immobiliari residenziali in cui il generatore o i generatori non siano installati in locale tecnico esclusivamente dedicato. In tutti i casi in cui nello stesso locale tecnico siano presenti generatori*

di calore oppure macchine frigorifere al servizio di più impianti termici, può essere delegato un unico terzo responsabile che risponde delle predette attività degli impianti.

2. In caso di impianti **non** conformi alle disposizioni di legge, la delega di cui al comma 1 (su citato) **non** può essere rilasciata. Salvo che nell'atto di delega sia espressamente conferito l'incarico di procedere alla loro messa a norma. Il delegante deve porre in essere ogni atto, fatto o comportamento necessario affinché il Terzo responsabile possa adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente e garantire la copertura finanziaria per l'esecuzione dei necessari interventi nei tempi concordati. Negli edifici in cui sia instaurato un regime di condominio, la predetta garanzia è fornita attraverso apposita delibera dell'assemblea dei condomini. In tale ipotesi la responsabilità degli impianti resta in carico al delegante, fino alla comunicazione dell'avvenuto completamento degli interventi necessari da inviarsi per iscritto da parte del delegato al delegante entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal termine dei lavori.
3. Il responsabile o, ove delegato, il Terzo responsabile rispondono del mancato rispetto delle norme relative all'impianto termico, in particolare in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente. L'atto di assunzione di responsabilità da parte del terzo, anche come destinatario delle sanzioni amministrative, applicabili ai sensi dell'articolo 11, deve essere redatto in forma scritta contestualmente all'atto di delega.
4. Il Terzo responsabile, ai fini di cui al comma 3 (su citato), comunica tempestivamente in forma scritta al delegante l'esigenza di effettuare gli interventi, non previsti al momento dell'atto di delega o richiesti dalle evoluzioni della normativa, indispensabili al corretto funzionamento dell'impianto termico affidatogli e alla sua rispondenza alle vigenti prescrizioni normative. Negli edifici in cui vige un regime di condominio il delegante deve espressamente autorizzare con apposita delibera condominiale il Terzo responsabile a effettuare i predetti interventi entro 10 giorni dalla comunicazione di cui sopra, facendosi carico dei relativi costi. In assenza della delibera condominiale nei detti termini, la delega del Terzo responsabile decade automaticamente.
5. Il Terzo responsabile informa la Regione o Provincia autonoma competente per territorio, o l'organismo da loro eventualmente delegato:
  - a) della delega ricevuta, entro dieci giorni lavorativi;
  - b) della eventuale revoca dell'incarico o rinuncia allo stesso, entro due giorni lavorativi;
  - c) della decadenza di cui al comma 4 (su citato), entro i due successivi giorni lavorativi, nonché le eventuali variazioni sia della consistenza che della titolarità dell'impianto.
6. Il Terzo responsabile **non** può delegare ad altri le responsabilità assunte e può ricorrere solo occasionalmente al subappalto o all'affidamento di alcune attività di sua competenza, fermo restando il rispetto del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n.37 ss.mm.ii., per le sole attività di manutenzione, e la propria diretta responsabilità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1667 e seguenti del codice civile (C.C.).
7. Il ruolo di Terzo responsabile di un impianto è incompatibile con il ruolo di venditore di energia per il medesimo impianto, e con le società a qualsiasi titolo legate al ruolo di venditore, in qualità di partecipate o controllate o associate in ATI o aventi stessa partecipazione proprietaria o aventi in essere un contratto di collaborazione, a meno che la fornitura sia effettuata nell'ambito di un contratto di Servizio Energia, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n.115, in cui la remunerazione del Servizio fornito non sia riconducibile alla quantità di combustibile o di energia fornita, ma misurabile in base a precisi parametri oggettivi preventivamente concordati. Nel contratto di Servizio Energia deve essere riportata esplicitamente la conformità alle disposizioni del decreto legislativo 30 maggio 2008, n.115.
8. Nel caso di impianti termici con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW, ferma restando la normativa vigente in materia di appalti pubblici, il 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 decreto del Presidente della Repubblica del 5 ottobre 2010, n.207, nelle categorie OG11, impianti tecnologici, oppure OS28.

16.4 Il Terzo responsabile, tecnico dell'impresa specializzata aggiudicataria, dovrà dimostrare al responsabile dell'impianto termico (Amministrazione Comunale come proprietario dell'impianto) in fase di designatura alla stesura del Contratto di possedere i requisiti previsti dal Decreto del Ministero per lo Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n.37. Altresì dovrà dar prova di non incorrere nei limiti legislativi su richiamati per la designazione e/o in altre forme di incompatibilità al ruolo demandato di Terzo responsabile (Cfr. D.P.R. del 16 aprile 2013 n.74).

Segue che il Terzo responsabile, che riceve l'incarico dal proprietario dell'impianto, diventerà il responsabile dell'esercizio, della manutenzione ordinaria e straordinaria e delle verifiche di efficienza energetica, nonché risponderà dinanzi alla legge per ogni eventuale inadempienza.

16.5 Il Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, persona fisica o giuridica, deve dimostrare quindi di essere in possesso di tutti i requisiti minimi previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica ed organizzativa, nonché preposta a ricevere la delega da parte del proprietario (A.C.) come



responsabile dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.

16.6 Il Terzo responsabile dell'esercizio dovrà provvedere agli interventi di controllo e manutenzione che devono essere eseguiti a regola d'arte, da operatori abilitati a dette operazioni, nel rispetto della normativa vigente. L'operatore, al termine delle medesime operazioni, con la cadenza prevista dall'allegato del D.P.R. 74/2013, ha inoltre l'obbligo di effettuare un controllo di efficienza energetica i cui esiti vanno riportati sulle schede 11 e 12 dei rispettivi libretti di impianto e sul pertinente rapporto di controllo di efficienza energetica allegato al D.M. 10 febbraio 2014 da rilasciare al responsabile dell'impianto (Amministrazione Comunale in quanto proprietaria, rappresentata nelle figure dei preposti tecnici del Servizio Manutenzione) che ne sottoscrive copia per ricevuta e presa visione.

Sui modelli di rapporto di controllo di efficienza energetica devono essere annotate, nel campo osservazioni, le manutenzioni effettuate, e nei campi raccomandazioni e prescrizioni quelle da effettuare per consentire l'utilizzo sicuro dell'impianto. Sullo stesso modello il manutentore riporterà la data prevista per il successivo intervento (minima per legge biennale in funzione alle tipologie di impianti presenti nella consistenza – cfr. Allegati B, L)

16.7 Il Terzo responsabile deve essere quindi un'impresa iscritta alla Camera di Commercio o all'Albo degli Artigiani, di cui al Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008, n.37, ed abilitata con riferimento alla lettera C e D, e per gli impianti a gas, anche lettera E dell'art.1 comma 2 del suddetto Decreto.

Altresì per la conduzione di impianti con Pot. n. > 232 kW, come nel caso del presente appalto (cfr. Allegato B), deve disporre di personale con apposito patentino. Nello specifico l'art. 287 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 "Norme in materia ambientale", così come modificato dall'art.3 comma 20, D.Lgs. n.128 del 2010, prescrive che il personale addetto alla conduzione degli impianti termici civili di potenza termica nominale superiore a 232 kW deve essere munito di un patentino di abilitazione rilasciato da un'autorità individuata dalla legge regionale.

Inoltre, come già su citato, per gli impianti superiori a 350 kW il Terzo Responsabile deve obbligatoriamente essere in possesso della UNI EN ISO 9001 o SOA nelle categorie OG11 oppure OS28.

Infine tutti i tecnici manutentori coordinati per gli interventi su impianti frigoriferi, condizionatori, pompe di calore contenenti gas fluorurati ad effetto serra devono obbligatoriamente detenere la certificazione prevista dalle vigenti leggi in materia (Patentino da frigorista). Qualora l'impianto fosse composto anche da macchine frigorifere e pompe di calore, come nel caso del presente appalto (cfr. Allegato B), il Terzo Responsabile deve anche essere in possesso del patentino e certificazioni FGAS così come previsto dagli art. 8 e 9 del D.P.R. 43/2012.

Infine, se sono presenti impianti che utilizzano fonti di energia rinnovabile, come nel caso del presente appalto (cfr. Allegato B), il Terzo Responsabile deve anche aver frequentato i corsi abilitanti FER.

16.8 L'Aggiudicatario, pertanto, è tenuto:

- al rispetto di tutta la normativa vigente in tema di esercizio e manutenzione degli impianti termici;
- a garantire, mediante attività di controllo e monitoraggio, la piena disponibilità degli impianti termici e la predisposizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari;



- al mantenimento delle condizioni di confort nell'edificio, garantendo - nel periodo di accensione degli impianti concordato con l'Amministrazione - una temperatura negli ambienti interni, durante l'orario di lavoro, compresa tra i valori previsti dalla normativa di settore;
- all'uso razionale dell'energia e alla tutela dell'ambiente;
- alla conduzione degli impianti in sicurezza a tutela dell'incolumità dei beni e delle persone;
- alla fornitura dei materiali di consumo e/o ricambi necessari per l'effettuazione delle attività relative al servizio di cui trattasi.

16.9 La ditta aggiudicataria deve nominare entro la data di stipula del Contratto un suo Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti descritti negli allegati e nel presente Capitolato Speciale, nonché essere idonea rispetto i requisiti minimi previsti dalla legge in materia secondo i richiami dei commi precedenti del presente articolo.

16.10 L'atto di assunzione di responsabilità deve essere redatto in forma scritta e consegnato all'Amministrazione entro i tempi su citati funzionali alla stipula del Contratto, o comunque secondo i dettami dell'A.C.

16.11 Il Terzo Responsabile non può delegare ad altri le responsabilità assunte con l'incarico ricoperto in fase di nomina all'atto del Contratto.

16.12 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. del 5 ottobre 2010, n. 207, nelle categorie OG 11, impianti tecnologici, oppure OS 28. In particolare il Terzo Responsabile assume la responsabilità di condurre gli impianti termici e disporre tutte le operazioni di manutenzione secondo le prescrizioni riportate sui manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli impianti termici ovvero secondo le normative UNI e CEI per quanto di competenza. Il Terzo Responsabile deve provvedere direttamente o tramite la sua organizzazione ad adottare le misure necessarie per il contenimento dei consumi di energia. In ogni caso il Terzo Responsabile deve possedere conoscenze tecniche adeguate alle complessità degli impianti a lui affidati. Il Terzo Responsabile dovrà rapportarsi con la direzione lavori fornendo costante informazione sull'andamento degli aspetti gestionali ed impiantistici dell'appalto.

#### **Art.17. CLAUSOLE PARTICOLARI**

17.1. Tutte le operazioni di controllo e manutenzione degli impianti oggetto del presente capitolato devono essere eseguite conformemente alle istruzioni tecniche per la regolazione, l'uso e la manutenzione elaborate dal costruttore dell'impianto compatibilmente con le specifiche previste nel progetto originario. Qualora non siano disponibili le istruzioni del costruttore, le operazioni di controllo e manutenzione degli impianti devono essere eseguite conformemente alle istruzioni tecniche del fabbricante relative allo specifico modello, devono essere eseguite secondo le prescrizioni e con la periodicità prevista dalle vigenti normative UNI e CEI per lo specifico elemento o tipo di apparecchio o dispositivo.

17.2 Per tutti gli interventi è fatto d'obbligo alla ditta incaricata di far constatare l'avvenuta esecuzione a mezzo di un prospetto controfirmato di volta in volta da un suo responsabile, e se richiesto dal direttore dei lavori, incaricato a questi controlli dall'Amministrazione. In mancanza di questo prospetto l'Amministrazione potrà considerare, a propria



discrezione e/o in funzione della presenza di proprio personale tecnico sul posto, come non eseguiti tutti gli interventi non documentati come sopra richiesto.

Nel caso fosse necessario sostituire alcune parti dell'impianto in seguito al loro guasto, la ditta contraente deve utilizzare solo parti di ricambio originali o che garantiscano la stessa durata e qualità nel rispetto sempre delle specifiche tecniche originali.

#### **Art.18. ADDETTI ALLA GESTIONE E MANUTENZIONE**

Il personale che svolge la gestione e manutenzione deve in ogni circostanza osservare scrupolosamente un contegno improntato alla massima educazione, correttezza, e disciplina nei confronti delle persone presenti nei locali della committenza. Per tutto ciò che riguarda il personale dovranno essere applicate le norme del Contratto Nazionale Collettivo del Lavoro. Sarà allontanato immediatamente e definitivamente chiunque contravverrà a quest'obbligo senza che la ditta aggiudicataria possa avere nulla da eccepire e da pretendere.

La ditta appaltatrice, inoltre, ha l'obbligo di:

- rendere edotti i suoi dipendenti dei rischi specifici connessi all'esecuzione della manutenzione in oggetto;
- portare a loro conoscenza le norme essenziali di prevenzione e protezione;
- disporre ed esigere che i lavoratori osservino le norme di sicurezza cui sono tenuti per la protezione dai rischi esistenti nell'ambiente di lavoro in cui sono chiamati a prestare la propria opera;
- adeguatamente informati e formati per le mansioni manutentive demandate nel rispetto dei requisiti minimi di legge.

Qualora le attività di controllo a campione condotte dal personale tecnico del Servizio Manutenzione dell'A.C. dovessero riscontrare sul campo gravi inadeguatezze alle mansioni conferite, comportamentali e/o tecniche, saranno sospese le attività in essere ed allontanati immediatamente dai luoghi di intervento senza nulla da eccepire e da pretendere; nonché segnalato per iscritto le motivazioni della sospensione con allontanamento al Terzo Responsabile. Casi di reiterazione e/o mancati immediati provvedimenti da parte del Terzo Responsabili costituiranno motivi validi di applicazioni di penali per ritardi imputabili all'Aggiudicatario fino alla condizione ultima di recesso contrattuale.

#### **Art.19. CONTROLLI DELLA DITTA**

Tutte le operazioni di manutenzione ed esercizio saranno effettuate sistematicamente sotto la diretta responsabilità della ditta in possesso dei requisiti di cui all'art.11 comma 3, del D.P.R. 26/8/1993, n° 412 per svolgere le funzioni di Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione di impianti oggetto del presente capitolato speciale ed in possesso dei requisiti tecnico-organizzativi idonei a svolgere le attività di gestione, conduzione e manutenzione. La ditta si fa carico quindi di ogni sanzione dovuta ad eventuali inosservanze rispetto le disposizioni di legge vigenti durante il periodo di contratto o comunque riconducibile a tale intervallo temporale.

#### **Art.20. EMISSIONE FATTURE**

20.1 Richiamati gli importi indicati come suddivisi nel precedente articolo 6 che richiama gli importi dell'allegato M "Stima del Servizio", l'emissione delle fatture sarà concessa nelle seguenti modalità.





- per la quota a canone mediante l'emissione di fatture trimestrali posticipate: il 25% entro il mese di marzo; 25% entro il mese di giugno; 25% entro il mese di settembre; 25% entro il mese di dicembre.
- per la quota a consuntivo relativa ai lavori di Manutenzione Straordinaria ogni semestre o almeno una volta l'anno in seguito a trasmissione della contabilità dei lavori compiuti da parte dell'Impresa, saranno emessi SAL e Certificati di Pagamento dal DEC e conseguente emissione di fattura dell'impresa stessa.
- per la quota a consuntivo relativa alle attività di servizi tecnici, in seguito a rendiconto da presentare semestralmente o annualmente a chiusura delle pratiche presentate agli Enti preposti relativi ad Antincendio ed INAIL, emettendo fatture pari agli importi analiticamente calcolati nell'allegato F per ogni singola pratica svolta.
- per la quota a rimborso sarà compensata dietro riscontro dei versamenti in oneri di bollo effettuati o unitamente alle fatture a canone trimestrali o unitamente alle fatture a consuntivo.

20.2 La scadenza della liquidazione delle fatture è a 30 gg. dalla data di ricezione della fattura elettronica da parte dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art.21. MODALITÀ DI GESTIONE ED OBBLIGHI DELL'AFFIDATARIO**

21.1 Le attività oggetto di affidamento saranno svolte dalla società affidataria con la perizia e la diligenza richieste dalle migliori regole dell'arte, con carattere di sicurezza, affidabilità e continuità, alle condizioni previste dal presente capitolato e relativi allegati, in conformità con gli indirizzi e direttive del Comune. Per tutte quelle attività per le quali non siano indicate nel presente documento le norme di riferimento, l'Affidatario seguirà i migliori procedimenti comunque previsti dalla normativa tecnica di settore.

21.2 In particolare, l'affidatario garantisce la regolarità e continuità dello svolgimento delle attività, salve le ipotesi di caso fortuito o forza maggiore che dovessero determinare interruzioni, totali o parziali, nel qual caso l'Affidatario si impegna comunque ad attivarsi per consentire il ripristino nel più breve tempo possibile e con minor disagio per l'Amministrazione Comunale e, ove trattasi di edifici aperti al pubblico, all'utenza.

21.3 L'Affidatario si obbliga all'osservanza delle leggi, regolamenti e disposizioni comunque vigenti, in materia assicurativa, assistenziale e previdenziale e sulla prevenzione infortuni.

21.4 L'Affidatario si obbliga inoltre ad attuare nei confronti dei propri lavoratori occupati nei servizi oggetto della presente scrittura le condizioni normative e retributive previste nei contratti collettivi di lavoro vigenti applicabili alla categoria.

21.5 È inoltre obbligo dell'Impresa adottare tutte le cautele e i provvedimenti necessari per garantire la vita e l'incolumità dei propri operai e persone addette ai lavori, nonché di terzi, e così pure per evitare danni ai beni pubblici e privati nell'esercizio delle attività ricomprese nello svolgimento delle attività oggetto del presente capitolato. In tal senso l'Affidatario fornisce all'Ente affidante ai sensi del DLgs 81/2008 la seguente documentazione attestante l'assolvimento ai disposti del DLgs 81/2008:

- a) nomina Resp. della Sicurezza Aziendale;
- b) DVR aziendale;



c) dichiarazione attestante l'avvenuta consegna dei DPI; d) procedure operative di sicurezza; documenti inerenti la regolarità Contributiva e Previdenziale, nonché quelli necessari ad integrare il capitolato di affidamento, previsti dalle vigenti norme in materia di affidamento di servizi e forniture (fra cui il D.Lgs. 36/2023).

## **Art.22. REFERENTE, RESPONSABILE TECNICO E PERSONALE**

22.1 Prima dell'inizio delle attività previste nel presente Capitolato, l'Aggiudicatario comunicherà i nominativi i nominativi del personale interno impegnato nell'espletamento del servizio affidato ed il nominativo del Responsabile Tecnico (ai sensi delle norme vigenti), in possesso di idonea esperienza professionale ed adeguato titolo di studio.

22.2 È comunque riconosciuta all'Affidatario la possibilità di svolgere le attività affidate dall'Amministrazione, oltre che con personale proprio, con ditte individuate secondo le prescrizioni di legge e nei limiti della normativa vigente.

## **Art.23. ATTIVITÀ DI INDIRIZZO E CONTROLLO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE**

23.1 L'affidatario sarà sottoposto al controllo e alla supervisione costante da parte dell'Ufficio Comunale.

23.2 Il Responsabile del Procedimento è il Geom Simonetta Boattini - responsabile del servizio manutenzioni immobili ed impianti del Comune di Sesto Fiorentino - e il Direttore per l'Esecuzione del presente Contratto è l'ing. Carmine Lamberti.

23.3 Il Comune ha la facoltà, attraverso i suddetti R.P. e DEC di impartire direttive all'affidatario in ordine alle modalità di esecuzione dell'attività, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti e del presente capitolato speciale.

23.4 L'Affidatario è tenuto a rispetto delle direttive di cui al comma precedente.

23.5 Il Comune, attraverso il DEC potrà in ogni momento eseguire controlli sull'andamento della gestione del servizio e richiedere all'impresa chiarimenti, che dovranno essere forniti tempestivamente e per iscritto.

23.6 Il Comune assicura all'affidatario le più complete e tempestive informazioni sul contenuto di atti amministrativi che abbiano incidenza sullo svolgimento delle attività affidate, nonché, in quanto ne sia a conoscenza, sulle attività di soggetti pubblici e privati che comunque possano incidere sullo svolgimento dell'affidamento.

23.7 L'affidatario da parte Sua assicura al Comune le più complete e tempestive informazioni sullo svolgimento delle attività affidate e più in generale su ogni circostanza che possa avere diretta incidenza sulle medesime, con particolare riferimento agli eventi che comportano, in casi particolari, la sospensione totale o parziale dell'attività.

## **Art.24. OBBLIGHI DELL'AMMINISTRAZIONE DI CARATTERE GENERALE**

24.1. Il Comune si impegna a cooperare con la Società e, in particolare, ad adottare tempestivamente tutti i provvedimenti e ad assumere tutti gli adempimenti che rientrino nelle proprie competenze al fine di rendere più agevole la corretta ed efficiente esecuzione delle attività oggetto del presente capitolato da parte dell'Affidatario.

24.2. L'obbligo di cooperazione consiste, in particolare:

– nel mettere a disposizione della Società le banche dati ad essa necessarie per la gestione delle attività affidate ed a fornire i flussi informativi necessari a tenerle aggiornate;



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 44961

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

- nella collaborazione da parte degli uffici comunali che sono tenuti ad informare con congruo anticipo la Società in ordine alle eventuali modifiche ai regolamenti comunali che possano in qualsiasi modo incidere sull'erogazione dei servizi;
- nella promozione del coordinamento fra la Società e gli organi e/o le strutture comunali per fatti e comportamenti che possono incidere sulle attività svolte dalla Società stessa;
- nel fornire alla società il materiale in suo possesso con riferimento agli immobili e agli impianti la cui gestione viene alla stessa affidata e di cui essa possa aver bisogno per l'esecuzione delle prestazioni riconducibili alle attività previste nei precedenti articoli;
- nel fornire in tempo utile, e comunque nei più brevi tempi tecnici necessari, adeguate risposte alle richieste avanzate dalla società in merito alla gestione delle attività affidate;
- a garantire l'accesso agli immobili e impianti oggetto del presente capitolato qualora necessario.

#### **Art.25. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO DI CARATTERE GENERALE**

25.1. L'Affidatario si impegna a cooperare con il Comune ed in particolare, ad intervenire in maniera organizzata, programmata ed in caso di urgenze tempestivamente, al fine di una corretta ed efficiente esecuzione delle attività oggetto del presente capitolato.

25.2. L'obbligo di cooperazione consiste, in particolare:

- nel mettere a disposizione del Comune i flussi documentali ad essa necessari per le attività di controllo della gestione calore effettuata dalla società, per l'implementazione ed aggiornamento della banca dati;
- nella collaborazione da parte degli uffici tecnici della Società che sono tenuti ad informare con congruo anticipo il Comune in ordine alla programmazione ed esecuzione d'interventi che possano in qualsiasi modo incidere sull'erogazione dei servizi;
- nella promozione del coordinamento fra la Società e gli organi e/o le strutture comunali per fatti e comportamenti che possono incidere sulle attività svolte dall'A.C.;
- nel fornire al Comune i documenti e materiali in proprio possesso con riferimento agli immobili e agli impianti in gestione e di cui essa possa aver bisogno per l'implementazione ed aggiornamento delle banca dati e per un agevole controllo sulla gestione dell'Impresa. Si elencano non in maniera esaustiva, ma a titolo di esempio, alcuni tra i documenti da fornire all'Ente annualmente: schemi degli impianti aggiornati, certificazioni, programmazione e temperature impostate e raggiunte negli immobili;
- nel fornire in tempo utile, e comunque nei più brevi tempi tecnici necessari, adeguate risposte da inoltrare alle utenze in caso di segnalazioni o disagi in merito alla gestione delle attività affidate;
- a garantire l'accesso alle C.T. degli immobili dove la Società è individuata Terzo Responsabile.



#### **Art.26. IMPIANTI IN TELECONTROLLO E SOFTWARE DI PROPRIETÀ DELL'AMMINISTRAZIONE**

26.1 Gli impianti di telecontrollo, completi di start up di telegestione, presenti nelle Centrali Termiche indicati negli allegati B e C, sono di proprietà del Comune di Sesto Fiorentino, nonché i programmi informatici attivati per comandarli in telegestione.

26.2 L'Affidatario dell'appalto in oggetto dovrà ottenere i programmi informatici per il controllo della telegestione e/o le password di accesso per la gestione. Dovrà attivarsi per la volturazione delle schede SIM, e relativi contratti di traffici dati, presenti nelle varie centrali termiche per ripristinare il collegamento in telecontrollo del servizio nel più breve tempo possibile.

26.3 L'Economato dell'A.C. si impegna alle eventuali sostituzioni delle SIM esistenti, ed alla stesura dei nuovi contratti di traffico dati. L'Aggiudicatario si impegnerà invece alle assistenze del caso come la ricezione ed installazione delle eventuali nuove SIM fornite dell'A.C., nonché le configurazioni del caso delle centraline esistenti.

26.4 Al termine contrattuale il programma informatico utilizzato per il controllo e comando degli impianti in telegestione, tornerà nelle piene disponibilità dell'Ente in qualità di proprietario, con consegna ufficiale da parte dell'Affidatario.

26.5 Per l'attività di controllo degli impianti in telegestione il RP e il DEC dell'Amministrazione Comunale dovranno avere accesso dedicato on.line dal proprio terminale, con dati, supporti informatici ed istruzioni fornite da parte dell'Affidatario se saranno modificate rispetto alla gestione precedente, entro dieci giorni dalla ripristino delle attività di telegestione al nuovo affidatario.

#### **Art.27. GESTIONE FASI DI TRANSIZIONI**

Nel periodo antecedente la presa in carico delle attività e precisamente 15 giorni prima dell'inizio della stessa, è previsto un periodo transitorio di presa in carico degli impianti e presa in carico delle parti documentali, tra il gestore uscente, l'Amministrazione Comunale ed il gestore entrante, come meglio specificato nel successivo art. relativo alla Consegna degli Impianti.

#### **Art.28. NORMATIVE DI LEGGE E PRESCRIZIONI DI ENTI PREPOSTI**

Tutte le prestazioni ed attività dovranno essere eseguite nel pieno rispetto della regola dell'arte, nonché delle direttive impartite dai referenti tecnici comunali a vario titolo (diretto o indiretto su delega). La ditta aggiudicatrice dovrà osservare scrupolosamente tutte, senza eccezioni, le prescrizioni vigenti concernenti la sicurezza, l'igiene, l'inquinamento dell'aria, delle acque e del suolo, ed il contenimento dei consumi energetici, nonché le norme C.E.I., le norme UNI-CIG e UNI-VVF che, con l'accettazione del presente capitolato, vengono considerate norme cogenti ad ogni effetto. In particolare, per la definizione delle caratteristiche tecniche degli impianti, anche dove non specificato, si deve fare riferimento a tutta la normativa di Legge ed alle prescrizioni degli Enti preposti in vigore alla data di presentazione dell'offerta. Tutti gli impianti dovranno essere mantenuti in stretta conformità con le norme delle locali Aziende fornitrici di gas, dell'acqua, dell'energia elettrica, nonché i dettami dell'INAIL (per le funzioni svolte in passato dall'I.S.P.E.S.L.).

L'ignoranza delle prescrizioni vigenti o delle norme summenzionate non esonera in alcun modo l'Aggiudicatario dagli oneri derivanti dalla loro applicazione.

La manutenzione degli impianti deve essere svolta obbligatoriamente nel rispetto delle vigenti leggi e normative di settore. In particolare, ed a scopo esemplificativo, si ricordano:

- D.Lgs. n.36 di data 31 marzo 2023 e ss.mm.ii. – Codice dei Contratti Pubblici;
- D.M. n.37 del 22.01.2008 e ss.mm.ii. – Riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- Norme energetiche nazionali/regionali/comunali inerenti l'uso razionale dell'energia, il risparmio energetico e l'efficiamento energetico degli edifici. Prestando chiaramente particolare attenzione per i Decreti Interministeriali di data 26 giugno 2015 e ss.mm.ii. denominati "Decreti Requisiti Minimi" ed il D.P.R. n.412/93, con particolare riguardo all'allegato B, per quanto concerne la definizione dello spessore minimo degli isolanti per le tubazioni.
- Tutte le disposizioni tecniche nazionali, comunitarie o internazionali. Ovvero attenersi, per la manutenzione, alle norme UNI (Ente Nazionale Italiano di Unificazione), alle norme UNI EN, alle specifiche tecniche UNI CEN/TS, e ai rapporti tecnici UNI CEN/TS; nonché la letteratura tecnica di ambito, quanto prescritto dai rispettivi produttori e dalla regola dell'arte consolidata. Prestando chiaramente particolare attenzione a quelle specifiche per la manutenzione:
  - a) UNI 9910 – Terminologia sulla fidatezza e la qualità
  - b) UNI 10147 – Manutenzione – Terminologia
  - c) UNI 10144 – Classificazione dei servizi di manutenzione
  - d) UNI 10366 – Criteri di progettazione della manutenzione
  - e) UNI 10388 – Indici di manutenzione
  - f) UNI 10224 – Principi fondamentali della funzione manutenzione
  - g) UNI 10584 – Sistema informativo di manutenzione
- Norme CEI applicabili alle parti elettriche di impianto;
- D.Lgs. n. 81 di data 9 aprile 2008 e ss.mm.ii. - Testo Unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- D.P.R. n.151 di data 1 agosto 2011 – "Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi".
- D.M. 3 agosto 2015 ss.mm.ii. – Codice di Prevenzioni Incendi e relative R.T.V.
- D.M. 1° settembre 2021 - "Criteri generali per il controllo e la manutenzione degli impianti, attrezzature ed altri sistemi di sicurezza antincendio".
- D.M. 2° settembre 2021 - "Criteri per la gestione dei luoghi di lavoro in esercizio ed emergenza e caratteristiche dello specifico servizio di prevenzione e protezione antincendio".
- D.M. 3° settembre 2021 - "Criteri generali di progettazione, realizzazione ed esercizio della sicurezza antincendio per luoghi di lavoro".

- Decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 di data 14.06.1989 – Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche;
- D.P.R. n. 236 di data 24.05.1988 – Attuazione della direttiva 80/778/CEE concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano;
- Decreto n.443 di data 21.12.1990 del Ministero della Sanità - Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acque potabili;
- D.P.C.M. 05.12.1997 – Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici;
- Legge n.447 di data 26.10.1995 e ss.mm.ii. – Legge Quadro sull'inquinamento acustico e relativi decreti attuativi;
- D.P.C.M. 1 marzo 1991 – Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno;
- Legge n.1083 di data 06.12.1971 e ss.mm.ii – Norme di sicurezza per l'impiego del gas combustibile e successivi D.M. di recepimento di Norme UNI-CIG;

[.....]

#### **Art.29. QUALITÀ E PROVENIENZA DEI MATERIALI**

I materiali occorrenti per le attività previste potranno provenire da località o fornitore che l'Impresa riterrà di sua convenienza, purché ad insindacabile giudizio della Direzione Tecnica dell'Amministrazione e/o Direzione Lavori, siano sempre riconosciuti della migliore qualità della specie, di costruzione robusta, esenti da qualsiasi difetto qualitativo e di lavorazione ed in generale siano di tipo approvato od omologato per quei componenti per i quali tale certificazione è richiesta. Dovranno comunque soddisfare le caratteristiche indicate nelle varie specifiche tecniche commissionate; ove accanto ad esplicitate caratteristiche dei materiali siano definite anche le marche e denominazioni di tipo commerciale, quest'ultime sono da intendersi esclusivamente come identificazione del prodotto di riferimento in termini prestazionali, restando garantita la possibilità dell'Appaltatore di proporre prodotti equivalenti.

Gli oneri derivanti dalle eventuali deroghe alle prescrizioni di cui sopra saranno a totale carico dell'Impresa.

Di tutti i materiali potrà essere richiesta la campionatura; il Committente si riserva la facoltà di disporre l'attuazione di prove preliminari sui campioni onde stabilirne l'efficienza ed il grado di rendimento.

Quando la Direzione Tecnica dell'Amministrazione e/o Direzione Lavori avrà rifiutato qualsiasi provvista perché ritenuta a suo giudizio insindacabile non idonea alle attività o lavori, l'Impresa dovrà sostituirla con altra che risponda ai requisiti voluti ed i materiali rifiutati dovranno essere immediatamente allontanati dal cantiere a cura e spese dell'Appaltatore.

Il materiale utilizzabile proveniente dalle demolizioni, rimozioni e smontaggi resterà di proprietà del Committente.

Nella scelta dei materiali si prescrive anche che, oltre ad essere dotati dei certificati di omologazione, abbiano dimensioni unificate, siano della migliore qualità, montino, ove necessario, componenti elettrici conformi alle norme CEI, siano delle normali serie commerciali ed infine siano dotati di marchio CE.

Rimane stabilito che:



- L'Impresa aggiudicataria rimarrà unica responsabile della perfetta riuscita delle attività e dei lavori, nonché dei materiali impiegati, dell'esecuzione e della piena rispondenza di essi alle condizioni di Contratto. In conseguenza a ciò l'Impresa non potrà addurre, eventualmente a sua discolpa, il fatto che la Direzione Lavori non abbia sorvegliato le attività e/o i lavori in forma continua così come che non abbia svolto l'accettazione per tutti i materiali;
- Non verrà corrisposto all'Impresa aggiudicataria nessun compenso aggiuntivo a quanto indicato nell'offerta per il carico, il trasporto e lo scarico dei materiali di qualsiasi provenienza, fino al sito dove detti materiali dovranno essere posti in opera.

### **Art.30. CONSEGNA DEGLI IMPIANTI**

Quindici giorni prima dell'inizio del Servizio sarà eseguito sopralluogo tecnico di tutte le centrali termiche con consegna delle chiavi e passaggio di consegne tra il Gestore/Terzo Responsabile uscente ed il Gestore/Terzo Responsabile entrante, con consegna documentale delle certificazioni e dati in possesso del Comune e del Gestore uscente.

Il giorno di avvio del Servizio con apposito verbale d'inizio attività sottoscritto da Impresa, DEC e R.P, sarà dato accesso al programma informatico per il controllo e comando degli impianti in telegestione e consegnate le password di accesso al programma on-line di gestione delle segnalazioni d'intervento del Comune di Sesto Fiorentino.

All'interno di tale programma sono presenti i contatti telefonici dei referenti di ogni edificio comunale e la georeferenziazione degli immobili oggetto del servizio.

Per la natura del Servizio, per quanto disposto a canone, non saranno consentite sospensioni o proroghe sui tempi per l'esecuzione, mentre per quanto concerne le attività a consuntivo, le stesse in misura concordata con il DEC potranno essere oggetto di sospensioni, riprese o proroghe, ancorché non comportino danno per l'Ente per la mancata ottemperanza ad obblighi di legge.

### **Art.31. COORDINAMENTO OBBLIGATO CON ALTRE ATTIVITÀ DI ALTRA NATURA**

Trattandosi di gestione, conduzione e manutenzione del costruito, ovvero impianti esistenti, è fatto d'obbligo alla ditta aggiudicatrice di rendere sempre note, tempestivamente agli uffici tecnici comunali del Servizio Manutenzione del Comune di Sesto Fiorentino o eventuali specifiche Direzioni Lavori, le esigenze ed eventuali impedimenti all'espletamento delle attività richieste (es. mancata accessibilità di spazi, presenza di personale che interferisce con le attività manutentive delegate, ... etc.).

Eventuali danni o maggiori costi dovuti a ritardi connessi ad una tardiva segnalazione presso gli uffici tecnici comunali, riconducibili ad una chiara ed evidente cattiva conduzione delle attività delegate al manutentore, saranno a quest'ultimo interamente addebitati.

L'Aggiudicatario si impegna a condurre i propri lavori in armonia con gli utenti ed i referenti sul posto dei vari immobili comunali secondo i dettami del Capitolato comportamentale dell'Amministrazione e senza rilasciare dichiarazioni sulle attività rese o da svolgersi la cui competenza rimane in capo ai Responsabili dei Servizi tecnici comunali.



### **Art.32. OSSERVANZA ED OBBLIGHI DELL'IMPRESA IN AMBITO DI SICUREZZA**

L'Impresa Appaltatrice è tenuta alla piena e totale osservanza delle Norme di Sicurezza vigenti, con particolare riferimento al già richiamato Testo Unico Sicurezza sul Lavoro – D.Lgs. n.81/2008 ss.mm.ii.

In particolare l'Impresa è tenuta a presentare il POS "Piano Operativo di Sicurezza" per tutti i casi previsti dalle disposizioni di legge vigenti e che preveda correttamente le misure da porre in atto per tutte le attività e/o lavorazioni da eseguire. Ai sensi del su richiamato T.U. – D.Lgs. n.81/2008 dovrà prendere visione quindi di tutti i rischi propri presenti nell'area o nei locali in cui dovranno svolgersi le lavorazioni ed indicare specificatamente i pericoli aggiuntivi da essa introdotti. Dovranno essere poste in opera le cartellonistiche previste, con oneri a carico sempre dell'Appaltatore. Gli oneri derivanti all'Appaltatore per l'applicazione delle prescrizioni in materia di sicurezza si intendono nei prezzi offerti dalla Ditta appaltatrice. In caso di accertata inosservanza delle misure di sicurezza è facoltà dei tecnici comunali in ruolo presso il Servizio Manutenzione, o delle eventuali Direzioni Lavori, procedere alla sospensione dei lavori ed allontanamento dai luoghi del personale presente della ditta manuttrice.

### **Art.33. MANOVRE, VERIFICHE E PROVE**

Durante l'intero periodo contrattuale la ditta Aggiudicatrice deve eseguire, all'occorrenza e senza un numero massimo di interventi, tutte le manovre, verifiche e prove che le attività manuttrive richiedono obbligatoriamente per legge, o che siano richieste espressamente dai tecnici comunali del Servizio Manutenzione per esigenze interne all'Amministrazione, o che potrebbero risultare necessarie (ad insindacabile giudizio dei tecnici comunali) per disservizi, perdite di impianto, malfunzionamenti, guasti, implementazioni, sostituzioni, ... etc.

A titolo di esempio non esaustivo si ricordano le seguenti prove:

- **Prova di tenuta idraulica** delle tubazioni eseguita con acqua ad una pressione di 1,5 volte quella di normale esercizio, comunque non inferiore a 6 bar misurata con manometro, e durata 24 ore consecutive. Non si dovranno accertare variazioni di pressioni superiori a 0,1 bar. Le prove dovranno essere eseguite prima dell'eventuale ripristino della muratura in via definitiva e quest'ultima non potrà ragionevolmente avvenire in caso di esito negativo della prova. Condizione essenziale anche per un riscontro visivo riguardo la presenza di perdite di acqua o gocciolamenti.
- **Prova di tenuta gas metano** delle tubazioni eseguita conformemente alle prescrizioni della Norma UNI-CIG 7129 e UNI 11528. Analogamente alla prova idraulica su menzionata anche in questa circostanza la prova dovrà avvenire sempre prima dell'annegamento sottotraccia delle tubazioni.

Si precisa inoltre che, sia le prove su citate che altre, devono essere sempre condivise con i tecnici del Servizio Manutenzione prima dell'esecuzione. Controlli essenziali per tener conto sempre delle condizioni al contorno, del costruito, dello stato e della vetustà degli impianti e/o componentistica in campo al fine di svolgere la scelta condivisa più ragionata in relazione alle condizioni reali e non quelle teorizzate su impianti di nuova realizzazione.

### **Art.34. SUBAPPALTO**

Si richiama quanto disposto dal codice degli appalti D.lgs 36 del 2023 art 119 in merito al subappalto per quanto attiene ad appalti di servizi o misto servizi/lavori come nel caso in questione.

Per la quota d'interventi straordinari che rispondono a lavori e per la quota a canone relativa a lavori di manutenzione ordinaria la categoria di riferimento prevalente ed unica è la **OS28 "impianti termici e condizionamento"**, per la quale





sarà consentito il subappalto nei termini di legge fino alla misura massima del 50%. La categoria OS3 e OS30 di importi inferiori al 10% pertanto ricompresi nella categoria prevalente.

### **Art.35. PENALI**

35.1. Se nel corso dello svolgimento del servizio si dovessero riscontrare palesi inadempienze di ordine qualitativo, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere alla Ditta appaltatrice il rimborso dei danni subiti, che saranno quantificati dal R.P.

L'Appaltatore ha l'obbligo di garantire che ogni intervento richiesto dal D.E.C. sui beni oggetto di appalto venga effettuato entro il periodo stabilito.

Nel caso di non effettuazione delle prestazioni aventi priorità 01 entro i limiti di tempo richiamati all'art. 15.6, fatta salva la facoltà di rivalsa per eventuali danni a persone e cose conseguenti al mancato intervento, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di applicare una penale giornaliera (ai sensi art. 126 D.lgs 36/2023) pari allo 0,3% (0,3 per mille) dell'importo netto del contratto generale a partire dalla quinta ora del primo giorno e per ogni giorno di ritardo nell'inizio dei lavori. Al terzo mancato intervento il R. P. potrà proporre la risoluzione del contratto.

Nel caso di non esecuzione nei tempi richiamati di cui all'art. 15.7 delle prestazioni aventi priorità 02 l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di applicare una penale (ai sensi art. 126 D.lgs 36/2023) pari allo 0,3% (0,3 per mille) dell'importo netto del contratto generale per ogni giorno di ritardo.

In caso di ritardo sui tempi stabiliti per l'ultimazione di lavori straordinari riparativi extra-franchigie approvati con singole perizie esecutive e/o attività di priorità 03 di cui all'art. 15.8, si applicherà la penale pari 1/1000 dell'importo della perizia esecutiva/ o del contratto a canone per ogni giorno di ritardo fino ad un massimo del 10% dell'importo di perizia/contratto.

35.2. Oltre alle penali di cui al precedente comma 35.1, qualora, dopo un richiamo scritto del R.P. all'osservanza di uno qualsiasi dei patti e degli obblighi contrattuali assunti, in particolare del presente Capitolato, delle leggi e dei regolamenti da esso richiamati o vigenti e degli Ordini del DEC, l'assuntore non ottemperasse a tale richiamo, che può riguardare inadempienze singole o categorie di inadempienze, oltre a subire le conseguenze previste dal capitolato sarà passibile, per ogni inadempienza, di una penale pari a Euro 100,00 (Euro cento/00) per ciascuna inadempienza o categorie di inadempienze che verrà applicata a giudizio del DEC.

Questo, fra l'altro, anche per le inadempienze di seguito elencate:

- Mancata fornitura tempestiva di dati o risposte alle richieste del DEC;
- Mancata o ritardata fornitura di relazioni di consistenza ed eventuale pericolo conseguenti a sopralluoghi per la pubblica incolumità;
- Rapporti non corretti con i cittadini, lavorazioni disturbanti gli utenti o terzi accertati dal R.P.;
- Fornitura di dati insufficienti od errati;
- Mancato rispetto delle norme di sicurezza;
- Insufficiente attività di organizzazione o di supporto che danneggi il regolare andamento del servizio;
- Mancata assistenza in fase di controllo dell'andamento del servizio e degli interventi;
- Mancata esecuzione delle attività tecniche obbligatorie nei tempi imposti dalla legge;
- Mancata o ritardata risposta a richieste del R.P.

Tale penale può essere reiterata anche in caso di mancanza di adempimento.

È facoltà del R. P. non considerare errori di lieve entità, purché non sistematici e in quantità modestissima.

35.3. L'applicazione di tutte le penali avverrà mediante detrazione sulle somme dovute dal canone trimestrale o alla liquidazione degli importi per i servizi tecnici e lavori straordinari compensati a consuntivo.

L'applicazione della penale non solleva l'Appaltatore dalle responsabilità civili e penali che si è assunto con la stipulazione del contratto.

### **Art.36. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

36.1. Il contratto potrà essere risolto da ciascuna parte in ipotesi di grave inadempimento dell'altra parte, salvo il diritto della parte non inadempiente a richiedere il risarcimento del danno subito.

Il Comune ha diritto di promuovere in qualsiasi momento, nel modo e nelle forme di legge, la risoluzione del contratto nei seguenti casi senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa di danni:

- messa in liquidazione o altri casi di cessione dell'attività dell'Aggiudicatario;
- abbandono dell'attività lavorativa salvo che per causa di forza maggiore accertate dal R.U.P.;
- ripetute contravvenzioni ai patti contrattuali o alle disposizioni di legge attinenti i lavori;
- inosservanza delle norme di legge relative al personale dipendente;
- gravi danni provocati a locali e attrezzature di proprietà del Comune di Sesto Fiorentino;
- ogni altra inadempienza qui non contemplata o fatto che renda impossibile la prosecuzione del contratto ai termini dell'art. 1453 del Codice Civile.

36.2. A titolo di esempio:

- sono considerate gravi inadempienze dell'Affidatario la mancata accensione o il mancato funzionamento degli impianti per più di un giorno senza motivata comunicazione, il protrarsi di funzionamento di impianti sotto i livelli di confort climatico richiesto con le temperature adeguate per più di 3 giorni senza motivata comunicazione, l'inadempienza negli aggiornamenti delle certificazioni e nelle manutenzioni e controlli di legge, l'inadempienza protratta nella trasmissione della documentazione di controllo della gestione effettuata (monitoraggi, schemi impianti) richiesti dall'Ente e indicati nel presente capitolato;

- sono considerate gravi inadempienze dell'Ente il mancato compenso delle rate trimestrali dovute con un ritardo superiore al doppio dei termini contrattuali senza motivate ragioni.

36.3. Gli eventuali inadempimenti delle obbligazioni derivanti dal contratto sono contestati mediante l'invio di una PEC di addebito corredata dalla documentazione a supporto e, se necessario, dall'intimazione ad adottare le misure atte a rimuovere gli effetti dell'inadempimento.

36.4. Entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della nota di addebito, la parte cui l'addebito è imputato può inviare all'altra parte le proprie osservazioni/controdeduzioni. Tenuto conto delle eventuali osservazioni, la parte non inadempiente diffida la parte inadempiente a provvedere a rimuovere l'inadempimento, fissandogli un congruo termine.

36.5. Qualora l'inadempimento persista il contratto si intenderà risolto di diritto.

36.6. In generale le infrazioni ai patti o prescrizioni contenute nel presente Capitolato Speciale per i quali non sia prevista diversa penalità danno al Dirigente Settore Infrastrutture Attrezzature Pubbliche il diritto di risolvere il contratto, previa diffida con l'obbligo dell'Appaltatore

36.7. Le Parti concordano che qualora l'affidatario risolva il contratto per inadempimento del Comune, l'affidatario stesso non potrà interrompere lo svolgimento del servizio fino a che il Comune non sia in grado di provvedere alla manutenzione degli impianti, salvi i maggiori compensi.

### **Art.37. RECESSO DEL CONTRATTO**

37.1. Il Comune ha facoltà in ogni momento di recedere dal contratto previo preavviso scritto di almeno 6 mesi.

37.2. In tale ipotesi il Comune dovrà corrispondere all'affidatario le somme del servizio effettuato fino alla data del recesso, oltre ad un importo a titolo di indennizzo pari al 5% del valore residuo del contratto per la quota canone servizi, fatto salvo successivi conguagli per aggiornamento consistenza fino alla data del recesso.

### **Art.38. RESPONSABILITÀ E POLIZZA DI ASSICURAZIONE**

38.1 La società affidataria rimane l'unica responsabile della qualità del proprio lavoro e risponderà dei danni che dovessero essere arrecati al Comune e a terzi in conseguenza e/o in occasione dell'espletamento dei servizi affidati. La società si impegna, inoltre, a rilevare indenne il Comune da ogni richiesta di risarcimento danni che terzi soggetti dovessero muovere nei confronti dello stesso in conseguenza e/o in occasione dello svolgimento da parte della società delle attività affidate.

38.2 L'aggiudicatario al momento della sottoscrizione del contratto è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria ai sensi dell'art. 53, comma 4, del D. Lgs. n° 36/2023, a garanzia della regolare esecuzione del contratto.

A norma dell'art. 106, comma 9 e dell'art. 117, del D. Lgs. n. 36/2023 l'Impresa appaltatrice è obbligata a stipulare le seguenti polizze assicurative, prima della stipula del Contratto e per l'intera validità dello stesso:

- a. una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalla Stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori: la somma assicurata deve essere almeno pari a **Euro 295.000,00** che copra quindi i danni dell'intero servizio oggetto del presente contratto, i danni alle opere ed impianti preesistenti, oltre demolizione e sgombero;
- b. una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi che tenga indenne l'Amministrazione da ogni responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori **con un massimale che deve essere almeno pari a euro 500.000,00**
- c. Per le lavorazioni per le quali è previsto un periodo di garanzia le polizze sopra descritte sono sostituite da una polizza assicurativa che tenga indenne la stazione appaltante da tutti i rischi e le responsabilità verso terzi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi connessi con la loro eventuale sostituzione o rifacimento.



L'Affidatario assicura inoltre che imprese terze delle quali potrebbe avvalersi per lo svolgimento di particolari attività, scelte nel rispetto della normativa vigente, saranno provviste di analoga e adeguata copertura assicurativa.

#### **Art.39. RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI**

39.1 Alla fine del rapporto contrattuale, l'Assuntore è tenuto a riconsegnare alla Amministrazione Affidante gli impianti ed i loro accessori, nonché i locali interessati, nello stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità in cui si trovavano all'atto della consegna, salvo il normale deperimento per l'uso. Eventuali migliorie e/o sostituzione di parti degli edifici e degli impianti sono considerate a tutti gli effetti di proprietà dell'Amministrazione affidante. Lo stato di conservazione degli edifici e degli impianti deve essere accertato, in contraddittorio dall'Amministrazione Affidante e dall'Affidatario, in un apposito Verbale di Riconsegna. Saranno a carico dell'Affidatario tutti gli oneri per il ripristino delle eventuali non conformità riscontrate.

39.2 Al fine di agevolare questa attività di controllo, all'atto della riconsegna degli impianti, è necessario che la Società si prenda carico nella fase di inizio della gestione (entro e non oltre il mese di dicembre 2024) di consegnare all'A.C. documentazione fotografica di ogni C.T. presa in gestione, che appuri lo stato di fatto, corredata delle certificazioni presenti o - in caso di fase autorizzativa - il riepilogo degli stati di avanzamento delle pratiche (INAIL, Antincendio, etc...), evidenziando eventuali anomalie e/o inefficienze riscontrate.

#### **Art.40. LEGGI E NORMATIVE SEMPRE APPLICABILI**

Per quanto non espressamente disciplinato nel presente atto, o allegati, o documenti di contratto si applicano sempre e comunque le disposizioni del Codice Civile, nonché le norme legislative e regolamentari vigenti, sia nazionali che comunitarie, i provvedimenti dell'Autorità e le norme tecniche emanate dagli organismi nazionali ed internazionali competenti in materia, applicabili alle attività affidate, a decorrere dal loro effettivo recepimento.

#### **Art.41. VALIDITÀ DEI PREZZI**

I singoli prezzi unitari indicati negli allegati del presente Capitolato Speciale saranno validi e non soggetti a revisioni per tutta la durata contrattuale.

Saranno valutate modifiche degli importi solo nei casi sia necessario l'aggiornamento della consistenza degli impianti presenti negli immobili da mantenere, gestire e condurre.

Per i lavori di manutenzione straordinaria sopra franchigie ed oggetto quindi di contabilità a consuntivo saranno utilizzati i prezzi unitari dell'anno di riferimento in cui sarà svolto il lavoro.

#### **Art.42. TUTELA DELLA PRIVACY E TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Comune di Sesto Fiorentino dichiara che, in esecuzione agli obblighi imposti dal Regolamento UE 679/2016 in materia di protezione dei dati personali, relativamente al presente contratto, potrà trattare i dati personali sia in formato cartaceo che elettronico, per finalità pubblica, di natura precontrattuale e contrattuale e per i connessi eventuali obblighi di legge. Il trattamento dei dati avverrà ad opera di soggetti impegnati alla riservatezza, con logiche correlate



piazza Vittorio Veneto, 1  
50019 | tel. 055 44961

[www.comune.sesto-fiorentino.fi.it](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it)

alle finalità e comunque in modo da garantire la sicurezza e la protezione dei dati. In qualsiasi momento il dichiarante potrà esercitare i diritti di cui al Regolamento UE 679/2016.

Il Titolare del trattamento è il Comune di Sesto Fiorentino, contattabile tramite mail all'indirizzo [privacy@comune.sesto-fiorentino.fi.it](mailto:privacy@comune.sesto-fiorentino.fi.it).

Maggiori informazioni circa il trattamento dei dati personali possono essere reperite all'indirizzo <http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it/privacy>. Titolare del trattamento dei dati: Comune di Sesto Fiorentino, Responsabile interno del trattamento dei dati è il Dirigente del Settore Infrastrutture e Ambiente.

#### **Art.43. FORO COMPETENTE**

Per ogni controversia sarà competente esclusivamente il Foro di Firenze.

#### **Art.44. SPESE DI REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO ED ACCESSORIE**

Il Contratto sarà registrato le spese di stipula saranno a carico del richiedente la registrazione. Trattandosi di servizi e di corrispettivo soggetto ad IVA, le parti si accordano comunque che venga registrato a tassa fissa.