

SERVIZIO DI CONDUZIONE (GESTIONE, SORVEGLIANZA E ASSISTENZA TECNICA) E TERZO RESPONSABILE AI SENSI DEL D.P.R. 74/2013, DELL'ALLEGATO AL DDUO 11785/2015 E DELLA D.G.R. 3965/2015 E S.M.I. DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATI ALIMENTATI DA GAS METANO, DA GASOLIO E DA RETE DI TELERISCALDAMENTO DEI FABBRICATI DI PROPRIETA' ED IN AMMINISTRAZIONE DELL'ALER DI BERGAMO LECCO E SONDRIO, UOG DI SONDRIO E LECCO

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO **PARTE I - II**

ANNI DI GESTIONE: 2019/20 - 2020/21 - 2021/22

Il responsabile unico del procedimento: geom. Marco Brena

PARTE PRIMA – PRESCRIZIONI DI CARATTERE NORMATIVO ED ECONOMICO

CAPO 1. DATI GENERALI E OGGETTO DELL'APPALTO

Art. 1. INFORMAZIONI GENERALI

Le disposizioni richiamate nel presente documento disciplinano gli aspetti generali delle attività contrattuali della Stazione Appaltante (nel seguito del documento denominata anche "Aler") i cui dati di riferimento sono di seguito riportati:

- **Denominazione:** Aler Bergamo-Lecco-Sondrio
- **Servizio Responsabile:** Area Tecnica
- **Indirizzo:** Via Mazzini 32/A
- **CAP:** 24128
- **Località/città:** Bergamo
- **Stato:** ITALIA
- **Telefono:** 035/259595
- **Posta elettronica:** ufficio.appalti@alerbg.it
- **PEC:** ufficio.appalti@pec.alerbg.it
- **Indirizzo internet:** <http://www.aler-bg-lc-so.it>

Art. 2. OGGETTO DELL'APPALTO

Oggetto dell'appalto regolato dal presente Capitolato Speciale d'Appalto è la conduzione (cioè gestione, sorveglianza e assistenza tecnica) del servizio di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria degli impianti centralizzati termici utilizzati sia per la produzione di acqua calda destinata al riscaldamento ambientale durante il periodo invernale, o per le situazioni climatiche particolari in cui è consentito, e sia per la produzione di acqua calda ad uso sanitario durante tutto l'arco dell'anno e con valori di temperatura come previsto dal D.P.R. 74/2013, per i fabbricati di proprietà ed in amministrazione dell'Aler, indicati negli elenchi di seguito riportati, per complessivi n. 162 localizzazioni, secondo le modalità ed oneri stabiliti negli articoli seguenti, ai quali l'Appaltatore si obbliga ad attenersi senza condizioni.

Inoltre, dovranno essere svolte dall'Appaltatore anche le mansioni connesse all'espletamento delle funzioni di "Terzo Responsabile", ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 74/2013, quale soggetto che assume le responsabilità ed oneri come indicato nel citato decreto.

Sono infine previste le operazioni di manutenzione periodica, conduzione e riparazione, nonché l'adempimento agli obblighi previsti dalla vigente normativa, per gli impianti di raffrescamento e riscaldamento in pompa di calore nei quali sono impiegati gas refrigeranti ad effetto serra.

CONDUZIONE (gestione, sorveglianza ed assistenza tecnica) e TERZO RESPONSABILE

ELENCO IMPIANTI U.O.G di SONDRIO – LOTTO 1

COMUNE	INDIRIZZO FABBRICATO	ALLOGGI	KW	COMBUSTIBILE	CONTAB.	ACS	IMP. BASE GARA	IMP. LETTURE
ANDALO	L. 94 - VIA RASEGA	12	115	Gasolio			€ 2.070,00	€ -
ARDENNO	L. 94 - VIA LIBERTA'	12	115	Gasolio			€ 2.070,00	€ -
BERBENNO	R.E. EX SCUOLA - PEDEMONTE	5	34	Gasolio			€ 612,00	€ -
BORMIO	L. 865 1° LOTTO - VIA SERTORELLI 24	6	93	Gasolio			€ 1.674,00	€ -
BORMIO	L. 865 2° LOTTO - VIA SERTORELLI 54	6	93	Gasolio			€ 1.674,00	€ -
CASPOGGIO	L. 457 - LOCALITA' BRICALLI	8	52	Gasolio			€ 936,00	€ -
CHIAVENNA	L. 865 55/A FABBR. A-B-C - VIA TRE LEGHE	27	655	Gasolio			€ 7.860,00	€ -
CHIAVENNA	PRERP 2007 - 2009 - VIA G. MOSCA 14	12	54	Metano	●	●	€ 972,00	€ 720,00
CHIAVENNA	EX ECA - VIA CERLETTI	10	80	Metano	●	●	€ 1.440,00	€ 600,00
COLORINA	L. 94 - VIA ROMA	12	115	Metano			€ 2.070,00	€ -
COSIO VALT.	COSIO 1 - VIA DELLE RIVE	7	70	Metano			€ 1.260,00	€ -
COSIO VALT.	COSIO 2 - VIA RONCALETTI	9	81	Gasolio			€ 1.458,00	€ -
COSIO VALT.	PCERS 2004 EX GERONIMI - VIA TORCHIO	6	47	Metano	●	●	€ 846,00	€ 360,00
DAZIO	L. 457 - VIA PIATANA	6	65	Gasolio	●		€ 1.170,00	€ 180,00
DELEBIO	L. 94 - VIA DON GUANELLA 12	9	81	Metano	●		€ 1.458,00	€ 270,00
DELEBIO	L. 865 FABBR. A - B - VIA DON GUANELLA 12	12	210	Metano		●	€ 3.150,00	€ 360,00
DELEBIO	L. 457 8° BIEN - VIA DON GUANELLA 12	8	70	Metano			€ 1.260,00	€ -
FORCOLA	R.E. EX ASILO - VIA SELVETTA 47	3	31	Metano			€ 558,00	€ -
LANZADA	R.E. - LOC. VETTO	5	57	Gasolio	●	●	€ 1.026,00	€ 300,00
MANTELLIO	R.E. EX MUNICIPIO - VIA VALERIANA 32	4	34	Metano		●	€ 612,00	€ 120,00
MORBEGNO	L. 865 FABBR. A-B - VIA MERIZZI	20	350	Telerisc.		●	€ 2.100,00	€ 600,00
MORBEGNO	PCERS 2 - VIA MERIZZI 178-180	14	93	Metano	●	●	€ 1.674,00	€ 840,00
MORBEGNO	PCERS 2004 - VIA DONATORI DI SANGUE	9	100	Metano	●	●	€ 1.800,00	€ 540,00
MORBEGNO	L. 457 1° BIEN. FABBR. A-B-C 18 ALL. - VIA TUCC	18	200	Telerisc.			€ 1.200,00	€ -
MORBEGNO	L. 457 1° BIEN. FABBR. D 9 ALL. - VIA S. MARTINO	9	80	Telerisc.			€ 480,00	€ -
MORBEGNO	L. 457 6° BIEN. - VIA FUMAGALLI 92/A	6	50	Metano			€ 900,00	€ -
MORBEGNO	1° L. 640 - VIA FUMAGALLI 139A	8	64	Metano	●		€ 1.152,00	€ 240,00
MORBEGNO	2° L. 640 - VIA FUMAGALLI 139B	8	64	Metano	●		€ 1.152,00	€ 240,00
MORBEGNO	VIA LIGARI (*)	24	90	geotermico	●	●	€ 1.620,00	€ 1.440,00
NOVATE MEZZ.	L. 94 EDIF. A - VIA S. COLOMBANO	5	30	Gasolio	●	●	€ 540,00	€ 300,00
NOVATE MEZZ.	L. 94 EDIF. B - VIA S. COLOMBANO	5	30	Gasolio	●	●	€ 540,00	€ 300,00
NOVATE MEZZ.	R.E. EX SCUOLA - VIA MILANO	6	58	Metano			€ 1.044,00	€ -
NOVATE MEZZ.	R.E. EX ORATORIO - VIA ROMA	14	104	Metano			€ 1.872,00	€ -
PRATA CAMP.	L. 865 - VIA SPLUGA 107/ S. CASSIANO	9	284	Gasolio		●	€ 4.260,00	€ 270,00
PRATA CAMP.	L. 457 1°BIEN. - VIA BERTACCHI 23	14	81	Gasolio			€ 1.458,00	€ -
PRATA CAMP.	L. 457 PRATA 1 - 20 ALL. - V.LE ITALIA	19	110	Metano			€ 1.980,00	€ -
PRATA CAMP.	L. 457 PRATA 2 - 8 ALL. - V.LE ITALIA	8	40	Metano			€ 720,00	€ -
SONDALO	L. 457 6° BIEN - VIA PARINI	6	50	Telerisc.			€ 300,00	€ -
SONDALO	L. 457 - 11 ALL. - VIA BERTACCHI 12	11	150	Telerisc.			€ 900,00	€ -
SONDALO	L. 94 - 22 ALL. - VIA BERTACCHI 12	22	300	Telerisc.			€ 1.800,00	€ -
SONDALO	GESCAL 3° TRIEN. - VIA 1° MAGGIO 17A	8	150	Telerisc.			€ 900,00	€ -
SONDRIO	1° 2° e 3° LEGGE 640 - VIA TORELLI 7,8,9	20	115	Metano			€ 2.070,00	€ -
SONDRIO	5° L. 640 - VIA REGHENZANI 5	8	100	Metano	●		€ 1.800,00	€ 240,00
SONDRIO	MEANDRO L. 513 13 ALL. - VIA TORELLI 49	13	113	Metano	●		€ 2.034,00	€ 390,00
SONDRIO	MEANDRINO L. 865 - VIA MAFFEI 29	9	82	Metano	●		€ 1.476,00	€ 270,00
SONDRIO	MEANDRO L. 513 27 ALL. - VIA REGHENZANI 26/30	27	226	Metano	●		€ 3.390,00	€ 810,00
SONDRIO	TORRI N/E, N/O, S/E - VIA MAFFEI 43	107	1260	Metano			€ 15.120,00	€ -
SONDRIO	TORRE Z20 - VIA GRAMSCI 2	49	233	Metano			€ 3.495,00	€ -
SONDRIO	MEANDRO L. 513 9 ALL. - VIA MAFFEI 31/B	10	65	Metano	●		€ 1.170,00	€ 300,00
SONDRIO	TORRE Y21 - VIA GRAMSCI 4	50	290	Metano	●		€ 4.350,00	€ 1.500,00
SONDRIO	4° CASA POPOLARE - VIA DEL GROSSO 4	8	95	Metano	●		€ 1.710,00	€ 240,00
SONDRIO	TORRE Y17 - VIA DON GUANELLA 54	54	290	Metano	●		€ 4.350,00	€ 1.620,00
SONDRIO	L. 457 - PIAZZA CAVOUR	9	115	Gasolio			€ 2.070,00	€ -
SONDRIO	TORRE Z18 - VIA MAFFEI 63	47	210	Metano			€ 3.150,00	€ -
SONDRIO	TORRE Z19 VIA MAFFEI 100	48	293	Metano			€ 4.395,00	€ -
SONDRIO	EMERGENZA ABITATIVA - VIA MERIGGIO	15	100	Metano	●		€ 1.800,00	€ 450,00
SONDRIO	PRERP 1 - VIA GIANOLI 23	9	65	Metano	●	●	€ 1.170,00	€ 540,00
SONDRIO	EX IPSIA 1 - VIA SCAMOZZI 7	12	112	Metano	●	●	€ 2.016,00	€ 720,00
SONDRIO	EX IPSIA 2 - VIA SCAMOZZI 9	12	34	Metano	●	●	€ 612,00	€ 720,00
SONDRIO	4° LEGGE 640 VIA REGHENZANI 7	8	100	Metano			€ 1.800,00	€ -
SONDRIO	UFFICI - PIAZZA RADOVLJICA 1 (*)	1	100	Metano			€ 1.800,00	€ -
SPRIANA	L. 457 - VIA CENTRO	9	75	Metano			€ 1.350,00	€ -
TARTANO	L. 457 ART. 3Q 87 - VIA ROMA	3	34	Gasolio			€ 612,00	€ -
TEGLIO	L. 457 - VIA CONS. VALGELLA - TRESENDA	9	70	Gasolio			€ 1.260,00	€ -
TIRANO	L. 457 7° BIEN - VIA MULINO 2/4	20	100	Telerisc.	●		€ 600,00	€ 600,00
TIRANO	L. 865 - VIA 1° MAGGIO 6	8	115	Gasolio	●		€ 2.070,00	€ 240,00
TIRANO	L. 865 68A - VIA PORTA BORMINA	6	115	Gasolio			€ 2.070,00	€ -
TIRANO	L. 457 - L.GO ADDA V° ALPINI	16	150	Telerisc.	●		€ 900,00	€ 480,00
TIRANO	GESCAL II° TRIENNIO - VIA GIUSSANI 5	8	100	Gasolio			€ 1.800,00	€ -
TIRANO	L.865 68B - VIA CATTANEO 3/5	16	200	Telerisc.	●		€ 1.200,00	€ 480,00
TIRANO	R.E. COLOGNA - VIA NINGUARDA	5	50	Gasolio	●	●	€ 900,00	€ 300,00
TIRANO	AQST 2008 - VIA PORTA MILANESE	16	100	Telerisc.	●	●	€ 600,00	€ 960,00
VALDIDENTRO	R.E. - VIA ALLE FONTANE - PIANDELVINO	5	67	Gasolio			€ 1.206,00	€ -
VALDIDENTRO	L. 865 55/A - VIA VIOLA - LOC.SEMOGO	11	115	Gasolio			€ 2.070,00	€ -
VALDISOTTO	L. 457 - VIA ROMA - LOC.CEPINA	6	58	Gasolio			€ 1.044,00	€ -
VALDISOTTO	L. 457 - VIA PROVINCIALE - LOC.TOLA	6	60	Gasolio			€ 1.080,00	€ -
VALDISOTTO	PIATTA 1° LOTTO - LOC. CASERICC	6	58	Gasolio	●		€ 1.044,00	€ 180,00
VALDISOTTO	PIATTA 2° LOTTO - LOC. CASERICC	6	52	Gasolio			€ 936,00	€ -
VALFURVA	R.E - MADONNA DEI MONTI	5	46	Gasolio			€ 828,00	€ -
	TOTALI	1099	10193		32	18	€ 143.916,00	€ 18.720,00

ELENCO IMPIANTI U.O.G di LECCO – LOTTO 2

COMUNE	INDIRIZZO FABBRICATO	ALLOGGI	KW	COMBUSTIBILE	CONTAB.	ACS	IMP. BASE GARA	IMP. LETTURE
AIRUNO	Viale Libertà 5-7	11	110	Metano	●		€ 1.980,00	€ 330,00
AIRUNO	Viale Libertà 9-11	12	110	Metano	●		€ 1.980,00	€ 360,00
BELLANO	Via Bonzeno 39 A	6	79	Metano			€ 1.422,00	€ -
BELLANO	Via Bonzeno 39 B	6	71	Metano			€ 1.278,00	€ -
BRIVIO	Via Como 10-12	12	80	Metano	●		€ 1.440,00	€ 360,00
CALOLZIOCORTE	Corso Europa 70	12	168	Metano			€ 2.520,00	€ -
CALOLZIOCORTE	Corso Europa 72-74 Via G.Di Vittorio 2-4-6	39	392	Metano			€ 4.704,00	€ -
CALOLZIOCORTE	Via Alfieri 2-4-6	24	193	Metano			€ 2.895,00	€ -
CALOLZIOCORTE	Via Cavour 13 cb	18	175	Metano			€ 2.625,00	€ -
CALOLZIOCORTE	Via G.Di Vittorio 7-9-11-13	33	322	Metano			€ 4.830,00	€ -
CALOLZIOCORTE	Via G. Di Vittorio 8-22	66	540	Metano			€ 6.480,00	€ -
CALOLZIOCORTE	Via Lavello 1/g	13	116	Metano			€ 2.088,00	€ -
CALOLZIOCORTE	Via Padri serviti 22	15	285	Metano			€ 4.275,00	€ -
CALOLZIOCORTE	Via SS Cosma e Damiano 70 c-d	29	233	Metano			€ 3.495,00	€ -
CASATENOVO	P.zza Sala 2 ab	13	167	Metano	●		€ 2.505,00	€ 390,00
CASATENOVO	Via Leone XIII 27	12	211	Metano	●		€ 3.165,00	€ 360,00
CASATENOVO	Via Leone XIII 24 a-b	8	168	Metano	●		€ 2.520,00	€ 240,00
CASATENOVO	Via Leone XIII 26 a-b	12	213	Metano	●		€ 3.195,00	€ 360,00
CIVATE	Via Baselone 8	14	211	Metano			€ 3.165,00	€ -
COLICO	Via Case Nuove 1	12	80	Metano	●		€ 1.440,00	€ 360,00
COSTAMASNAGA	Via Giovanni XXIII 4-6-8	18	245	Metano			€ 3.675,00	€ -
COSTAMASNAGA	Via Panzeri 3	9	70	Metano			€ 1.260,00	€ -
COSTAMASNAGA	Via S.Pertini 1	6	67	Metano	●		€ 1.206,00	€ 180,00
COSTAMASNAGA	Via S.Pertini 3	6	67	Metano	●		€ 1.206,00	€ 180,00
COSTAMASNAGA	Via S.Pertini 5	6	67	Metano	●		€ 1.206,00	€ 180,00
COSTAMASNAGA	Via S.Pertini 7	6	67	Metano	●		€ 1.206,00	€ 180,00
DERVIO	Via Don Invernizzi 24	8	116	Metano			€ 2.088,00	€ -
GALBIATE	Via Rondegallo 6/8	12	233	Metano			€ 3.495,00	€ -
GALBIATE	Via San Giuseppe 6-8	12	154	Metano			€ 2.310,00	€ -
GALBIATE	Via San Giuseppe 10-12	12	154	Metano			€ 2.310,00	€ -
LECCO	Via Dell'eremo 26 a-b-c-d-e-f	48	932	Metano			€ 11.184,00	€ -
LECCO	Via Berni 13	3	53	Metano			€ 954,00	€ -
LECCO	Via Don Luigi Monza 2	16	128	Metano			€ 1.920,00	€ -
LECCO	Via Buozzi 12	14	166	Metano		●	€ 2.490,00	€ 420,00
LECCO	Via Gorizia 19	12	80	Metano	●	●	€ 1.440,00	€ 720,00
LECCO	Via Milazzo 23	18	262	Metano			€ 3.930,00	€ -
LECCO	Via Berni 17-19/via Spreafico 5	11	124	Metano	●		€ 1.860,00	€ 330,00
LECCO	Via Dell'remo 28 a b c	63	1032	Metano			€ 12.384,00	€ -
LECCO	Via Giusti 19-21-23	19	244	Metano			€ 3.660,00	€ -
LECCO	Via Giusti 15-17	12	157	Metano			€ 2.355,00	€ -
LECCO	Via MONTEBELLO 60-62-64	28	291	Metano			€ 4.365,00	€ -
LECCO	Via Paisiello 14	8	48	Metano	●	●	€ 864,00	€ 480,00
LECCO	Via Paisiello 10	6	48	Metano	●	●	€ 864,00	€ 360,00
LECCO	Via A.Moro 14	18	150	Metano	●	●	€ 2.250,00	€ 1.080,00
LECCO	VIA Grandi/Roccolo 21-23-25	28	291	Metano			€ 4.365,00	€ -
LECCO	Via Milazzo 27	12	95	Metano	●	●	€ 1.710,00	€ 720,00
LECCO	Via Toti 4-6	24	109	Metano	●	●	€ 1.962,00	€ 1.440,00
LECCO	Via Turbada 18	38	558	Metano			€ 6.696,00	€ -
LECCO	Via Besonda superiore 5	36	123	Metano	●	●	€ 1.845,00	€ 2.160,00
LECCO	Via Besonda superiore 7	36	132	Metano	●	●	€ 1.980,00	€ 2.160,00
LECCO	Via BUOZZI 10	14	93	Metano			€ 1.674,00	€ -
LECCO	Via Buozzi 6	14	93	Metano			€ 1.674,00	€ -
LECCO	Via Buozzi 8	14	93	Metano			€ 1.674,00	€ -
LECCO	Via Caprera 16	8	63	Metano	●	●	€ 1.134,00	€ 480,00
LECCO	Via Dell'eremo 28 d	21	198	Metano			€ 2.970,00	€ -
LECCO	Via Monte Sabotino 4	14	85	Metano	●	●	€ 1.530,00	€ 840,00
LECCO	Via Airoldi e Muzzi 24	15	124	Metano	●		€ 1.860,00	€ 450,00
LECCO	Via Airoldi e Muzzi 22	7	70	Metano	●		€ 1.260,00	€ 210,00
LECCO	Via Ai Monti 19-21	13	95	Metano	●	●	€ 1.710,00	€ 780,00
LECCO	VIA GIUSTI 12 UFFICI ALER UOG LECCO (*)	1	104	Metano			€ 6.600,00	€ -
LOMAGNA	Via Pascoli 6	12	163	Metano			€ 2.445,00	€ -
MALGRATE	Via San Leonardo 7/9	9	163	Metano			€ 2.445,00	€ -
MANDELLO DEL LARIO	Via Segantini 53-55-57	50	291	Metano			€ 4.365,00	€ -
MANDELLO DEL LARIO	Via Per Maggiana 32 a	11	168	Metano			€ 2.520,00	€ -
MERATE	Via Monte grappa 32	12	198	Metano			€ 2.970,00	€ -
MERATE	Via quintaberta 34	4	52	Metano			€ 936,00	€ -
MERATE	Via Rossini 8-10-12	16	233	Metano			€ 3.495,00	€ -
MISSAGLIA	Via Seleggio 4-6	12	145	Metano			€ 2.175,00	€ -
OGGIONO	Via Cà Bianca pascolo 3-5	12	113	Metano	●		€ 2.034,00	€ 360,00
OGGIONO	Via Kennedy 14	16	236	Metano			€ 3.540,00	€ -
OGGIONO	Via Per Annone 3a	8	76	Metano			€ 1.368,00	€ -
OGGIONO	Via Per Annone 3B	8	76	Metano			€ 1.368,00	€ -
OSNAGO	Via Dante 2	5	97	Metano	●	●	€ 1.746,00	€ 300,00
PREMANA	Via Roma 61-63	8	105	Metano			€ 1.890,00	€ -
SIRONE	Via Garibaldi 3	12	70	Metano	●		€ 1.260,00	€ 360,00
TORRE DE BUSI	Via Sonna 7 a	4	45	Metano	●	●	€ 810,00	€ 240,00
VALMADRERA	Via Casnedi 40-42	14	290	Metano			€ 4.350,00	€ -
VALMADRERA	Via Casnedi 48	9	116	Metano			€ 2.088,00	€ -
VALMADRERA	Via IV novembre 11-13	18	291	Metano	●		€ 4.365,00	€ 540,00
VALMADRERA	P.zza Mons. Citterio 11	19	150	Metano	●	●	€ 2.250,00	€ 1.140,00
VALMADRERA	Via Parini 1	8	50	Metano			€ 900,00	€ -
VALMADRERA	Via Promessi Sposi 123-125-127	26	349	Metano			€ 5.235,00	€ -
VALMADRERA	Via San Giuseppe 12	8	52	Metano		●	€ 936,00	€ 240,00
	TOTALI	1273	14133		31	14	€ 215.298,00	€ 17.910,00

L'erogazione di tali servizi di conduzione (gestione, sorveglianza ed assistenza tecnica) e di terzo responsabile ai sensi del D.P.R. 74/2013, dell'allegato al D.D.U.O. 11785/2015 e della D.G.R. 3965/2015 e s.m.i. degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria centralizzati alimentati a gas metano, a gasolio e da rete del teleriscaldamento dei fabbricati di proprietà ed in amministrazione dell'ALER di Bergamo Lecco e Sondrio, UOG di Sondrio e Lecco, comporta che vengano poste in essere tutte quelle attività necessarie a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti normative in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione ed utilizzo dell'energia, per tutto il periodo di durata del contratto e nel limite di rendimento indicati agli art. 4, 5 e 11 del D.P.R. 74/2013.

Sono anche oggetto dell'appalto i connessi interventi di manutenzione necessari a garantire il corretto stato di funzionamento degli impianti termici. In particolare si dettaglia:

- la manutenzione ordinaria dell'impianto termico e cioè le operazioni specificatamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiale di consumo d'uso;
- la manutenzione straordinaria e cioè l'insieme sistematico di operazioni preordinate a mantenere in piena efficienza le apparecchiature termiche, elettriche e telematiche delle centrali termiche, compresa la revisione, riparazione e/o la sostituzione di elementi o delle apparecchiature medesime. Tali operazioni possono essere effettuate di norma in loco con attrezzature e strumenti alla bisogna.

L'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che, secondo quanto previsto nel presente capitolato speciale d'appalto restano a cura dell'Appaltatore e potranno essere eseguite, tranne in casi particolari di fermi impianti che ingenerano sospensioni improvvise del servizio di riscaldamento e dell'erogazione dell'acqua calda sanitaria, previa autorizzazione dell'Aler con i seguenti criteri.

"PRONTA ESECUZIONE DI OPERE": in presenza delle seguenti contemporanee situazioni e condizioni:

- si sia verificato un guasto, disfunzione ovvero altra anomalia o situazione sull'impianto che ne impedisca parzialmente o totalmente il regolare funzionamento;
- non esistano valide soluzioni alternative per il regolare funzionamento dell'impianto, ancorché parziale o provvisorio e comunque in sicurezza, tali da consentire l'eliminazione od il contenimento di disservizi o disagi a carico dell'utenza e pertanto sia necessaria immediatezza di intervento per porvi rimedio.

"ESECUZIONE DIFFERITA DI OPERE": è' definito "ESECUZIONE DIFFERITA DI OPERE" ogni intervento i cui estremi non rientrano in quelli specificati per la "PRONTA ESECUZIONE DI OPERE".

L'Appaltatore in tutti i casi in cui si presenti la necessità di eseguire interventi in "ESECUZIONE DIFFERITA DI OPERE", ne darà notizia al più presto all'Aler, urgentemente ove necessario.

Nelle situazioni non urgenti:

- l'Aler, approfondita e definita la situazione con l'Appaltatore, affiderà i lavori necessari allo stesso, ovvero ad altra Ditta a propria discrezione avendone tale facoltà.

Nelle situazioni urgenti:

- sarà cura dell'Appaltatore, al fine di eliminare od ovviare per quanto possibile al problema instauratosi, intraprendere ed attuare prontamente tutte quelle utili iniziative e operazioni sull'impianto, comprese nell'importo del Servizio, cui è tenuta in qualità di Conduttore e Terzo Responsabile;
- sarà altresì cura dell'Appaltatore relazionare urgentemente e dettagliatamente la situazione all'Aler per le più opportune iniziative, determinazioni, eventuali affidamenti urgenti allo stesso o ad altre ditte specializzate, a

discrezione e secondo quanto ritenuto più opportuno.

In particolare, l'esecuzione da parte dell'Appaltatore di interventi di "ESECUZIONE DIFFERITA DI OPERE" avverrà solo previo espresso affidamento ricevuto in forma scritta dall'Aler di norma a misura, sulla base di preventivo formulato preliminarmente dal medesimo.

Detto preventivo dovrà essere redatto dettagliatamente descrivendo distintamente l'elenco e le caratteristiche delle apparecchiature, la denominazione ed il costo fornito in opera sulla base dei prezzi unitari di cui all'allegato A, o in mancanza come indicato all'art. 12 del presente capitolato speciale d'appalto per la formulazione di nuovi prezzi.

Art. 3. AMMONTARE DELL'APPALTO

CONDUZIONE (GESTIONE, SORVEGLIANZA ED ASSISTENZA TECNICA) E TERZO RESPONSABILE.

L'Appaltatore si obbliga ad eseguire tutte le operazioni e prestazioni, nessuna esclusa, per la conduzione (gestione, sorveglianza e assistenza tecnica) del servizio di riscaldamento e produzione di acqua sanitaria oggetto del presente Capitolato, garantendo gli interventi in modo continuativo per l'intero periodo d'appalto, avvalendosi della reperibilità anche nelle giornate di sabato, festive e non lavorative, di personale tecnico patentato ed altro personale specializzato, disponendo inoltre il recapito telefonico con servizio ininterrotto per la ricezione di eventuali segnalazioni da parte delle utenze.

L'Appaltatore dovrà assumere gli obblighi del Terzo Responsabile ed essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 del D.P.R. 74/2013 e in particolare, del riconoscimento di abilitazione alla manutenzione degli impianti termici di cui all'art. 1 comma 2, lettera c) (eventualmente anche lettera e) del D.M. 37/08, rilasciato dalla competente Camera di Commercio.

Inoltre, nel caso di impianti termici con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW, il Terzo Responsabile deve essere in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici o attestazione rilasciata ai sensi del D.P.R. del 05/10/2010 n. 207, nelle categorie OG11 impianti tecnologici oppure OS 28 (ai sensi dell'art. 11 comma 12 della D.G.R. X/3965 del 31/07/2015).

Il possesso dei requisiti sopra descritti consente all'Appaltatore di assumere il ruolo di Terzo Responsabile per le attività di conduzione, di manutenzione ordinaria ed eventuale straordinaria degli impianti termici oggetto del contratto.

L'importo complessivo è indicativo e qualsiasi sua riduzione od aumento, nel corso della durata dell'appalto per possibili variazioni delle consistenze (comunicate per iscritto dall'Aler all'Appaltatore) non può costituire per l'Appaltatore stesso motivo di riserva alcuna.

Le variazioni di cui sopra possono avvenire per aggiunta di nuovi stabili o stralcio di quelli affidati (in seguito a costituzione di condomini in cui l'assemblea condominiale a maggioranza può decidere di affidare la gestione ad altra impresa, autogestioni, variazioni di fonti di energia e motivi simili).

In tali casi il corrispettivo del servizio di conduzione sarà così determinato:

a) **per aggiunta di nuovi impianti:** avrà come base l'offerta del primo anno di appalto per stabili simili (per numero di alloggi e potenzialità della caldaia) e in particolare modo quelli esistenti nella stessa località o zone limitrofe.

Tale corrispettivo dovrà inoltre essere proporzionato al periodo convenzionale di 183 giorni di riscaldamento nel caso che i nuovi impianti vengano aggiunti nel corso della gestione **(15 ottobre – 15 aprile zona E);**

b) **per stralcio di impianti o stabili:** sarà proporzionato al periodo di funzionamento di ciascun impianto nel corso della gestione **(15 ottobre – 15 aprile zona E).**

Per gli impianti centralizzati di produzione di acqua calda sanitaria, il corrispettivo dovrà invece essere proporzionato sull'intero anno solare (365 giorni) sia nel caso di aggiunta e sia nel caso di stralcio di edifici.

MANUTANZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

L'Appaltatore dovrà eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria connessi alla conduzione e all'attività di Terzo Responsabile e cioè tutte quelle opere per mantenere il corretto stato di funzionamento gli impianti termici con particolare riferimento ai libretti d'uso e manutenzione delle apparecchiature a corredo degli impianti prevedendo solo l'utilizzo di manodopera e materiale di consumo.

Previa autorizzazione scritta dell'Aler e su presentazione di preventivi dettagliati, l'Appaltatore potrà eseguire anche interventi di manutenzione straordinaria e cioè tutte quelle opere per cui si dovrà ricorrere alla revisione sostituzione di parti o sostituzione completa delle attrezzature facente parte l'impianto termico, compreso i lavori previsti per l'aggiornamento della normativa e le opere edili di qualsiasi natura annesse.

CONTROLLI E RILIEVI SEMESTRALI DELLE LETTURE DEI CONTATORI INDIVIDUALI

L'Appaltatore, negli edifici ove sono installati impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria corredati di impianto di contabilizzazione individuale e l'Aler provvede agli addebiti agli utenti sulla base della ripartizione dei consumi di energia termica rilevati, dovrà provvedere ad effettuare tale servizio.

Relativamente a detti impianti, l'Appaltatore dovrà provvedere al controllo di efficienza del complesso installato ed al rilievo delle letture, come segue:

- alla data del 31 dicembre e al 30 giugno: **rilevamento semestrale letture** individuali di fruizione del servizio di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria da parte di ogni singola unità immobiliare registrate dalla centralina del complesso con controllo di efficienza della centralina elettronica, delle valvole e sonde contabilizzatrici individuali, degli alimentatori, dei cavi di collegamento e ogni altro accessorio costituente il complesso;
- l'Appaltatore dovrà **trasmettere** all'Aler le suddette letture rispettivamente entro il 15 gennaio ed il 15 luglio di ogni anno.

CAPO 2. DISCIPLINA CONTRATTUALE

Art. 4. FORMA DELL'APPALTO

I servizi oggetto del presente appalto verranno aggiudicati secondo il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 4, del D.Lgs. 50/2016.

Art. 5. CORRISPETTIVO DELL'APPALTO

L'importo complessivo per l'intera durata contrattuale a base di gara ammonta a € 821.869,77 oltre IVA di cui € 30.890,37 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta così meglio identificati:

IMPORTO A BASE DI GARA	Lotto 1	Lotto 2	Totale APPALTO
Esecuzione del servizio di conduzione e di terzo responsabile	€ 143.916,00	€ 215.298,00	€ 359.214,00
Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria	€ 158.307,60	€ 236.827,80	€ 395.135,40
Letture consumi	€ 18.720,00	€ 17.910,00	€ 36.630,00
Oneri della sicurezza non soggetti a ribasso	€ 12.088,94	€ 18.801,43	€ 30.890,37
TOTALE	€ 333.032,54	€ 488.837,23	€ 821.869,77

L'importo annuale stimato della manodopera I_m è pari a:

$$I_m = [(\text{€ } 359.214,00 \times 0,45) + (\text{€ } 395.135,40 \times 0,25) + (\text{€ } 30.890,37 \times 0,80)] = \text{€ } 289.734,15$$

L'importo complessivo è stato determinato sulla base delle analisi dell'andamento storico degli importi delle conduzioni, terzo responsabile e delle manutenzioni sia ordinarie e sia straordinarie.

L'offerta economica deve essere presentata con due ribassi distinti per ciascun lotto, secondo il dettaglio che segue:

- per la conduzione degli impianti, per il terzo responsabile e per le letture dei consumi come ribasso percentuale sull'importo stimato;
- per i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria come ribasso percentuale sull'elenco prezzi unitari allegato al presente capitolato e costituito dal prezziario regionale delle opere pubbliche della regione Lombardia edizione 2019.

Il ribasso offerto sarà applicato sia alle voci di manutenzione ordinaria e sia a quelle di manutenzione straordinaria.

Nel tempo di durata dell'appalto, non è prevista alcuna revisione dei prezzi contrattuali.

L'importo indicato degli interventi manutentivi (ordinari e straordinari) degli impianti è da intendersi presunto, in quanto calcolato sulla base dell'andamento storico e non costituisce vincolo contrattuale.

L'importo dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria che sarà effettivamente richiesto da Aler, dipenderà dal concreto andamento, nel corso della durata del contratto, degli interventi manutentivi sugli impianti che si renderanno necessari.

Parimenti l'importo della sicurezza indicato è un importo stimato da ritenersi ricompreso nell'importo delle lavorazioni da effettuarsi.

Art. 6. CATEGORIA PREVALENTE E CATEGORIE SCORPORABILI

Per tale determinazione si riportano le seguenti tabelle:

Lotto 1

CATEGORIE DI LAVORO	IMPORTO	ONERI SICUREZZA	PERCENTUALI
OS 28 – Impianti termici e di condizionamento (classifica I)	€ 224.660,50	€ 8.462,258	70%
OS 30 – Impianti interni elettrici (classifica I)	€ 64.188,72	€ 2.417,788	20%
OG 1 – Edifici civili ed industriali (classifica I)	€ 32.094,36	€ 1.208,89	10%

Lotto 2

CATEGORIE DI LAVORO	IMPORTO	ONERI SICUREZZA	PERCENTUALI
OS 28 – Impianti termici e di condizionamento (classifica II)	€ 329.025,06	€ 13.161,001	70%
OS 30 – Impianti interni elettrici (classifica I)	€ 94.007,16	€ 3.760,286	20%
OG 1 – Edifici civili ed industriali (classifica I)	€ 47.003,58	€ 1.880,14	10%

Art. 7. MODALITÀ DI STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto è stipulato a corpo e misura ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. dddd) e lett. eeee) del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

L'importo del contratto può variare, in aumento o in diminuzione, in base a quanto previsto al precedente articolo 3.

Art. 8. DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO

Fanno parte integrante e sostanziale del contratto d'appalto, ancorché non materialmente allegati:

- il presente capitolato speciale d'appalto;
- allegato A: prezzario regionale delle opere pubbliche della regione Lombardia edizione 2019;
- allegato B: elenco controlli;
- allegato C: D.U.V.R.I..

Art. 9. NORME APPLICABILI

Aler ha redatto il seguente Capitolato Speciale d'Appalto al quale gli operatori economici (nel seguito del documento denominati Appaltatori) concorrenti dovranno attenersi sia in fase di offerta che di eventuale aggiudicazione. La partecipazione alla procedura di appalto comporta per i Concorrenti l'automatica ed incondizionata accettazione di tutte le clausole e condizioni previste nel presente CSA (e suoi allegati), in tutti i documenti di gara e della seguente normativa:

- **il Capitolato Generale d'appalto approvato con D.M. 145/2000** per la parte non abrogata;
- **D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50** "*Nuovo Codice Appalti*" e s.m.i.;
- **D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207** "*Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163*";
- **L. 7 agosto 1990, n. 241** "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*", e s.m.i.;
- **L. 13 agosto 2010, n. 136** "*Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia*", e s.m.i.;
- **D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81** "*Testo unico in materia di sicurezza sul lavoro e s.m.i.*".

Nell'esecuzione degli obblighi contrattuali, l'Appaltatore dovrà conformarsi a tutta la normativa vigente, al momento dell'effettuazione delle prestazioni, in materia di conduzione (gestione, sorveglianza e assistenza tecnica), di Terzo Responsabile e di prestazioni energetiche degli impianti tecnologici di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria.

- Direttiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo e del consiglio del 16 dicembre 2002 sul rendimento energetico nell'edilizia.
- D.Lgs 192/2005 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico in edilizia".
- D.Lgs 311/06 "Disposizioni correttive ed integrative al D.Lgs 192/05, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia".
- D.Lgs 115/2008 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE".
- DPR 59/09 "Regolamento di attuazione dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e b), del D.Lgs 192/05 concernente attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia".
- DM 26/6/09 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici".

- Direttiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010 sulla prestazione energetica nell'edilizia (refusione).
- DLgs 28/2011 "Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE".
- DM 22/11/12 "Modifica del decreto 26 giugno 2009, recante: «Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici».
- DL 63/2013 "Disposizioni urgenti per il recepimento della Direttiva 2010/31/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 19 maggio 2010, sulla prestazione energetica nell'edilizia per la definizione delle procedure d'infrazione avviate dalla Commissione europea, nonché altre disposizioni in materia di coesione sociale".
- DPR 74/13 "Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del DLgs 192/05".
- Legge 90/13 "Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 4 giugno 2013, n. 63".
- DM 26/6/15 " Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti min. degli edifici".
- D.Lgs 102/14 " Attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE".
- D.Lgs 141/16 "Disposizioni integrative al decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, di attuazione della direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE".
- DDUO 2456 dell'8 marzo 2017. "Nuovo testo unico sull'efficienza energetica degli edifici" e suoi allegati.
- Decreto n. 11785 del 23-12-2015 "Disposizioni operative per l'esercizio, la manutenzione, il controllo e ispezione degli impianti termici, in attuazione delle delibere di Giunta regionale n. X/3965 del 31-07-2015 e n. X/4427 del 30.11.2015".

Art. 10. PREZZI

Con la sottoscrizione del Contratto l'Appaltatore dichiara espressamente di aver tenuto conto, nella propria offerta, di tutti gli oneri a suo carico previsti nel presente Capitolato Speciale d'Appalto, nessuno escluso o eccettuato.

I prezzi in base ai quali saranno pagati i servizi appaltati saranno determinati:

- a) per il servizio di conduzione (gestione, sorveglianza ed assistenza tecnica), Terzo Responsabile e controllo e letture contabilizzatori: applicando il ribasso percentuale offerto agli importi a base di gara di cui al precedente art. 5.
- b) per le prestazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria: applicando il ribasso offerto in sede di gara sul prezzario di riferimento (Allegato A).

Art. 11. FATTURAZIONE PAGAMENTI IN ACCONTO E A SALDO

Le fatture dovranno essere emesse in regime di Split Payment a meno che le stesse non siano soggette al regime del Reverse charge.

Fattura emessa in regime di Split Payment/Scissione dei pagamenti ai sensi della lettera a), comma 1 bis, art. 17 ter del DPR n. 633/72 (split Payment/Scissione dei pagamenti).

La fattura elettronica deve ricomprendere, nel campo 1.1.4 "codice destinatario" uno dei codici a sette caratteri riportati nella tabella sottostante a seconda della UOG a cui deve essere inviata la fattura.

Dato da inserire nel Campo 1.1.4 "Codice destinatario" del tracciato della fattura elettronica	UOG destinataria della fattura
Y4BPW68	Sede di BERGAMO
Q6HIU7E	UOG di LECCO
MNYUOO	UOG di SONDRIO

L'Appaltatore avrà diritto ai pagamenti in acconto per la conduzione (gestione, sorveglianza e assistenza tecnica), Terzo Responsabile, controllo e letture dei contabilizzatori in corso d'opera al netto della ritenuta dello 0,5% di cui all'art. 30, comma 5 del D.Lgs 50/2016, che saranno contabilizzati con le seguenti modalità:

- la prima rata del 40% dell'importo annuale di gestione al 31 dicembre;
- la seconda rata del 50% dell'importo annuale di gestione al 30 aprile;
- la terza rata a saldo del 10%, unitamente alla ritenuta di cui sopra, entro 15 giorni dall'inizio del servizio per la gestione invernale successiva, a garanzia dell'avvenuta osservanza di tutte le prescrizioni ed oneri previsti dal presente Capitolato.

L'Appaltatore avrà altresì diritto al pagamento dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria a misura connessi all'attività di conduzione e di Terzo responsabile degli impianti, a seguito di redazione in contraddittorio con il Direttore dell'Esecuzione del Contratto della contabilità in osservanza alla normativa dei lavori pubblici.

I pagamenti in acconto dovranno contenere tutti gli interventi preventivamente autorizzati dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto e da lui stesso ordinati sulla base dei preventivi prodotti dall'Appaltatore e verranno redatti a cadenza mensile.

Il pagamento avverrà dietro presentazione di fattura al ricevimento del DURC (richiesto dall'Aler) sia per l'Appaltatore che per gli eventuali subappaltatori autorizzati.

In caso di DURC negativo, il pagamento verrà sospeso integralmente fino alla regolarizzazione della posizione previdenziale/assicurativa.

Il mancato pagamento nei termini a seguito di DURC negativo o non pervenuto nei termini non costituisce causa sufficiente alla richiesta di interessi per ritardato pagamento.

Le eventuali penalità previste nel presente capitolato speciale di appalto, come pure gli eventuali addebiti, saranno conguagliati con le prestazioni effettuate.

Il presente appalto non beneficia dell'istituto dell'anticipazione del corrispettivo.

Art. 12. REVISIONE PREZZI E PREZZO CHIUSO

E' esclusa qualsiasi revisione dei prezzi e non trova applicazione l'art. 1664 del Codice Civile.

Ai sensi dell'art. 106 c. 1 lettera a) quarto periodo del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i., in deroga a quanto sopra previsto, le variazioni di prezzo in aumento o in diminuzione possono essere valutate, sulla base dei prezziari di cui all'art. 23 c. 7, solo per l'eccedenza rispetto al 10% con riferimento al prezzo contrattuale e comunque in misura pari alla metà.

La compensazione è determinata applicando la metà della percentuale di variazione che eccede il 10% ai singoli prezzi unitari contrattuali per le quantità contabilizzate e accertate dalla D.E.C. nell'anno precedente.

Le compensazioni sono liquidate senza necessità di iscrizione di riserve, ma a semplice richiesta della parte che ne abbia interesse, accreditando o addebitando il singolo importo, a seconda del caso, ogni volta che siano maturate le condizioni, entro i successivi 60 giorni, a cura del D.E.C. se i lavori sono ancora in corso ovvero a

cura del RUP in ogni altro caso.

Art. 13. NUOVI PREZZI

Ove si verifichi nel corso di svolgimento del servizio di conduzione e di Terzo Responsabile, per le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, la necessità di definire voci di prezzo non presenti negli Elenchi Prezzi di cui all'Allegato A, saranno determinati nuovi prezzi ragguagliandoli, se possibile, a quelli di prestazioni consimili compresi nel citato prezziario, ovvero, quando sia impossibile, in tutto o in parte, l'assimilazione, ricavandoli da nuove analisi prezzi effettuate con i seguenti elementi di costo:

- a. mano d'opera;
- b. materiale;
- c. trasporti;
- d. noli;
- e. oneri per la sicurezza;
- f. utile d'impresa (fissato al 5%);
- g. spese generali (fissate al 15%).

I prezzi così determinati dovranno essere riportati su apposito verbale prima dell'inizio delle prestazioni cui si riferiscono ed esplicitamente approvati da Aler.

Sui nuovi prezzi sarà applicato, in conformità alle vigenti norme sui Lavori Pubblici, il ribasso offerto in sede di gara.

Art. 14. IMPOSTE TASSE - SPESE CONTRATTUALI

Sono a carico dell'Appaltatore, senza diritto di rivalsa:

- le spese contrattuali;
- le tasse e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione del servizio e la messa in funzione degli impianti, con esclusione dei contributi di allacciamento definitivo alle società erogatrici di energia elettrica, acqua e gas;
- le tasse e gli altri oneri dovuti ad enti territoriali (occupazione temporanea di suolo pubblico, passi carrabili, permessi di scarico, canoni di conferimento a discarica ecc.) direttamente o indirettamente connessi alla gestione del servizio.

Sono altresì a carico dell'Appaltatore tutte le spese di bollo per gli atti occorrenti per la gestione del servizio, dalla consegna alla data di emissione dell'attestazione della verifica di conformità.

A carico dell'Appaltatore restano inoltre le imposte e gli altri oneri che, direttamente o indirettamente, gravano sul servizio e sulle forniture oggetto dell'appalto.

Il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.); l'I.V.A. è regolata dalla legge; tutti gli importi citati nel presente capitolato speciale d'appalto si intendono I.V.A. esclusa.

Art. 15. OSSERVANZA DEI CONTRATTI COLLETTIVI E DISPOSIZIONI INERENTI ALLA MANO D'OPERA

Nell'esecuzione di appalti pubblici e di concessioni, gli operatori economici rispettano gli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali.

Al personale impiegato è applicato il contratto collettivo nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni stipulato dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e quelli il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con l'attività oggetto dell'appalto

In caso di inadempienza contributiva risultante dal documento unico di regolarità contributiva relativo a personale dipendente dell'affidatario o del subappaltatore o dei soggetti titolari di subappalti e cottimi di cui all'articolo 105, impiegato nell'esecuzione del contratto, la stazione appaltante trattiene dal certificato di pagamento l'importo corrispondente all'inadempienza per il successivo versamento diretto agli enti previdenziali e assicurativi, compresa, nei lavori, la cassa edile.

In ogni caso sull'importo netto progressivo delle prestazioni è operata una ritenuta dello 0,50 per cento; le ritenute possono essere svincolate soltanto in sede di liquidazione finale, dopo l'approvazione da parte della stazione appaltante del certificato di regolare esecuzione, previo rilascio del documento unico di regolarità contributiva.

In caso di ritardo nel pagamento delle retribuzioni dovute al personale, il responsabile unico del procedimento invita per iscritto il soggetto inadempiente, ed in ogni caso l'affidatario, a provvedervi entro i successivi quindici giorni. Ove non sia stata contestata formalmente e motivatamente la fondatezza della richiesta entro il termine sopra assegnato, la stazione appaltante paga anche in corso d'opera direttamente ai lavoratori le retribuzioni arretrate, detraendo il relativo importo dalle somme dovute all'affidatario del contratto ovvero dalle somme dovute al subappaltatore inadempiente nel caso in cui sia previsto il pagamento diretto ai sensi dell'articolo 105.

Art. 16. TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Ai sensi dell'art. 3 della legge 13.08.2010 n. 136, l'Appaltatore è tenuto ad utilizzare uno o più conti correnti dedicati accesi presso banche o presso le Poste italiane, al fine di assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari derivanti dal presente appalto nei rapporti con l'Aler e con tutti i subappaltatori, subcontraenti della filiera delle imprese a qualsiasi titolo interessate ai lavori.

Tutti i movimenti finanziari relativi al presente appalto devono essere registrati sui conti correnti dedicati anche in via non esclusiva ed effettuati unicamente tramite bonifici bancari o postali che riportino il Codice Unico di Progetto (CUP) ove previsto, nonché il CIG.

L'Appaltatore è tenuto a comunicare all'Aler gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati entro sette giorni dalla loro accensione, nonché le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi.

Art. 17. DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'APPALTO

La sottoscrizione del contratto e dei suoi allegati da parte dell'Appaltatore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza e di incondizionata accettazione della legge, del regolamento e di tutte le norme vigenti in materia, nonché alla completa accettazione di tutte le norme che regolano il presente appalto, e del presente capitolato speciale di gestione degli impianti per quanto attiene alla sua perfetta esecuzione e agli adempimenti previsti in capo al Terzo Responsabile.

L'Appaltatore dà atto, senza riserva alcuna, della piena conoscenza e disponibilità dello stato dei luoghi e della documentazione presente presso le centrali termiche, delle condizioni pattuite in sede di offerta e di ogni altra circostanza che interessi l'appalto di gestione e manutenzione degli impianti termici, che consentono l'immediata esecuzione del servizio di conduzione, degli adempimenti di terzo responsabile e dei lavori di manutenzione annessi;

CAPO 3. TERMINI PER L'ESECUZIONE

Art. 18. CONSEGNA ED INIZIO DEL SERVIZIO

La consegna del servizio deve avvenire entro 45 giorni dalla stipula del contratto.

E' facoltà della Stazione appaltante procedere in via d'urgenza, alla consegna del servizio, anche nelle more della stipulazione formale del contratto; da tale data decorre il termine utile per il compimento del servizio.

Il Direttore dell'esecuzione del contratto provvede in via d'urgenza su autorizzazione del RUP e indica espressamente sul verbale le parti del servizio da avviare immediatamente.

Se l'appaltatore non segue le istruzioni e le direttive fornite dalla Stazione appaltante per l'avvio dell'esecuzione del contratto è facoltà della Stazione appaltante risolvere il contratto e incamerare la cauzione, ferma restando la possibilità di avvalersi della garanzia fideiussoria al fine del risarcimento del danno, senza che ciò possa costituire motivo di pretese o eccezioni di sorta. Se è indetta una nuova procedura per l'affidamento del completamento del servizio, l'appaltatore è escluso dalla partecipazione in quanto l'inadempimento è considerato grave negligenza accertata.

Art. 19. DURATA DELL'APPALTO

L'appalto per la gestione del servizio di conduzione (gestione, sorveglianza e assistenza tecnica) e di Terzo Responsabile degli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria avrà la durata di **tre anni (stagione invernale di riscaldamento zona climatica E dal 15/10 al 15/04 punto 8 comma 6 della D.G.R 3965/2015) 2019/20 – 2020/21 – 2021/22).**

Detti periodi potranno variare in più o in meno in base a particolari condizioni meteorologiche o normative di legge che dovessero essere emanate nel periodo di durata del contratto, ovvero a seguito di ordinanza sindacale.

Per gli immobili dotati anche di impianto centrale di produzione di acqua calda sanitaria, il periodo di gestione è pari a tutto l'anno.

L'Aler si riserva durante il periodo di gestione di variare il numero degli stabili sia in più che in meno, in funzione della realizzazione di nuove costruzioni, di cessione in proprietà degli stabili o di utilizzo dei sistemi non tradizionali per tale gestione.

I prezzi per la conduzione degli impianti dei nuovi stabili verranno concordati di volta in volta sulla scorta di quelli offerti per edifici analoghi già in esercizio.

L'Aler avrà facoltà di procedere a rescissione contrattuale prima del termine previsto, in caso di inadempienza o mancato rispetto delle norme contrattuali stesse.

Inoltre, ciascuna delle due parti ha comunque facoltà di recedere dall'appalto a partire dal 2° anno, con preavviso di 3 mesi dato mediante raccomandata con ricevuta di ritorno.

Art. 20. DURATA DELLA GESTIONE

La durata della conduzione (gestione, sorveglianza e assistenza tecnica) e Terzo Responsabile degli impianto di riscaldamento, per ognuno dei tre anni, sarà di **183 giorni**, con inizio il **15 ottobre** ed ultimazione il **15 aprile per gli impianti situati in zona climatica E e l'intero anno solare** per gli impianti centralizzati di produzione di acqua calda sanitaria e gli impianti localizzati in zona climatica F.

Con riferimento alla legge n. 10 del 9 gennaio 1991, l'Aler in accordo con il Terzo Responsabile si riserva la facoltà di anticipare o prorogare, anche se la conduzione sia stata ultimata alla scadenza dei 183 giorni, il periodo di gestione per un massimo di **giorni 45** in base alle condizioni metereologiche.

L'Appaltatore dovrà assicurare quindi il mantenimento in atto dell'apparato organizzativo (personale addetto alle

centrali, ecc...) e in tal caso si intendono prorogate tutte le operazioni relative alla riconsegna stagionale delle centrali.

Resta comunque inteso che l'importo di gestione, anche nel caso di anticipo ovvero proroghe, rimane fisso ed invariato.

Art. 21. CONSEGNE E RICONSEGNE

All'inizio dell'appalto per la gestione del servizio di riscaldamento, l'Appaltatore prenderà in consegna gli impianti. L'Appaltatore accetta gli impianti di riscaldamento nella condizione ed efficienza in cui si trovano, senza muovere eccezioni o riserva, impegnandosi ad eseguire tutte le manutenzioni richieste previste nel presente Capitolato Speciale.

Nessuna eccezione al riguardo viene mossa con l'aggiudicazione dell'appalto che implica per l'Appaltatore il riconoscimento di aver giudicato il prezzo d'offerta e le condizioni remunerative.

In occasione della presa in carico degli impianti l'appaltatore è tenuto a:

- Effettuare in ciascuno stabile una puntuale ricognizione volta a individuare le apparecchiature costituenti l'impianto in esame, quali generatori, sistemi di regolazione e contabilizzazione, impianti elettronici, dispositivi di sicurezza, ecc.;
- Reperire, sulle risultanze della ricognizione sopra citata, manuali d'uso e di istruzioni, apparecchiature e software per la gestione e configurazione dei sistemi presenti in previsione delle successive operazioni da effettuarsi nel corso della gestione;
- Predisporre una relazione dettagliata su ogni impianto, da trasmettere agli uffici dell'ALER, relativa allo stato manutentivo e ad eventuali criticità riscontrate;
- Aggiornare il Catasto Regionale CURIT la posizione di ogni impianto con la compilazione dell'apposito modello di assunzione dell'incarico (modello Allegato 7)

Alla scadenza dell'appalto gli impianti e tutte le apparecchiature dovranno essere riconsegnate in buono stato di conservazione ed in perfetta efficienza.

Eventuali manchevolezze verranno addebitate all'Appaltatore sulla base della valutazione che verrà fatta dal Direttore dell'Esecutore del Contratto dell'Aler con redazione di apposito verbale.

Art. 22. PROVVEDIMENTI PER INADEMPIENZE AGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

Le inadempienze agli obblighi contrattuali da parte dell'Appaltatore comporteranno una riduzione del compenso pattuito per il minor servizio prestato e/o per il danno arrecato nonché l'applicazione delle sotto segnate penali e provvedimenti:

a) per eventuali interruzioni del servizio non autorizzate:

una penale di € 300,00;

b) per la mancata effettuazione della prova a caldo dell'impianto:

una penale pari a € 150,00 per impianto;

c) per la mancata pulizia dei locali della centrale termica, delle caldaie, pompe, serbatoi, ecc. ed il mancato sgombero ed allontanamento dei residui della combustione, non eseguita entro quindici giorni dalla contestazione fatta:

- una penale pari a € 200,00 per impianto;

d) per le interruzioni del servizio conseguenti a mancato od intempestivo intervento da parte dell'Appaltatore oppure a mancata od intempestiva segnalazione di eventuali inconvenienti:

- una penale pari a € 70,00 per impianto;

e) per le eventuali infrazioni di cui agli articoli della parte seconda “prescrizioni e prestazioni”:

- una penale pari a € 150,00 per impianto oltre ai danni eventualmente arrecati da accertarsi a gestione ultimata, per ogni infrazione successiva alla prima, regolarmente notificata all'Appaltatore;

f) per eventuali infrazioni a quanto disposto dal presente Capitolato relativamente alle proroghe concesse al periodo di riscaldamento come da art. 5:

- una penale pari a € 300,00 per impianto;

g) per i ritardi nelle operazioni di “Lavori di fine gestione” previste nelle allegate prescrizioni:

- una penale pari a € 150,00 per ogni giorno di ritardo sui termini previsti per la riconsegna degli impianti;

h) per la mancata registrazione sul libretto di centrale dei dati richiesti dal D.P.R 412/93 (allegati F e G):

- una penale pari a € 150,00 per mancata registrazione.

Peraltro il ripetersi di qualsiasi inadempienza agli obblighi contrattuali darà all'Aler la facoltà di rescindere il contratto con un preavviso di **giorni 5 (cinque)**.

In tal caso l'Aler potrà affidare la continuazione del servizio ad altra impresa, o provvedervi direttamente addebitando l'eventuale maggior costo all'Appaltatore avvalendosi sia dei crediti sia dei depositi cauzionali dell'Appaltatore stesso e fatta salva la possibilità di ogni azione legale per il recupero di maggiori danni.

Qualora, per dimostrate cause di forza maggiore, l'Appaltatore non si ritenesse più in grado, dopo l'aggiudicazione dell'appalto e/o durante questo, di continuare la gestione di riscaldamento, dovrà darne immediatamente comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno all'Aler e dovrà comunque, successivamente alla data della comunicazione stessa, proseguire la gestione per almeno cinque giorni.

Anche in tale caso sarà sempre facoltà dell'Aler di rivalersi nei confronti dell'Appaltatore per tutti i danni conseguenti all'interruzione dell'appalto ed all'espletamento delle nuove procedure di appalto della gestione.

Art. 23. CAUZIONE DEFINITIVA

Per la sottoscrizione del contratto deve essere costituita garanzia definitiva ai sensi dell'art. 103 del D.Lgs. 50/2016.

CAPO 4. CONTROVERSIE

Art. 24. RISOLUZIONE DELL'APPALTO

L'Aler ha la facoltà di risolvere il contratto d'appalto qualora si verifichino i reati e i presupposti indicati dall'art. 108 del D.Lgs. 18.04.2016 n. 50 e con le modalità ivi indicate ed altresì ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile:

- in caso di frode, di grave negligenza, di inadempienze gravi ovvero ripetute nel rispetto ed esecuzione degli obblighi contrattuali e delle prescrizioni del presente capitolato, nonché nel caso di mancata reintegrazione del deposito cauzionale;
- nell'ipotesi di segnalata violazione degli obblighi in materia di sicurezza ed incolumità dei lavoratori in aggiunta ai provvedimenti cautelativi ivi previsti;
- quando l'Appaltatore non dia più affidamento di possedere le capacità tecniche ed organizzative e di poter quindi provvedere alla buona esecuzione dei servizi ad essa affidati;
- in caso di cessione di azienda, di cessazione attività oppure nel caso di concordato preventivo;
- amministrazione coatta e controllata, di fallimento, o di stato di moratoria e di pendenza di atti di sequestro o di pignoramento a carico dei beni dell'Appaltatore.

La facoltà di risoluzione è esercitata dall'Aler con il semplice preavviso scritto di 30 (trenta) giorni senza che

l'Appaltatore abbia nulla a pretendere all'infuori del pagamento dei corrispettivi dovuti per le prestazioni e servizi regolarmente adempiuti fino al giorno della risoluzione.

In tal caso la risoluzione comporterà l'esecuzione d'ufficio e quindi in danno dell'Appaltatore.

La risoluzione per inadempimento e l'esecuzione in danno non pregiudicano il diritto dell'Aler al risarcimento dei maggiori danni subiti e non esime l'Appaltatore dalle responsabilità civili e penali in cui la stessa è eventualmente incorsa a norma di legge per i fatti che ne hanno determinato la risoluzione.

Art. 25. CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI

E' vietata la cessione del contratto sotto qualsiasi forma; ogni atto contrario è nullo di diritto.

E' ammessa la cessione dei crediti, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 106 comma 13 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. e della legge 21 febbraio 1991, n. 52.

Le cessioni di crediti devono essere stipulate mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e devono essere notificate alle amministrazioni debtrici. Fatto salvo il rispetto degli obblighi di tracciabilità, le cessioni di crediti da corrispettivo di appalto, sono efficaci e opponibili qualora non siano rifiutate con comunicazione da notificarsi al cedente e al cessionario entro quarantacinque giorni dalla notifica della cessione.

In ogni caso l'amministrazione cui è stata notificata la cessione può opporre al cessionario tutte le eccezioni opponibili al cedente in base al contratto relativo con questo stipulato.

Art. 26. ACCORDO BONARIO E TRANSAZIONE

Si applicano le disposizioni di cui agli artt. 205 e 206 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Art. 27. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Ove non si proceda all'accordo bonario e l'appaltatore confermi le riserve, la definizione di tutte le controversie derivanti dall'esecuzione del contratto è devoluta al Tribunale ordinario competente presso il Foro di Bergamo, è esclusa la competenza arbitrale.

La decisione dell'Autorità giudiziaria sulla controversia dispone anche in ordine all'entità delle spese di giudizio e alla loro imputazione alle parti, in relazione agli importi accertati, al numero e alla complessità delle questioni.

CAPO 5. ONERI E OBBLIGHI

Art. 28. ONERI ED OBBLIGHI DELL'APPALTATORE

Obblighi del terzo responsabile

L'Appaltatore esegue il servizio sotto la propria esclusiva responsabilità, assumendone tutte le conseguenze civili e penali nei confronti dell'Aler e di terzi; quindi sarà in obbligo di adottare, nell'esecuzione dello stesso, ogni procedimento ed ogni cautela necessaria a garantire la vita e l'incolumità degli operai addetti al servizio medesimo e dei terzi, nonché di evitare qualsiasi danno a beni pubblici e privati.

Ai sensi dell'art. 11 della D.G.R. X/3695 del 31/07/2015, l'Aler delega all'Appaltatore la responsabilità della conduzione, della manutenzione ordinaria e del controllo degli impianti termici oggetto del contratto, con il ruolo di "Terzo Responsabile" se:

- **in possesso del riconoscimento di abilitazione alla manutenzione degli impianti termici di cui all'art. 1, comma 2, lettera c) (eventualmente anche lettera e) del D.M. 37/2008, rilasciato dalla competente Camera di Commercio;**
- **solo per gli impianti termici centralizzati con potenza nominale al focolare superiore ai 350 kW, 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 05/10/2010 n. 207, nelle categorie OG11 impianti tecnologici oppure OS 28 (ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 74/2013). L'Appaltatore dovrà comunicare, prima dell'inizio di ogni gestione, e comunque non oltre 10 giorni dalla data di stipula del contratto, il nominativo del terzo responsabile e le sue abilitazioni.

Resta comunque inteso che qualsiasi intervento di manutenzione dovrà essere preventivamente concordato con l'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento dell'Aler.

Solo nel caso di interventi di sostituzione di parti usurabili o guaste di impianto tali da comportare un fermo impianti, il Terzo Responsabile potrà provvedervi direttamente, ma dovrà inviare all'Aler a mezzo telefax o p.e.c., entro 24 ore dall'intervento, comunicazione dell'avvenuta esecuzione dell'intervento con il relativo rapporto di lavoro all'Aler di Bergamo-Lecco-Sondrio.

Il Terzo Responsabile si impegna a proporre all'Aler ai fini del contenimento dei consumi di energia primaria, per gli impianti di riscaldamento aventi potenze superiori ai 100 kW e che, allo stato attuale, sono dotati di un sistema di accensione e di spegnimento di tipo elettronico a mezzo centralina di controllo di tipo remoto e regolazione di tipo elettronico della temperatura di mandata dell'acqua in funzione della temperature esterne ed interne dei locali, a poterlo consultare anche da remoto, ottimizzando il funzionamento e il rendimento di impianto.

Si specifica che l'Appaltatore potrà utilizzare e/o implementare la consultazione da remoto del sistema di telecontrollo esistente, o a proprio carico, installare un nuovo sistema che ritenga più idoneo ed efficiente, con la clausola che tutto il software e le relative credenziali per la futura gestione dell'impianto stesso rimarranno di proprietà dell'Aler anche dopo la scadenza del servizio.

Compiti del terzo responsabile

Il Terzo Responsabile dovrà altresì, a partire dalla data di consegna del servizio di cui trattasi e per tutto il periodo contrattuale, fornire le prestazioni e svolgere i seguenti compiti:

1. assumere l'onere dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, svolgendo il complesso di operazioni che, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale, comportano l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti includente:
 - la conduzione dell'impianto termico, eseguendo le operazioni previste nel D.P.R. 74/2013 e descritte anche nelle delibere di Giunta regionale Lombardia n. X/3965 del 31-07-2015 e n. X/4427 del 30.11.2015", garantendo i limiti di durata giornaliera di funzionamento, il periodo annuale d'esercizio, l'impostazione del valore di temperatura del fluido termovettore, l'attivazione della centralina climatica, ed eseguendo le operazioni previste dalla normativa vigente per il controllo e la corretta conduzione dell'impianto termico relativamente all'accensione ad allo spegnimento del generatore di calore, alla misura e al controllo del rendimento di combustione e dei parametri termoidraulici quali temperatura, pressione, livello e quant'altro pertinente alla corretta conduzione;
 - la manutenzione ordinaria dell'impianto termico, eseguendo le operazioni specificatamente previste dalle normative UNI e CEI e nei "libretti d'uso e manutenzione" degli apparecchi e componenti costituenti l'impianto termico, che possono essere effettuati in luogo con strumenti ed attrezzature e materiali di consumo e di uso corrente, compreso le operazioni di controllo e verifica elencate nell'allegato b "Tabella controlli"; si intende ricompresa nel corrispettivo di appalto anche la fornitura di materiale di consumo in genere (lubrificanti, disincrostanti, materiali coibenti, vernici protettive soluzioni di lavaggio e quant'altro risulti necessario per il normale esercizio e la manutenzione ordinaria);

- l'eventuale sostituzione dovuta alla non corretta manutenzione ordinaria di componenti valvole miscelatrici, pompe anticondensa, pompe gemellari, elettrovalvole del gas, servomotori ecc., a carico dell'Appaltatore;
 - il controllo della temperatura media ambiente di ogni singolo edificio servito dall'impianto, e in caso di richiesta dell'utenza anche all'interno del singolo alloggio, per le ore di erogazione di calore stabilite nel pieno rispetto della normativa vigente (vedi art. 8 comma b della D.G.R. X/3965 del 31/07/2015) che dovrà essere per gli edifici adibiti a civile abitazione pari ad un valore di 20°C + 2 °C di tolleranza nei limiti minimi di temperatura esterna ammessi per la località e per il regime orario di funzionamento dell'impianto termico. La gestione degli impianti termici dovrà essere svolta in modo da non superare i valori minimo di 20°C e massimo di 22 °C delle temperature negli ambienti. La conduzione delle centrali termiche dovrà essere svolta, secondo le prescrizioni del D.P.R. 74/2013, evitando sprechi di combustibile, senza una giusta motivazione;
2. Provvedere alla compilazione, alla firma del libretto di centrale per la parte di propria competenza, alla tenuta ed alla conversione in formato elettronico che verrà poi consegnato all'Aler.
 3. Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria sull'impianto termico, proporre ed assistere l'Aler nella scelta del materiale o del componente idoneo a garantirgli il rispetto delle prestazioni contrattuali e delle conformità di legge, comprendendo anche la relativa installazione e l'eventuale fornitura. Comunque, in caso di intervento di manutenzione straordinaria o di sostituzione di parti o componenti di impianto non urgenti, richiedere preventivamente l'autorizzazione all'Aler.
 4. Si impegna ad effettuare le operazioni di verifica e controllo secondo quanto riportato nell'allegata "tabella B" ed effettuare interventi su richiesta dell'Aler in caso di accensione dell'impianto fuori dal periodo stabilito e per particolari condizioni climatiche.
 5. Si impegna ad esporre presso ogni centrale termica un idoneo cartello che riporti le indicazioni conformi a quanto disposto all'art. 4 comma 7 del D.P.R. 74/2013.
 6. Qualora venga richiesto dall'Aler, il funzionamento dell'impianto termico anche in regime di attenuazione, verificare se lo stesso impianto possa essere condotto con tale regime, confrontando quanto previsto dall'art. 4 del D.P.R. 74/2013 e s.m.i per tale evenienza e provvedendo ad informare l'Aler sulla fattibilità della richiesta e sugli eventuali costi da sostenere in caso di non fattibilità.
 7. Per gli impianti funzionanti a gasolio, la ditta avrà cura di effettuare periodicamente misurazioni del livello di combustibile in ogni cisterna a mezzo di aste altimetriche. Al fine di evitare disservizi l'appaltatore dovrà comunicare all'Azienda, in tempo utile per l'effettuazione dei rifornimenti, il numero e l'ubicazione degli edifici aventi una giacenza inferiore al livello minimo, intendendo come tale la quantità di gasolio necessaria al funzionamento dell'impianto a regime normale per 10 giorni.

L'offerta comprende anche l'assistenza in occasione dei rifornimenti di combustibile. In questo caso la ditta dovrà adempiere alle seguenti disposizioni:

- verificata la necessità di provvedere al rifornimento dei vari edifici mediante la rilevazione periodica delle giacenze, contatterà i fornitori al fine di concordare le consegne;
- in occasione delle consegne, un addetto dovrà essere presente durante i rifornimenti, annotando la giacenza in cisterna prima e dopo il carico;
- provvederà a trasmettere all'ALER i documenti di consegna del combustibile
- La quantità totale di combustibile da rifornire in ogni impianto non dovrà superare, salvo esplicita autorizzazione, quella prevista per la stagione, comunicata precedentemente dall'ufficio tecnico dell'Aler.

Per la trasformazione in litri dei livelli di gasolio misurati in loco in cm, verranno utilizzate le tabelle parametriche archiviate presso l'Ufficio di Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento Aler, oppure utilizzando la seguente formula che consente il calcolo del liquido contenuto in un serbatoio cilindrico orizzontale:

$$V = L \times [(\alpha \times r^2) - (r - y) \times \sqrt{(2 \times r \times y) - y^2}] \quad (\text{m}^3) \text{ con:}$$

D = diametro del serbatoio cilindrico in m,

L = lunghezza del serbatoio cilindrico in m,

y = altezza del gasolio presente in m (misurata con asta graduata omologata),

r = raggio del serbatoio cilindrico in m,

$\alpha = \arccos [(r - y)/r]$ angolo.

8. Si impegna ad eseguire tutti gli interventi in modo da non determinare la sospensione dell'erogazione del servizio ovvero di rendere la stessa più breve possibile, concordandola preventivamente e ricorrendo, ove necessario, a lavoro straordinario, notturno e/o festivo, senza che per ciò l'Appaltatore possa prendere compensi integrativi.
9. Si impegna a sostenere a proprio carico le spese, ricomprese nei canoni del servizio di conduzione e di Terzo Responsabile, per le seguenti prestazioni rese:
10. attività di smaltimento di tutti i materiali di risulta ed i rifiuti provenienti dalle attività di pulizia, controllo, verifica, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria. Essi, dovranno essere prontamente rimossi e conferiti nelle discariche autorizzate, in ottemperanza alla normativa vigente. Copia della documentazione inerente il conferimento in discarico o lo smaltimento dei rifiuti dovrà essere trasmessa all'Aler;
11. richiesta autorizzazioni e permessi necessari per l'esecuzione di tutte le attività previste nel presente capitolato speciale d'appalto, comprese quelle necessarie per l'installazione dei cantieri per l'esecuzione dei lavori;
12. pagamento del traffico telefonico per la gestione del sistema di telecontrollo implementato e/o attivato e per garantire che la propria stazione di comando e controllo sia attiva 24 ore su 24 mediante servizio di operatore in reperibilità (i cui numeri telefonici dovranno essere comunicati all'Aler);
13. Provvede alla trasmissione della dichiarazione di avvenuta manutenzione in forma cartacea e previa informatizzazione sul CURIT, entro e non oltre la fine del mese successivo al mese in cui è avvenuta la manutenzione, direttamente o attraverso le strutture CAIT presenti sul territorio regionale, all'Ente Locale competente per le attività di accertamento e ispezione con cadenza biennale secondo le modalità dettate dalle disposizioni per l'esercizio, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici sul territorio regionale ai sensi della L.R. n. 24/06.

Art. 29. PERSONALE DIPENDENTE DELL'APPALTATORE

Tutto il personale incaricato dall'Appaltatore per il servizio di riscaldamento dato in gestione, lavorerà alle dipendenze e sotto l'esclusiva responsabilità dell'Appaltatore nel pieno rispetto delle leggi sulle assicurazioni obbligatorie e delle altre leggi vigenti in materia.

L'Aler rimane estranea ad ogni interesse tra l'Appaltatore ed il personale dipendente da esso, i cui oneri restano a carico dell'Appaltatore; detto personale dovrà essere di gradimento dell'Aler ed eventualmente rimosso e sostituito, a semplice richiesta scritta.

Si prescrive che l'Appaltatore all'inizio del servizio e comunque non oltre dieci giorni dalla stipulazione del contratto, dovrà denunciare all'Aler le generalità di tutto il personale incaricato per la gestione degli impianti di cui

trattasi.

Art. 30. NORME GENERALI SUI MATERIALI, I COMPONENTI, I SISTEMI E L'ESECUZIONE

Nell'esecuzione degli interventi manutentivi devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge e di regolamento in materia di qualità, provenienza e accettazione dei materiali di ricambio utilizzati, tutte le prescrizioni in tema di criteri ambientali minimi, nonché, per quanto concerne i requisiti di prestazione e le modalità di esecuzione, tutte le indicazioni contenute o richiamate contrattualmente nel Capitolato Speciale d'Appalto. I materiali e i pezzi di ricambio dovranno essere "nuovi", originali, della stessa marca del pezzo sostituito, o anche del tipo consigliato dalle case costruttrici. Inoltre i suddetti materiali di ricambio utilizzati devono essere di qualità controllata e garantita e devono possedere le certificazioni e le conformità previste dalla normativa vigente. L'Aler si riserva di chiederne caratteristiche e marchi.

Al fine di garantire regolari interventi di manutenzione l'Appaltatore deve essere sempre in grado di avere la disponibilità immediata dei materiali onde arrivare in ogni momento a sostituire qualsiasi componente per tutti gli impianti senza alcun ritardo, ripristinando così immediatamente il regolare funzionamento degli impianti. Non sono ammessi ritardi e periodi di attesa per l'installazione di componenti e pezzi di ricambio. E' fatto espresso divieto di impiegare materiali catalogati come tossici o nocivi. La sostituzione dei materiali dovrà essere giustificata dal relativo rapporto tecnico ad Aler, inoltre, i materiali sostituiti dovranno essere recuperati o avviati ad ulteriore destinazione, a cura e spese dell'Appaltatore, nel pieno rispetto delle vigenti normative in materia di tutela ambientale e smaltimento dei rifiuti. Aler potrà rivalersi sull'Appaltatore per qualsiasi onere sostenuto per la mancata osservanza delle suddette disposizioni, compreso il risarcimento degli ulteriori danni subiti.

I lavori e le forniture che si rendessero necessari per assicurare il regolare funzionamento degli impianti, verranno contabilizzati come indicato nei successivi articoli del presente Capitolato Speciale d'Appalto.

Ferma restando la facoltà dell'Appaltatore di sviluppare il servizio di conduzione e di Terzo Responsabile nel modo che riterrà più opportuno, la loro esecuzione dovrà comunque avvenire con modalità e termini tali da arrecare il minimo ragionevole pregiudizio alla fruizione dei fabbricati da parte degli inquilini.

La presenza nei luoghi di esecuzione del servizio del personale di direzione e sorveglianza di Aler - presenza che potrà essere anche saltuaria - non esonera minimamente l'Appaltatore dalla responsabilità circa la perfetta esecuzione del servizio, ancorché i difetti che venissero poi riscontrati fossero stati riconoscibili durante l'esecuzione ed anche nel caso in cui tale esecuzione fosse stata approvata.

L'onere dell'Appaltatore è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza potrà mai essere opposta ad Aler ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

Aler si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini e, ove occorra, di applicare sanzioni, in qualsiasi momento, anche posteriore alla esecuzione del servizio.

In casi particolari e di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività di Aler, potrà essere richiesto di eseguire gli interventi anche di notte o nei giorni festivi, senza che l'Appaltatore possa accampare compensi suppletivi oltre a quelli espressamente previsti.

In caso di sciopero l'Appaltatore dovrà comunque garantire il raggiungimento delle prestazioni minimali contrattuali.

Art. 31. ONERI ED OBBLIGHI DI ALER

L'Aler si impegna a:

- consegnare al Terzo Responsabile i Libretti delle centrali oggetto del servizio in essere, compilati per la

- parte di sua competenza;
- consegnare al terzo responsabile l'impianto termico nelle condizioni in cui si trova alla firma del contratto;
 - consentire al Terzo Responsabile di effettuare previa autorizzazione scritta, se nel caso ovvero come risulta dal rapporto di presa in carico conseguente al verbale di consegna dell'impianto termico, tutte le operazioni di messa a norma dell'impianto stesso, conformemente alla normativa vigente, atte a garantire la sicurezza e la salvaguardia ambientale ed il risparmio di energia, e di consegnare l'impianto termico conforme alla vigente normativa;
 - consentire al terzo responsabile il libero accesso all'edificio, in particolare alla centrale termica, e nei locali in cui siano presenti componenti dell'impianto termico, per lo svolgimento delle attività di sua competenza per tutta la durata del contratto;
 - informare il Terzo Responsabile dell'esistenza di qualsiasi forma di assistenza per il proprio generatore di calore o dell'impianto termico, stipulata o in essere per garanzia, con l'installatore o il fornitore del generatore di calore. In caso di sussistenza di quanto detto, il terzo responsabile diventa il soggetto destinatario della garanzia per gli aspetti di sua competenza, in quanto ne è contrattualmente responsabile;
 - trasferire, in copia, al Terzo Responsabile tutta la documentazione tecnico amministrativa da cui risulti che l'impianto termico può essere messo in funzione nel rispetto della vigente normativa;
 - provvedere, in attuazione alla L.R. 3/11, al rimborso delle spese sostenute dal Terzo Responsabile per il pagamento all'Ente Locale territorialmente competente del contributo determinato sulla base della fascia di potenza degli impianti termici di cui all'elenco delle localizzazioni.

CAPO 6. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

Art. 32. NORME DI SICUREZZA

Le prestazioni che sono oggetto del presente contratto dovranno essere svolte nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di sicurezza di cui al D.Lgs. 81/08 e s.m.i. sia per quanto concerne il personale dipendente dell'Appaltatore e sia per eventuali danni che possono derivare a terzi per la responsabilità del servizio di conduzione e gestione degli impianti anche in qualità di terzo responsabile.

Il servizio deve svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro ed in ogni caso in condizioni di permanente sicurezza ed igiene.

L'Appaltatore pertanto, deve osservare e fare osservare ai propri incaricati, tutte le norme di cui sopra e prendere inoltre di propria iniziativa tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro.

Le sovrapposizioni e le interferenze fra attività lavorativa del committente e quella dell'Appaltatore sono evidenziate nel D.U.V.R.I. (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze ex Art. 26 del DLgs. n. 81 del 09 aprile 2008).

L'Appaltatore è tenuto altresì all'osservanza di tutte le norme e prescrizioni contenute nei contratti collettivi di lavoro e nelle leggi e regolamenti sulle assicurazioni sociali e previdenziali, sulla prevenzione infortuni, tutela dei lavoratori, sull'igiene del lavoro ed in generale di tutte le norme vigenti e che saranno emanate in materia nel corso dell'appalto restando fin d'ora l'Aler esonerato da ogni responsabilità a riguardo e ciò senza diritto ad alcuno speciale compenso.

L'Appaltatore è obbligato ad attuare nei confronti dei propri dipendenti addetti al servizio oggetto del presente appalto e se, cooperative, anche nei confronti dei soci, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro alla data dell'offerta, nonché a corrispondere nella misura, nei termini e

con le modalità stabilite dalle leggi e dai contratti collettivi, i dovuti contributi previdenziali.

Art. 33. DOCUMENTI IN MATERIA DI SICUREZZA

L'Appaltatore, entro 30 giorni dall'aggiudicazione e comunque prima dell'inizio del servizio di manutenzione e conduzione, deve predisporre e consegnare al Direttore per l'Esecuzione o, se nominato al coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, un piano sostitutivo della sicurezza per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione del servizio. Il piano sostitutivo di sicurezza, comprende il documento di Valutazione dei rischi di cui agli artt. 17, 28 e 29 del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. e gli adempimenti di cui all'art. 26 comma 1 lettera b) dello stesso Decreto.

DUVRI e Piano Sostitutivo di Sicurezza fanno parte integrante del contratto di appalto. Le gravi ripetute violazioni dei piani stessi da parte dell'Appaltatore, comunque accertate, costituiscono causa di risoluzione del contratto.

Art. 34. RESPONSABILITÀ VERSO TERZI ED ASSICURAZIONE

L'Appaltatore dovrà adottare nel corso dell'esecuzione del servizio e degli interventi tutti gli accorgimenti, cautele e provvidenze necessarie atte a garantire la sicurezza e l'incolumità del proprio personale, di quello dell'Aler e di terzi eventualmente presenti nei luoghi di lavoro, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati con l'osservanza di tutte le norme in materia vigenti al momento dell'esecuzione del servizio, alle quali si fa espresso riferimento come se fossero qui integralmente riportate.

L'Appaltatore sarà responsabile, penalmente e civilmente, verso l'Aler e verso terzi di tutti i danni di qualsiasi natura che potessero derivare a persone o cose in dipendenza dell'esecuzione del servizio oggetto dell'appalto o derivanti da cattivo funzionamento degli impianti affidati.

E' fatto obbligo all'Appaltatore di provvedere, a sue cure e spese, presso una Società assicuratrice, all'assicurazione per la responsabilità civile derivante dai rischi connessi all'appalto, di cui al presente Capitolato.

La polizza dovrà espressamente prevedere l'assicurazione anche degli eventuali danni subiti dagli impianti e dalle attrezzature delle Centrali Termiche; dovrà inoltre prevedere il rimborso diretto dei danni all'Aler.

I massimali minimi per ogni impianto dovranno essere i seguenti:

- € 1.035.000,00 per danni alle persone
- € 775.000,00 per danni alle cose

Copia della polizza assicurativa dovrà essere depositata, all'atto della firma del contratto, presso l'Aler, la quale si riserva la facoltà in caso di ritardo ed inadempienza di provvedere direttamente a tale assicurazione, con il recupero dei relativi oneri.

Comunque, indipendentemente dall'obbligo sopraccitato, l'Appaltatore assume a proprio carico ogni responsabilità sia civile che penale, conseguente agli eventuali danni che potessero occorrere a persone o cose.

CAPO 7. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SUBAPPALTO

Art. 35. SUBAPPALTO

L'eventuale subappalto non può superare la quota del 40 per cento dell'importo complessivo del contratto.

Si applica l'art. 105 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

La stazione appaltante corrisponde direttamente al subappaltatore, al cottimista, al prestatore di servizi ed al fornitore di beni o lavori, l'importo dovuto per le prestazioni dagli stessi eseguite nei seguenti casi: a) quando il subappaltatore o il cottimista è una microimpresa o piccola impresa; b) in caso di inadempimento da parte dell'appaltatore; c) su richiesta del subappaltatore e se la natura del contratto lo consente.

PARTE SECONDA – PRESCRIZIONI TECNICHE E DESCRIZIONE LAVORI

Art. 36. DESCRIZIONE E FINALITA' DELL'APPALTO

L'appalto in oggetto concerne la conduzione (gestione, sorveglianza e assistenza tecnica) del servizio di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria regolato dal presente capitolato, garantendo gli interventi in modo continuativo per l'intero periodo d'appalto, avvalendosi della reperibilità anche nelle giornate di sabato, festive e non lavorative, di personale tecnico patentato ed altro personale specializzato, disponendo inoltre il recapito telefonico con servizio ininterrotto per la ricezione di eventuali segnalazioni da parte delle utenze.

L'Appaltatore dovrà assumere gli obblighi del Terzo Responsabile ed essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 del D.P.R. 74/2013 e in particolare, del riconoscimento di abilitazione alla manutenzione degli impianti termici di cui all'art. 1 comma 2, lettera c) (eventualmente anche lettera e) del D.M. 37/08, rilasciato dalla competente Camera di Commercio.

Per "conduzione degli impianti" si intende la gestione, la sorveglianza e l'assistenza tecnica richiesta (per esempio nel caso di svuotamento della rete dell'impianto di riscaldamento necessario per effettuare riparazioni all'interno degli alloggi da parte delle ditte di manutenzione dell'Aler), nei termini previsti dalle vigenti leggi, facendo riferimento ai regolamenti vigenti della regione Lombardia e conformemente agli artt. 3 e 4 del D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i.

CONDUZIONE E TERZO RESPONSABILE

La finalità della conduzione dell'esercizio dell'impianto termico è di assicurare il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente relativamente agli edifici, in relazione alle loro destinazioni d'uso.

L'attività di conduzione dell'impianto è svolto attraverso le seguenti attività:

- avviamento dell'impianto;
- conduzione dell'impianto secondo le norme UNI - CTI vigenti;
- pronto intervento;
- spegnimento/attenuazione;
- azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge;
- messa a riposo.
- periodo e durata della gestione

L'Appaltatore, in quanto TERZO RESPONSABILE, è tenuto:

- ad assoggettarsi alle necessità dell'Aler sia per il periodo di riscaldamento che per la produzione di acqua calda e comunque secondo le disposizioni dettate dal D.P.R. n. 74 del 16 aprile 2013 e s.m.i. e secondo le disposizioni della regione Lombardia approvate con D.G.R. n° X/3965 del 31 luglio 2015 ;
- ad esporre presso ogni impianto termico una tabella in cui dovrà essere indicato:
 - 1) l'orario di attivazione giornaliera definito dalla zona climatica E in cui ricadono le località da gestire;
 - 2) le generalità ed il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico.

Personale addetto alla conduzione ed agli interventi di manutenzione degli impianti.

Il personale addetto alla conduzione (gestione, sorveglianza ed assistenza tecnica) ed alla manutenzione degli impianti deve essere in possesso delle abilitazioni necessarie, in relazione al tipo di impianto.

All'inizio della conduzione l'Appaltatore deve notificare per iscritto all'Aler:

- nominativo e recapito telefonico della o delle persone responsabili della gestione e manutenzione, dei loro eventuali sostituti durante gli orari di funzionamento delle centrali;

- nominativi del personale addetto alla gestione della caldaia (Conduuttore, Elettricista, Idraulico, ecc.);
- nominativo e recapito telefonico della o delle persone responsabili della manutenzione di tutti gli impianti oggetto del presente appalto.

L'Appaltatore è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione e conduzione dell'impianto.

Variazione della durata dell'orario della gestione

L'Appaltatore, su disposizione del Direttore dell'esecuzione del Contratto, armonizzerà il periodo di gestione in base alle condizioni metereologiche ed in accordo con le ordinanze delle Autorità.

Conservazione e compilazione del libretto di centrale ed altre registrazioni

Il Responsabile della conduzione e della manutenzione deve conservare il "libretto di centrale e libretto di impianto", conformemente a quanto prescritto all'allegato I e II del D.M. 17/03/2003, presso le singole centrali termiche. Il nominativo del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici deve essere riportato in evidenza sul "libretto di centrale". La compilazione per le VERIFICHE PERIODICHE è effettuata a cura del responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico con i moduli previsti dal Dlgs. 311/06. Il responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico deve apporre la propria firma sul "libretto di centrale" per accettazione della funzione.

Preparazione e prove per l'avviamento dell'impianto

L'Appaltatore è tenuto entro una settimana dalla consegna dell'impianto e, in caso di contratto pluriennale, a prepararlo ciclicamente ogni anno per l'avviamento, provvedendo al rabbocco con acqua trattata, pressurizzando i vasi di espansione laddove esistenti, sfogando l'aria nei punti alti, ecc. e ad effettuare a proprie spese una PROVA A CALDO DELL'IMPIANTO i cui risultati devono essere trascritti nel "libretto di centrale". La prova a caldo deve avere una durata minima di 4 ore, con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate nelle centrali termiche e nelle sottostazioni. L'Appaltatore è tenuto a comunicare agli utenti tramite appositi cartelli e, con preavviso di 48 ore, la data di effettuazione della prova suddetta. Eventuali disfunzioni rilevate nel corso della prova, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l'inizio, devono essere immediatamente segnalate per iscritto all'Aler e verbalizzate.

Gestione

La gestione degli impianti termici deve garantire nelle singole unità immobiliari di ogni edificio il mantenimento di una temperatura media aritmetica nei limiti di cui all'art. 4 del DPR 412/93 e s.m.i.

L'Appaltatore deve garantire in qualsiasi tempo una perfetta combustione nel rispetto dei VALORI limite di emissione stabiliti dalle leggi e normativa vigente.

Le misure di rilevazione (indice di opacità fumi e emissioni degli NOx) devono essere trascritte nel "libretto di centrale". Prima e durante la gestione del servizio, a cadenza regolare, l'assuntore è tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori delle centrali termiche e dell'impianto in generale. Per tale verifica è fatto divieto d'uso di fiamme libere e luci elettriche non schermate e del tipo non antideflagrante. Eventuali provvedimenti adottati dalle Autorità per inadempienza a quanto descritto, saranno da ritenersi a carico del TERZO RESPONSABILE.

Eventuali guasti che comportino la fermata degli impianti per un tempo superiore a 1 ora devono essere immediatamente comunicati dall'Appaltatore all'Aler e segnalati agli utenti degli edifici, interessati mediante l'esposizione di appositi CARTELLI INDICATORI posti negli edifici, specificando il presunto TEMPO DI FUORI SERVIZIO.

Inoltre dovrà comprendere:

- la conduzione degli impianti termici a gasolio, a metano e a teleriscaldamento;
- la manutenzione di tutte le apparecchiature, impianti e manufatti edili pertinenti: si intende per manutenzione tutto quanto necessario a mantenere la continuità del servizio nel rispetto delle leggi, compresa quindi la sostituzione di qualunque parte di impianto;
- la conduzione di servizi accessori, compresa la produzione di acqua calda nel periodo invernale ed estivo (maggio-settembre), per alcuni stabili Aler.

Resta esclusa dagli oneri dell'Appaltatore:

- la fornitura di energia elettrica;
- la fornitura di gas metano e gasolio per il riscaldamento;
- la fornitura di acqua necessaria al funzionamento degli impianti;
- la fornitura di calore per gli impianti a teleriscaldamento.

Controlli e misure e generalità

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni gestione stagionale invernale della centrale termica, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente, che devono essere registrati sul libretto di centrale.

Gli elementi da sottoporre a VERIFICA PERIODICA e le misure da effettuare sono quelli riportati nel LIBRETTO DI CENTRALE. Tali verifiche e misure vanno effettuate almeno una volta all'anno, normalmente prima dell'inizio del periodo di riscaldamento.

L'Appaltatore deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo dell'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità per quanto riguarda: le centrali termiche, le sottostazioni, i serbatoi, le tubazioni in genere, i camini, i cunicoli, le ispezioni, i grigliati, le apparecchiature che vengono manovrate saltuariamente (interruttore generale, pulsanti di sgancio, ecc.), con l'obbligo di segnalare all'Aler ogni anomalia o stato di pericolo.

L'Appaltatore deve inoltre tenere regolarmente sotto controllo:

- lo sfogo dell'aria e le regolazioni dell'impianto in genere (centrale termica, reti, sottostazioni, fabbricati) onde consentire il regolare funzionamento dello stesso;
- la regolazione dell'impianto per la riequilibratura della temperatura ambiente nei diversi locali;
- il funzionamento delle apparecchiature di termoregolazione.

Qualsiasi loro disfunzione deve essere tempestivamente segnalata all'Aler per gli interventi del caso.

L'Appaltatore deve impedire che, una volta definita in contraddittorio con i tecnici dell'Aler la temperatura delle apparecchiature di termoregolazione, il pannello relativo possa venire manomesso dal personale.

Norme di riferimento per alcuni controlli e misure

I controlli dovranno essere conformi a quanto indicato nelle norme UNI-CTI, UNI-CIG e UNI-CEI vigenti.

Le misure di temperatura dell'aria nei locali degli edifici deve essere effettuata secondo quanto indicato nelle norme UNI 5364.

Le misure del rendimento di combustione del generatore di calore devono essere effettuate secondo dalle nuove norme UNI in materia.

Determinazione del rendimento di combustione

Per i generatori di calore di potenza maggiore a 350 kW, il rendimento di combustione delle centrali termiche deve essere effettuata almeno DUE VOLTE all'anno: all'inizio ed alla metà del periodo di riscaldamento. Per i generatori di potenza minore di 350 kW, il rendimento di combustione deve essere effettuata almeno UNA VOLTA all'anno, salvo indicazioni più restrittive. I rilievi devono essere registrati nel "libretto di centrale".

Verifica della temperatura nei locali dell'edificio

L'Aler e gli utenti, anche tramite propri delegati rappresentanti, hanno il diritto di richiedere, in qualunque momento, che vengano effettuate, in contraddittorio con l'Appaltatore, misure per la verifica delle temperature erogate nei locali degli edifici, quelle delle caldaie e delle reti di distribuzione.

Servizio di reperibilità in caso di guasti urgenti

In caso di guasti agli impianti di riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria, ed a ogni componenti d' impianto dell'appalto in oggetto, per cui necessitano riparazioni d'urgenza, l'Appaltatore dovrà provvedere per l'intervento e le riparazioni immediate ogni volta che sia necessario o richiesto per iscritto, via fax, via e-mail, oppure telefonicamente dall'Aler.

Al fine di dare attuazione al servizio di pronta reperibilità necessita che l'Appaltatore adempia a quanto di seguito specificato:

- un incaricato dell'Appaltatore dovrà essere sempre reperibile telefonicamente anche al di fuori del normale orario d'ufficio (sia nelle ore notturne sia nei giorni festivi) per provvedere alle prestazioni del caso.
- Le chiamate saranno effettuate: all'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento negli orari d'ufficio, al responsabile della squadra di pronto intervento che opera sul territorio nelle ore di chiusura degli uffici.
- L'Appaltatore dovrà possedere negli uffici di sua proprietà, un fax funzionante 24 ore su 24, un indirizzo e-mail, e recapito telefonico fisso e cellulare.
- I recapiti telefonici – fax, e indirizzo e-mail dovranno essere comunicati per iscritto all'Aler.
- Il Direttore Tecnico dovrà avere conoscenze tecniche e gestionali, livello gerarchico e funzioni tali da poter disporre del personale dell'Appaltatore e prendere rapide decisioni per far fronte a ogni emergenza, situazione ed esigenza.
- L'Appaltatore, a richiesta dell'Aler, sarà tenuta a fornire un elenco con tutte le generalità del personale addetto ai lavori.
- Il personale addetto alla manutenzione degli impianti, in caso di necessità, dovrà essere presente sull'impianto entro:
 - un'ora dalla chiamata per anomalie all'impianto;
 - trenta minuti per i servizi speciali o urgenti (a titolo esemplificativo rotture di tubazioni, generatori di calore ed apparecchiature attinenti, ecc.).
- Tutti gli interventi urgenti (definiti tali ad insindacabile giudizio dell'Aler), dovranno essere eseguiti nel più breve tempo possibile, senza interruzioni, con squadre a turno continuo avvicendato, sino alla ripresa della funzionalità dell'impianto.
- L'Appaltatore sarà responsabile di qualsiasi danno arrecato agli stabili ed agli apparecchi installati, per negligenza, imperizia o cattivo uso da parte propria o del personale dipendente.

Soggetti abilitati

Le prestazioni connesse alle attività di manutenzione devono essere effettuate da soggetti abilitati in conformità a quanto previsto all'art. 11, comma 3, del DPR 412/93 e s.m.i., e DM n. 37 del 22/01/2008, regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici.

Garanzia degli impianti

L'Appaltatore ha l'obbligo di garantire tutti gli impianti che andrà eventualmente ad installare per quanto concerne la qualità dei materiali, al loro montaggio e per il regolare funzionamento per tutto il periodo della gestione e rispondere del buon funzionamento delle apparecchiature installate.

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati in conformità alle norme vigenti in materia degli stessi.

Al momento della realizzazione, dovranno essere installate apparecchiature conformi alle specifiche tecniche ISPESL, UNEL, UNI, o altri organi riconosciuti dallo Stato e dovranno trovare sempre consenso dell'Aler.

Riparazioni, sostituzioni revisioni, fornitura di parti di ricambio.

Eventuali sostituzioni, riparazioni, revisioni che si rendessero necessarie durante la durata del contratto a seguito di cause accidentali o per mantenere il rispetto di quanto previsto dal presente Capitolato e dalla normativa vigente, devono essere eseguite dall'Appaltatore in quanto TERZO RESPONSABILE con tempestività, dando comunicazione scritta all'Aler.

Tali interventi devono essere effettuati, se necessario, possibilmente nelle ore concordate con l'Ufficio Manutenzione e Pronto Intervento dell'Aler, diverse da quelle del funzionamento dell'impianto ed in modo continuativo fino alla completa eliminazione.

MANUTENZIONE ORDINARIA: (interventi connessi all'attività di conduzione e di terzo responsabile)

Definizione di manutenzione ordinaria

Per "manutenzione ordinaria" si intendono l'esecuzione delle operazioni specificatamente previste nei libretti d'uso e la manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in loco con strumenti ed attrezzature di corredo degli apparecchi e componenti stessi e che comportano l'impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente, così come definito all'art. 1, comma 1, lettera h) del DPR 412/1993. Le finalità della manutenzione ordinaria è mantenere in buono stato di funzionamento gli impianti, al fine di assicurare le condizioni contrattuali. Per quanto sopra descritto per ogni presidio le manutenzioni ordinarie di centrale termica e relative sottostazioni è svolta attraverso le seguenti attività:

- **pulizia:** per "pulizia" si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate fuoriuscite o prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento ed il loro smaltimento nei modi conformi a legge. L'Assuntore deve provvedere alla riconsegna degli impianti in perfetto stato entro 15 giorni dalla fine di ogni gestione ed entro il 30 settembre dell'ultimo anno di validità del contratto, prevedendo a tutti i ripristini e le pulizie necessarie.
- **verifica:** per "verifica" si intende un'attività finalizzata alla corretta applicazione di tutte le indicazioni e con le modalità contenute nelle norme tecniche e/o nei manuali d'uso e con periodicità almeno annua, fatto salvo indicazioni più restrittive delle suddette normative di cui all'art. 11, comma 4, del DPR 412/1993 e s.m.i.;
- **sostituzione:** in caso di non corretto funzionamento del componente, la sostituzione risulta comprensiva delle attività connesse allo smontaggio e rimontaggio del/dei componenti e sotto componenti dell'impianto. L'Appaltatore deve garantire in tutti gli impianti termici oggetto dell'appalto, l'effettuazione di tutte le attività ed interventi connessi alla manutenzione GENERALE ED ORDINARIA prescritta dalle norme UNI vigenti. Gli interventi manutentivi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative UNI vigenti. L'Appaltatore deve indicare le modalità con le quali intende svolgere ognuna delle attività sopracitate con particolare riferimento a:
 - risorse umane (quantità e qualifica);
 - risorse tecniche;

- attrezzature e strumentazione;
- modalità di esecuzione.
- **manutenzione da effettuarsi:** l'Appaltatore dovrà effettuare la manutenzione ordinaria di tutti gli organi della centrale termica durante tutto il periodo della gestione. Le apparecchiature delle quali bisogna effettuare la manutenzione ordinaria con revisione e controllo delle stesse sono: caldaie e tutti i suoi componenti, bruciatori e tutti i suoi componenti, elettropompe, apparecchiature di regolazione e sicurezza, vasi di espansione, tutte le saracinesche di intercettazione, impianto di termoregolazione, impianto e quadro elettrico, cisterne loro accessori e impianto combustione, tubazioni e isolamento delle stesse, addolcitori negli impianti dove installati, bollitori, scambiatori e collettori solari.

Alla fine di ogni anno di riscaldamento e quando si renderà necessario, dovranno essere effettuate le pulizie di tutti gli organi delle centrali termiche e delle sottostazioni e precisamente: pulizia accurata esterna e interna di tutte le caldaie, revisione delle elettropompe, revisione delle saracinesche di intercettazione, revisione e sostituzione mattoni refrattari in caldaia ove esistenti, revisione e controllo di tutte le apparecchiature dell'impianto elettrico in centrale termica, revisione e controllo di tutte le apparecchiature di regolazione e sicurezza, revisione e controllo dei vasi di espansione, revisione e controllo dei bruciatori e di tutte le loro apparecchiature, pulizia di tutti i locali delle centrali termiche, revisione e ricarica degli estintori, revisione e pulizia scambiatori.

I lavori di manutenzione ordinaria che comportino la sospensione dell'esercizio, dovranno essere eseguiti dall'Appaltatore entro il termine massimo di 24 ore anche con lavoro notturno e festivo.

Si intende che l'Appaltatore, per il fatto stesso di avere adito all'appalto, ben conosce in ogni sua parte gli impianti, le caldaie, i serbatoi, gli apparecchi di riscaldamento, sicurezza, controllo e regolazione e tutti i loro accessori installati negli edifici, nello stato in cui si trovano e non potrà addurre la insufficiente potenzialità di alcuni di essi, i difetti che vi riscontrasse e il loro particolare stato d'uso a giustificazione della inosservanza delle prescrizioni del presente capitolato; così pure si intende che conosce ed accetta tutte le condizioni nelle quali si trovano i fabbricati e non potrà quindi invocare, a discolpa dell'inadempienza degli obblighi contrattuali, l'insufficienza dei mezzi di chiusura o di altri particolari relativi ai disperdimenti di calore nei fabbricati o le modalità di utilizzo degli stessi, ecc.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria sopra descritti sono a carico dell'Appaltatore.

Nel caso che tali interventi di manutenzione ordinaria comportassero lavori di sostituzione di apparecchiature o di parti di apparecchiature, gli stessi verranno liquidati a misura con l'applicazione dei prezzi di cui all'elenco prezzi allegato al presente Capitolato Speciale d'appalto.

Per prezzi mancanti gli stessi saranno o raggugliati a quelli dell'elenco prezzi allegato o dedotti dai listini dei fornitori e opportunamente analizzati.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA: (interventi differibili da autorizzare)

Per "manutenzione straordinaria" si intendono gli interventi imprevisi o imprevedibili atti a ricondurre il funzionamento normale dell'impianto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera i) del DPR 412/1993 s.m.i., visto l'articolo 7 del D.Lgs. 311/2006.

L'Appaltatore nell'espletamento del servizio dovrà garantire interventi di manutenzione straordinaria comprendenti la sostituzione e riparazione dei materiali e apparecchiature costituenti le centrali termiche,

l'impianto di distribuzione i collettori, i corpi scaldanti, i bruciatori, i quadri e le linee elettriche, gli strumenti di misura/sicurezza/regolazione delle apparecchiature, i generatori di calore, e parti di ricambio dei bruciatori. Quali: ugelli, elettrodi, deflettori, tubi flessibili, apparecchiature elettromagnetiche per il controllo della fiamma, fotocellule, trasformatori, valvole elettromagnetiche alimentazione combustibile e relativa tubazione, termostati di regolazione e di sicurezza caldaia, termostati di sicurezza, rubinetti di scarico caldaia, valvole automatiche di sfogo aria a galleggiante, manometri con ricircolo ammortizzatore, premistoppa delle saracinesche e delle pompe, saracinesche, leve a strappo delle cisterne, valvole limitatrici di carico cisterna, avvolgimenti elettrici pompe, pressostati a riarmo omologati I.S.P.E.S.L., termometri ad immersione omologati I.S.P.E.S.L., termometri a contatto, pozzetti per termometri di controllo, termoidrometri, idrometri, termostati a contatto, termostati a immersione, termostati a riarmo manuale, orologi programmatori, valvole fondo gasolio e a pescante, filtri gasolio, bruciatori pilota gas, orologi, parti di ricambio centraline elettroniche di termoregolazione e relative sonde.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria preventivamente concordati con il Direttore dell'Esecuzione del Contratto dovranno essere realizzate dall'Appaltatore.

Gli stessi verranno liquidati a misura con i prezzi unitari di cui all'elenco allegato A, in mancanza saranno raggugliati a quelli dell'elenco prezzi o dedotti da analisi dei prezzi unitari in conformità all'art. 12 sulla base dei listini dei fornitori di primarie marche costruttrici.

Art. 37. MANUTENZIONE - VERIFICHE - PULIZIE DEGLI IMPIANTI

Sono a carico dell'Appaltatore:

- gli interventi di ricerca guasti, anche per le reti di distribuzione fluido riscaldante, escluso l'onere per il noleggio della strumentazione elettronica, di manutenzione, di verifica, di pulizia, atti a normalizzare il funzionamento dell'impianto in tutte le sue parti ed a regolare la distribuzione del calore nei locali, ed assicurare la buona conservazione e la costante efficienza dei componenti meccanici, termo idraulici, elettrici, elettronici, delle apparecchiature tutte della centrale, compreso le tubazioni di adduzione del gasolio dal serbatoio di stoccaggio al bruciatore, dei vasi d'espansione e dei decalcificatori;
- gli interventi parziali sulle caldaie (saldature condotti fumo con i relativi oneri di svuotamento e riempimento impianto con esclusione degli interventi radicali, quali la sostituzione di fasci tubi di fumo, ecc.);
- la sostituzione di ugelli, elettrodi di accensione, di rilevazione gas, di fusibili, lampadine e la fornitura dei sali per i decalcificatori;
- la sostituzione delle guarnizioni e premi stoppa delle saracinesche di centrali, di qualunque tipo, in ghisa, ghisa e bronzo, bronzo e a sfera;
- tutte le prestazioni anche di personale specializzato e mezzi d'opera, per le riparazioni e sostituzioni delle parti guaste o in stato d'usura o inservibili;
- il ricambio delle parti dell'impianto e delle apparecchiature sia meccaniche che elettriche, che risultassero deteriorate a seguito di cattiva conduzione dell'impianto oppure a trascuratezza e non idonea manutenzione da parte degli addetti al servizio di riscaldamento;
- i materiali da impiegarsi dovranno essere conformi a quelli originali e non sarà ammesso l'impiego di materiali di recupero;
- le operazioni per la messa a riposo degli impianti da eseguire entro e non oltre i 60 giorni dallo spegnimento degli impianti stessi;
- la presenza in loco durante le fasi di fornitura di gasolio.

Art. 38. OPERE ESCLUSE DALL'ONERE DI GESTIONE

Sono escluse dall'onere di gestione dell'Appaltatore, i soli pezzi di ricambio, componenti le singole apparecchiature o le stesse apparecchiature complete quando non riparabili, la cui sostituzione dovrà essere preventivamente segnalata per iscritto dall'Appaltatore, approvata ed ordinata per iscritto dall'Ufficio Manutenzione Straordinaria, Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento dell'Aler.

A fine intervento, è fatto obbligo all'Appaltatore, prima del benestare per la liquidazione, di presentare il rapporto di lavoro, debitamente controfirmato da un assegnatario.

La spesa per tali parti di ricambio o per le stesse apparecchiature quando non riparabili, verrà liquidata su presentazione di rapporto di lavoro ove dovranno essere richiamati i prezzi unitari dell'elenco (Allegato A) e la manodopera. Tale documentazione a seguito di verifica in contraddittorio con il Direttore dell'Esecuzione del Contratto, verrà inserita nella contabilità dei lavori ai fini della redazione degli stati di avanzamento.

I prezzi dei ricambi saranno quelli esposti nell'allegato elenco prezzi (Allegato A), compreso la manodopera; in mancanza si liquideranno in base a listini ufficiali delle imprese costruttrici in vigore alla data dell'offerta, procedendo all'analisi del prezzo unitario cos' come indicato nell'art. 12 del presente capitolato speciale d'appalto.

Sono pure escluse dall'onere di gestione: la ristrutturazione e la messa a norma degli impianti, la sostituzione dei generatori di calore, o del fascio tubiero della caldaia, la sostituzione dei bruciatori, la sostituzione dei tubi di alimentazione gasolio, la riparazione o sostituzione della rete sub orizzontale e verticale di distribuzione, la disincrostazione ed il lavaggio della rete di distribuzione e dei radiatori dei singoli alloggi, la relativa sostituzione delle valvole e dei detentori, l'installazione di valvole termostatiche, la sostituzione di pompe e circolatori anticondensa compreso le saracinesche e le valvole di non ritorno, il rifacimento della canna fumaria e del condotto fumi, la sostituzione delle tubazioni di carico, di sfiato e di troppo pieno dei serbatoi di stoccaggio del gasolio di riscaldamento, la sostituzione dei serbatoi in lamiera di acciaio interrati, le prove di tenuta degli stessi.

L'Aler si riserva comunque la facoltà di affidare le opere sopra descritte ad altra impresa del ramo.

Sono escluse altresì dall'onere dell'appalto le opere di sola assistenza muraria relative alle manutenzioni degli impianti e le opere di manutenzione del locale caldaia.

Qualora nel corso dei controlli mensili venissero riscontrate anomalie di funzionamento di qualsiasi componente del complesso, queste dovranno essere immediatamente rimosse e qualora l'anomalia abbia comportato mancata o incompleta misurazione dei dati, anche di un solo alloggio, l'Appaltatore ne dovrà dare tempestiva contemporanea notizia all'Aler.

E' indispensabile la completa ed assoluta certezza della conservazione della storia pregressa riferita a tutti i dati di consumo individuale memorizzati nella centralina elettronica del complesso di contabilizzazione.

L'Appaltatore è responsabile di tale conservazione.

Art. 39. IMPIANTI CORREDATI DA PANNELLI SOLARI PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA

L'Appaltatore dovrà provvedere per gli impianti che ne sono corredati ai regolari controlli e manutenzione degli Impianti Pannelli solari e relative apparecchiature per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le principali operazioni da eseguire fermo comunque quant'altro necessario sono le seguenti:

- regolare controllo del manometro;
- controllo/riparazione cavi non ermetici e perdite del circuito impianto solare;
- controllo semestrale della pressione di esercizio, silenziosità di funzionamento delle pompe di circolazione, temperatura di mandata e ritorno e funzioni di inserimento;

- controllo annuale fluido termovettore (protezione antigelo e vapore Ph);
- regolare controllo/pulizia dei pannelli collettori.

Nel caso di mancato intervento si interverrà d'ufficio addebitando all' Appaltatore l'intera operazione.

Art. 40. IMPIANTI CON UTILIZZO DI GAS FLUORURATI AD EFFETTO SERRA

Gli impianti in gestione che utilizzano gas refrigeranti fluorurati (raffrescamento, pompe di calore) sono sinteticamente soggetti alle seguenti disposizioni:

- E' previsto il ricorso esclusivo a personale qualificato (in possesso di apposito certificato) per l'installazione, la manutenzione e la riparazione delle apparecchiature;
- L'appaltatore dovrà provvedere alla prevenzione e riparazione di eventuali perdite di gas dalle apparecchiature;
- L'appaltatore dovrà provvedere all'esecuzione di regolari controlli periodici delle perdite di gas dalle apparecchiature;
- Ove previsto, l'appaltatore dovrà provvedere all'installazione sulle apparecchiature di sistemi di rilevamento delle perdite di gas;
- L'appaltatore dovrà provvedere al corretto recupero dei gas fluorurati utilizzati quali refrigeranti o estinguenti all'interno delle apparecchiature;
- L'appaltatore dovrà provvedere alla tenuta di appositi registri a corredo delle apparecchiature.

Controlli delle perdite

In caso di apparecchiature contenenti gas fluorurati a effetto serra in quantità pari o superiori a 5 tonnellate di CO2 equivalente non contenuti in schiume l'appaltatore dovrà provvedere affinché le apparecchiature siano controllate per verificare la presenza di eventuali perdite.

Sono previsti controlli periodici alle seguenti apparecchiature contenenti gas fluorurati a effetto serra:

- a) apparecchiature fisse di refrigerazione;
- b) apparecchiature fisse di condizionamento d'aria;
- c) pompe di calore fisse;
- d) apparecchiature fisse di protezione antincendio;
- e) celle frigorifero di autocarri e rimorchi frigorifero;
- f) commutatori elettrici;
- g) cicli Rankine a fluido organico.

I controlli sono svolti da persone fisiche certificate conformemente alle norme vigenti.

I controlli delle perdite sono effettuati con la seguente frequenza:

- a) per le apparecchiature contenenti gas fluorurati a effetto serra in quantità pari o superiori a 5 tonnellate di CO2 equivalente ma inferiori a 50 tonnellate di CO2 equivalente: almeno ogni 12 mesi o, se è installato un sistema di rilevamento delle perdite, almeno ogni 24 mesi;
- b) per le apparecchiature contenenti gas fluorurati a effetto serra in quantità pari o superiori a 50 tonnellate di CO2 equivalente ma inferiori a 500 tonnellate di CO2 equivalente: almeno ogni sei mesi o, se è installato un sistema di rilevamento delle perdite, almeno ogni 12 mesi;
- c) per le apparecchiature contenenti gas fluorurati a effetto serra in quantità pari o superiori a 500 tonnellate di CO2 equivalente: almeno ogni tre mesi o, se è installato un sistema di rilevamento delle perdite, almeno ogni sei mesi.

Sistemi di rilevamento delle perdite

Gli operatori delle apparecchiature elencate contenenti gas fluorurati a effetto serra in quantità pari o superiori a 500 tonnellate di CO₂ equivalente devono accertarsi che l'apparecchiatura sia munita di un sistema di rilevamento delle perdite che avverta l'operatore o un'impresa di manutenzione in caso di perdite.

Gli operatori delle apparecchiature elencate assicurano che i sistemi di rilevamento delle perdite siano controllati almeno una volta ogni dodici mesi per accertarne il corretto funzionamento.

Tenuta dei registri

Gli operatori di apparecchiature per cui sono necessari controlli per verificare la presenza di eventuali perdite secondo la vigente normativa, istituiscono e tengono, per ciascuna di tali apparecchiature, registri in cui sono specificate le seguenti informazioni:

- a) la quantità e il tipo di gas fluorurati a effetto serra;
- b) le quantità di gas fluorurati a effetto serra aggiunti durante l'installazione, la manutenzione o l'assistenza o a causa di perdite;
- c) se le quantità di gas fluorurati a effetto serra installati siano state riciclate o rigenerate, incluso il nome e l'indirizzo dell'impianto di riciclaggio o rigenerazione e, ove del caso, il numero di certificato;
- d) le quantità di gas fluorurati a effetto serra recuperati;
- e) l'identità dell'impresa che ha provveduto all'installazione, all'assistenza, alla manutenzione e, ove del caso, alla riparazione o allo smantellamento delle apparecchiature compreso, ove del caso, il relativo numero di certificato;
- f) le date e i risultati dei controlli effettuati ai sensi dell'articolo 4, paragrafi da 1 a 3;
- g) qualora l'apparecchiatura sia stata smantellata, le misure adottate per recuperare e smaltire i gas fluorurati a effetto serra.

Gli operatori conservano i registri per almeno cinque anni.

Su richiesta, i registri sono messi a disposizione dell'autorità competente dello Stato.

Registrazioni degli interventi di controllo effettuati

I controlli delle perdite di gas fluorurati ad effetto serra effettuati con le frequenze prestabilite devono essere oggetto di registrazione su appositi registri (Registri delle apparecchiature e Registri dei sistemi antincendio).

Ogni apparecchiatura (anche se composta da più circuiti) dovrà essere dotata di proprio Registro, sul quale dovranno essere riportate le seguenti informazioni generali:

- Dati dell'operatore;
- Tipologia di apparecchiatura (refrigeratore, pompa di calore, condizionatore ecc);
- Quantità e tipologia di F-gas contenuto;
- Codice dell'apparecchiatura (corrispondente al numero di matricola);

Mentre per quanto riguarda gli interventi di controllo:

- Quantità di F-gas eventualmente aggiunto a seguito di perdite riscontrate;
- Quantità di F-gas eventualmente recuperato durante l'intervento di riparazione;
- Dati relativi all'impresa incaricata del controllo (compresi estremi di certificazione degli addetti – vedi di seguito);
- Data dell'effettuazione del controllo;
- Qualora l'apparecchiatura venga smantellata dovranno essere annotati i dati relativi all'impresa incaricata dell'allontanamento ed invio a recupero/smaltimento e le misure adottate per il recupero dei gas in esse contenute.

Il regolamento (UE) n. 517/2014 obbliga il recupero, la raccolta e lo stoccaggio di gas fluorurati a effetto serra provenienti da prodotti, inclusi contenitori, e apparecchiature effettuati nel corso delle operazioni di manutenzione o assistenza o prima dello smaltimento dei prodotti o delle apparecchiature.

Inoltre prescrive il riciclaggio, il riutilizzo di un gas fluorurato a effetto serra recuperato previa effettuazione di un processo di depurazione di base.

Gli operatori di apparecchiature contenenti gas fluorurati a effetto serra non contenuti in schiume, assicurano che il recupero di tali gas sia svolto da persone fisiche che detengono i pertinenti certificati in modo che i suddetti gas siano riciclati, rigenerati o distrutti.

Entro il 31 maggio di ogni anno l'appaltatore provvederà ad effettuare la comunicazione della dichiarazione FGas ai sensi dell'art.16, comma 1, del DPR 43/2012.

La dichiarazione Fgas dovrà essere inoltrata all'ISPRA, attraverso il portale Sinanet entro il 31 maggio di ogni anno.

Art. 41. PROVA A CALDO

L' Appaltatore, entro il **5 ottobre**, dovrà provvedere ad effettuare una prova a caldo dell'impianto, della durata minima di **4 ore**.

Sarà cura dell'Appaltatore segnalare anticipatamente il programma per l'esecuzione delle prove a caldo, il buon esito o eventuali disfunzioni che fossero emerse in occasione delle prove stesse.

E' prevista anche, in tale occasione, la prova di combustione con informativa all'Aler riportando in allegato i risultati.

Per l'effettuazione di tali prove l' Appaltatore dovrà predisporre per tempo a sua cura e spese, ai dispositivi e materiali per riscaldare le canne fumarie, alla scovolatura delle caldaie per eliminare residui di fioritura, ecc.

Art. 42. MESSA A PUNTO DELLE APPARECCHIATURE

L'Appaltatore dovrà prendersi cura di tutte le apparecchiature esistenti in ogni impianto di riscaldamento (caldaie, bruciatori, pompe di circolazione, pompe anticondensa, valvole miscelatrici motorizzate, pannelli elettronici, termostati, pressostati, termometri, manometri, vasi d'espansione, valvole di scarico termico, ecc.)

Con l'inizio della gestione di riscaldamento, si dovrà procedere alla messa a punto e taratura di tutte le apparecchiature, onde evitare blocchi di impianto o malfunzionamenti.

L'Appaltatore sarà comunque tenuto a discutere i concetti informativi alla base del funzionamento degli impianti di riscaldamento con l'ufficio Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento dell'Aler.

Art. 43. CONTROLLO PERIODICO DEL FUNZIONAMENTO DELLE APPARECCHIATURE

L'Appaltatore sarà tenuto a porre sotto controllo periodico il funzionamento delle apparecchiature mediante personale tecnico specializzato nel settore (bruciatoristi dotati di patentino A.N.C.C. per la conduzione degli impianti).

Il personale tecnico dell'Appaltatore dovrà verificare il funzionamento di tutte le apparecchiature al fine di accertare:

a) sicurezza dell'impianto

- controllo del regolare intervento del termostato di regolazione, del termostato a riarmo manuale (cavallottando provvisoriamente il primo), del pressostato (facendo salire la pressione dell'impianto con la pressione dell'acquedotto) della valvola di sicurezza, (allo stesso modo del pressostato) della valvola di scarico termico e della valvola di intercettazione combustibile (cavallottando provvisoriamente i termostati

delle caldaie);

- misura della pressione di precarica del vaso di espansione (intercettando la centrale termica con le saracinesche per eliminare la pressione idrostatica dell'impianto).

Tali controlli dovranno essere eseguiti almeno una volta in occasione della prova a caldo dell'impianto o all'inizio della gestione ed eventualmente nel corso della gestione qualora l'Ufficio Manutenzione Straordinaria, Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento dell'Aler avverta dubbi sul loro regolare funzionamento;

b) affidabilità e durata delle apparecchiature

- accertare che nessuna apparecchiatura lavori sotto sforzo;
- controllare il funzionamento del sistema anticondensa per accertare che la temperatura di ritorno in caldaia sia superiore a 55° C onde prevenire fenomeni di corrosione nei riguardi della caldaia stessa.

c) contenimento del consumo di combustibile

- analisi dei prodotti della combustione per determinare il rendimento della caldaia - almeno 2 prove annue;
- tiraggio del camino;
- controllo taratura apparecchi di termoregolazione automatica;
- rilievi temperature ambiente di alcuni alloggi (due o tre) per verificare la risposta degli apparecchi di termoregolazione automatica;
- rilievi per determinare i consumi periodici.

Art. 44. CONDUZIONE DELL'IMPIANTO

L'Appaltatore garantirà la conduzione e gli interventi in modo continuativo anche nei giorni festivi e la relativa responsabilità è interamente affidata al suo personale tecnico, che la esplica attraverso visite programmate ed eventuali ulteriori visite per necessità, su richiesta dell'Aler o degli utenti (mancanza di erogazione di calore per guasto di apparecchiature, ecc.) come specificato anche all'art. 3 del presente Capitolato Speciale.

L'appaltatore dovrà fornire, prima dell'inizio della gestione il nominativo del Tecnico responsabile della conduzione ed assistenza degli impianti.

Art. 45. ACCENSIONE E SPEGNIMENTO - TEMPERATURE - TERMOREGOLAZIONE

L'Appaltatore dovrà curare le accensioni, gli spegnimenti e la durata giornaliera di funzionamento degli impianti, in base ad orari che potranno essere diversi a seconda delle necessità dell'utenza e dell'andamento stagionale della temperatura ad insindacabile giudizio dell'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento dell'Aler.

Il funzionamento degli impianti sarà effettuato utilizzando tutte le apparecchiature principali ed accessorie di cui gli impianti sono dotati ed il calore dovrà essere erogato mediante programmazione della termoregolazione, così da rispettare nel modo più assoluto quanto stabilito agli effetti delle temperature nei locali della durata giornaliera di funzionamento dal D.M. 26.8.1993 n. 412 legge 9.1.1991 n. 10 e da tutte le altre disposizioni legislative o dell'Amministrazione appaltante che dovessero essere impartite in materia di risparmio energetico.

L'Aler si riserva altresì la facoltà di disporre senza alcuna maggiorazione del costo di gestione, una o due interruzioni del servizio giornaliero.

Art. 46. CONTROLLO TEMPERATURE

Le misure delle temperature nei locali riscaldati dagli impianti verranno fatte a mezzo di termometri o termografi debitamente verificati e tarati, collocati nei singoli locali all'altezza di ml. 1,50 dal pavimento.

Controlli ed accertamenti saranno eseguiti, quando necessario, sempre in contraddittorio con l'incaricato

dell'Appaltatore.

Ove nessuno intervenga per l'Appaltatore, per qualsiasi motivo, gli accertamenti avranno luogo con il solo intervento di un incaricato dell'Aler, assistito da un testimone che potrà anche essere un dipendente.

In tutti i locali riscaldati, a porte e finestre chiuse, compatibilmente coi tempi tecnici di messa a regime dell'impianto, dovrà essere assicurata una temperatura di 20°C misurata all'altezza di ml. 1,50 dal centro del locale, anche con temperatura esterna di -5°C.

La messa a regime degli impianti dovrà essere effettuata con l'impiego della massima potenzialità termica a disposizione in centrale.

Art. 47. COMBUSTIONE

Secondo i disposti della legge 13.7.1966 n. 615 e i regolamenti di attuazione l'Appaltatore dovrà garantire in qualsiasi tempo una perfetta combustione ed è comunque tenuta al rispetto dei seguenti valori di emissione:

- la temperatura dei fumi all'uscita delle caldaie non deve essere superiore ai 200°C;
- la concentrazione dell'anidride carbonica CO₂ non deve essere inferiore al 8:10% PPM;
- la resa dei generatori di calore ad acqua calda dovrà rispettare il D.M. 26.8.1993 n. 412 legge 9.1991 n. 10 con le caratteristiche rilasciate dalle ditte costruttrici.

Tali valori devono essere costantemente rilevati e verificati.

Art. 48. ASSISTENZA E MANUTENZIONE DEI BRUCIATORI

L'Appaltatore dovrà provvedere alla tenuta in efficienza dei bruciatori mediante periodiche operazioni di pulizia, smontaggio e rimontaggio di parti, (compresi accessori quali filtri, ecc.) controllo pressione combustibile, ecc. e verifica della qualità e della quantità di aria comburente.

Il personale tecnico dovrà curare con particolare attenzione che la combustione non dia luogo ai incombusti (opacità dei fumi), la fiamma sia viva e limpida, non arrivi ad investire le pareti della camera di combustione.

L'Appaltatore dovrà determinare il tipo di ugello più adatto per la camera di combustione di ogni caldaia (sia per la portata che per la forma della fiamma) e riportare i dati caratteristici sul libretto di centrale.

Art. 49. PULIZIA LOCALI CALDAIA

L'Appaltatore dovrà mantenere la pulizia, costante ed accurata dei locali delle centrali termiche (locale caldaia, serbatoi, servizi, ecc.) e sottocentraline.

I fuochisti dovranno pertanto essere dotati degli opportuni attrezzi e materiali di consumo (segatura, pezzame, gasolio, ecc.).

Art. 50. IMPIANTI DI DEPURAZIONE O ADDOLCIMENTO

L'Appaltatore dovrà mantenere il costante funzionamento delle apparecchiature di depurazione o di addolcimento dell'acqua da immettere negli impianti.

Il fluido in circolazione dovrà essere pertanto, ed in ogni tempo, privo di calcare tale da provocare danni agli impianti.

Art. 51. CONTROLLO APPARECCHIATURE DI TERMOREGOLAZIONE AUTOMATICA

La taratura del pannello elettronico andrà eseguita in funzione del tipo di corpi scaldanti esistenti nei fabbricati (radiatori in ghisa, radiatori in acciaio, radiatori in alluminio, piastre in acciaio, termoconvettori, pannelli radianti

nelle solette, ecc.) e dovrà essere ricercata con cura apportando piccole correzioni in riferimento al progressivo stabilizzarsi della temperatura ambiente.

In linea di massima, la taratura del pannello elettronico va ripetuta in occasione del passaggio da temperature esterne miti ad altre più rigide e viceversa al risalire della temperatura esterna (cambio taratura intorno ai 7 - 8°C della temperatura media esterna).

La stabilità della temperatura ambiente dovrà essere verificata mediante appositi registratori di temperature a ciclo giornaliero e settimanale di cui l'Appaltatore sarà tenuto a dotarsi.

Il personale tecnico dell'Appaltatore dovrà verificare inoltre il funzionamento della valvola miscelatrice se è soggetta a "pendolazioni", risposte troppo lente, ecc..

Nell'eventualità di guasti o disservizi alle apparecchiature di termoregolazione, che richiedano interventi di personale specializzato nel settore, l'Appaltatore sarà tenuto ad avvisare l'Aler per i relativi provvedimenti.

Art. 52. PULIZIA PERIODICA DEI CONDOTTI FUMO DELLE CALDAIE

Tenendo presente che a caldaie con condotti puliti corrispondono temperature dei fumi più basse e quindi minore perdite di calore al camino, è evidente l'importanza di prevedere pulizie periodiche dei condotti fumo delle caldaie, così pure dei raccordi fumo e delle camerette alla base dei camini quando risultano alterati i valori di tiraggio dei camini stessi.

L'Appaltatore dovrà eseguire la pulitura periodica dei condotti fumo delle caldaie non meno di 2 volte per stagione (1 volta ogni 3 mesi).

Dette operazioni dovranno essere programmate ed il calendario dovrà essere preventivamente comunicato al personale dell'Aler incaricato del controllo.

Per la pulitura delle caldaie l'Appaltatore dovrà dotarsi di idonei strumenti (scovoli, aspirapolvere elettrico, ecc.) in modo da agevolare il lavoro del personale impiegato in tale attività ed evitare che la fuliggine si sparga sulle altre apparecchiature della centrale termica.

La stessa fuliggine dovrà essere raccolta in sacchi di plastica ed asportata a cura dell'Appaltatore.

Art. 53. TENUTA DEL LIBRETTO DI CENTRALE TERMICA

Ogni centrale termica è dotata di un libretto sul quale il personale tecnico dell'Appaltatore dovrà aver cura di riportare tutti i dati più significativi della gestione dell'impianto.

In esso dovranno essere riportati:

- a) data e orario di inizio e fine di ogni visita all'impianto;
- b) i risultati dell'analisi dei prodotti della combustione (CO₂, temperatura fumi, temperatura dell'aria, perdita percentuale al camino, tiraggio al camino);
- c) indicazioni di taratura della centralina di termoregolazione;
- d) riparazioni di apparecchiature;
- e) pulitura delle caldaie;
- f) rilievi di temperatura ambiente;
- g) interruzioni della fornitura del calore per guasti;
- h) reclami ricorrenti da parte degli utenti;
- i) altre note ritenute significative.

L'Appaltatore dovrà aver cura che il libretto sia conservato nel locale caldaia e protetto da una busta di plastica.

Art. 54. RAPPORTI CON L'UTENZA

L'Appaltatore e il suo personale tecnico che opera sugli impianti cureranno di stabilire e mantenere ottimi rapporti con l'utenza.

La collaborazione degli Utenti è infatti elemento importante per conseguire i migliori risultati sia per il comfort all'interno degli alloggi e sia per il raggiungimento del risparmio energetico.

Art. 55. LAVORI DI FINE GESTIONE ANNUALE

Ultimata la gestione annuale degli impianti di riscaldamento, l'Appaltatore dovrà procedere alla pulizia e messa a riposo di tutte le apparecchiature con la massima sollecitudine e comunque non oltre 60 giorni dalla data di spegnimento le seguenti operazioni:

a) Caldaie

- raschiatura a vivo del focolare e di tutti i condotti fumo delle caldaie e loro completa lubrificazione con olio bruciato e grafite;
- pulitura del mantello esterno con gasolio.

b) Bruciatori

- asportazione completa dal motore, ventola, quadro elettrico, ecc., di ogni residuo di fuliggine mediante soffiature di aria compressa;
- pulizia dell'ugello, elettrodi di accensione, canotto, deflettore ed ogni altra parte imbrattata;
- pulitura esterna del bruciatore e successiva protezione con fogli di plastica pesante per preservarlo dalla polvere nel periodo di riposo;
- svuotamento e pulizia dei filtri e accessori inseriti sulle tubazioni del combustibile;
- nei locali caldaia, soggetti ad allagamenti, nel periodo estivo l'Appaltatore dovrà provvedere allo stacco dei bruciatori delle caldaie e porli in un punto rialzato del locale onde preservarli da possibili danneggiamenti.

c) Pompe di circolazione quadri elettrici e saracinesche

- pulitura esterna e asportazione della fuliggine dai motori e dai quadri elettrici con soffiature d'aria compressa;
- ripristino dei premistoppa per eliminare eventuali perdite d'acqua.

d) Camini e raccordi fumi

- pulitura a fondo dei raccordi fumo e dei camini verticali mediante raschiatura, raccolta ed allontanamento della fuliggine con appositi sacchi di plastica;
- particolare cura dovrà essere adottata per lo sgombero della fuliggine in quei tratti che si presentano di difficile accessibilità, impiegando idonei strumenti e aspiratore elettrico.

e) Locali caldaia

- pulizia delle tubazioni, del pavimento con gasolio e segatura, eliminazione macchie di combustibile, rimozione di scorie e depositi di fuliggine;
- allontanamento dal locale di eventuale materiale estraneo.

f) Rilevazione giacenze gasolio

Art. 56. SERVIZIO IMPIANTI ADDOLCITORI DEI FABBRICATI - FORNITURA SALE, MANUTENZIONI/RIPARAZIONI

In quei fabbricati presso i quali è presente un Impianto addolcitore (a servizio dell'intero fabbricato) o di impianto di trattamento dell'acqua di reintegro dell'impianto termico, l'Appaltatore provvederà con regolarità a verificare la necessità di rifornimento del sale per il funzionamento degli stessi secondo le scadenze che sarà propria cura

stabilire per ogni singolo impianto.

L'Appaltatore dovrà in ogni caso garantire che il sale non venga mai a mancare provvedendo tempo per tempo a rifornire le quantità necessarie ed altresì ai controlli di funzionamento, alle regolari ordinarie manutenzioni ed alle riparazioni di cui necessitassero detti impianti.

Gli oneri dei sopra specificati controlli e verifiche nonché delle operazioni di ordinaria manutenzione, compresi i materiali di consumo, si intendono compresi nel corrispettivo complessivo stabilito per lo svolgimento dei Servizi di cui al presente capitolato.

Art. 57. CONSEGNA DELL'IMPIANTO

Gli impianti oggetto del presente appalto verranno consegnati dall'Aler nello stato di fatto in cui si trovano, ma comunque funzionanti.

- a) L'Appaltatore dovrà valutare l'entità della propria offerta in relazione al reale stato di consistenza degli impianti riscontrato in sede di sopralluogo e non potrà avanzare alcuna pretesa di maggior compenso successivamente alla consegna in relazione allo stato degli impianti.
- b) L'Appaltatore, in quanto TERZO RESPONSABILE, deve assicurarsi dell'esistenza, presso i vari impianti termici, della dichiarazione dell'Aler di rispetto della D. Lgs. 81/2008 e s.m.i. e delle CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ ai sensi del D.M. 37/08 o s.m.i., comprensiva della verifica dell'efficienza di combustione.
- c) L'Appaltatore deve concordare con i tecnici dell'INAIL e della ASST (Servizio di Sicurezza Impiantistica e Anti - infortunistica) le modalità ed i tempi di esecuzione delle visite agli impianti (centrali termiche, sottostazioni, centraline, ecc.), nonché alle apparecchiature e dispositivi soggetti a controllo (valvole di sicurezza, di intercettazione combustibile, pressostati, ecc.), oltre che per motivi di sicurezza, anche per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo della gestione del riscaldamento.
- d) L'Appaltatore, per le visite di controllo dei funzionari dell'INAIL e della ASST, deve fornire l'assistenza di operai specializzati per eventuali smontaggi delle apparecchiature per visite interne, prove idrauliche o di funzionamento.
- e) L'Aler presenzierà alle visite ed il VERBALE DI VISITA, stilato dai funzionari INAIL o ASST, deve essere consegnato in copia all'Aler stessa ed all'Appaltatore.
- f) L'Appaltatore è tenuto ad effettuare in proprio le verifiche dell'efficienza della "messa a terra" alle cadenze previste dalla ASST, rilasciando in proposito le certificazioni e trascrivendo i risultati sul libretto di Centrale.
- g) Prima dell'inizio di ciascuna gestione di riscaldamento/condizionamento, l'Appaltatore deve effettuare, una visita di constatazione per la verifica del buon funzionamento dei sistemi contabilizzazione del calore ove presenti, al fine di assicurare la correttezza del funzionamento degli stessi. Al termine della visita deve essere stilato un Verbale comprovante l'effettuazione delle verifiche e dei controlli.
- h) L'Appaltatore, prima dell'inizio della gestione, deve provvedere alla eliminazione di eventuali anomalie o avarie riscontrate. I controlli effettuati e le anomalie eliminate devono essere registrati nel libretto di centrale/impianto.

Art. 58. RICONSEGNA DELL'IMPIANTO

Gli impianti ed i loro accessori, nonché le relative parti di edificio indicate nell'elenco delle localizzazioni, dovranno essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale previa verifica, in contraddittorio tra l'Aler ed Appaltatore, con Verbale di riconsegna attestante in particolare lo stato dell'impianto, il rendimento di combustione delle Centrali Termiche.

Il verbale deve verificare che gli impianti vengano riconsegnati dall'Appaltatore all'Aler nel migliore stato di manutenzione e di funzionalità, salvo il deperimento d'uso e le modifiche apportate ai sensi del contratto od autorizzate dall'Aler.

Art. 59. RELAZIONE DI FINE GESTIONE ANNUALE

Al termine della gestione annuale di riscaldamento, l'Appaltatore sarà tenuto a redigere, per ogni impianto, una breve relazione in cui siano messi in evidenza i seguenti elementi:

- carenze riscontrate nel corso della gestione;
- considerazioni sul valore di consumo specifico Cs finale ottenuto dall'impianto;
- proposte di modifiche o sostituzioni di apparecchiature ai fini di un minor consumo di combustibile.
- scadenzario riguardante la necessità di sostituzione degli impianti / apparecchi di contabilizzazione e ripartizione dei consumi giunti a fine vita.