

**PROCEDURA APERTA EUROPEA, EX ART. 60 DEL D.LGS. 50/2016 E S.M.I., PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE (CONDUZIONE, FUNZIONAMENTO, MANUTENZIONE, SORVEGLIANZA, ASSISTENZA TECNICA E TERZO RESPONSABILE) AI SENSI DEL D.P.R. 74/2013 E DELLA D.G.R. 3502/2020 DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA CENTRALIZZATI ALIMENTATI DA GAS METANO, DA GASOLIO E DA RETE DEL TELERISCALDAMENTO DEI FABBRICATI DI PROPRIETA’ ED IN AMMINISTRAZIONE DI ALER BERGAMO LECCO SONDRIO**

**ANNI DI GESTIONE: 2023/24 - 2024/25**

**CUI S00225430164202200033**

**AMBITI TERRITORIALI:**

**Lotto 1 PROVINCIA DI LECCO**

**Lotto 2 PROVINCIA DI SONDRIO**

**ELABORATO P.03**

**CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO**

**PARTI I - II**

## Sommario

<b>CAPO 1.</b>	<b>DATI GENERALI E OGGETTO DELL’APPALTO .....</b>	<b>5</b>
Art. 1.	INFORMAZIONI GENERALI .....	5
Art. 2.	NORME APPLICABILI .....	6
Art. 3.	SOPRALLUOGO PRELIMINARE .....	7
Art. 4.	NORME GENERALI SUI MATERIALI, I COMPONENTI, I SISTEMI E L'ESECUZIONE .....	7
Art. 5.	DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L’APPALTO .....	8
Art. 6.	REQUISITI DI PARTECIPAZIONE.....	8
Art. 7.	RAPPRESENTANTE DELL’APPALTATORE E DOMICILIO.....	9
Art. 8.	OGGETTO DELL’APPALTO .....	9
Art. 9.	GESTIONE DEL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO E AMMONTARE DELL’APPALTO.....	11
<b>CAPO 2.</b>	<b>DISCIPLINA CONTRATTUALE.....</b>	<b>12</b>
Art. 10.	FORMA DELL’APPALTO .....	12
Art. 11.	CORRISPETTIVO DELL’APPALTO.....	13
Art. 12.	CATEGORIA PREVALENTE E CATEGORIE SCORPORABILI .....	14

ALER Bergamo Lecco Sondrio

Sede legale: via Mazzini 32/A – 24128 Bergamo – tel. 035 259595 – PEC [direzione@pec.alerbg.it](mailto:direzione@pec.alerbg.it)  
Sede operativa Lecco: via Giusti 12 – 23900 Lecco – tel. 0341 358311 - PEC [aler.lecco@pec.regione.lombardia.it](mailto:aler.lecco@pec.regione.lombardia.it)  
Sede operativa Sondrio: piazza Radovljica 1 – 23100 Sondrio – tel. 0342 512999 - PEC [aler.so@pec.retesi.it](mailto:aler.so@pec.retesi.it)

C.F. e P.IVA 00225430164

Art. 13.	DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO.....	16
Art. 14.	PREZZI .....	16
Art. 15.	PAGAMENTI IN ACCONTO E A SALDO - ANTICIPAZIONE .....	17
Art. 16.	REVISIONE PREZZI E ADEGUAMENTO DEL CORRISPETTIVO .....	17
Art. 17.	NUOVI PREZZI .....	18
Art. 18.	STIPULAZIONE DEL CONTRATTO E CASI DI ANNULLAMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE.....	19
Art. 19.	IMPOSTE TASSE - SPESE CONTRATTUALI.....	19
Art. 20.	OSSERVANZA DEI CONTRATTI COLLETTIVI E DISPOSIZIONI INERENTI LA MANO D'OPERA .....	19
Art. 21.	TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI.....	20
<b>CAPO 3.</b>	<b>TERMINI PER L'ESECUZIONE .....</b>	<b>21</b>
Art. 22.	CONSEGNA ED INIZIO DEI LAVORI .....	21
Art. 23.	DURATA DELL'APPALTO - VARIAZIONI CONTRATTUALI .....	22
Art. 24.	CONSEGNE E RICONSEGNE.....	22
Art. 25.	PROVVEDIMENTI PER INADEMPIENZE AGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI .....	22
<b>CAPO 4.</b>	<b>GARANZIE .....</b>	<b>23</b>
Art. 26.	CAUZIONE PROVVISORIA.....	23
<b>CAPO 5.</b>	<b>GARANZIA FIDEJUSSORIA (CAUZIONE DEFINITIVA) .....</b>	<b>23</b>
Art. 27.	RIDUZIONE DELLE CAUZIONI .....	24
<b>CAPO 6.</b>	<b>CONTROVERSIE .....</b>	<b>24</b>
Art. 28.	RISOLUZIONE DELL'APPALTO.....	24
Art. 29.	CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI.....	25
Art. 30.	CONTENZIOSO - FORO DI COMPETENZA.....	25
<b>CAPO 7.</b>	<b>ONERI E OBBLIGHI.....</b>	<b>26</b>
Art. 31.	ONERI ED OBBLIGHI DELL'APPALTATORE.....	26
Art. 32.	PERSONALE DIPENDENTE DELL'APPALTATORE .....	28
Art. 33.	ONERI ED OBBLIGHI DI ALER.....	29
Art. 34.	QUALITÀ E ACCETTAZIONE DEI MATERIALI IN GENERE.....	29
Art. 35.	OBBLIGHI SPECIALI A CARICO DELL'APPALTATORE .....	30

Art. 36.	ADEMPIMENTI DI FINE LAVORI .....	30
<b>CAPO 8.</b>	<b>DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA .....</b>	<b>30</b>
Art. 37.	NORME DI SICUREZZA .....	30
Art. 38.	ACCERTAMENTO DELLE VIOLAZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA E RELATIVI PROVVEDIMENTI .	33
Art. 39.	CARATTERISTICHE DELLA SOSPENSIONE LAVORI PER RAGIONI DI SICUREZZA .....	33
Art. 40.	RESPONSABILITÀ VERSO TERZI ED ASSICURAZIONE.....	33
<b>CAPO 9.</b>	<b>DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SUBAPPALTO .....</b>	<b>34</b>
Art. 41.	SUBAPPALTO.....	34
Art. 42.	RESPONSABILITÀ IN MATERIA DI SUBAPPALTO .....	36
Art. 43.	PAGAMENTO DEI SUBAPPALTATORI .....	37
Art. 44.	PATTO DI INTEGRITÀ, PROTOCOLLI MULTILATERALI, DOVERI COMPORTAMENTALI .....	37
Art. 45.	CLAUSOLA T&T PER LA TRASPARENZA E LA TRACCIABILITÀ .....	38
Art. 46.	SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE E TASSE .....	38
Art. 47.	RISERVATEZZA E PROPRIETÀ INTELLETTUALE .....	39
<b>PARTE SECONDA – PRESCRIZIONI TECNICHE E DESCRIZIONE LAVORI .....</b>		<b>40</b>
Art. 48.	DESCRIZIONE E FINALITÀ DELL’APPALTO.....	40
Art. 49.	ESERCIZIO E CONDUZIONE IMPIANTI .....	43
Art. 50.	SERVIZI OPERATIVI.....	43
Art. 51.	MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI.....	46
1)	Manutenzione Preventiva .....	49
2)	Reperibilità e Pronto intervento.....	50
3)	Manutenzione Correttiva a Guasto .....	51
Art. 52.	MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI .....	51
Art. 53.	Programmazione e Controllo Operativo .....	53
Art. 54.	OPERE ESCLUSE DALL’ONERE DI GESTIONE.....	55
Art. 55.	IMPIANTI CORREDATI DA PANNELLI SOLARI PER LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA 56	
Art. 56.	PROVA A CALDO .....	56

Art. 57.	MESSA A PUNTO DELLE APPARECCHIATURE.....	56
Art. 58.	CONTROLLO PERIODICO DEL FUNZIONAMENTO DELLE APPARECCHIATURE .....	56
Art. 59.	CONDUZIONE DELL'IMPIANTO .....	57
Art. 60.	ACCENSIONE E SPEGNIMENTO - TEMPERATURE - TERMOREGOLAZIONE .....	57
Art. 61.	CONTROLLO TEMPERATURE.....	57
Art. 62.	COMBUSTIONE .....	57
Art. 63.	ASSISTENZA E MANUTENZIONE DEI BRUCIATORI .....	58
Art. 64.	PULIZIA LOCALI CALDAIA .....	58
Art. 65.	IMPIANTI DI DEPURAZIONE O ADDOLCIMENTO .....	58
Art. 66.	CONTROLLO APPARECCHIATURE DI TERMOREGOLAZIONE AUTOMATICA.....	58
Art. 67.	PULIZIA PERIODICA DEI CONDOTTI FUMO DELLE CALDAIE.....	58
Art. 68.	TENUTA DEL LIBRETTO DI CENTRALE TERMICA.....	59
Art. 69.	RAPPORTI CON L'UTENZA.....	59
Art. 70.	LAVORI DI FINE GESTIONE ANNUALE .....	59
Art. 71.	SERVIZIO IMPIANTI ADDOLCITORI DEI FABBRICATI - FORNITURA SALE, MANUTENZIONI/RIPARAZIONI.....	60
Art. 72.	CONSEGNA DELL'IMPIANTO .....	60
Art. 73.	RICONSEGNA DELL'IMPIANTO.....	61
Art. 74.	ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	61
Art. 75.	ULTIMAZIONE GENERALE DEI LAVORI E GRATUITA MANUTENZIONE .....	61
Art. 76.	TERMINI PER IL COLLAUDO .....	61
Art. 77.	MANUTEZIONE APPARECCHIATURE D'IMPIANTO ALL'INTERNO DEGLI ALLOGGI.....	61
Art. 78.	RELAZIONE DI FINE GESTIONE ANNUALE .....	62
Art. 79.	SERVIZIO DI MANUTENZIONE E GESTIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA DELLE SEDI UOG LECCO E UOG SONDRIO .....	62

## 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 Bergamo Lecco Sondrio") i cui dati di riferimento sono di seguito riportati:

- **Denominazione:** ALER Bergamo Lecco Sondrio
- **Servizio Responsabile:** Ufficio Manutenzione Ordinaria e Riattazione Alloggi dell'U.O.G. di Lecco e Sondrio
- **Indirizzo:** Via Mazzini 32/A
- **CAP:** 24128
- **Località/città:** Bergamo
- **Stato:** ITALIA
- **Telefono centralino:** 035/259595
- **Posta elettronica:** ufficio.appalti@aler-bg-lc-so.it
- **PEC:** ufficio.appalti@pec.alerbg.it
- **Indirizzo internet:** <http://www.aler-bg-lc-so.it>

ALER Bergamo Lecco Sondrio 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:

- **D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "Nuovo Codice Appalti";**
- **D. Lgs 19 aprile 2017, n. 56 "Disposizioni integrative e correttive al decreto D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50"**
- **D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207 "Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163";**
- **L.11 settembre 2020, n. 120 "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante – Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale –";**
- **L. 108/2021 e s.m.i. - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, recante governance del Piano nazionale di ripresa e resilienza e prime misure di rafforzamento delle strutture amministrative e di accelerazione e snellimento delle procedure;**
- **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."**
- **D.M. 49/2018 e s.m.i. - Regolamento recante: «Approvazione delle linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore dell'esecuzione»;**
- **D.M. 11/01/2017 (CAM);**
- **D.M. n. 37/2008 e s.m.i. sull'installazione degli impianti all'interno degli edifici;**
- **L. 10/1991 e s.m.i. - Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia;**
- **L. 190/2012 e s.m.i. - Disposizioni per la prevenzione e la repressione della corruzione e dell'illegalità nella pubblica amministrazione;**
- **D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i. - Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136;**
- **DPCM n. 187/1991 e s.m.i. - Regolamento per il controllo delle composizioni azionarie dei soggetti aggiudicatari di opere pubbliche e per il divieto delle intestazioni fiduciarie, previsto dall'art. 17, comma 3, della legge 19 marzo 1990, n. 55, sulla prevenzione della delinquenza di tipo mafioso.**

- **L. 646/1982 e s.m.i.** - Disposizioni in materia di misure di prevenzione di carattere patrimoniale ed integrazione alle leggi 27 dicembre 1956, n. 1423, 10 febbraio 1962, n. 57 e 31 maggio 1965, n. 575. Istituzione di una commissione parlamentare sul fenomeno della mafia.
- **DM n. 248/2016 e s.m.i.** - Regolamento recante individuazione delle opere per le quali sono necessari lavori o componenti di notevole contenuto tecnologico o di rilevante complessità tecnica e dei requisiti di specializzazione richiesti per la loro esecuzione, ai sensi dell'articolo 89, comma 11, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50
- **Decreto MIT n. 14/2018 e s.m.i.** - Regolamento recante procedure e schemi-tipo per la redazione e la pubblicazione del programma triennale dei lavori pubblici, del programma biennale per l'acquisizione di forniture e servizi e dei relativi elenchi annuali e aggiornamenti annuali;
- **D.P.R. n. 445 /2000 e s.m.i.** - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa
- **Codice civile e penale**
- **Linee Guida ANAC;**
- **D.Lgs. 276/2003 e s.m.i.** - Attuazione delle deleghe in materia di occupazione e mercato del lavoro di cui alla legge 14 febbraio 2003, n. 30;
- norme e disposizioni vigenti in materia di previdenza e assistenza e le condizioni previste dai contratti collettivi nazionali di lavoro e dai contratti integrativi aziendali;
- **Decreto ministeriale 6/06/2012 e s.m.i. sul rispetto degli standard minimi sociali;**
- **D.G.R. XI/5408 del 25.10.2021 e succ. D.G.R. XI/6605 del 30/06/2022** - clausola per la trasparenza e la tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi delle "Linee Guida Trasparenza e Tracciabilità (T&T) della fase esecutiva dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture";
- **ogni altra norma, regolamento e disposizione vigente in materia di contratti pubblici e di buona regola di esecuzione.**

## **Art. 2. NORME APPLICABILI**

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 e 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.
- **DLgs 192/2005** "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico in edilizia".
- **DLgs 311/06** "Disposizioni correttive ed integrative al DLgs 192/05, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia".
- **DLgs 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 DLgs 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”.
- **DLgs 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”.
- **DLgs 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”.
- **Deliberazione n. XI/2480 del 18-11-2019**. “Disposizioni per l’efficienza energetica degli edifici: nuovi criteri per la copertura degli obblighi relativi alle fonti rinnovabili e per il riconoscimento delle serre bioclimatiche come volumi tecnici”.
- **DDUO 18546 del 18 dicembre 2019**. “Aggiornamento delle disposizioni per l’efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 2456 dell’8 marzo 2017”.
- **Deliberazione n. XI/3502 del 05-08-2020**. “Disposizioni per l’installazione, l’esercizio, il controllo, la manutenzione e l’ispezione degli impianti termici civili – aggiornamento 2020”.

### **Art. 3. SOPRALLUOGO PRELIMINARE**

La Stazione Appaltante richiede che ogni operatore economico partecipante, prima della presentazione dell’Offerta, debba obbligatoriamente effettuare un sopralluogo preliminare, al fine di prendere visione degli impianti e delle strutture oggetto del servizio e conoscere le circostanze generali e particolari che possono avere influenza sull’esecuzione delle prestazioni contrattuali.

L’ALER Bergamo Lecco Sondrio rilascerà agli operatori economici partecipanti, ai fini della partecipazione al presente Appalto, un’attestazione di avvenuto sopralluogo.

### **Art. 4. 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 Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio, 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 Bergamo Lecco Sondrio 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 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 dell'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Riattazione Alloggi di ALER Bergamo Lecco Sondrio - 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 Bergamo Lecco Sondrio ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

ALER Bergamo Lecco Sondrio si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini e, ove occorra, di applicare sanzioni, in qualsiasi momento, anche posteriori all'esecuzione del servizio.

In casi particolari e di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività di ALER Bergamo Lecco Sondrio, 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. 5. 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 di lavori pubblici, 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;
- è tenuto a dotarsi di casella di Posta Elettronica Certificata che potrà essere utilizzata dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio per le comunicazioni necessarie alla gestione dell'appalto;
- è tenuto altresì a comunicare tempestivamente all'ALER Bergamo Lecco Sondrio ogni modificazione degli assetti proprietari e della composizione societaria e, se assoggettata alla comunicazione ai sensi del D.P.C.M. n. 187/1991, a provvedere all'inoltro del relativo aggiornamento.

#### **Art. 6. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Sono ammessi a partecipare alla gara gli operatori economici di cui all'art. 45 c. 2 del D.Lgs. 50/2016 che possiedono, ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 50/2016:

a) **Requisiti di idoneità professionale:** iscrizione nel Registro della CCIAA competente o altro organismo equipollente secondo la legislazione del paese di appartenenza per gli "impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali, nonché impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le relative opere di evacuazione" (qualora l'Operatore Economico non sia tenuto all'iscrizione dovrà specificarne i motivi, indicando eventuale altra documentazione che legittimi l'Operatore economico medesimo all'esecuzione della prestazione oggetto di gara);

b) **Capacità economica e finanziaria:** fatturato minimo annuo di servizi riconducibili all'oggetto della presente gara, per un importo complessivo non inferiore al doppio del valore stimato dell'appalto, ai sensi dell'art. 11 del presente capitolato speciale d'appalto.



c) **Capacità tecniche e professionali:** tutto il personale addetto alla conduzione e manutenzione dovrà essere in possesso del certificato di abilitazione ai sensi dell'art. 15 del D.P.R. 30 aprile 1999, n. 162 e s.m.i. o per gli operatori comunitari di specializzazione equivalente che debbono provvedere a mezzo di personale abilitato, dimostrato mediante l'elenco del personale con relative mansioni, con allegata copia dei certificati di abilitazione dei manutentori.

#### **Art. 7. RAPPRESENTANTE DELL'APPALTATORE E DOMICILIO**

Qualora il titolare o legale rappresentante dell'Appaltatore non conduca personalmente i lavori, dovrà farsi rappresentare in conformità a quanto disposto dall'art. 4 del C.G.A. (DM 145/2000) e comunque da persona fornita di requisiti d'idoneità tecnici e morali necessari per l'esecuzione dei lavori. L'Appaltatore rimane responsabile dell'operato del suo rappresentante.

Quando ricorrono gravi e giustificati motivi l'ALER Bergamo Lecco Sondrio, previa motivata comunicazione all'Appaltatore, ha diritto di esigere il cambiamento immediato del suo rappresentante, senza che per ciò spetti alcuna indennità all'Appaltatore o al suo rappresentante.

Il domicilio legale presso il quale l'ALER Bergamo Lecco Sondrio, in ogni tempo, potrà indirizzare ordini e notificare atti, anche a mezzo di ufficiale giudiziario, sarà la sede dell'Appaltatore dichiarata nell'offerta.

L'Appaltatore deve altresì comunicare, ai sensi e nei modi di cui all'articolo 3 del C.G.A. (DM 145/2000), le generalità delle persone autorizzate a riscuotere, a ricevere e a quietanzare.

Ogni variazione a quanto sopra richiesto deve essere tempestivamente comunicata per iscritto all'ALER Bergamo Lecco Sondrio.

La direzione, l'assistenza tecnica, la sorveglianza ed il controllo degli interventi di cui al contratto, sono a carico dell'appaltatore che provvederà a nominare a tale scopo un Direttore Tecnico di cantiere.

Qualora fosse convenuto con il committente l'uso di materiale, attrezzature, macchine, impianti di proprietà dello stesso, resta inteso che, all'atto della consegna delle stesse e previo necessario accertamento, l'Appaltatore rilascerà una dichiarazione attestante il rispetto delle vigenti norme di sicurezza onde sollevare il Committente da qualsiasi responsabilità conseguente ad eventuali danni personali o materiali a carico dei dipendenti dell'appaltatore e/o a terzi.

#### **Art. 8. OGGETTO DELL'APPALTO**

Oggetto del presente Capitolato Speciale d'Appalto è la gestione 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 Bergamo Lecco Sondrio, ubicati negli ambiti territoriali di cui alle province di Lecco Sondrio e indicati nell'elaborato P.06: ELENCO CONSISTENZE: LOTTO 1 – LOTTO 2, , 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.

L'erogazione di tali servizi, conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria (quest'ultima a seguito di autorizzazione di ALER Bergamo Lecco Sondrio committente) ed assolvimento della figura di terzo responsabile, 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 artt. 4, 5 e 11 del D.P.R. 74/2013.

È previsto altresì, il pieno rispetto delle Disposizioni Regionali approvate con D.G.R. n° X/3965 del 31 luglio 2015 e successive modifiche ed integrazioni di cui alla D.G.R. n° XI/3502 del 5 agosto 2020 "Disposizioni per l'installazione, l'esercizio, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici civili – aggiornamento 2020", anche se non espressamente indicate nei riferimenti normativi riportati nei

successivi articoli del presente capitolato speciale d'appalto.

In particolare, per tutta la durata del contratto, l'Appaltatore è responsabile della corretta gestione, conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti oggetto del presente appalto, al fine di:

- ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa tempo per tempo vigente, dal presente Capitolato Speciale d'Appalto e dall' ALER Bergamo Lecco Sondrio;
- condurre gli impianti e le relative apparecchiature che l'ALER Bergamo Lecco Sondrio affida all'aggiudicatario al fine del raggiungimento e del rispetto dei parametri di funzionamento e di comfort richiesti;
- mantenere in esercizio e in buono stato di funzionamento gli impianti e le relative apparecchiature e garantirne le condizioni di sicurezza;
- assicurare che gli impianti e le relative apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste;
- garantire la totale salvaguardia degli impianti e delle relative apparecchiature presi in consegna dall' ALER Bergamo Lecco Sondrio fino a fine contratto.

I servizi di manutenzione riguardano tutti i componenti e sottocomponenti, sia strutturali che impiantistici, che compongono gli impianti oggetto del presente Appalto.

Per manutenzione ordinaria dell'impianto termico si intendono 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.

Per manutenzione straordinaria si intende 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 carico dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio avverrà con i seguenti criteri ai quali l'Appaltatore è tenuto ad attenersi.

**"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"**, ogni intervento i cui estremi non rientrano in quelli specificati per la "pronta esecuzione di opere", in tali casi l'Appaltatore ne darà notizia al più presto all'ALER Bergamo Lecco Sondrio, urgentemente ove necessario:

1. nelle situazioni non urgenti:

l'ALER Bergamo Lecco Sondrio, approfondita e definita la situazione con l'Appaltatore, affiderà i lavori necessari alla stesso, ovvero ad altra Ditta a propria discrezione avendone la facoltà.

2. 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 Bergamo Lecco Sondrio per le più opportune iniziative, determinazioni, eventuali affidamenti urgenti allo stesso o ad altre, a discrezione e secondo quanto ritenuto più opportuno.

L'eventuale esecuzione da parte dell'Appaltatore di interventi di "esecuzione differita di opere" avverrà solo previo espresso affidamento ricevuto in forma scritta dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio di norma a corpo, sulla base di preventivi formulati preliminarmente dal medesimo.

Detti preventivi saranno redatti dettagliatamente descrivendo distintamente l'elenco, le caratteristiche, la denominazione ed il costo delle apparecchiature da sostituire o da installare, utilizzando il prezziario

allegato ovvero analizzando nuovi prezzi da concordare, l'elenco ed il costo dei materiali a consumo, gli eventuali noli ed altri oneri, l'incidenza della manodopera, e saranno completi di ogni onere e opera necessari per dare i lavori perfettamente eseguiti e ultimati.

I prezzi dei materiali e apparecchiature saranno di norma inseriti e documentati nei preventivi con gli stessi criteri previsti per la contabilizzazione della "pronta esecuzione di opere".

#### MANUTENZIONE 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 degli 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 Bergamo Lecco Sondrio 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 facenti parte dell'impianto termico, compreso i lavori previsti per l'aggiornamento alla normativa e le opere edili di qualsiasi natura annesse.

#### CONTROLLI MENSILI 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 complesso elettronico di contabilizzazione individuale e l'ALER Bergamo Lecco Sondrio provvede all'acquisizione dei consumi individuali degli utenti.

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

- dal mese di settembre e fino al mese di maggio: controllo mensile di efficienza della centralina elettronica, delle valvole e sonde contabilizzatrici individuali, degli alimentatori, dei cavi di collegamento e ogni altro accessorio costituente il complesso;
- alla data del 31 Dicembre e al 30 Giugno: rilievo 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;
- l'Appaltatore dovrà **trasmettere** all'ALER Bergamo Lecco Sondrio le suddette letture rispettivamente entro il 15 gennaio ed il 15 luglio di ogni anno.

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 Bergamo Lecco Sondrio.

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.

#### **Art. 9. GESTIONE DEL SERVIZIO DI RISCALDAMENTO E AMMONTARE DELL'APPALTO**

L'Appaltatore si obbliga ad eseguire tutte le operazioni e prestazioni, nessuna esclusa, per la gestione del servizio di riscaldamento oggetto del presente capitolato (conduzione, funzionamento, manutenzione, sorveglianza, assistenza tecnica) 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 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 e s.m.i.).

Il possesso di quanto sopra descritto consente all'Appaltatore di assumere il ruolo di Terzo Responsabile per le attività di conduzione, manutenzione ordinaria e il controllo degli impianti termici oggetto del contratto.

**L'importo del contratto è indicativo e qualsiasi sua riduzione od aumento, nel corso della durata dell'appalto per possibili variazioni delle consistenze (comunicate per iscritto dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio 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 gestione sarà così determinato:

a) **per aggiunta di nuovi impianti:** gli importi saranno determinati col criterio di cui alla seguente tabella.

ATTIVITA'	IMPORTO BIENNALE	
Costo/kW conduzione P < 116 kW	€	14
Costo/kW conduzione 116 < P < 350 kW	€	12
Costo/kW conduzione P > 350 kW	€	10
Costo/kW telerisc.	€	5
Costo/alloggio letture risc	€	20
Costo/alloggio letture acs	€	20

b) **per stralcio di impianti o stabili:** sarà proporzionato al periodo di funzionamento di ciascun impianto nel corso della gestione.

## **CAPO 2. DISCIPLINA CONTRATTUALE**

### **Art. 10. FORMA DELL'APPALTO**

I criteri e la disciplina di riferimento per la redazione del presente documento sono quelli del D.Lgs. n. 50/2016 di attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE. In particolare, per l'aggiudicazione, varrà quanto determinato dall'art. 95, comma 3 lettera b-bis) dle D.Lgs. n. 50/2016, a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo. La valutazione avverrà mediante l'attribuzione di un punteggio secondo quanto specificato nel disciplinare di gara.

**Art. 11. CORRISPETTIVO DELL'APPALTO****Lotto1 ambito territoriale Provincia di Lecco**

BIENNALE

A. Importo d'appalto		FORMULA/%	%	€
A.1	Importo servizio a canone (a corpo, soggetti a ribasso)			191.150,00 €
A.2	importo lavori di M.O. / M.S. (a misura, soggetti a ribasso)			265.665,00 €
A.3	Oneri per la sicurezza servizio a canone (a corpo, non soggetti a ribasso)	A.1*4%	4%	7.646,00 €
A.4	Oneri per la sicurezza lavori di M.O. / M.S. (a misura, non soggetti a ribasso)	A.2*4%	4%	10.626,60 €
<b>A.</b>	<b>Totale base d'appalto (A.1+A.2+A.3+A.4)</b>	(A.1+A.2+A.3+A.4)		<b>475.087,60 €</b>

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 secondo il dettaglio che segue:

**Ribasso A:** per i servizi di conduzione degli impianti, terzo responsabile e lettura dei consumi, come ribasso percentuale sull'importo stimato pari a € 191.150,00 oltre IVA;

**Ribasso B:** per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ammontano a € 265.665,00 oltre IVA, come ribasso percentuale sull'elenco prezzi unitari di cui all' elaborato P.07: ELENCHI PREZZI;

**Lotto2 ambito territoriale Provincia di Sondrio**

A. Importo d'appalto		FORMULA/%	%	€
A.1	Importo servizio a canone (a corpo, soggetti a ribasso)			125.133,00 €
A.2	importo lavori di M.O. / M.S. (a misura, soggetti a ribasso)			163.669,50 €
A.3	Oneri per la sicurezza servizio a canone (a corpo, non soggetti a ribasso)	A.1*4%	4%	5.005,32 €
A.4	Oneri per la sicurezza lavori di M.O. / M.S. (a misura, non soggetti a ribasso)	A.2*4%	4%	6.546,78 €
<b>A.</b>	<b>Totale base d'appalto (A.1+A.2+A.3+A.4)</b>	(A.1+A.2+A.3+A.4)		<b>300.354,60 €</b>

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 secondo il dettaglio che segue:

**Ribasso A:** per i servizi di conduzione degli impianti, terzo responsabile e lettura dei consumi, come ribasso percentuale sull'importo stimato pari a € 125.133,00 oltre IVA;

**Ribasso B:** per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che ammontano a € 163.669,50 oltre IVA, come ribasso percentuale sull'elenco prezzi unitari di cui all' elaborato P.07: ELENCHI PREZZI;

L'importo indicato per i lavori di manutenzione (ordinaria e straordinaria) degli impianti è da intendersi presunto e pertanto nulla avrà da pretendere l'Appaltatore qualora esso non venga erogato a causa della mancata esecuzione dei lavori di manutenzione sugli impianti. Parimenti l'importo della sicurezza indicato è un importo stimato da ritenersi ricompreso nell'importo delle lavorazioni da effettuarsi.

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



1. Ai sensi dell'articolo 61, comma 3, del Regolamento generale ed in conformità all'allegato «A» al predetto Regolamento generale, i lavori sono classificati per entrambi i lotti nella categoria di opere specializzate «OS28» - IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO.

2. L'importo della predetta categoria prevalente, al netto dell'importo delle categorie scorporabili, ammonta a:

**Lotto 1 Lecco** € 380.070,08 (80%) di cui € 14.618,08 per oneri della sicurezza;

**Lotto 2 Sondrio** € 240.283,68 (80%) di cui € 9.241,68 per oneri della sicurezza.

La categoria prevalente ricomprende lavorazioni riconducibili a categorie diverse, ciascuna di importo non superiore a 150.000,00 euro e non superiore al 10% dell'importo dell'appalto.

Tali categorie non rilevano ai fini della qualificazione dell'appaltatore; rilevano esclusivamente ai fini del subappalto, e sono così elencate:

LOTTO 1 U.O.G. LECCO						
CATEGORIE DI LAVORAZIONI OMOGENEE	Importo servizio a canone (a corpo, soggetti a ribasso)	Importo lavori di M.O. / M.S. (a misura, soggetti a ribasso)	Oneri per la sicurezza servizio a canone (a corpo, non soggetti a ribasso)	Oneri per la sicurezza lavori di M.O. / M.S. (a misura, non soggetti a ribasso)	IMPORTO CATEGORIE €	% INCIDENZA CATEGORIA
OG 1: edifici civili e industriali	19.115,00 €	26.566,50 €	764,60 €	1.062,66 €	47.508,76 €	10,00%

LOTTO 2 U.O.G. SONDRIO						
CATEGORIE DI LAVORAZIONI OMOGENEE	Importo servizio a canone (a corpo, soggetti a ribasso)	Importo lavori di M.O. / M.S. (a misura, soggetti a ribasso)	Oneri per la sicurezza servizio a canone (a corpo, non soggetti a ribasso)	Oneri per la sicurezza lavori di M.O. / M.S. (a misura, non soggetti a ribasso)	IMPORTO CATEGORIE €	% INCIDENZA CATEGORIA
OG 1: edifici civili e industriali	12.513,30 €	16.366,95 €	500,53 €	654,68 €	30.035,46 €	10,00%

1. Ai sensi dell'articolo 92 - comma 1 - del Regolamento generale, dell'art. 12 comma 2 lett. b) della L. 80/2014, del Decreto n. 248 del 2016 i **LAVORI APPARTENENTI ALLE CATEGORIE DIVERSE DA QUELLA PREVALENTE**, con i relativi importi, sono riportati nel seguito; tali lavori sono scorporabili e, a scelta dell'appaltatore, subappaltabili, alle condizioni di legge e del presente Capitolato speciale, fatti salvi i limiti, i divieti e le prescrizioni che seguono:

- ✓ i lavori appartenenti alla categoria specializzata a «qualificazione obbligatoria» OS30 di importo superiore al 10% dell'importo totale dei lavori possono essere realizzati dall'appaltatore solo se in possesso dei requisiti di qualificazione per la pertinente categoria; in caso contrario devono essere realizzati da un'impresa mandante se l'appaltatore è un raggruppamento temporaneo. Se l'appaltatore (direttamente o tramite un'impresa mandante in caso di raggruppamento temporaneo) non possiede i requisiti per le predette categorie, deve obbligatoriamente indicare in sede di gara i relativi lavori come da subappaltare; in tal caso concorrono all'importo della categoria prevalente ai fini della qualificazione in quest'ultima.

**In ogni caso l'esecutore (sia esso l'appaltatore singolo, l'impresa mandante o il subappaltatore) deve essere in possesso dei requisiti necessari.**

I predetti lavori, con i relativi importi, sono individuati come segue:

CATEGORIE DI LAVORAZIONI OMOGENEE	Importo servizio a canone (a corpo, soggetti a ribasso)	Importo lavori di M.O. / M.S. (a misura, soggetti a ribasso)	Oneri per la sicurezza servizio a canone (a corpo, non soggetti a ribasso)	Oneri per la sicurezza lavori di M.O. / M.S. (a misura, non soggetti a ribasso)	IMPORTO CATEGORIE €	% INCIDENZA CATEGORIA

LOTTO 2						
U.O.G. SONDRIO						
CATEGORIE DI LAVORAZIONI OMOGENEE	Importo servizio a canone (a corpo, soggetti a ribasso)	Importo lavori di M.O. / M.S. (a misura, soggetti a ribasso)	Oneri per la sicurezza servizio a canone (a corpo, non soggetti a ribasso)	Oneri per la sicurezza lavori di M.O. / M.S. (a misura, non soggetti a ribasso)	IMPORTO CATEGORIE €	% INCIDENZA CATEGORIA
OS 30: impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici, e televisivi	25.026,60 €	32.733,90 €	1.001,06 €	1.309,36 €	60.070,92 €	20,00%

### Art. 13. DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO

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

#### La documentazione di PROGETTO DEL SERVIZIO:

P.01: ELENCO ELABORATI

P.02: QTE\_CATEGORIE\_MANODOPERA: COMPLESSIVO LOTTI 1 E 2 - LOTTO 1 – LOTTO 2

P.03: CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PARTI I E II;

P.04: SCHEMA DI CONTRATTO;

P.05: TABELLA CONTROLLI;

P.06: ELENCO CONSISTENZE: LOTTO 1 – LOTTO 2

P.07: ELENCHI PREZZI;

P.08: SCHEDE DESCRITTIVE CENTRALI TERMICHE: LECCO VIA MILAZZO N. 23 - LECCO VIA DON LUIGI MONZA N.2 - LOMAGNA VIA PASCOLI N. 6

P.09: D.U.V.R.I.: LOTTO 1 – LOTTO 2

Il P.O.S. dell'appaltatore

Polizze di Garanzia

Offerta Economica

Offerta Tecnica

Dichiarazione di conformità a standard sociali minimi, resa dall'appaltatore ai sensi dell'Allegato I al decreto del Ministro dell'ambiente 6 giugno 2012

Patto di integrità in materia di contratti pubblici regionali - DGR XI/1751 del 17/06/2019, ancorché non materialmente allegato

codice etico dell'ALER BERGAMO-LECCO-SONDRIO, ancorché non materialmente allegato, scaricabile gratuitamente al seguente link:

<http://www.aler-bg-lc-so.it/chi-siamo/codice-etico/>

Sono contrattualmente vincolanti tutte le leggi e le norme vigenti in materia di lavori pubblici ed in particolare:

- il capitolato generale d'appalto approvato con D.M. 145/2000 per la parte non abrogata;
- il d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i.;
- il regolamento generale approvato con D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 per la parte non abrogata;
- la legge 13/8/2010 n. 136 in tema di tracciabilità dei flussi finanziari;
- il d.lgs. n. 81 del 2008 con i relativi allegati e s.m.i..

### Art. 14. 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 e i lavori appaltati sono indicati nell'elaborato:

P.07: ELENCHI PREZZI

Salvo quanto indicato nei successivi articoli del presente Capitolato, il prezzo rimarrà fisso ed invariabile per tutta la durata dell'Appalto e sarà comprensivo di tutti gli oneri, obblighi e spese per la manodopera, la fornitura dei materiali, i mezzi d'opera, i trasporti, e quanto altro necessario per espletare il servizio, secondo le prescrizioni del presente Capitolato.



#### **Art. 15. PAGAMENTI IN ACCONTO E A SALDO - ANTICIPAZIONE**

L'Appaltatore avrà diritto ai pagamenti in acconto in corso d'opera al netto della ritenuta dello 0,5% di cui all'art. 30, comma 5-bis del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i., che saranno contabilizzati con le seguenti modalità:

- la prima rata del 40% dell'importo di gestione al 31 dicembre;
- la seconda rata del 50% dell'importo 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.

Il certificato di pagamento verrà emesso al ricevimento del DURC (richiesto dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio) 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 il saldo delle trattenute.

Ai sensi dell'art. 35, comma 18 del Codice, sul valore del contratto di appalto viene calcolato l'importo dell'anticipazione del prezzo pari al 20% (venti per cento) calcolata sul valore del contratto d'appalto, da corrispondere all'appaltatore entro quindici giorni dall'effettivo inizio della prestazione. L'erogazione dell'anticipazione è consentita anche in caso di consegna anticipata in via d'urgenza. L'erogazione dell'anticipazione è subordinata alla costituzione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa di importo pari all'anticipazione maggiorato del tasso di interesse legale applicato al periodo necessario al recupero dell'anticipazione stessa secondo il cronoprogramma della prestazione; la predetta garanzia è rilasciata da imprese bancarie autorizzate ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o assicurative autorizzate alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'assicurazione e che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano la rispettiva attività. La garanzia può essere, altresì, rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo degli intermediari finanziari di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385; l'importo della garanzia viene gradualmente ed automaticamente ridotto nel corso dell'esecuzione del contratto, mediante trattenuta sull'importo di ogni certificato di pagamento di un importo percentuale pari alla percentuale dell'anticipazione a titolo di graduale recupero della medesima; in ogni caso all'ultimazione dei lavori l'importo dell'anticipazione deve essere compensato integralmente; il beneficiario decade dall'anticipazione, con obbligo di restituzione, se l'esecuzione dei lavori non procede, per ritardi a lui imputabili, secondo i tempi contrattuali. Sulle somme restituite sono dovuti gli interessi legali con decorrenza dalla data di erogazione della anticipazione; l'anticipazione è revocata se l'esecuzione dei lavori non procede secondo i tempi contrattuali e, in tale caso, spettano alla Stazione appaltante anche gli interessi corrispettivi al tasso legale con decorrenza dalla data di erogazione della anticipazione; la Stazione procede all'escussione della fideiussione in caso di revoca dell'anticipazione, salvo che l'appaltatore provveda direttamente con risorse proprie prima della predetta escussione.

L'Appaltatore, avrà diritto al pagamento sia del canone di gestione e sia degli interventi di manutenzione approvati ed eseguiti da ALER Bergamo Lecco Sondrio, se e soltanto se, la bozza di contabilità e del relativo Stato di Avanzamento Lavori venga presentato in formato digitale con estensione *.dcf*, (software Acca Primus scaricabile gratuitamente dalla rete e in utilizzo all'ALER Bergamo Lecco Sondrio) allegando i "Verbali di Controllo" e le "Schede Consuntivo Interventi" debitamente sottoscritti dall'Appaltatore e dal Direttore dell'Esecutore del Contratto.

La bozza di contabilità degli interventi riparativi di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguiti **dovrà pervenire entro 10 giorni dall'ultimazione degli stessi.**

#### **Art. 16. REVISIONE PREZZI E ADEGUAMENTO DEL CORRISPETTIVO**

1) Trattandosi di appalto di servizi bandito successivamente al 27 gennaio 2022, sono stabilite le seguenti clausole di revisione dei prezzi ai sensi dell'art. 29 del DL 27 gennaio 2022, n. 4 e dell'art. 106, comma 1, lettera a), primo periodo, del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, fermo restando quanto previsto dal secondo e dal

terzo periodo del medesimo comma 1 dell'art. 106. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo si fa riferimento al predetto art. 29.

2) Prima della stipula del contratto il responsabile del procedimento e l'appaltatore danno concordemente atto, con verbale da entrambi sottoscritto, del permanere delle condizioni che consentono l'immediata esecuzione della fornitura/servizio, anche con riferimento al corrispettivo offerto dall'appaltatore.

3) Qualora l'appaltatore ritenga che il corrispettivo offerto debba essere aggiornato, per effetto di variazioni di singoli prezzi di materiali/servizi che determinano variazioni in aumento o in diminuzione superiori al 10 per cento rispetto al prezzo complessivo di contratto, esso iscrive riserva sul verbale di cui al comma 2, esplicitandola in quella sede oppure nei successivi quindici giorni. La riserva di cui al presente comma non costituisce comunque giustificazione adeguata per la mancata stipulazione del contratto nel termine previsto dalla stazione appaltante né, tantomeno, giustificazione per la mancata esecuzione delle prestazioni previste in contratto.

4) Il Responsabile del Procedimento, supportato dal D.E.C. ove presente, conduce apposita istruttoria al fine di individuare le variazioni percentuali dei singoli prezzi di materiali/servizi che incidono sul contratto aggiudicato. L'istruttoria può tener conto di Indici Istat (ad esempio FOI, IPCA), Prezzari con carattere di ufficialità, di specifiche rilevazioni Istat, nonché delle risultanze eventualmente effettuate direttamente dal Responsabile del Procedimento presso produttori, fornitori, distributori e rivenditori. Sulle richieste avanzate dall'appaltatore la stazione appaltante si pronuncia entro 60 (sessanta) giorni con provvedimento motivato. In caso di accoglimento delle richieste dell'appaltatore il provvedimento determina l'importo della compensazione al medesimo riconosciuta.

5) È comunque stabilito che, sino al 31 dicembre 2023, qualora in corso di esecuzione si sia verificata una variazione nel valore dei beni/servizi, che abbia determinato un aumento o una diminuzione del prezzo complessivo di contratto in misura non inferiore al 10 per cento e tale da alterare significativamente l'originario equilibrio contrattuale, l'appaltatore ha sempre la facoltà di richiedere una riconduzione ad equità o una revisione del prezzo medesimo, anche iscrivendo riserve negli atti dell'appalto. In tal caso il Rup procede secondo quanto previsto al precedente comma 4.

6) Sino al 31 dicembre 2023 sono escluse dalla compensazione di cui al presente articolo le forniture/servizi contabilizzati nell'anno solare di presentazione dell'offerta. Le variazioni di prezzo in aumento sono comunque valutate per l'eccedenza rispetto al dieci per cento rispetto al prezzo complessivo del contratto originario. Le compensazioni di cui al presente articolo non sono soggette al ribasso d'asta e sono al netto delle eventuali compensazioni precedentemente accordate.

7) Avendo l'operatore economico iscritto riserve sugli atti dell'appalto, sulla base dell'istruttoria condotta dal Responsabile del Procedimento ai sensi del precedente comma 4 è altresì possibile addivenire ad accordo bonario ai sensi dell'articolo 205 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n.50.

8) E' altresì ammessa transazione ai sensi dell'articolo 208 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016 n.50.

9) Al di fuori delle fattispecie disciplinate dal presente articolo è esclusa qualsiasi revisione dei prezzi e non trova applicazione l'articolo 1664, primo comma, del Codice Civile.

#### **Art. 17. NUOVI PREZZI**

Ove si verifichi nel corso di svolgimento del servizio, per le attività di manutenzione straordinaria o per i lavori non compresi nel Contratto, la necessità di definire voci di prezzo non presenti negli Elenchi Prezzi di cui al precedente articolo, saranno determinati nuovi prezzi ragguagliandoli, se possibile, a quelli di prestazioni consimili compresi nel citato listino, 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 Bergamo Lecco Sondrio.

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

#### **Art. 18. STIPULAZIONE DEL CONTRATTO E CASI DI ANNULLAMENTO DELL'AGGIUDICAZIONE**

La stipulazione del contratto dovrà avvenire entro sessanta giorni dall'aggiudicazione definitiva.

All'atto della firma del contratto l'Appaltatore dovrà produrre la documentazione di aver provveduto agli obblighi previsti dal presente capitolato speciale d'appalto.

Nel caso che l'Appaltatore non addivenisse alla firma del contratto entro il termine fissato dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio o non ottemperasse agli obblighi in tutti od in parte, l'ALER Bergamo Lecco Sondrio sarà in pieno diritto di ritenere annullata l'aggiudicazione con incameramento della cauzione provvisoria e richiesta di ulteriori danni eventuali subiti.

Potrà essere disposta la consegna dei lavori, ancorché non sia intervenuta la stipulazione del contratto, in tal caso l'Appaltatore dovrà adempiere alla richiesta di ALER Bergamo Lecco Sondrio e procedere solo all'esecuzione delle categorie di lavoro che saranno indicate dal Direttore di esecuzione del contratto.

#### **Art. 19. 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 dei lavori 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 cantiere e all'esecuzione dei lavori.

Sono altresì a carico dell'Appaltatore tutte le spese di bollo per gli atti occorrenti per la gestione del lavoro, dalla consegna alla data di emissione del certificato di collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

A carico dell'Appaltatore restano inoltre le imposte e gli altri oneri che, direttamente o indirettamente, gravino sui lavori 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. 20. OSSERVANZA DEI CONTRATTI COLLETTIVI E DISPOSIZIONI INERENTI LA MANO D'OPERA**

L'appaltatore è tenuto all'esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia, nonché eventualmente entrate in vigore nel corso dei lavori, e in particolare:

- al personale impiegato nei lavori oggetto di appalti pubblici e concessioni si obbliga ad applicare il contratto collettivo nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni di lavoro 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 o della concessione svolta dall'impresa anche in maniera prevalente (art. 30, comma 4 Codice);
- i suddetti obblighi vincolano l'appaltatore anche se non è aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla natura industriale o artigiana, dalla struttura o dalle dimensioni dell'impresa stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica;
- è responsabile in rapporto alla Stazione appaltante dell'osservanza delle norme anzidette da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei rispettivi dipendenti, anche nei casi in cui il contratto collettivo non disciplini l'ipotesi del subappalto; il fatto che il subappalto non sia stato autorizzato non esime l'appaltatore dalla responsabilità, e ciò senza pregiudizio degli altri diritti della Stazione appaltante;
- è obbligato al regolare assolvimento degli obblighi contributivi in materia previdenziale, assistenziale, antinfortunistica e in ogni altro ambito tutelato dalle leggi speciali.

Ai sensi dell'articolo 30 comma 6 del Codice, in caso di ritardo immotivato nel pagamento delle retribuzioni dovute al personale dipendente dell'appaltatore o dei subappaltatori, la Stazione appaltante può pagare direttamente ai lavoratori le retribuzioni arretrate, anche in corso d'opera.

In ogni momento la DL e, per suo tramite, il RUP, possono richiedere all'appaltatore e ai subappaltatori copia del libro unico del lavoro di cui all'articolo 39 della legge 9 agosto 2008, n. 133, possono altresì richiedere i documenti di riconoscimento al personale presente in cantiere e verificarne la effettiva iscrizione nel predetto libro unico del lavoro dell'appaltatore o del subappaltatore autorizzato.

Ai sensi degli articoli 18, comma 1, lettera u), 20, comma 3 e 26, comma 8, del Decreto n. 81 del 2008, nonché dell'articolo 5, comma 1, primo periodo, della legge n. 136 del 2010, l'Appaltatore è obbligato a fornire a ciascun soggetto occupato in cantiere una apposita tessera di riconoscimento, impermeabile ed esposta in forma visibile, corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore, i dati identificativi del datore di lavoro e la data di assunzione del lavoratore. L'Appaltatore risponde dello stesso obbligo anche per i lavoratori dipendenti dai subappaltatori autorizzati; la tessera dei predetti lavoratori deve riportare gli estremi dell'autorizzazione al subappalto. Tutti i lavoratori sono tenuti ad esporre detta tessera di riconoscimento.

Agli stessi obblighi devono ottemperare anche i lavoratori autonomi che esercitano direttamente la propria attività nei cantieri e il personale presente occasionalmente in cantiere che non sia dipendente dell'Appaltatore o degli eventuali subappaltatori (soci, artigiani di ditte individuali senza dipendenti, professionisti, fornitori esterni, collaboratori familiari e simili); tutti i predetti soggetti devono provvedere in proprio e, in tali casi, la tessera di riconoscimento deve riportare i dati identificativi del committente ai sensi dell'articolo 5, comma 1, secondo periodo, della Legge n. 136 del 2010.

La violazione degli obblighi di cui ai commi 4 e 5 comporta l'applicazione, in Capo al datore di lavoro, della sanzione amministrativa da euro 100 ad euro 500 per ciascun lavoratore. Il soggetto munito della tessera di riconoscimento che non provvede ad esporla è punito con la sanzione amministrativa da euro 50 a euro 300. Nei confronti delle predette sanzioni non è ammessa la procedura di diffida di cui all'articolo 13 del decreto legislativo 23 aprile 2004, n. 124.

L'Appaltatore deve osservare le norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, sicurezza, salute, assicurazione e assistenza dei lavoratori; a tal fine è disposta la ritenuta a garanzia nei modi, termini e misura di cui al Codice.

L'Appaltatore è altresì obbligato a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa, sanitaria, di solidarietà paritetica, previste per i dipendenti dalla vigente normativa, con particolare riguardo all'art. 105 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i..

Per ogni inadempimento rispetto agli obblighi di cui al presente articolo, la Stazione Appaltante effettua trattenute su qualsiasi credito maturato a favore dell'Appaltatore per l'esecuzione dei lavori e procede, in caso di crediti insufficienti allo scopo, all'escussione della garanzia fideiussoria.

L'Appaltatore è obbligato, ai fini retributivi, ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto nazionale di lavoro e negli accordi integrativi, territoriali ed aziendali, per il settore di attività e per la località dove sono eseguiti i lavori.

Le presenti disposizioni si applicano anche alle associazioni temporanee di imprese e alle società anche consortili, quando le imprese riunite o consorziate non intendono eseguire direttamente i lavori scorparabili.

#### **Art. 21. TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI**

1. Ai sensi dell'art. 3 co. 1 e 8 della L. 136/2010, l'appaltatore ed i subcontraenti devono comunicare alla SA gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati, anche se non in via esclusiva, accesi presso banche o presso Poste italiane S.p.A., entro 7 giorni dalla stipula del contratto oppure entro 7 giorni dalla loro accensione se successiva, comunicando altresì le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare sui predetti conti. L'obbligo di comunicazione è esteso anche alle modificazioni delle indicazioni fornite in precedenza. In assenza delle predette comunicazioni, la SA sospende i pagamenti (e non decorrono i termini legali per l'applicazione degli interessi) e procede con la richiesta di risoluzione.

2. Tutti per pagamenti a favore dell'appaltatore, dei dipendenti, dei subappaltatori, dei subcontraenti, dei sub-fornitori o comunque dei soggetti che eseguono lavori, forniscono beni o prestano

servizi nell'ambito del presente appalto, devono avvenire mediante bonifico bancario o postale sui conti correnti dedicati di cui al precedente comma, ovvero altro mezzo che sia ammesso dall'ordinamento giuridico in quanto idoneo ai fini della tracciabilità.

3. I pagamenti in favore di enti previdenziali, assicurativi e istituzionali, nonché quelli in favore di gestori e fornitori di pubblici servizi, ovvero quelli riguardanti tributi, possono essere eseguiti anche con strumenti diversi da quelli ammessi dal comma 2, fermo restando l'obbligo di documentazione della spesa.

4. Ogni pagamento effettuato deve riportare, in relazione a ciascuna transazione, il CUP e il CIG del presente appalto.

5. Fatte salve le sanzioni amministrative pecuniarie di cui all'art. 6 della L. 136/2010, la violazione delle prescrizioni di cui al presente articolo costituisce causa di risoluzione del contratto.

6. I soggetti di cui al comma 1 che hanno notizia dell'inadempimento della propria controparte agli obblighi di tracciabilità finanziaria, procedono all'immediata risoluzione del rapporto contrattuale, informandone contestualmente la SA e la prefettura - ufficio territoriale del Governo territorialmente competente.

7. Le clausole di cui al presente articolo devono essere obbligatoriamente riportate nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e i subcontraenti della filiera delle imprese a qualsiasi titolo interessate all'intervento; in assenza di tali clausole i predetti contratti sono nulli, senza necessità di declaratoria.

### **CAPO 3. TERMINI PER L'ESECUZIONE**

#### **Art. 22. CONSEGNA ED INIZIO DEI LAVORI**

La consegna dei lavori avrà inizio dopo la stipula del contratto d'appalto e risulterà da apposito verbale, da effettuarsi entro 45 giorni dalla predetta stipula.

**È in facoltà di ALER Bergamo Lecco Sondrio procedere in via d'urgenza alla consegna anticipata dei lavori nelle more della stipulazione del contratto.**

**È facoltà di ALER Bergamo Lecco Sondrio procedere con la consegna parziale dei lavori, ai sensi dell'art. 5 comma 9 del Decreto n. 49 del 07/03/2018 e ss.mm.ii.**

Qualora l'Appaltatore non si presenti nel giorno fissato e comunicato a ricevere la consegna dei lavori, il direttore di esecuzione del contratto fisserà un termine perentorio, non inferiore a 5 giorni e non superiore a 15, decorso inutilmente il quale, è facoltà dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio risolvere il contratto o, nel caso di consegna urgente, a dichiarare l'Appaltatore decaduto dall'aggiudicazione, nonché ad incamerare la cauzione, senza che ciò possa costituire per l'Appaltatore motivo di pretese od eccezioni di sorta. Qualora sia indetta una nuova procedura per l'affidamento del servizio di cui trattasi, l'aggiudicatario è escluso dalla partecipazione, in quanto l'inadempimento è considerato grave negligenza accertata.

L'Appaltatore deve trasmettere all'ALER Bergamo Lecco Sondrio, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione di avvenuta denuncia di inizio lavori effettuata agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici, inclusi la Cassa Edile se dovuta.

In caso di ricorso all'istituto del distacco di lavoratori ex D.Lgs. 276/2003, l'aggiudicatario dovrà presentare copia dell'accordo di distacco dei lavoratori, sottoscritto dalle imprese e copia del consenso dei lavoratori stessi, almeno entro il giorno antecedente alla data di instaurazione dei rapporti.

Altresì l'Appaltatore dovrà comunque iniziare il servizio nel giorno stabilito dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio e dovrà, nell'esecuzione del servizio stesso, attenersi scrupolosamente alle prescrizioni ed agli oneri del presente Capitolato, nonché eseguire le eventuali opere nei tempi e nei modi previsti.

### **Art. 23. DURATA DELL'APPALTO - VARIAZIONI CONTRATTUALI**

L'appalto per la gestione del servizio di riscaldamento e raffrescamento della sede di ALER Bergamo Lecco Sondrio e di produzione di acqua calda sanitaria avrà la durata di **2 anni decorrenti dal verbale di consegna di cui all'articolo precedente** fatta salva la facoltà della stazione appaltante di procedere a proroga tecnica nei termini stabiliti dall' art. 106, comma 11, del d.lgs. n. 50/2016. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni previste nel contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni o più favorevoli per la Stazione appaltante fino alla concorrenza massima del quinto dell'importo del contratto, alle stesse condizioni previste nel contratto originario.

In tal caso l'appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del contratto.

Con riferimento alla legge n. 10 del 9 gennaio 1991, l'ALER Bergamo Lecco Sondrio si riserva la facoltà di anticipare o prorogare, anche se la gestione 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, combustibili, ecc.) e in tal caso si intendono prorogate tutte le operazioni relative alla riconsegna delle centrali.

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

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

È facoltà di ALER Bergamo Lecco Sondrio prevedere all'emissione del certificato di ultimazione lavori assegnando un termine perentorio non superiore ai 60 giorni per il completamento di lavorazioni di piccola entità, così come previsto dall'Art. 12 comma 1 del D.L. n. 49 in data 07/03/2018.

Ai sensi dell'art. 32, comma 8 del Codice, potrà essere dato avvio all'esecuzione del contratto in via d'urgenza.

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

Il contratto può essere modificato nei casi e alle condizioni previste dall'art. 106 del D.Lgs. 50/2016.

### **Art. 24. CONSEGNE E RICONSEGNE**

All'inizio dell'appalto per la gestione del servizio di riscaldamento, raffrescamento e produzione acqua calda sanitaria, l'Appaltatore prenderà in consegna gli impianti.

L'Appaltatore accetta gli impianti 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.

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 dall'Ufficio Manutenzione Ordinaria e Riattazione Alloggi dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio con redazione di apposito verbale.

### **Art. 25. 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 coma 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 Bergamo Lecco Sondrio la facoltà di rescindere il contratto con un preavviso di **giorni 5 (cinque)**.

In tal caso l'ALER Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio 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.

#### **CAPO 4. GARANZIE**

##### **Art. 26. CAUZIONE PROVVISORIA**

Ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., è richiesta una cauzione provvisoria pari al **2 (due) per cento** dell'importo a base d'asta, da prestare al momento della partecipazione alla gara.

#### **CAPO 5. GARANZIA FIDEJUSSORIA (CAUZIONE DEFINITIVA)**

1. Entro 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva, per la sottoscrizione del contratto l'appaltatore deve produrre Garanzia Definitiva ai sensi dell'art. 103 co. 1 del Codice, pari al 10% dell'importo contrattuale. In caso di aggiudicazione con ribassi superiori al 10%, la garanzia è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10%; ove il ribasso sia superiore al 20%, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%. Alla garanzia si applicano le riduzioni previste dall'art. 93 co. 7 del Codice per la garanzia provvisoria.
2. La garanzia definitiva è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a garanzia del rimborso delle somme pagate in più all'esecutore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'appaltatore.
3. La garanzia è prestata, a scelta dell'Appaltatore, sotto forma di cauzione o fideiussione e con le modalità di cui all'art. 93 co. 1, 2 e 3 del Codice e deve:
  - a) avere efficacia dalla data di stipula del contratto fino alla data di emissione del certificato di collaudo/CRE o, in assenza del rilascio del certificato, fino a 12 mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo verbale; in caso di consegna dei lavori in via d'urgenza, la garanzia dovrà essere efficace a partire dalla data del verbale;

- b) prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'art. 1944 del Codice Civile, nonché la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile;
  - c) contenere l'impegno all'erogazione, senza riserve, entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta della SA;
  - d) essere conforme alle prescrizioni di cui all'art. 103 del Codice ed allo schema tipo di cui al comma 9 del citato articolo.
4. La SA può richiedere al soggetto aggiudicatario la reintegrazione della garanzia ove questa sia venuta meno in tutto o in parte; in caso di inottemperanza, la reintegrazione si effettua a valere sui ratei di prezzo da corrispondere all'esecutore.
  5. La SA ha il diritto di valersi della cauzione, parzialmente o totalmente, nei limiti dell'importo massimo garantito, per l'eventuale maggiore spesa derivante da lavori da eseguirsi d'ufficio per il completamento dei lavori nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore, per il rimborso di eventuali maggiori somme liquidate durante l'appalto in confronto ai risultati della liquidazione finale, nonché per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione dell'appalto.
  6. L'incameramento della garanzia avviene con atto unilaterale della SA e senza necessità di dichiarazione giudiziale, fermo restando il diritto dell'appaltatore di proporre azione innanzi l'autorità giudiziaria ordinaria.
  7. La garanzia deve essere tempestivamente reintegrata, qualora in corso d'opera sia stata incamerata, parzialmente o totalmente, dalla SA.
  8. In caso di variazioni al contratto per effetto di successivi atti di sottomissione, la medesima garanzia è integrata proporzionalmente in caso di aumento degli stessi importi.
  9. La garanzia sarà progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo dell'80% per cento dell'iniziale importo garantito. L'ammontare residuo deve permanere fino alla data di emissione del certificato di collaudo / CRE provvisorio, o comunque fino a dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Lo svincolo è automatico, senza necessità di benestare del committente, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'appaltatore o del concessionario, delle rate di acconto o di analogo documento, in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione.
  10. In caso di raggruppamento temporaneo, la garanzia è presentata, su mandato irrevocabile, dalla mandataria, in nome e per conto di tutti i concorrenti, ferma restando la responsabilità solidale tra le imprese.

#### **Art. 27. RIDUZIONE DELLE CAUZIONI**

Gli importi delle cauzioni provvisoria e definitiva possono essere ridotti secondo le aliquote e le modalità indicate all'art. 93 c. 7 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i..

In caso di associazione temporanea di concorrenti le riduzioni di cui al presente articolo sono accordate qualora il possesso delle certificazioni di cui sopra sia comprovato dall'impresa capogruppo mandataria.

#### **CAPO 6. CONTROVERSIE**

##### **Art. 28. RISOLUZIONE DELL'APPALTO**

L'ALER Bergamo Lecco Sondrio ha la facoltà di risolvere il contratto d'appalto qualora si verificano 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;
- in caso di 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 Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio 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. 29. CESSIONE DEL CONTRATTO E CESSIONE DEI CREDITI**

1. È vietata la cessione del contratto sotto qualsiasi forma. Ogni atto contrario è nullo di diritto.
2. È ammessa la cessione dei crediti, ai sensi dell'art. 106 co. 13 del Codice e della L. 52/1991. Le cessioni di crediti devono essere stipulate mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e devono essere notificate alle amministrazioni debitorie.
3. 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 45 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. 30. CONTENZIOSO - FORO DI COMPETENZA**

1. Ai sensi dell'art. 205 co. 1 del Codice, qualora a seguito dell'iscrizione di riserve sui documenti contabili, l'importo economico dei lavori comporti variazioni rispetto all'importo contrattuale in misura compresa tra il 5 ed il 15% di quest'ultimo, il RUP, sulla base di comunicazione del DL, valuta l'ammissibilità e la non manifesta infondatezza delle riserve ai fini dell'effettivo raggiungimento della predetta misura.
2. Il RUP può promuovere la nomina di una commissione, ai sensi dell'art. 205 co. 5 e 6 del Codice e immediatamente acquisisce (o fa acquisire alla commissione, ove istituita), la relazione riservata del DL e del collaudatore, ove nominato, e, qualora non ritenga palesemente inammissibili e non manifestamente infondate le riserve, formula una proposta motivata di accordo bonario.
3. La proposta motivata di accordo bonario è formulata e trasmessa contemporaneamente all'appaltatore e alla SA entro 45 giorni dal suo ricevimento. L'appaltatore e la SA devono pronunciarsi entro 45 giorni dal ricevimento della proposta. La pronuncia della SA deve avvenire con provvedimento motivato. La mancata pronuncia nel termine previsto costituisce rigetto della proposta.
4. La procedura può essere reiterata nel corso dei lavori una sola volta. La medesima procedura si applica, a prescindere dall'importo, per le riserve non risolte al momento dell'emissione del certificato di collaudo/CRE.
5. Sulle somme riconosciute in sede amministrativa o contenziosa, gli interessi al tasso legale cominciano a decorrere 60 giorni dopo la data di sottoscrizione dell'accordo bonario, successivamente approvato dalla SA, oppure dall'emissione del provvedimento esecutivo con il quale sono state risolte le controversie.
6. Ai sensi dell'art. 208 del Codice, anche al di fuori dei casi in cui è previsto il ricorso all'accordo bonario ai sensi dei commi precedenti, le controversie relative a diritti soggettivi derivanti dall'esecuzione del contratto possono sempre essere risolte mediante atto di transazione, in forma scritta, nel rispetto del Codice Civile; in tal caso è necessario l'approvazione da parte della SA che, sentito il RUP, esamina la proposta di transazione formulata dal soggetto aggiudicatario, ovvero può

formulare una proposta di transazione al soggetto aggiudicatario, previa audizione del medesimo.

Detta procedura può essere esperita anche per le controversie circa l'interpretazione del contratto o degli atti che ne fanno parte o da questo richiamati, anche quando tali interpretazioni non diano luogo direttamente a diverse valutazioni economiche.

7. Nelle more della risoluzione delle controversie, l'appaltatore non può comunque rallentare o sospendere i lavori, né rifiutarsi di eseguire gli ordini impartiti dalla SA.
8. Per quanto attiene i giudizi in materia di contratti dei lavori pubblici, si richiama quanto previsto dal Codice.
9. Ove non si proceda all'accordo bonario e l'appaltatore confermi le riserve, la definizione delle controversie derivanti dall'esecuzione del contratto è devoluta all'autorità competente presso il Foro di Bergamo ed è esclusa la competenza arbitrale.
10. Nelle more della risoluzione delle controversie l'Appaltatore non può comunque rallentare o sospendere i lavori, né rifiutarsi di eseguire gli ordini impartiti dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio.

## **CAPO 7. ONERI E OBBLIGHI**

### **Art. 31. ONERI ED OBBLIGHI DELL'APPALTATORE**

#### Obblighi del terzo responsabile

L'Appaltatore esegue i lavori sotto la propria esclusiva responsabilità, assumendone tutte le conseguenze civili e penali nei confronti dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio e di terzi; quindi sarà in obbligo di adottare, nell'esecuzione dei lavori, ogni procedimento ed ogni cautela necessaria a garantire la vita e l'incolumità degli operai addetti ai lavori stessi 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 e s.m.i., l'ALER Bergamo Lecco Sondrio 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 dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio.**

**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 Bergamo Lecco Sondrio 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, per gli impianti di riscaldamento aventi potenze superiori ai 100 (cento) 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.

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 come dall'allegato b "tabella controlli", 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:
  - l'esercizio 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" e s.m.i., 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 valvole miscelatrici, pompe anticondensa, pompe gemellari, elettrovalvole del gas, servomotori ecc., saranno 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 e s.m.i.) 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 Bergamo Lecco Sondrio.
- 3) Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria sull'impianto termico, proporre ed assistere l'ALER Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio.
- 4) Si impegna ad effettuare la manutenzione ordinaria degli impianti indicati nell'elenco riportato nell'art. 8 del presente Capitolato Speciale d'Appalto ed effettuare interventi su richiesta dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio, 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 Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio sulla fattibilità della richiesta e sugli eventuali costi da sostenere in caso di non fattibilità.

- 7) Si impegna ad effettuare le misurazioni in contraddittorio con il fornitore delle giacenze di gasolio negli che utilizzano tale combustibile.
- 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 dei servizi, per le seguenti prestazioni rese:
  - 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 Bergamo Lecco Sondrio;
  - 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;
  - 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 Bergamo Lecco Sondrio).
- 10) 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.
- 11) Oltre agli oneri di cui al capitolato generale e della normativa vigente in materia, agli altri indicati nel presente capitolato speciale, nonché a quanto previsto da tutti i piani per le misure di sicurezza fisica dei lavoratori, sono a carico dell'appaltatore gli oneri e gli obblighi di cui ai commi che seguono:
  - a. La fedele esecuzione degli ordini impartiti, dal Direttore dell'esecuzione del contratto, in conformità alle pattuizioni contrattuali, in modo che a perfetta regola d'arte. L'appaltatore non deve dare corso all'esecuzione di aggiunte o varianti non ordinate per iscritto dal Direttore dell'esecuzione del contratto.
  - b. L'assunzione in proprio, tenendone sollevata la Stazione appaltante, di ogni responsabilità risarcitoria e delle obbligazioni relative, comunque connesse all'esecuzione delle prestazioni dovute dall'impresa appaltatrice a termini di contratto.
  - c. La pulizia delle aree oggetto di intervento al termine dello stesso, la sistemazione delle vie di accesso, in modo da rendere sicuri il transito e la circolazione del personale non addetto all'interno delle strutture comunale in cui si agisce.
  - d. Lo sgombero dei materiali di rifiuto propri o lasciati da altre ditte con le modalità prescritte dalla legge. Nell'esecuzione del contratto l'Appaltatore curerà che le materie inquinanti di qualsiasi genere non vengano scaricate nella rete fognaria dell'edificio in cui si interviene e che ogni eventuale rifiuto che possa in qualche modo rientrare nel novero dei prodotti soggetti a regolamentazione particolare venga trattato nel rispetto delle norme in materia.

### **Art. 32. 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 Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio ed eventualmente rimosso e sostituito, su richiesta della stessa.

Si prescrive che l'Appaltatore all'inizio del servizio e comunque non oltre 10 (dieci) giorni dalla stipulazione del contratto, dovrà denunciare all'ALER Bergamo Lecco Sondrio le generalità di tutto il personale incaricato per la gestione degli impianti di cui trattasi.

### **Art. 33. ONERI ED OBBLIGHI DI ALER**

L'ALER Bergamo Lecco Sondrio 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, 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, - 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 pagamento all'Ente Locale territorialmente competente del contributo determinato sulla base della fascia di potenza degli impianti termici di cui all'elenco delle localizzazioni.

### **Art. 34. QUALITÀ E ACCETTAZIONE DEI MATERIALI IN GENERE**

I materiali da impiegare per i lavori compresi nell'appalto devono corrispondere, come caratteristiche, a quanto stabilito nelle leggi e nei regolamenti ufficiali vigenti in materia; in mancanza di particolari prescrizioni, devono essere delle migliori qualità esistenti in commercio, in rapporto alla funzione cui sono stati destinati; in ogni caso i materiali, prima della posa in opera, devono essere riconosciuti idonei e accettati dalla direzione Lavori, anche a seguito di specifiche prove di laboratorio o di certificazioni fornite dal produttore.

Qualora la direzione dei lavori rifiuti una qualsiasi provvista di materiali in quanto non adatta all'impiego, l'impresa deve sostituirla con altra che corrisponda alle caratteristiche volute; i materiali rifiutati devono essere allontanati immediatamente dal cantiere a cura e a spese della stessa impresa.

In materia di accettazione dei materiali, qualora eventuali carenze di prescrizioni comunitarie (dell'Unione europea) nazionali e regionali, ovvero la mancanza di precise disposizioni nella descrizione contrattuale degli interventi possano dare luogo a incertezze circa i requisiti dei materiali stessi, la direzione lavori ha facoltà di ricorrere all'applicazione di norme speciali, ove esistano, siano esse nazionali o estere.

L'accettazione dei materiali da parte della direzione dei lavori non esenta l'appaltatore dalla totale responsabilità della riuscita dell'intervento, anche per quanto può dipendere dai materiali stessi.

### **Art. 35. OBBLIGHI SPECIALI A CARICO DELL'APPALTATORE**

L'appaltatore è obbligato alla tenuta liste delle prestazioni in economia che sono tenute a cura dell'appaltatore e sono sottoposte al visto del Direttore dell'esecuzione del contratto per poter essere accettate a contabilità e dunque retribuite.

### **Art. 36. ADEMPIMENTI DI FINE LAVORI**

Entro 30 giorni dalla fine dei lavori, ovvero dei singoli ordini di lavoro, l'Appaltatore dovrà consegnare al Direttore dell'esecuzione del contratto la seguente documentazione:

- dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i. di tutti gli impianti installati, completi di ogni allegato.
- certificazioni riguardanti le caratteristiche dei manufatti posati;
- referenze riguardante le case produttrici dei materiali posati ed ogni altra utile indicazione per il reperimento a distanza di tempo dei pezzi di ricambio;
- manuali di istruzione e di manutenzione di tutti i macchinari, dispositivi ecc. messi in opera;
- ogni altra documentazione necessaria ad integrare il fascicolo informativo allegato al piano di sicurezza;
- certificazioni di avvenuto smaltimento alle discariche autorizzate dei materiali rimossi.

## **CAPO 8. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA**

### **Art. 37. 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.

I lavori appaltati devono 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).

Tali condizioni sono determinate dalle leggi vigenti, dai documenti di valutazione dei rischi elaborati dall'appaltatore e dai subappaltatori e dal datore di lavoro per gli edifici nei quali si svolgono gli interventi, dal DUVRI e dal DVR allegati al contratto ed aggiornati in corso d'opera ai sensi dell'artt. 17,26,28 e 29 del D.Lgs 81/08 e s.m.i.

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 Bergamo Lecco Sondrio 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.

Il committente si riserva ogni e qualsiasi facoltà di accertare, in qualunque momento e con le modalità che riterrà più opportune, l'esatto adempimento da parte dell'appaltatore degli obblighi di cui sopra. Il Committente, nel caso in cui l'esecuzione dell'opera non proceda secondo quanto stabilito dalle parti e a regola d'arte, si riserva di fissare un congruo termine entro il quale l'appaltatore si deve conformare a tali condizioni.

L'appaltatore è obbligato a fornire alla Stazione appaltante, entro 30 giorni dall'aggiudicazione:

l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e una dichiarazione in merito al rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti in vigore.

L'appaltatore darà immediata comunicazione scritta per qualsiasi infortunio o incidente in cui incorra il proprio personale, precisando circostanze e cause e provvederà a tenere il Committente informato degli sviluppi circa le condizioni degli infortunati, i relativi accertamenti e le indagini delle autorità competenti.

Il presente appalto non rientra tra le fattispecie di cui all'art. 89, comma 1, lettera a) del D. Lgs. 81/08 e s.m.i.. Il RUP provvederà alla nomina dei CSE ove la parti di lavori previste rientrassero nella tipologia di cantieri temporanei mobili. Sarà cura del CSE redigere il PSC ad hoc ovvero modificare il DUVRI.

L'Appaltatore imporrà al proprio personale il rispetto della normativa di sicurezza e ai propri preposti di controllare ed esigere tale rispetto.

Il personale destinato ai lavori dovrà essere, per numero e qualità, adeguato alle caratteristiche delle opere provvisorie in oggetto; sarà dunque formato e informato in materia di approntamento di opere provvisorie, di presidi di prevenzione e protezione e in materia di salute e igiene del lavoro.

Tutti i dipendenti dell'appaltatore sono tenuti ad osservare:

- i regolamenti in vigore in cantiere;
- le norme antinfortunistiche proprie del lavoro in esecuzione e quelle particolari vigenti in cantiere;
- le indicazioni contenute nel DUVRI e nei piani di sicurezza redatti dal CSE e le indicazioni fornite dal coordinatore per l'esecuzione.

Tutti i dipendenti e/o collaboratori dell'appaltatore saranno formati, addestrati e informati alle mansioni disposte, in funzione della figura, e con riferimento alle attrezzature ed alle macchine di cui sono operatori, a cura ed onere dell'appaltatore medesimo.

Inoltre l'appaltatore è inoltre tenuto a provvedere affinché le presenti norme e disposizioni vengano portate a conoscenza anche dei subappaltatori e da essi osservate rimanendo comunque unico responsabile delle attrezzature, degli apprestamenti e delle procedure esecutive subappaltate per quanto riguarda la loro conformità alle norme di legge.

Al lavoratore autonomo competono le seguenti responsabilità:

- rispettare tutte le indicazioni contenute nei piani di sicurezza e tutte le richieste del direttore tecnico di cantiere dell'appaltatore;
- utilizzare tutte le attrezzature di lavoro ed i dispositivi di protezione individuale in conformità alla normativa vigente;
- collaborare e cooperare con le imprese coinvolte nel processo costruttivo;
- non pregiudicare con le proprie lavorazioni la sicurezza delle altre imprese presenti in cantiere;
- informare l'appaltatore sui possibili rischi per gli addetti presenti in cantiere derivanti dalle proprie attività lavorative.

Nello svolgere tali obblighi i lavoratori autonomi devono instaurare una corretta ed efficace comunicazione con l'appaltatore e tutti i lavoratori a lui subordinati.

Il Direttore Tecnico dovrà essere dotato delle necessarie competenze tecniche in materia di sicurezza. Ad esso l'appaltatore conferirà ogni necessario potere affinché possa utilmente rappresentarlo nei confronti della Stazione Appaltante ad esso verrà comunicata ogni disposizione, anche verbale, attinente lo svolgimento del rapporto scaturente dal contratto di appalto.

In ambito all'attuazione del DUVRI o del piano della Sicurezza se necessario, il Direttore Tecnico di cantiere ha il compito di:

- a) coordinare l'azione di prevenzione e controllo dei rischi lavorativi, coinvolgendo in questa le altre figure professionali presenti in cantiere (Capo cantiere, preposti, assistenti, operai, lavoratori autonomi ecc.);
- b) comunicare al RUP i nominativi delle seguenti figure:
  - Capo cantiere;
  - Preposti;
  - Responsabile per la sicurezza;
  - Responsabile delle procedure di emergenza (Pronto Soccorso e Antincendio);
  - Responsabile della corretta efficienza e manutenzione di tutte le opere provvisorie presenti in cantiere;

- c) programmare le riunioni periodiche di sicurezza, con la partecipazione dei propri collaboratori, in cui valutare gli standard di sicurezza durante l'esecuzione dei lavori e le eventuali modifiche da apportare al ciclo produttivo o all'attrezzatura.

Qualora l'organizzazione interna dell'Impresa preveda ufficialmente l'affidamento di alcuni dei compiti sopra definiti a figure professionali diverse da quelle del Direttore Tecnico, l'Appaltatore ha comunque il compito di segnalare al Committente i nominativi di tali Preposti.

L'appaltatore è in ogni caso responsabile dei danni cagionati dalla inosservanza e trasgressione delle prescrizioni tecniche e delle norme di vigilanza e di sicurezza disposte dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Nello svolgere gli obblighi di cui sopra il direttore tecnico deve instaurare un corretto ed efficace sistema di comunicazione con l'appaltatore, le imprese subappaltatrici, i lavoratori autonomi, gli operai presenti in cantiere e il coordinatore per l'esecuzione dei lavori.

Il Capo cantiere avrà l'obbligo di sorveglianza continuativa nei luoghi dove si svolgono i lavori appaltati.

In ambito all'attuazione del presente piano della sicurezza, il Capo cantiere ha i seguenti obblighi:

- a) curare l'attuazione delle misure di sicurezza previste dalla normativa vigente;
- b) tenere a disposizione delle Autorità competenti, preposte alle verifiche ispettive di controllo del cantiere, il piano delle misure per la sicurezza fisica dei lavoratori unitamente a quelli consegnati dalle eventuali ditte subappaltanti;
- c) responsabilizzare i preposti e gli operai ad una attenta e scrupolosa osservanza delle norme di prevenzione;
- d) disporre ed esigere che i preposti facciano osservare agli operai le norme di sicurezza ed usare i mezzi protettivi messi a loro disposizione;
- e) provvedere alla compilazione giornaliera dell'elenco dei lavoratori presenti in cantiere contenente le generalità degli stessi, ed il nominativo della ditta dalla quale dipendono;
- f) provvedere alla eliminazione degli eventuali difetti o deficienze riscontrate negli apprestamenti di sicurezza;
- g) controllare l'affidabilità degli organi di sollevamento;
- h) curare il coordinamento con le eventuali ditte subappaltanti operanti in cantiere (od eventuali lavoratori autonomi) al fine di rendere gli specifici piani di sicurezza compatibili tra loro e coerenti con il piano di sicurezza generale;
- i) rendere edotti i Lavoratori subordinati dei rischi specifici cui sono esposti ed informarli delle loro responsabilità civili e penali ai sensi del D. Lgs. 758/1994;
- j) curare l'affissione nel cantiere delle principali Norme di prevenzione degli infortuni;
- k) curare l'affissione nel Cantiere della segnaletica di sicurezza;
- l) verificare se nelle varie fasi di realizzazione dell'opera si manifestino i rischi contemplati nelle schede operative allegate DVR e quindi effettuare immediatamente le misure di prevenzione richieste dalla particolarità dell'intervento;
- m) richiedere l'intervento dei superiori qualora si manifestassero nuove esigenze;
- n) prima dell'inizio di una nuova tipologia di lavorazione o in occasione del subentro di una nuova squadra di operai nell'ambito di una stessa lavorazione avrà l'obbligo di informare i lavoratori interessati sui rischi connessi a tali operazioni, organizzando nell'orario di lavoro un incontro di formazione nel corso del quale darà lettura ai relativi capitoli del piano di sicurezza; al termine di tale incontro egli dovrà redigere un breve verbale che dovrà essere sottoscritto oltre che dallo stesso Capocantiere, da tutti i lavoratori presenti all'incontro;
- o) tenere aggiornata la scheda di consegna ai Lavoratori dei mezzi di protezione personale - DPI.

Qualora l'organizzazione interna dell'Impresa preveda ufficialmente l'affidamento di alcuni dei compiti sopra definiti a figure professionali diverse da quelle del Capo Cantiere, l'Appaltatore ha comunque il compito di segnalare al Committente ed al Coordinatore della Sicurezza i nominativi di tali Preposti.

Per la gestione dell'appalto sotto il profilo della sicurezza, se necessario, il committente provvederà a nominare il coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione il quale, qualora fosse un soggetto diverso dal Direttore dell'esecuzione del contratto, lo affiancherà il per il suo ambito di competenza.

L'attività del C.S.E. è normata dal D. Lgs. 81/08 e successive modificazioni consisterà principalmente nell'esercitare funzioni di controllo sull'esatto adempimento da parte



dell'appaltatore di quanto previsto nel piano di sicurezza e coordinamento, con l'obbligo di riferire immediatamente e con comunicazione scritta al Direttore Tecnico di cantiere e al committente sulle eventuali situazioni di inadempimento constatate.

Nel caso di pericolo grave ed immediato il C.S.E. potrà, di propria iniziativa, far sospendere i lavori.

Il C.S.E. curerà i rapporti con il Direttore Tecnico di cantiere di cui sarà principale interlocutore in tema di sicurezza.

Curerà pertanto il coordinamento della sicurezza, organizzando sopralluoghi congiunti con il Direttore Tecnico di cantiere al fine di verificare l'attuazione delle misure di sicurezza e di prevenzione degli infortuni. Il C.S.E. al termine di ogni visita in cantiere provvederà a redigere in contraddittorio con il Direttore Tecnico di cantiere o il Capo cantiere un verbale di ispezione che dovrà essere stilato in duplice copia e che sarà allegato in originale al presente Piano Generale della Sicurezza. In esso verranno annotate le osservazioni relative al controllo delle protezioni e dei dispositivi di sicurezza e gli eventuali adeguamenti del piano di coordinamento e sicurezza che si rendessero necessari in relazione all'evoluzione dei lavori; inoltre verranno segnalate le eventuali inadempienze alle misure prescritte nel piano di sicurezza e coordinamento con le relative contestazioni.

#### **Art. 38. ACCERTAMENTO DELLE VIOLAZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA E RELATIVI PROVVEDIMENTI**

Il RUP/DEC, in caso di inosservanza delle misure di sicurezza e prevenzione degli infortuni da parte dell'impresa appaltatrice, potrà adottare nei confronti della stessa le seguenti procedure:

contestazione verbale;

richiamo scritto;

proposta di allontanamento di un lavoratore (dopo tre richiami scritti al medesimo lavoratore);

proposta al committente di allontanamento del Capocantiere (dopo tre richiami scritti al Capocantiere);

proposta al committente di sospensione dei lavori parziale o totale;

sospensione dei lavori parziale o totale (nei casi di particolare urgenza);

proposta al committente di risoluzione del contratto.

L'adozione di ciascuna procedura sarà rapportata alla gravità delle violazioni ed il numero di esse.

Le comunicazioni relative alle sanzioni di cui al punto b, c, d, e, verranno trasmesse alla ditta appaltatrice e contestualmente al committente.

#### **Art. 39. CARATTERISTICHE DELLA SOSPENSIONE LAVORI PER RAGIONI DI SICUREZZA**

La sospensione dei lavori per ragioni di sicurezza, disposta dal RUP o se nominato dal coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione con le modalità sopra descritte, andrà considerata esclusivamente come sanzione per il mancato adempimento agli obblighi previsti dal piano di coordinamento e sicurezza per i lavori citati nel l'allegato II della legge 81/08. La durata della stessa, a seconda della gravità della violazione e del presumibile tempo necessario al ripristino della situazione di sicurezza, andrà da 1 ora a 10 giorni.

La ripresa dei lavori non potrà essere considerata come avallo da parte del committente sulla idoneità delle modifiche apportate dall'appaltatore alla situazione a suo tempo giudicata inadeguata o pericolosa.

In caso di mancato ripristino della situazione di sicurezza, il C.S.E./RUP avrà la facoltà di proporre al committente la risoluzione del contratto e l'allontanamento dal cantiere dell'impresa appaltante fatto salvo il proprio diritto di risarcimento del danno, secondo quanto prescritto dal Codice Civile.

La durata delle eventuali sospensioni dovute ad inosservanza dell'appaltatore delle norme in materia di sicurezza, non comporterà uno slittamento dei tempi di ultimazione dei lavori previsti dal contratto.

#### **Art. 40. RESPONSABILITÀ VERSO TERZI ED ASSICURAZIONE**

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.

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 Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio 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.

È 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 Bergamo Lecco Sondrio.

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 Bergamo Lecco Sondrio, 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 9. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SUBAPPALTO

### Art. 41. SUBAPPALTO

1. Il subappalto è il contratto con il quale l'appaltatore affida a terzi l'esecuzione di parte delle prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto di appalto ed è ammesso secondo le disposizioni dell'art. 105 del Codice e del presente articolo.
2. Ai sensi del co. 1 dell'art. 105 del Codice, l'appaltatore esegue in proprio i lavori, i servizi, le forniture compresi nel contratto. A pena di nullità:
  - il contratto non può essere ceduto;
  - non può essere affidata a terzi l'integrale esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto;
  - non può essere affidata a terzi la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative al complesso delle categorie prevalenti e dei contratti ad alta intensità di manodopera.

Nel rispetto di quanto previsto al presente comma, è ammesso il subappalto con i seguenti limiti:

LOTTO 1 LECCO							
CATEGORIA	TIPOLOGIA	€	%	QUOTA SUBAPPALTABILE		IN CAPO ALL'APPALTATORE	
		CATEGORIA		% max	€	% min	€
Prevalente incidenza 80%	OS28	332.561,32	70%	37,49%	142.488,27	50,01%	190.073,05
	OG1	47.508,76	10%	100,00%	47.508,76	-.-	-.-
<b>TOTALE</b>		380.070,08			189.997,03		190.073,05

LOTTO 2 SONDRIO							
CATEGORIA	TIPOLOGIA	€	%	QUOTA SUBAPPALTABILE	IN CAPO ALL'APPALTATORE		

		CATEGORIA		% max	€	% max	€
Prevalente incidenza 80%	<b>OS28</b>	210.248,22	70%	37,49%	90.082,35	50,01%	120.165,87
	<b>OG1</b>	30.035,46	10%	100,00%	30.035,46	-.-	-.-
<b>TOTALE</b>		240.283,68			120.117,81		120.165,87

3. Ai sensi del co. 2 dell'art. 105 del Codice, tenuto conto della natura delle lavorazioni da effettuare, al fine di garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro e di sicurezza dei lavoratori e di prevenire il rischio di infiltrazioni criminali, le prestazioni di seguito elencate:

LOTTO 1 – U.O.G Lecco

LAVORAZIONE	TIPOLOGIA	CATEGORIA	€ LAVORAZIONE	% INCIDENZA SULLA CATEGORIA
Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici	<b>lavoro di notevole contenuto tecnologico o di rilevante complessità tecnica (art. 89 co. 11 del Codice)</b>	OS30 (S.I.O.S.)	95.017,52	100,00%

LOTTO 2 – U.O.G. Sondrio

LAVORAZIONE	TIPOLOGIA	CATEGORIA	€ LAVORAZIONE	% INCIDENZA SULLA CATEGORIA
Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici	<b>lavoro di notevole contenuto tecnologico o di rilevante complessità tecnica (art. 89 co. 11 del Codice)</b>	OS30 (S.I.O.S.)	60.070,92	100,00%

devono essere anch'esse realizzate a cura dell'appaltatore, a meno che i subappaltatori siano iscritti nell'elenco di cui al co. 52 dell'art. 1 della L. 190/2012 ovvero nell'anagrafe antimafia degli esecutori istituita dall'art. 30 del DL 189/2016, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 229/2016.

4. Costituisce subappalto qualsiasi contratto avente ad oggetto attività che richiedono l'impiego di manodopera, quali le forniture con posa in opera e i noli a caldo, se singolarmente di importo superiore al 2% dell'importo delle prestazioni affidate o di importo superiore a 100.000 euro e qualora l'incidenza del costo della manodopera e del personale sia superiore al 50% dell'importo del contratto da affidare. Non si configurano come subappalto le attività affidate di cui all'art. 105 co. 3 del Codice.
5. L'appaltatore può affidare in subappalto opere o lavori compresi nel contratto, purché:
- all'atto dell'offerta siano stati indicati i lavori o le parti d'opera che si intende subappaltare;
  - il subappaltatore sia qualificato nella relativa categoria e non sussistano a suo carico i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del Codice.
6. L'Appaltatore non può affidare in subappalto alcuna prestazione senza la preventiva autorizzazione della SA. Il subappalto non autorizzato comporta inadempimento contrattualmente grave ed essenziale anche ai sensi dell'art. 1456 del CC, con la conseguente possibilità, per la SA, di risolvere il contratto in danno dell'appaltatore, ferme restando le sanzioni previste dall'art. 21 della L. 646/1982.
7. L'appaltatore è obbligato ad acquisire nuova autorizzazione integrativa, qualora l'oggetto del subappalto subisca variazioni in incremento, nonché siano variati i requisiti di cui agli art. 83 e 84 del Codice.

8. Per essere autorizzato al subappalto, l'Appaltatore deve depositare specifica istanza scritta presso la SA, corredata dalla documentazione riportata nelle "LINEE GUIDA PER L'OTTENIMENTO DELL'AUTORIZZAZIONE AL SUBAPPALTO ED AL COTTIMO E PER LA COMUNICAZIONE DEI SUBCONTRATTI NELL'AMBITO DEGLI APPALTI DI LAVORI", allegato n. 1 al presente Capitolato.
9. Ai sensi del co. 16 dell'art. 105 del Codice, al fine di contrastare il fenomeno del lavoro sommerso e irregolare, il DURC è comprensivo della verifica della congruità della incidenza della manodopera relativa allo specifico contratto affidato.
10. La SA provvede al rilascio dell'autorizzazione al subappalto entro 30 giorni dal ricevimento della relativa richiesta; tale termine può essere prorogato una sola volta, ove ricorrano giustificati motivi. Trascorso tale termine senza che si sia provveduto, l'autorizzazione si intende concessa. Per i subappalti di importo inferiore al 2% dell'importo contrattuale o a € 100.000,00, il termine per il rilascio dell'autorizzazione è ridotto a 15 giorni.

I termini indicati sono da intendersi dalla data di consegna formale dell'istanza, completa di tutta la documentazione necessaria all'espletamento del procedimento di verifica, nessuna esclusa.

11. Qualora, a seguito di accertamenti sulle certificazioni prodotte in base alle quali il subappalto stesso è stato autorizzato con provvedimento espresso o per decorrenza dei termini, la SA riscontri la non sussistenza di una o più delle condizioni di cui all'art. 105 del Codice, la stessa procede alla sua revoca, fermo restando quanto previsto dalle norme in caso di dichiarazioni mendaci o non veritiere.
12. L'Appaltatore deve provvedere a sostituire immediatamente i subappaltatori, relativamente ai quali apposita verifica abbia dimostrato la sussistenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del Codice o la mancanza dei requisiti richiesti.
13. L'esecuzione delle prestazioni affidate in subappalto non può formare oggetto di ulteriore subappalto.
14. La SA rilascia all'appaltatore il Certificato di Esecuzione Lavori (cd. CEL), scomputando il valore e la categoria di quanto eseguito in subappalto. I subappaltatori possono richiedere alla SA i CEL relativi alle prestazioni realmente eseguite.
15. Ai sensi del co. 15 dell'art. 105 del Codice, l'Appaltatore deve tenere aggiornato il cartello di cantiere, inserendo il nominativi dei subappaltatori autorizzati.
16. Prima dell'inizio dei lavori del subappaltatore, l'appaltatore deve trasmettere alla SA la documentazione di avvenuta denuncia di nuovo lavoro (DNL) del subappaltatore agli enti previdenziali, assicurativi e antinfortunistici inclusa la Cassa edile, ove presente ed al CSE il POS del subcontraente, per il suo nulla osta preventivo.
17. Per i subcontratti che non sono subappalti, l'affidatario comunica alla SA, prima dell'inizio della prestazione, il nome del subcontraente, l'importo del subcontratto, l'oggetto del lavoro, servizio o fornitura affidati. Sono, altresì, comunicate alla SA eventuali modifiche a tali informazioni avvenute nel corso del subcontratto.

#### **Art. 42. RESPONSABILITÀ IN MATERIA DI SUBAPPALTO**

1. L'Appaltatore ed il subappaltatore sono responsabili in solido:
  - nei confronti della SA in relazione alle prestazioni oggetto di subappalto;
  - in relazione agli obblighi retributivi e contributivi ai sensi dell'art. 29 del D.Lgs. 276/2003 (nelle ipotesi di cui al co. 13 lett. a e c dell'art. 105 del Codice, l'appaltatore è liberato dalla responsabilità solidale).
2. L'Appaltatore è solidalmente responsabile con il subappaltatore degli adempimenti, da parte di questo ultimo, e degli obblighi di sicurezza previsti dalla normativa vigente.
3. Il subappaltatore, per le prestazioni affidate in subappalto, deve garantire gli stessi standard qualitativi e prestazionali previsti nel contratto di appalto e riconoscere ai lavoratori un trattamento economico e normativo non inferiore a quello che avrebbe garantito il contraente principale, inclusa l'applicazione dei medesimi contratti collettivi nazionali di lavoro, qualora le attività oggetto di subappalto coincidano con quelle caratterizzanti l'oggetto dell'appalto ovvero riguardino le lavorazioni relative alle categorie prevalenti e siano incluse nell'oggetto sociale del contraente principale.
4. L'appaltatore è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito

dai contratti collettivi nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni. E', altresì, responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

#### **Art. 43. PAGAMENTO DEI SUBAPPALTATORI**

1. La SA corrisponde direttamente al subappaltatore/cottimista l'importo dovuto per le prestazioni eseguite nei seguenti casi:
  - quando il subappaltatore/cottimista è una microimpresa o piccola impresa;
  - in caso di inadempimento da parte dell'appaltatore;
  - su richiesta del subappaltatore/cottimista e se la natura del contratto lo consente.
2. Il pagamento diretto da parte della SA a favore dei subappaltatori è subordinato:
  - all'emissione a termini di contratto del SAL, in seguito al raggiungimento della quota di lavori eseguiti e contabilizzati prevista dal presente capitolato;
  - all'assenza di contestazioni o rilievi da parte del DL/DEC, del CSE o del RUP, formalmente comunicate all'appaltatore e al subappaltatore, relativi a lavorazioni eseguite dal subappaltatore medesimo;
  - alla condizione che l'importo da liquidarsi al subappaltatore non ecceda l'importo del SAL e, nel contempo, sommato ai pagamenti precedenti, non ecceda l'importo del Contratto di Subappalto depositato agli atti della SA;
  - all'allegazione della prova che la richiesta di pagamento, con il relativo importo, sia stata previamente comunicata all'Appaltatore.
3. Al fine di consentire il pagamento diretto di cui al precedente comma 2, ad avvenuta emissione del SAL l'appaltatore deve trasmettere senza indugio alla SA una comunicazione congiunta appaltatore/subappaltatore che indichi:
  - la proposta motivata di pagamento;
  - la parte dei lavori/prestazioni eseguiti dal subappaltatore/cottimista;
  - il relativo importo da liquidare, con specifica indicazione dei costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta;
  - la dichiarazione del subappaltatore che null'altro ha da pretendere, relativamente alla quota riconosciuta nel SAL in argomento;
  - l'indicazione della categoria, tra quelle di cui all'allegato A al Regolamento, al fine della verifica della compatibilità con le lavorazioni autorizzate e del rilascio del CEL di cui all'allegato B al predetto Regolamento.
4. Qualora invece l'appaltatore paghi il subappaltatore, l'appaltatore deve trasmettere alla SA entro 20 giorni dalla liquidazione di ciascun SAL:
  - copia delle fatture quietanziate relative ai pagamenti corrisposti ai subappaltatori, con l'indicazione delle eventuali ritenute di garanzia effettuate;
  - dichiarazione a firma congiunta appaltatore/subappaltatore della corresponsione della specifica quota dei costi della sicurezza, senza applicazione di alcun ribasso.

#### **Art. 44. PATTO DI INTEGRITÀ, PROTOCOLLI MULTILATERALI, DOVERI COMPORTAMENTALI**

1. L'Appaltatore, con la partecipazione alla gara, si è impegnato ad accettare e a rispettare i seguenti accordi multilaterali ai quali la SA ha formulato la propria adesione, che l'appaltatore medesimo ha dichiarato di conoscere:
  - a) Patto di integrità in materia di contratti pubblici regionali, adottato dalla SA in attuazione della DGR XI/1751 del 17/06/2019;
  - b) Codice etico di comportamento dell'ALER BERGAMO LECCO SONDRIO.
1. Gli atti di cui al comma precedente costituiscono parte integrante del presente capitolato e del contratto d'appalto, ancorché non materialmente allegati.
2. L'appaltatore, con la partecipazione alla gara, si è impegnato altresì, nel caso di affidamento di incarichi di collaborazione a qualsiasi titolo, a rispettare i divieti imposti dall'art. 53 co. 16-ter del

D.Lgs. 165/2001 e dall'art. 21 del D.Lgs. 39/2013.

3. L'appaltatore, con la partecipazione alla gara, si è impegnato infine, nel caso di affidamento di incarichi di collaborazione a qualsiasi titolo, a rispettare e a far rispettare il codice di comportamento approvato con d.P.R. 62/2016, per quanto di propria competenza, in applicazione dell'art. 2 co. 3 dello stesso decreto.

#### **Art. 45. CLAUSOLA T&T PER LA TRASPARENZA E LA TRACCIABILITÀ**

1. ALER è tenuta all'osservanza delle "Linee Guida Trasparenza e Tracciabilità (T&T) della fase esecutiva dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture" approvate con D.G.R. XI/5408 del 25.10.2021 e aggiornate con D.G.R. XI/6605 del 30/06/2022 della regione Lombardia.
2. A tal fine l'Aggiudicatario del contratto, nonché le filiere dei subcontraenti coinvolti nella esecuzione, saranno tenuti al pieno rispetto di quanto previsto dal comma 2 dell'articolo 105 del Dlgs 50/2016, dal comma 1 dell'articolo 3 della legge 136/2010 e dalle "Linee Guida Trasparenza e Tracciabilità (T&T) della fase esecutiva dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture" approvate con D.G.R. XI/5408 del 25.10.2021 e aggiornate con D.G.R. XI/6605 del 30/06/2022.
3. I dati, le informazioni e i documenti oggetto di pubblicazione sono pubblicati per un periodo di 5 anni decorrenti dal primo gennaio successivo al caricamento in piattaforma, ai sensi dell'art. 8 del D.Lgs. n. 33/2013, e comunque fino a che gli atti pubblicati producono i loro effetti, ovvero fino alla conclusione del contratto principale. Decorso il periodo di pubblicazione i dati saranno integralmente rimossi e non conservati, salvo la eventuale conservazione per fini statistici e di ricerca, nel rispetto del Regolamento (UE) 2016/679 sulla protezione dei dati personali.
4. La mancata trasmissione delle informazioni di cui alle norme richiamate sarà sanzionata con il divieto, per l'Affidatario, di entrare a far parte del processo produttivo originato dal contratto, secondo quanto specificato nella "norma di contratto T&T - Trasparenza e Tracciabilità" adottata in virtù delle "Linee Guida Trasparenza e Tracciabilità (T&T) della fase esecutiva dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture" approvate con D.G.R. XI/5408 del 25.10.2021 e aggiornate con D.G.R. XI/6605 del 30/06/2022 con ogni effetto ai fini dell'adempimento contrattuale, dei pagamenti e della risoluzione, fermo restando la penale di euro 1.000,00 a carico dell'affidatario.
5. ALER, ai sensi del comma 9 dell'articolo 3 della legge 136/2010, verificherà che nei contratti sottoscritti dall'Aggiudicatario e dai sub contraenti a qualsiasi livello della filiera dei subcontratti, a pena di nullità assoluta, sia inclusa la norma di contratto T&T-Trasparenza e Tracciabilità con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010.
6. La mancata osservanza delle disposizioni di cui al presente articolo costituisce violazione del contratto con ogni effetto conseguente ai sensi di legge e del contratto medesimo, anche in termini di risoluzione di diritto, fermo restando la penale di euro 1.000,00 a carico dell'affidatario.

#### **Art. 46. SPESE CONTRATTUALI, IMPOSTE E TASSE**

1. Sono a carico dell'Appaltatore, senza diritto di rivalsa:
  - a) le spese contrattuali;
  - b) le tasse e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione dei lavori e la messa in funzione degli impianti;
  - c) 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 cantiere e all'esecuzione dei lavori;
  - d) le spese, le imposte, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto.
2. Sono altresì a carico dell'Appaltatore tutte le spese di bollo per gli atti occorrenti per la gestione del lavoro, dalla consegna alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio.
3. Se, per atti aggiuntivi o risultanze contabili finali sono necessari aggiornamenti o conguagli delle somme per spese contrattuali, imposte e tasse di cui ai commi 1 e 2, le maggiori somme sono comunque a carico dell'Appaltatore e trova applicazione l'art. 8 del Capitolato Generale d'Appalto.
4. A carico dell'Appaltatore restano inoltre le imposte e gli altri oneri, che, direttamente o

indirettamente gravino sui lavori e sulle forniture oggetto dell'appalto.

5. Il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto, regolata dalla legge. Tutti gli importi citati nel presente Capitolato speciale si intendono I.V.A. esclusa.

**Art. 47. RISERVATEZZA E PROPRIETÀ INTELLETTUALE**

1. Ai sensi del Regolamento Europeo GDPR 679/2016, i dati forniti dall'Appaltatore saranno trattati dalla SA, anche con strumenti informatici, esclusivamente per le finalità connesse alla stipulazione e gestione del contratto.
2. L'Appaltatore è tenuto a mantenere la più assoluta riservatezza per quanto concerne l'uso di tutti i documenti del contratto e ad astenersi, salvo esplicito benestare dell'Aler, dal pubblicare o, comunque, diffondere fotografie, notizie o articoli su quanto fosse venuto a conoscenza in relazione all'adempimento del contratto medesimo.
3. In caso di inosservanza dell'obbligo di riservatezza, l'Appaltatore è tenuto a risarcire l'Aler di tutti i danni che a quest'ultima dovessero derivare.
4. Le previsioni del presente articolo manterranno la loro efficacia anche in caso di scioglimento anticipato del contratto e per un periodo di 3 anni.
5. Tutta la documentazione tecnica correlata all'esecuzione del contratto, ivi compreso il progetto, così come tutta la documentazione tecnica che dovesse essere sviluppata dall'Aler e dall'appaltatore, congiuntamente e non, durante la vigenza del contratto, sono e resteranno di esclusiva proprietà dell'Aler.
6. L'Appaltatore dichiara e riconosce espressamente di non avere alcun diritto di utilizzo, riproduzione in alcuna forma, della documentazione sopra menzionata, né di poter cedere in tutto o in parte tale documentazione se non per lo svolgimento di attività correlate al contratto.

## **PARTE SECONDA – PRESCRIZIONI TECNICHE E DESCRIZIONE LAVORI**

### **Art. 48. DESCRIZIONE E FINALITÀ DELL'APPALTO**

Per gli impianti termici, così come definiti dal D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'Appaltatore dovrà provvedere alla gestione e alla conduzione degli impianti da svolgersi nel rispetto delle normative vigenti e delle norme di buona tecnica.

Per gestione ed esercizio si intende la conduzione dell'impianto termico nei termini previsti dalle vigenti leggi facendo riferimento ai relativi regolamenti regionali, laddove previsti e conformemente agli artt. 3 e 4 del D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i.

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

L'esercizio 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.

In particolare, l'attività di gestione e conduzione consiste:

- nella messa e tenuta in esercizio degli impianti oggetto del presente Appalto nonché nel mantenimento in efficienza degli stessi;
- nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici al fine di garantire i livelli prestazionali previsti;
- nel provvedere allo sgombero ed al trasporto alle pubbliche discariche dei rifiuti provenienti dalle pulizie (comprese fuliggini e depositi) e dalle riparazioni effettuate alle apparecchiature installate con particolare attenzione alla possibile presenza di amianto da trattare secondo la cogente normativa;
- nel conservare la documentazione necessaria a provare il rispetto delle normative.

Il mancato rispetto degli obiettivi, dei tempi, dei parametri, ecc., richiesti nel presente Capitolato Speciale di Appalto comporterà l'applicazione delle penali qui definite.

L'Appaltatore è obbligato a mantenere in esercizio gli impianti attraverso la gestione e conduzione di tutte le centrali, sotto centrali, le reti di distribuzione dei fluidi e le apparecchiature di scambio, di spina e di regolazione, nonché gli elementi terminali, ed effettuare un continuo controllo delle conformità di tutti i parametri funzionali degli stessi, affinché essi forniscano le prestazioni previste dal presente Capitolato Speciale d'Appalto.

L'esercizio, la conduzione e la vigilanza degli impianti termici deve avvenire conformemente alla normativa (comunitaria, nazionale e regionale) tempo per tempo vigente e in particolare a quanto previsto da:

- artt. 3 e 4 del D.P.R. n. 412/1993;
- D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.;
- D. Lgs. N. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i.
- D.P.R. 74/13 e s.m.i.;
- DM 10 febbraio 2014 (Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica);
- Normativa vigente in materia di impianti alimentati con combustibili gassosi, liquidi e solidi.

L'appaltatore nell'esercizio degli impianti termici deve tendere al loro migliore rendimento nel pieno rispetto dei valori stabiliti dalla normativa vigente in materia, emanata ed emananda (es. limite di emissione stabiliti per i vari tipi di combustibili impiegati, ecc).

L'Appaltatore ha inoltre l'onere, compreso nel canone, di provvedere quando necessario all'ottenimento ed al rinnovo delle necessarie dichiarazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/08, all'omologazione dell'impianto da parte dell' INAIL per l'onere della denuncia e all'ottenimento del libretto di impianto centrale in presenza di apparecchi di sicurezza, e di fornire supporto per la predisposizione di pratiche



autorizzative o prescrittive previste dalla norma (autorizzazioni, dichiarazioni annuali ecc.), anche ai fini dell'ottenimento della conformità alle norme di prevenzione ed incendio della centrale termica da parte del comando provinciale dei Vigili del Fuoco di Bergamo.

Le documentazioni di conformità costituiranno parte integrante del nuovo Libretto di impianto per la Climatizzazione nel rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, uso razionale dell'energia e salvaguardia dell'ambiente.

Le attività che l'Appaltatore deve eseguire, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono le seguenti:

- assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile";
- ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa tempo per tempo vigente e dal Capitolato Speciale d'Appalto;
- procedere all'affissione di apposito cartello con gli orari di funzionamento dell'Impianto per la Climatizzazione Invernale e con l'indicazione del "Terzo Responsabile";
- predisporre gli impianti ogni anno per l'avviamento, provvedendo pertanto allo svolgimento di tutte le opere necessarie;
- effettuare una prova a caldo dell'impianto termico i cui risultati dovranno essere trascritti nei libretti di centrale, che dovrà avere una durata minima di 4 ore, con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate nelle centrali termiche e nelle sottostazioni compresi i sistemi di regolazione e controllo. L'Appaltatore dovrà comunicare all'ALER la data di effettuazione delle prove suddette con congruo preavviso concordato con l'Azienda. Eventuali disfunzioni rilevate nel corso delle prove, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l'inizio, dovranno essere immediatamente segnalate per iscritto all'ALER Bergamo Lecco Sondrio;
- predisporre l'ottimale funzionamento e la miglior gestione degli impianti termici di climatizzazione invernale, valutando, individuando e conseguentemente programmando tempi e modalità di funzionamento di ogni componente della stessa;
- effettuare la sorveglianza tecnica delle Centrali Termiche;
- predisporre la messa a riposo delle apparecchiature da effettuarsi alla fine della Stagione di Riscaldamento;
- predisporre lo spegnimento od arresto degli impianti;
- provvedere alla pulizia stagionale dei locali delle Centrali Termiche e la pulizia interna ed esterna, l'ispezione ed il controllo dei serbatoi di stoccaggio gasolio. La pulizia stagionale deve essere ultimata al più tardi entro il secondo mese successivo all'ultimo giorno di funzionamento della Centrale;
- provvedere alla pulizia dei locali (compresi sottotetti) nelle adiacenze delle apparecchiature inerenti l'impianto;
- mantenere funzionanti i depuratori d'acqua, con fornitura e ripristino di sali e resine. La durezza dell'acqua deve essere mantenuta entro i limiti prescritti dal costruttore delle caldaie e scambiatori e/o dal progettista dell'impianto e dalla normativa tempo per tempo vigente;
- assicurare il controllo, il mantenimento e/o il ripristino delle condizioni di illuminazione e di sicurezza di scale, passerelle e percorsi di accesso in generale ai sottotetti o locali in cui sono ubicati i vasi di espansione o altre apparecchiature inerenti l'impianto;
- dotare, lì dove non presente, ciascuna Centrale Termica di apposita cassetta metallica o plastica pesante con portello in vetro infrangibile o plexiglas, impenetrabile alla polvere e dotata di serratura a cricchetto, adatta a contenere e conservare il Libretto di Centrale, gli schemi, le omologazioni e la restante documentazione relativa agli impianti;
- ripristinare, completare e mantenere la cartellonistica obbligatoria relativa agli impianti;
- adottare ogni accorgimento atto a preservare gli impianti dai pericoli di gelo. Eventuali inconvenienti causati dal gelo devono essere prontamente rimossi e riparati dall'Appaltatore, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni che ne fossero derivati;
- prevedere, per tutte le apparecchiature che dispongono di una riserva (es. pompe di circolazione, ventilatori, ecc.) o per le quali è prevista una sequenza di accensione, l'alternanza dell'apparecchiatura in servizio o della sequenza di accensione.

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

- ad assoggettarsi alle necessità dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio sia per il periodo di riscaldamento e sia per la produzione di acqua calda, 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 e s.m.i. ;
- 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;
- alla data di presa in consegna degli Impianti, formalizzata con la sottoscrizione del Verbale di Consegna, ad assumere la funzione di Terzo Responsabile così come definito dall'Allegato A del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i;
- nel caso di impianti termici con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW, ad essere in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, o di attestazione rilasciata ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica del 5 ottobre 2010, n. 207, nelle categorie OG 11, impianti tecnologici, oppure OS 28, impianti termici e di condizionamento;
- ad esercitare, condurre, controllare gli impianti termici e di disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli impianti di climatizzazione oppure secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza e garantire il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica, di sicurezza e di tutela dell'ambiente;
- ad informare la Regione Lombardia o la Provincia di Bergamo competente per territorio, o l'organismo da loro eventualmente delegato, della delega ricevuta quale Terzo Responsabile, nella tempistica definita dal D.P.R. 74/13, della eventuale revoca o rinuncia dell'incarico e della decadenza nonché le eventuali variazioni sia della consistenza che della titolarità dell'impianto;
- ad accertare, al momento della presa in consegna degli Impianti Termici per la climatizzazione e/o produzione di acqua calda sanitaria, la sussistenza o meno del "Libretto di impianto per la climatizzazione" (come previsto dal DPR 74/2013); in ogni caso deve provvedere al suo reperimento e completamento in ogni sua parte;
- a trascrivere sul Libretto di Impianto nel corso della gestione, i dati relativi al funzionamento dinamico dell'Impianto per la Climatizzazione, relativamente ai parametri di combustione, al consumo di combustibile e di energia termica, nonché gli interventi manutentivi effettuati;
- a gestire la reportistica relativa alle attività di controllo e manutenzione svolte su tutti gli impianti presi in consegna, con l'indicazione dettagliata di tutti gli interventi effettuati, sia pianificati, sia su guasto, e degli eventuali componenti sostituiti;
- a garantire che il Libretto di Impianto sia conforme a quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente;
- a rapportarsi con l'ALER Bergamo Lecco Sondrio fornendo costante informazione sull'andamento del Servizio e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici, con le modalità di monitoraggio previste dal presente Capitolato Speciale d'Appalto, nonché con le eventuali altre modalità da concordare.

Si evidenzia inoltre che l'assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici" da parte dell'Appaltatore lo obbliga ad espletare tutte le funzioni, le operazioni e le dichiarazioni previste dalla vigente normativa, in particolare:

- eventuali provvedimenti adottati dalle autorità competenti saranno da ritenersi a suo carico, siano essi di carattere amministrativo, penale o civile;
- come previsto dall'art. 34 comma 5 della legge 10/91, egli è soggetto sanzionabile se, nel corso di una verifica dell'Ente locale prevista dall'art. 31 comma 3 della stessa, non mantiene il rendimento di combustione entro i limiti previsti dalla normativa vigente e non effettua la manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI;
- come previsto dal D.P.R. 74/13, art. 6 comma 1 " in tutti i casi in cui nello stesso locale tecnico siano presenti generatori di calore oppure macchine frigorifere al servizio di più impianti termici, può essere

delegato un unico terzo responsabile che risponde delle predette attività degli impianti".

**Tali attività vengono remunerate dal canone di conduzione e gestione degli impianti di cui agli artt. 8, 9 e 11 del presente Capitolato Speciale d'Appalto.**

#### **Art. 49. ESERCIZIO E CONDUZIONE IMPIANTI**

L'esercizio delle centrali termiche di riscaldamento e di condizionamento della sede uffici ALER Bergamo Lecco Sondrio, deve essere tale da assicurare le condizioni climatiche conformi alla legislazione vigente all'interno degli edifici nel rispetto degli orari di funzionamento concordati. Tale servizio comprende la manodopera qualificata, la fornitura dei materiali di consumo, la strumentazione appropriata e quant'altro necessario per il perfetto funzionamento degli impianti medesimi.

L'aggiudicatario deve garantire il raggiungimento e il mantenimento dei valori di temperatura prescritti dal D.P.R. 74/2013 in ciascun edificio per tutto l'orario di utilizzo dello stesso, anche concordando con il Direttore dell'esecuzione del contratto un idoneo periodo di preaccensione in relazione alle diverse tipologie di fabbricati ed al periodo della stagione invernale (inizio, culmine, termine).

E' fatto onere dell'impresa di attenersi a corretti criteri di esercizio e di controllo periodico degli impianti nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti ed in particolare al D.P.R. 74/2013.

Gli orari giornalieri massimi di esercizio degli impianti termici sono quelli stabiliti dallo stesso D.P.R. 74/2013 con i limiti da questo imposti in ordine alla fascia oraria (dalle ore 5 alle ore 23). Eventuali particolari necessità (ad es. tipologia utenza) potranno comportare il mantenimento in esercizio anche oltre i predetti orari e/o periodi stagionali (accensione anticipata e/o spegnimento ritardato). Al fine di assicurare condizioni di comfort, l'Appaltatore dovrà garantire le temperature prescritte nel D.P.R. 74/2013. Qualora detta temperatura non possa essere raggiunta in determinati ambienti per cause non dipendenti dalle modalità di conduzione del servizio, l'Appaltatore è tenuto a darne segnalazione al Committente. L'Appaltatore deve prevenire i danni causati dal gelo, mettendo in atto gli opportuni accorgimenti durante i periodi di inattività degli impianti, anche a seguito di variazioni del periodo di funzionamento.

Il periodo estivo è indicativamente quello compreso tra Giugno e Settembre; le date esatte di accensione e spegnimento degli impianti di condizionamento saranno concordate con il Committente. Al fine di assicurare condizioni di comfort, l'Appaltatore farà riferimento al DPR 74/2013. Qualora detta temperatura non possa essere raggiunta in determinati ambienti per cause non dipendenti dalle modalità di conduzione del servizio, l'Appaltatore è tenuto a darne segnalazione al Committente. I periodi di attivazione degli impianti dovranno comunque essere adeguati alle esigenze dell'utenza. Tali periodi saranno concordati con il Direttore dell'esecuzione del contratto.

In ogni periodo dell'anno, il Committente ha diritto di variare le fasce orarie di accensione degli impianti o di richiedere l'interruzione del servizio, a seconda delle condizioni atmosferiche, delle proprie esigenze o dell'inutilizzo di uno o più stabili.

Il Committente si riserva di richiedere l'accensione degli impianti anche in orari o in giorni non consueti in occasione di eventi o manifestazioni senza che per questo l'appaltatore possa avanzare richiesta per compensi aggiuntivi.

L'Impresa Appaltatrice dovrà garantire l'efficienza del servizio di erogazione di sistemi di produzione centralizzati per l'acqua calda sanitaria. L'acqua dovrà essere erogata ad una temperatura non inferiore a 40°C e non superiore a 48°C. Si dovrà inoltre provvedere, ogni qualvolta diminuisca la resa di scambio dei produttori di acqua calda sanitaria, alla disincrostazione dei serpentine, oltre a quanto eventualmente richiesto dai componenti di impianto.

Si specifica che i combustibili e l'energia elettrica utilizzati sono a carico del Committente.

#### **Art. 50. SERVIZI OPERATIVI**

L'Appaltatore, nell'ambito del canone di conduzione e gestione offerto per ciascun impianto, dovrà svolgere i servizi operativi di seguito elencati con le modalità descritte.

**Personale addetto alla gestione e/o conduzione ed alla manutenzione degli impianti.**

Il personale addetto alla gestione e/o conduzione degli impianti deve essere in possesso delle abilitazioni necessarie, in relazione al tipo di impianto.

All'inizio della gestione l'Appaltatore deve notificare per iscritto all'ALER Bergamo Lecco Sondrio:

- 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 (Conduttore, 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 dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio, armonizzerà il periodo di gestione in base alle condizioni meteorologiche ed in accordo con le ordinanze delle Autorità Locali.

#### **Conservazione e compilazione del libretto di centrale ed altre registrazioni**

Il Responsabile dell'esercizio 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 allegati F e G. 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 Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio per gli interventi del caso.

L'Appaltatore deve impedire che, una volta definita in contraddittorio con i tecnici dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio 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.

### **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 INAIL, UNEL, UNI, o altri organi riconosciuti dallo Stato e dovranno trovare sempre consenso dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio.

#### **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 Bergamo Lecco Sondrio. Tali interventi devono essere effettuati, se necessario, possibilmente nelle ore concordate con l'Ufficio Tecnico, diverse da quelle del funzionamento dell'impianto ed in modo continuativo fino alla completa eliminazione.

#### **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.

#### **Art. 51. MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI**

Per tutta la durata del contratto l'Appaltatore è tenuto ad effettuare una corretta manutenzione ordinaria degli impianti oggetto del servizio.

La Manutenzione Ordinaria include: la Manutenzione Programmata eseguita in base ad un cronoprogramma temporale, quella ciclica, effettuata in base a cicli di utilizzo predeterminati e quella di opportunità eseguita in forma sequenziale o parallela su più componenti in corrispondenza di un'opportunità di intervento al fine di realizzare sinergie e sincronie nell'impiego di risorse economiche, tecniche ed organizzative.

La manutenzione ordinaria, così come sopra intesa, rappresenta il complesso di interventi, ispezioni, controlli e verifiche periodiche a carattere di prevenzione, finalizzato a ridurre la frequenza e l'entità dei guasti e delle interruzioni del servizio.

L'appaltatore attraverso la definizione della frequenza e tipo di intervento deve orientare la manutenzione alla preservazione del sistema edificio-impianti con interventi preordinati e ciclici (manutenzione preventiva) ovvero con l'osservazione sistematica (monitoraggio periodico) dell'immobile allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a prevenire il verificarsi di guasti (manutenzione predittiva).

Tutti gli interventi necessari per una corretta conduzione e i programmi manutentivi, seguiranno le operazioni stabilite e previste dalle case costruttrici, nel completo rispetto delle Leggi, dei codici e dei regolamenti in vigore che fungeranno pertanto da riferimento primario unitamente a quanto esplicitato nel presente Capitolato. Nell'allegato "Tabella Controlli" è riportato un elenco non esaustivo delle attività minime di monitoraggio periodico e controlli programmati incluse nel canone di conduzione.

#### **Le attività previste nell'Offerta Tecnica proposta in sede di gara costituiranno un vincolo Contrattuale per l'Appaltatore.**

Il Manutentore garantirà la gestione della contabilizzazione dei lavori e delle attività periodiche programmata ed a chiamata, eseguiti, organizzata in modo da consentire al Direttore dell'esecuzione del contratto la corretta verifica di ogni singola esecuzione e, la conoscenza analitica di tutte le attività eseguite selezionate per sede e per tipologie d'intervento.

L'Appaltatore avrà il compito di segnalare entro le 24 ore al Contraente tutte quelle circostanze riguardanti gli impianti oggetto dell'appalto che richiedessero un intervento di manutenzione per qualsiasi causa, ad esempio: obsolescenza tecnologica, riduzione della funzionalità e della efficienza o non rispondenza a norme di Legge. Nel caso durante l'appalto emerga che per motivi tecnici o per rispetto di leggi o normative per alcuni impianti sia richiesta una frequenza maggiore delle operazioni previste nel Programma, il Manutentore dovrà adeguare il programma di manutenzione senza alcun onere aggiuntivo per il Committente.

- 1) Servizio di Reperibilità e di Pronto Intervento: finalizzato al rispetto dei parametri di erogazione del servizio nonché per ovviare ad eventuali guasti e/o interruzioni (interventi tampone e di messa in sicurezza).

2) Manutenzione correttiva a guasto: manutenzione eseguita a seguito di una avaria e volta a riportare la componente tecnologica nello stato in cui essa possa eseguire la funzione richiesta.

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.

L'attività di manutenzione ordinaria comprende sempre anche la fornitura di materiali di consumo e/o di usura e i ricambi necessari per l'effettuazione **delle attività previste nel canone** delle quali si riporta, a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, il seguente elenco:

- olii lubrificanti necessari durante il normale funzionamento delle apparecchiature;
- prodotti per l'ingrassaggio di parti meccaniche rotanti;
- gas frigorifero per normali reintegri – fino a kg. 3;
- rabbocchi olio per compressori frigoriferi;
- cinghie trapezoidali di qualsiasi tipo e grandezza;
- detersivi, disossidanti, spazzole, stracci e materiali per la pulizia e per il lavaggio in genere;
- sale per rigenerazione, additivi chimici e resine occorrenti per il trattamento;
- filtri aria in di qualsiasi tipo, forma e dimensioni per i fan coils e UTA, anche a tasca;
- materiali occorrenti per il rifacimento dei premi treccia, delle guarnizioni etc. pertinenti le elettropompe, valvole, saracinesche etc.;
- materiali occorrenti per l'esecuzione di saldature di emergenza sia elettriche che ossiacetileniche;
- fornitura al personale dipendente delle tute e degli attrezzi di lavoro e di tutte le attrezzature occorrenti;
- strumenti per i rilievi di temperatura, umidità relativa e velocità dell'aria e per il controllo delle reti dei vari impianti;
- fornitura di ogni minuto materiale necessario per la buona manutenzione e al rispetto degli obiettivi contrattuali;
- disincrostanti, detersivi, solventi e sostanze chimiche in genere nonché le attrezzature necessarie (scope, stracci, spugne, ecc.) per l'effettuazione degli interventi mirati alla migliore conservazione degli impianti tecnologici e/o i locali ospitanti gli stessi;
- prodotti additivanti dell'acqua di alimentazione delle caldaie, dell'acqua sanitaria fredda, compresi i sali per la rigenerazione delle resine degli addolcitori;
- premistoppa e baderne per la tenuta prive di amianto;
- guarnizioni comuni delle valvole di intercettazione e delle rubinetterie;
- guarnizioni di tenuta delle camere di combustione delle caldaie, prive di amianto;
- vernici nelle qualità, quantità e colore necessarie per l'espletamento delle operazioni manutentive di ritocco e/o di sostituzioni di apparecchiature d'impianto;
- viteria e rubinetteria d'uso;
- lampade di segnalazione installate su tutti i quadri elettrici;
- fusibili e morsetteria, targhette indicatrici dei quadri elettrici e sinottici;
- giunti, raccordi e materiale per eventuale ripristino di tratti di coibentazione relativamente alle reti di tubazioni;
- bulloneria e corsetteria cavetteria per gli impianti di terra;
- vaselina o sostanze specifiche per la ricopertura dei punti di connessione degli impianti di terra;
- organi di comando (pulsanti, interruttori, sezionatori) installati su quadri elettrici;
- tenute delle valvole di regolazione intercettazione installate sui corpi scaldanti;
- liquidi di consumo delle attrezzature per il mantenimento della funzionalità delle apparecchiature per il trattamento dell'acqua.

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.

Ciascun intervento di manutenzione ordinaria dovrà essere condotto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, attraverso le seguenti attività elementari:

- **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. Per tutta la durata del contratto l'Appaltatore avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutte le superfici che costituiscono gli involucri esterni degli impianti affidati, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare le apparecchiature connesse al servizio. Egli dovrà altresì 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.
- **Controlli funzionali e verifiche:** si tratta delle operazioni effettuate sulla singola componente e sottocomponente o sull'impianto nel suo insieme, finalizzate a verificarne lo stato di funzionalità o a verificare la rispondenza di determinati parametri ai valori standard o di legge previsti. In particolare per "verifiche" si intende un insieme di attività finalizzate 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..
- **Smontaggio e rimontaggio:** si tratta delle operazioni effettuate sulla singola componente e sotto componente impiantistica e necessarie per effettuare gli interventi di pulizia e sostituzione delle parti.
- **Sostituzione:** l'Appaltatore procederà alla sostituzione di quelle parti (componenti e sottocomponenti definite all'interno della **(Tabella Controlli)** che risultino alterate nelle loro caratteristiche e che sono causa della non rispondenza alle prestazioni attese. 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.
- **Prove di accensione impianti:** Al fine di constatare il perfetto funzionamento di tutti gli impianti di riscaldamento, l'Assuntore dovrà comunicare entro il 30 settembre le date in cui saranno eseguite le prove di accensione di detti impianti; le prove dovranno concludersi entro il 10 ottobre di ogni anno. Analogamente, al fine di constatare il perfetto funzionamento di tutti gli impianti di condizionamento centralizzati, l'Assuntore dovrà comunicare entro il 10 maggio le date in cui



dovranno essere eseguite le prove di accensione di detti impianti; le prove dovranno concludersi entro il 31 maggio di ogni anno.

- **Manutenzione da effettuarsi:** L'Appaltatore deve garantire comunque 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. 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.

L'Appaltatore dovrà effettuare la manutenzione ordinaria con revisione e controllo di tutti gli organi della centrale termica durante tutto il periodo della gestione: caldaie e tutti i suoi componenti, bruciatori e tutti i suoi componenti, elettropompe, apparecchiature di regolazione e sicurezza, vasi di espansione, saracinesche di intercettazione, impianto di termoregolazione, impianto e quadro elettrico, cisterne e loro accessori, impianto di combustione, tubazioni e isolamento delle stesse, addolcitori ove installati, scambiatori e tutti i suoi componenti, revisione e ricarica estintori. 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 discolora 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 i servizi operativi sopra descritti sono a carico dell'Appaltatore e remunerati con il canone di gestione e conduzione.**

**In caso di interventi di manutenzione ordinaria consistenti in 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 (ELABORATO P.07) al presente Capitolato Speciale d'appalto.**

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

### **1) Manutenzione Preventiva**

L'appaltatore, per ciascun componente degli impianti oggetto del presente appalto, dovrà, in coerenza con quanto definito all'interno del "Programma di Manutenzione", eseguire tutte le attività di manutenzione preventiva di cui all'Appendice al Capitolato Tecnico "Tabella Controlli", nella quale è presente un elenco esemplificativo e non esaustivo delle componenti delle singole unità tecnologiche degli impianti, delle attività/interventi manutentivi programmati ad essi associati e le relative periodicità intese come frequenze minime.

Per qualunque ulteriore componente o sotto-componente d'impianto (non citato all'interno dell'Appendice) rilevato e oggetto del servizio, le relative operazioni di manutenzione (attività/interventi) e frequenze devono essere eseguite dall'Appaltatore nel rispetto delle norme tecniche di riferimento e/o delle istruzioni tecniche del costruttore/installatore dell'impianto. Nel caso in cui la normativa vigente tempo per tempo, le istruzioni tecniche per la regolazione, l'uso e la manutenzione elaborate dal costruttore/installatore dell'impianto prevedano attività e/o frequenze maggiori, rispetto a quanto previsto all'interno dell'Appendice, l'Appaltatore deve utilizzare le frequenze e le attività previste dalle normative stesse e/o dalle istruzioni tecniche elaborate dal costruttore/installatore.

E' onere dell'appaltatore aggiornare, durante il corso del contratto di appalto, il file "Tabella Controlli" quale appendice del presente CSA.

Tali ulteriori componenti e/o maggiori attività e/o frequenze, integrative rispetto a quanto previsto nell' Appendice, sono prese in carico/svolte dall'Appaltatore senza ulteriori oneri per l'Amministrazione ed inserite nel Programma di Manutenzione.

Gli impianti oggetto del presente Capitolato sono quelli elencati all'art. 8. Tale elenco impianti, prima dell'avvio del servizio, sarà oggetto da parte dell'Appaltatore di una verifica puntuale volta all'identificazione di tutti i componenti di impianto. Tale verifica è propedeutica alla redazione del Programma di Manutenzione.

Le attività che presentano una frequenza maggiore della durata del contratto oggetto dell'Appalto, dovranno essere comunque eseguite nell'ambito della durata del contratto.

Tutte le attività di Manutenzione Preventiva sono remunerate attraverso la corresponsione del corrispettivo dell'appalto stabilito all'art. 11 del presente Capitolato Speciale di Appalto.

## **2) Reperibilità e Pronto intervento**

**L'appalto comprende il servizio di reperibilità 24 ore/365 giorni all'anno per gli interventi d'urgenza e per tale servizio, la Ditta aggiudicataria dovrà fornire alla stazione appaltante un numero telefonico sempre presidiato al quale fare riferimento per le chiamate d'urgenza.**

**Il servizio di reperibilità, inteso oltre l'orario normale lavorativo, è considerato dalle ore 18.00 alle ore 08.00 dei giorni lavorativi e nei giorni festivi h 24.**

La squadra di pronto intervento dovrà essere attrezzata con mezzo di trasporto dotato di:

- attrezzatura e dei materiali necessari per svolgere le attività a loro richieste;
- dispositivi di protezione individuale e apprestamenti di sicurezza.

In caso di interventi non rinviabili per motivi di sicurezza ed incolumità pubblica (p. es. fermo impianto), la Ditta aggiudicataria dovrà intervenire sul posto entro un'ora dalla chiamata telefonica, salvo diversi accordi intercorsi tra le parti nella medesima richiesta.

L'intervento urgente dovrà consistere nel ripristino della funzionalità del servizio nell'area interessata anche mediante soluzioni provvisorie, garantendo la sicurezza e l'incolumità delle persone. La richiesta di intervento può avvenire mediante avviso anche telefonico da parte del Direttore dell'esecuzione/RUP del contratto o soggetti terzi da lui preventivamente autorizzati (addetti agli uffici segreteria tecnica, manutenzione ordinaria e riattazione alloggi).

**Le richieste di intervento di riparazione a guasto, anche di parti di impianto all'interno degli alloggi, pervenute direttamente dall'inquilinato all'Appaltatore, dovranno essere preventivamente autorizzati da ALER Bergamo Lecco Sondrio, anche dal tecnico reperibile al di fuori dagli orari di ufficio affinché si possa intervenire per ripristinare il funzionamento.**

Nel caso in cui non sia possibile eliminare completamente le cause del guasto, l'Impresa dovrà, comunque, predisporre ed agire in maniera tale da limitare al minimo i disagi. Nella circostanza in cui un intervento di manutenzione straordinaria debba essere realizzato sugli impianti con particolare urgenza, comprovata e comunicata per iscritto dall'Appaltatore, in quanto l'anomalia impiantistica pregiudica l'erogazione di servizi vitali per l'attività degli immobili, ovvero sia tale da poter produrre gravi conseguenti danni, l'intervento stesso verrà eseguito sotto la responsabilità dell'Appaltatore, previa autorizzazione del Committente.

Il Committente si riserva la facoltà di far eseguire da terzi gli interventi necessari al pronto ripristino dell'esercizio, in danno dell'Appaltatore, qualora sia dimostrata la sua responsabilità o la sua inerzia nell'intervento.

In particolare, in caso di guasti agli impianti di riscaldamento, produzione acqua calda sanitaria, e per ogni impianto di cui al presente appalto, 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 Bergamo Lecco Sondrio.

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: dall'ufficio Manutenzione Ordinaria e Riattazione Alloggi dell'Area

Tecnica dell'U.O.G. di Bergamo negli orari d'ufficio, al responsabile della squadra di pronto intervento che opera sul territorio di Bergamo e provincia nelle ore di chiusura degli uffici attraverso un numero dedicato registrato sul centralino dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio.

- 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 Bergamo Lecco Sondrio.
- 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 Bergamo Lecco Sondrio, sarà tenuto 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 del Committente), 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.

### **3) Manutenzione Correttiva a Guasto**

La manutenzione correttiva a guasto dell'unità tecnologica viene eseguita a seguito di un'avaria, di un malfunzionamento e/o di una interruzione anche parziale del servizio, ed è volta a riportare l'unità tecnologica (impianto e relativi componenti e sub componenti/apparecchiature) nello stato in cui essa possa eseguire la funzione richiesta.

Tutte le attività/interventi di manutenzione correttiva a guasto, svolte durante la durata contrattuale, che prevedono la sostituzione o la riparazione di componenti e/o sottocomponenti/apparecchiature necessitano che queste ultime abbiano caratteristiche tecniche uguali o migliori di quelle esistenti. La sostituzione, in questo secondo caso (sostituzione migliorativa), deve essere concordata con il Direttore dell'esecuzione del contratto e soggetta ad approvazione formale, su proposta, da parte del R.U.P.

L'Appaltatore è tenuto a presentare, entro 2 (due) giorni lavorativi dalla data del sopralluogo, un preventivo di spesa, da sottoporre all'approvazione del Direttore dell'esecuzione.

Nel preventivo dovrà essere riportato il tempo previsto per l'intervento che deve tener conto anche delle eventuali tempistiche derivanti dell'approvvigionamento dei materiali.

L'autorizzazione prodotta dal RUP, che farà decorrere i tempi di inizio dell'intervento, dovrà riportare la data ultima per l'esecuzione dell'attività coerentemente con quanto stimato in sede di preventivo.

Al termine dell'attività l'Appaltatore dovrà predisporre la Scheda Consuntivo Intervento.

Le attività di Manutenzione Correttiva a Guasto sono remunerate ai sensi dell'art. 14 del presente Capitolato.

## **Art. 52. MANUTENZIONE STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI**

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 oltre a garantire interventi di manutenzione ordinaria compresi la sostituzione e/o la 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.N.A.I.L., termometri ad immersione omologati I.N.A.I.L., termometri a contatto, pozzetti per termometri di controllo, termo idrometri, 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, potrà essere contattato dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio per eseguire interventi di manutenzione straordinaria.

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, preventivamente concordati con il Direttore dell'Esecuzione del Contratto, dovranno essere autorizzati dal R.U.P. e realizzati dall'Appaltatore se incaricato da ALER Bergamo Lecco Sondrio.

Gli stessi verranno liquidati a misura con i prezzi unitari di cui all'elaborato P.07 ELENCHI PREZZI in mancanza saranno raggugliati a quelli dell'elenco prezzi o dedotti dai listini dei fornitori e opportunamente analizzati, ridotti del ribasso offerto in sede di gara.

La Manutenzione Straordinaria degli impianti consiste nell'esecuzione di attività di:

- Manutenzione per adeguamento: attività/interventi per adeguamento a modifiche normative e legislative sopravvenute;
- Manutenzione sostitutiva: attività/interventi di sostituzione parziale o totale di unità tecnologiche o elementi tecnici per fine ciclo di vita o per obsolescenza o seguito di guasto non sanabile con le attività di manutenzione correttiva.

L'Appaltatore, ove previsto dalla normativa vigente, dovrà a sua cura e spese ottenere le certificazioni di legge o rilasciare, a seconda del caso, le idonee autocertificazioni di avvenuta esecuzione a regola d'arte e provvedere al collaudo, con la formula del così detto sistema "chiavi in mano". Se l'intervento necessita di autorizzazioni alla realizzazione da parte di Enti Amministrativi o Enti di controllo (Comuni, Province, Regioni, Enti Statali, VV.F, ISPESL, ASL, ecc.), l'Appaltatore deve farsi carico dell'espletamento delle relative pratiche autorizzative sostenendone i costi e sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità in merito, anche se la stessa Amministrazione risulti titolare delle suddette autorizzazioni. L'inizio delle opere di realizzazione dell'intervento è subordinato al rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie da parte degli Enti preposti al controllo e alla verifica.

Tutte le attività/interventi di Manutenzione Straordinaria che prevedono la sostituzione delle unità tecnologiche, ed eventualmente anche la sostituzione di componenti e/o sottocomponenti/apparecchiature, necessitano che queste abbiano caratteristiche tecniche uguali o migliori di quelle esistenti. La sostituzione, in questo secondo caso, deve essere concordata con il Direttore dell'Esecuzione che ne valuta la conformità, la congruità dei prezzi e del preventivo e previa autorizzazione da parte del RUP.

Le richieste relative ad attività di manutenzione straordinaria dovranno avere carattere formale (es. richieste scritte) ed essere sottoscritte dal Direttore dell'esecuzione per la proposta al RUP.

Entro 4 (quattro) giorni lavorativi dalla richiesta, l'Appaltatore dovrà effettuare la preventivazione degli interventi, tenendo conto delle informazioni fornite e dell'eventuale documentazione progettuale a supporto fornita dall'amministrazione, con le informazioni necessarie alla sua pianificazione, alla definizione del costo, ecc. e sottoporla alla verifica da parte del Direttore dell'esecuzione ed all'approvazione finale del RUP. Nel preventivo dovrà essere riportato il tempo previsto per l'intervento che deve tener conto anche delle eventuali tempistiche derivanti dall'approvvigionamento dei materiali. L'autorizzazione prodotta dal RUP dovrà riportare la data ultima per l'esecuzione dell'attività coerentemente con quanto stimato in sede di preventivo.

Negli interventi che necessitano della redazione di un progetto preliminare e/o esecutivo, l'attività di

progettazione non dovrà essere svolta dall'Appaltatore **ad eccezione delle progettazioni oggetto di offerta tecnica (vedasi elaborati offerte tecniche Lotto 1 UOG Lecco per il lotto 2 UOG Sondrio)**. L'ALER Bergamo Lecco Sondrio dovrà fornire all'Appaltatore i progetti e i computi metrici che gli consentano la redazione del preventivo da sottoporre alla verifica da parte del Direttore dell'Esecuzione ed all'autorizzazione finale da parte del RUP.

Al termine dell'attività l'Appaltatore dovrà predisporre la Scheda Consuntivo Intervento.

### **Art. 53. Programmazione e Controllo Operativo**

Per Programmazione dei Servizi si intende la schedulazione temporale di tutte le attività e gli interventi previsti.

La Programmazione delle attività e degli interventi, viene formalizzata attraverso la stesura dei seguenti documenti:

- il "Programma di Manutenzione";
- il "Programma Operativo degli Interventi".

La consuntivazione e verifica delle attività svolte da parte del Fornitore avviene attraverso i seguenti documenti:

- il "Verbale di Controllo";
- la "Scheda Consuntivo Intervento".

#### **1. Programma di Manutenzione**

L'Appaltatore, per ciascun impianto e/o sistema edificio-impianto relativo al servizio attivato, deve redigere un Programma di Manutenzione sulla base delle attività previste dall'Appendice al Capitolato Speciale d'Appalto denominata "Tabella Controlli"

Egli, **entro 30 (trenta) giorni** dalla data di sottoscrizione del Verbale di Consegna deve consegnare all'ALER Bergamo Lecco Sondrio il Programma di Manutenzione.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna del Programma di Manutenzione potrà comportare l'applicazione delle penali eventualmente definite dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio.

L'ALER Bergamo Lecco Sondrio deve verificare, durante l'esecuzione dei Servizi, l'efficacia del Programma di Manutenzione proposto e conseguentemente potrà richiedere eventuali motivate variazioni relative ad attività e frequenze, senza oneri aggiuntivi per la stessa, in relazione al rispetto delle obbligazioni contrattuali, alle prescrizioni normative e all'ottimizzazione dei risultati dei servizi.

Le frequenze degli interventi, attività e delle verifiche presenti nel Programma di Manutenzione devono essere aggiornate periodicamente dall'Appaltatore in relazione alle informazioni rilevate durante le attività manutentive programmate, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

Gli interventi previsti nel Programma di Manutenzione sono pianificati ed inseriti nel "Programma Operativo degli Interventi",

#### **2. Programma Operativo degli Interventi**

L'Appaltatore dovrà provvedere ad organizzare l'esecuzione di tutte le attività programmabili all'interno di un Programma Operativo degli Interventi (POI).

Il Programma Operativo degli Interventi viene redatto dall'Appaltatore con la periodicità definita dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio, in coerenza con le modalità di pagamento previste all'art. 14 del presente Capitolato Speciale d'Appalto, e contiene la schedulazione di tutte le singole attività, previste nel Programma di Manutenzione e previste per gli interventi di Manutenzione Straordinaria (eventualmente già approvati dall'Amministrazione prima della redazione del POI) da eseguire nel periodo di riferimento, ed evidenzia il dettaglio degli impianti e dei componenti specifici oggetto d'intervento.

Il Programma Operativo degli Interventi consiste in un elaborato, da aggiornare e consegnare formalmente al Direttore dell'esecuzione (es. tramite invio posta, e-mail, consegna brevi manu), con un anticipo di almeno **15 (quindici) giorni lavorativi** rispetto all'inizio del periodo di riferimento. Il Programma si intende approvato trascorsi 10 (dieci) giorni lavorativi consecutivi dalla ricezione da parte del Direttore dell'esecuzione che, a sua volta dovrà ottenere, in tale lasso di tempo, il visto autorizzativo da parte del RUP. In alternativa, l'ALER Bergamo Lecco Sondrio può far pervenire le proprie osservazioni che comportano modifiche al POI e l'Appaltatore è tenuto a redigere e

consegnare la nuova versione del POI entro i successivi 2 (due) giorni dal ricevimento delle osservazioni.

Il primo POI deve essere consegnato entro **45 (quarantacinque) giorni** dalla presa in consegna degli impianti.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna del Piano Operativo degli Interventi potrà comportare l'applicazione delle penali eventualmente definite dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio.

L'Appaltatore organizzerà gli interventi in accordo con il Direttore dell'esecuzione per ciò che riguarda i tempi e gli orari in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento dell'attività e rispettare comunque i tempi previsti per l'esecuzione.

Eventuali modifiche alla programmazione delle attività dovranno essere concordate tra le parti.

Le attività/interventi non programmabili (ad es. correttiva a guasto) non sono tracciate/i nel Programma Operativo degli Interventi, ma rimangono a carico dell'Appaltatore che ne darà evidenza attraverso la Scheda Consuntivo Intervento e nel Verbale di Controllo.

### **3. Verbale di Controllo**

Il controllo dell'esecuzione delle attività schedate nel Programma Operativo degli Interventi, dovrà risultare da apposito documento, il "Verbale di Controllo", che certifica l'esecuzione delle attività e degli interventi di cui alle sezioni del POI, predisposto e sottoscritto dall'Appaltatore ed accettato dal Direttore dell'Esecuzione.

Il Verbale di Controllo, dovrà essere redatto con la stessa periodicità definita dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio per il POI e in coerenza con le modalità di fatturazione e pagamento e al suo interno dovranno essere riportati:

- tutti gli interventi di Manutenzione Ordinaria Preventiva effettuati nel periodo di riferimento nonché gli interventi non effettuati, ma previsti nel POI, con relativa annotazione/documentazione a supporto e la riprogrammazione degli stessi in considerazione della data ultima per il rispetto delle periodicità stabilita nel Programma di Manutenzione;
- tutti gli interventi di Manutenzione Correttiva a Guasto e di Manutenzione Straordinaria terminati nel periodo di riferimento. Per ogni intervento dovrà essere allegata la relativa "Scheda Consuntivo Intervento".

Il Verbale di Controllo deve essere consegnato al Direttore dell'esecuzione entro il quinto giorno lavorativo del mese successivo al periodo di riferimento. Il mancato rispetto dei tempi di consegna potrà comportare l'applicazione delle penali eventualmente definite dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio. Tutte le attività si riterranno concluse con la redazione da parte dell'Appaltatore del Verbale di Controllo. La firma del Verbale di Controllo da parte del Direttore dell'Esecuzione, con tutte le annotazioni in esso riportate, vale, salvo diversa indicazione da parte dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio, come sola accettazione dell'avvenuta esecuzione delle attività eseguite dall'Appaltatore.

L'esame e l'approvazione del Verbale di Controllo dovrà avvenire, a cura del Direttore dell'esecuzione, entro 10 (dieci) giorni dalla presentazione. Entro tale periodo il Direttore dell'esecuzione ha la facoltà di richiedere all'Appaltatore chiarimenti, modifiche e integrazioni della documentazione. Tali richieste interromperanno la decorrenza dei termini di approvazione. Il nuovo termine di approvazione sarà di 10 (dieci) giorni dalla presentazione dei chiarimenti/modifiche/integrazioni richieste.

Inoltre, qualora dal Verbale di Controllo e/o comunque da verifiche da parte dell'Amministrazione risultassero ritardi e/o opere/attività difformi da quanto previsto nel Programma Operativo degli Interventi, potrà avvenire l'applicazione delle penali eventualmente definite dall'Amministrazione.

### **4. Scheda Consuntivo Intervento**

Al termine degli interventi di manutenzione correttiva a guasto e di manutenzione, l'Appaltatore deve redigere e consegnare al Direttore dell'esecuzione la "Scheda Consuntivo Intervento". In tale documento dovranno essere riportate al minimo le seguenti informazioni quali:

- riferimento richiesta intervento (solo per manutenzione straordinaria);
- nel caso di interventi correttivi a guasto, indicazione della data e ora del sopralluogo, livello di priorità dell'intervento, programmabilità dell'intervento;
- immobile/componente del sistema edificio impianto oggetto dell'intervento;

- descrizione dell'intervento;
- dettaglio delle attività eseguite ed voci di listino associate;
- riferimenti preventivo di spesa prodotto e relativa autorizzazione;
- data e ora di inizio e di fine intervento;
- impresa/operatore/i che ha/hanno eseguito l'intervento;
- eventuali riferimenti alle autorizzazioni da parte di Enti Amministrativi o Enti di controllo (Comuni, Province, Regioni, Enti Statali, VV.F, ISPEL, ASL, ecc.);
- eventuali problematiche tecniche e/o operative riscontrate.

La Scheda di Consuntivo Intervento, compilata in ogni sua parte e firmata dall'Appaltatore, dovrà essere consegnata al Direttore dell'esecuzione entro **2 (due) giorni lavorativi** successivi dalla conclusione dell'attività.

Il Direttore dell'esecuzione dovrà controfirmare la scheda come attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'intervento e dell'accettazione dello stesso.

L'esame e l'approvazione della Scheda di Consuntivo Intervento dovrà avvenire, a cura del Direttore dell'esecuzione, entro 10 (dieci) giorni dalla presentazione. Entro tale periodo il Direttore dell'esecuzione ha la facoltà di richiedere all'Appaltatore chiarimenti, modifiche e integrazioni della Scheda. Tali richieste interromperanno la decorrenza dei termini di approvazione. Il nuovo termine di approvazione sarà di 10 (dieci) giorni dalla presentazione dei chiarimenti/modifiche/integrazioni richieste. L'Approvazione della Scheda di Consuntivo Intervento da parte del Direttore dell'Esecuzione, con tutte le annotazioni in esso riportate, vale come sola accettazione dell'avvenuta esecuzione delle attività eseguite dall'Appaltatore.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna da parte dell'Appaltatore potrà comportare l'applicazione delle penali eventualmente definite dell'ALER Bergamo lecco Sondrio.

#### **Art. 54. 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 Ordinaria e Riattazione Alloggi dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio, secondo le modalità di cui all'art. 46 del presente Capitolato Speciale di Appalto.

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 le stesse apparecchiature quando non riparabili verrà liquidata su presentazione di fattura, restando sempre a carico dell'Appaltatore, le spese di trasporto, di rettifica o adattamento e mano d'opera per la sostituzione.

I prezzi dei ricambi saranno quelli esposti nell'allegato elenco prezzi; in mancanza si liquideranno in base a listini ufficiali delle imprese costruttrici in vigore alla data dell'offerta.

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 disincretizzazione 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 Bergamo Lecco Sondrio 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.

#### **Art. 55. 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 ed asportazione neve dagli stessi se superiore a 50 cm..

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

#### **Art. 56. PROVA A CALDO**

L' Appaltatore, entro il **5 ottobre**, dovrà provvedere ad effettuare una prova a caldo dell'impianto, della durata minima di **2 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 Bergamo Lecco Sondrio 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. 57. 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 Straordinaria, Manutenzione Ordinaria e Pronto Intervento dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio.

#### **Art. 58. 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 Bergamo Lecco Sondrio 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. 59. 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 personale tecnico dell'Appaltatore, che la esplica attraverso visite programmate ed eventuali ulteriori visite per necessità, su richiesta dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio o degli utenti (mancanza di erogazione di calore per guasto di apparecchiature, ecc.) come specificato anche all'art. 8 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. 60. 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 Riattazione Alloggi dell'ALER Bergamo Lecco Sondrio.

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, in modo 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 Bergamo Lecco Sondrio si riserva altresì la facoltà di disporre senza alcuna maggiorazione del costo di gestione, una o due interruzioni del servizio giornaliero.

**Art. 61. 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 Bergamo Lecco Sondrio, 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. 62. 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 CO<sub>2</sub> 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. 63. 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. 64. 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. 65. 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. 66. 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 Bergamo Lecco Sondrio per i relativi provvedimenti.

#### **Art. 67. 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 Bergamo Lecco Sondrio 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. 68. 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 (CO<sub>2</sub>, 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. 69. 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. 70. 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 difficoltosa 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. 71. 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), l'Appaltatore provvederà con regolarità a verificare la necessità di rifornimento del sale per il funzionamento degli stessi secondo le cadenze 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. 72. CONSEGNA DELL'IMPIANTO**

Gli impianti oggetto del presente appalto verranno consegnati dall'ALER Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio presenzierà alle visite ed il VERBALE DI VISITA, stilato dai funzionari INAIL o ASST, deve essere consegnato in copia all'ALER Bergamo Lecco Sondrio 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. 73. 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 Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio 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 Bergamo Lecco Sondrio.

#### **Art. 74. ULTIMAZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Il Direttore dell'esecuzione del contratto procede all'accertamento sommario della regolarità delle opere eseguite controfirmando ogni singola scheda relativa all'intervento eseguito.

In sede di tale accertamento, sono rilevati e verbalizzati eventuali vizi e difformità di costruzione che l'impresa appaltatrice è tenuta a eliminare a sue spese nel termine fissato e con le modalità prescritte dal Direttore dell'esecuzione del contratto. In caso di ritardo nel ripristino, si applica la penale per i ritardi prevista dall'apposito articolo del presente capitolato speciale, proporzionale all'importo della parte di lavori che direttamente e indirettamente traggono pregiudizio dal mancato ripristino e comunque all'importo non inferiore a quello dei lavori di ripristino.

#### **Art. 75. ULTIMAZIONE GENERALE DEI LAVORI E GRATUITA MANUTENZIONE**

Al termine dell'appalto e in seguito a richiesta scritta dell'impresa appaltatrice il Direttore dell'esecuzione del contratto redige, entro 10 giorni dalla richiesta, il certificato di ultimazione lavori.

#### **Art. 76. TERMINI PER IL COLLAUDO**

Il Certificato di Conformità del servizio (o collaudo) è emesso entro il termine perentorio di 3 mesi dall'ultimazione del Servizio ed ha carattere definitivo una volta approvato dalla Stazione Appaltante secondo le modalità di Legge. Decorsi due anni, il Certificato si intende approvato ancorché l'atto formale di approvazione non sia intervenuto entro due mesi dalla scadenza del suddetto termine.

Il Certificato di Conformità del servizio viene trasmesso per la sua accettazione all'appaltatore, il quale deve firmarlo nel termine di 20 giorni. All'atto della firma egli può aggiungere le domande che ritiene opportune, rispetto alle operazioni di collaudo. Tali domande devono essere formulate e giustificate nel modo prescritto dal regolamento con riferimento alle riserve e con le conseguenze previste. L'organo di collaudoerisce al responsabile del procedimento sulle singole osservazioni fatte dall'appaltatore al certificato di conformità del servizio, formulando le proprie considerazioni ed indica le nuove visite che ritiene opportuno di eseguire.

Il pagamento della rata di saldo non costituisce presunzione di accettazione dell'opera ai sensi dell'articolo 1666, secondo comma, del codice civile.

Salvo quanto disposto dall'articolo 1669 del Codice civile, l'appaltatore risponde per la difformità e i vizi dell'opera, ancorché riconoscibili, purché denunciati dal soggetto appaltante prima che il certificato di collaudo assuma carattere definitivo.

#### **Art. 77. MANUTEZIONE APPARECCHIATURE D'IMPIANTO ALL'INTERNO DEGLI ALLOGGI**

L'Appaltatore, su chiamata dell'utenza e a seguito di segnalazione di ALER Bergamo Lecco Sondrio, dovrà intervenire ad eseguire interventi manutentivi/ripartivi anche per le seguenti apparecchiature di impianto ubicate all'interno dei singoli:

- 2 corpi scaldanti-radiatori (valvole, detentori, guarnizioni di tenuta, ecc.);
- 2 moduli di utenza per la gestione del calore prodotto per il riscaldamento e la produzione di acqua

- calda sanitaria (pulizia del calcare, spurghi d'aria ecc.), lì ove presenti;
- 2 termostati e cronotermostati ambienti (solo ed esclusivamente in impianti centralizzati dotati di valvole di zona);
- 2 contabilizzatori del calore diretti (contatori) e relative valvole di chiusura e di regolazione della portata del fluido termovettore.

#### **Art. 78. 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.

#### **Art. 79. SERVIZIO DI MANUTENZIONE E GESTIONE IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA DELLE SEDI UOG LECCO E UOG SONDRIO**

##### **ATTIVITÀ A CANONE**

Le attività a canone comprendono:

- manutenzione ordinaria preventiva a canone;
- manutenzione ordinaria correttiva a canone.

##### **MANUTENZIONE ORDINARIA PREVENTIVA A CANONE E PERIODICITÀ DEGLI INTERVENTI**

Le visite dovranno essere condotte da personale abilitato che eseguirà tutte le operazioni stabilite dal programma di manutenzione predetto, nel completo rispetto della normativa vigente.

La ditta appaltatrice provvederà, secondo specifica periodicità indicata nel medesimo programma, a svolgere le operazioni di seguito indicate con un'attività di vero e proprio presidio:

- accensione e spegnimento stagionale dell'impianto di climatizzazione estiva;
- gruppo refrigeratore condensato
  - accensione e spegnimento stagionale
  - verifica dei parametri di funzionamento
  - controllo delle pressioni di esercizio
  - verifica di compressore, condensatore ed evaporatore
  - verifica del circuito del fluido refrigerante
  - pulizia della batteria condensante
  - verifica dei collegamenti e componenti elettrici
  - compilazione dell'allegato 3C
  - aggiornamento del libretto dell'impianto
  - controllo assenza di perdite FGAS e registrazione sulla banca dati;
- centrale impianto di climatizzazione:
  - verifica del funzionamento generale di tutti i componenti
  - controllo delle pressioni dei V.E.
  - controllo del livello di fluido nei V.E. ed eventuale reintegro
  - verifica dell'assenza di perdite di fluido nei V.E. sino alla  $T_{max}$  di esercizio
  - controllo del funzionamento delle pompe, di assenza di perdite e rumori/vibrazioni
  - verifica del funzionamento di valvole e giunti
  - verifica di assenza di perdite
  - verifica dell'impianto di adduzione dell'acqua
  - aggiornamento del libretto dell'impianto (in comune con il gruppo refrigeratore condensato);
- aggiornamento e adeguamento alle normative vigenti dei libretti impiantistici;
- compilazione di tutta la modulistica richiesta dalle normative vigenti.

Per manutenzione preventiva, attività a canone, si intende l'esecuzione preventiva di tutte le operazioni, senza esclusione alcuna, necessarie a mantenere gli impianti in buono stato di funzionamento ed a garantire il mantenimento nel tempo delle condizioni rilevate al momento della consegna, facendo ricorso

a riparazioni, ripristini, sostituzioni di parti, di componenti o di apparecchi.

L'Appaltatore, con proprio personale e con attrezzature e mezzi propri, deve operare nei luoghi e nei tempi autorizzati dal Committente.

Compito dell'Appaltatore è la gestione ed il ripristino dell'impianto deteriorato.

Non gli è consentita, se non previa autorizzazione scritta, alcuna modifica che possa in qualche modo alterare la funzionalità, la sicurezza e le caratteristiche dell'impianto.

Non è assolutamente ammesso l'impiego di materiale di recupero salvo che non si tratti di materiale fuori produzione che può essere riparato e che può essere indispensabile per il funzionamento dell'impianto.

L'Appaltatore qualora non in grado di provvedere alla ricostruzione di quei componenti obsoleti non più reperibili sul mercato e non sostituibili con altri aventi la medesima funzionalità dovrà proporre soluzioni alternative che saranno valutate, con insindacabile giudizio del Committente.

Tutti i materiali di risulta delle lavorazioni e quelli delle apparecchiature sostituite dovranno essere smaltiti a cura e a spese dell'Appaltatore, salvo diverse disposizioni da parte del Committente.

Le visite, le forniture e le verifiche avranno luogo con cadenze conformi alle regole tecniche di manutenzione della tipologia degli impianti affidati e comunque tali da garantire il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto della normativa vigente.

Si considerano prestazioni minime di manutenzione quelle richieste dalle case costruttrici dei vari elementi tecnici e riportate nei relativi libretti di manutenzione eventualmente oltre agli interventi di verifica successivamente indicati in termini temporali.

Gli interventi dovranno essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative e raccomandazioni tecniche vigenti.

Oltre a quanto precedentemente descritto, l'Appaltatore dovrà attenersi anche ai commi successivi considerando che in caso di duplicità di interpretazione varrà la più vantaggiosa per il Committente e questo a suo insindacabile giudizio.

Tali operazioni sono finalizzate al contenimento del livello di degrado provocato dal normale uso, dagli agenti atmosferici, nonché a fronteggiare tutti gli eventi accidentali che comportano la necessità di un primo intervento senza la modifica essenziale della struttura degli impianti o della sua destinazione d'uso.

#### **MANUTENZIONE ORDINARIA CORRETTIVA A CANONE**

Per manutenzione correttiva, attività a canone, si intende l'esecuzione degli interventi di ripristino dell'efficienza del sistema, pertanto laddove si presenti un guasto di notevole entità (*es: che comporti la necessaria sostituzione di un'apparecchiatura, ecc*), si procederà con le modalità descritte nella manutenzione straordinaria extra canone.

Tali interventi riguarderanno:

- sostituzione di parti dell'impianto danneggiate e/o non funzionanti;
- sostituzione di parti dell'impianto obsolete e/o non più a norma.

Resta inteso che L'Appaltatore dovrà comunque prontamente eseguire tutti gli interventi e/o attività necessari al ripristino della corretta funzionalità degli impianti, al fine di raggiungere gli standard di qualità del servizio fissati dal Committente.

#### **ATTIVITA' EXTRA CANONE**

##### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA EXTRA CANONE**

Riguarda l'esecuzione di opere non disciplinate nelle attività a canone descritte nel precedente capitolo la cui esigenza scaturisce in occasione di interventi di manutenzione a guasto, programmata o predittiva, ovvero da esigenze espresse dal Committente.

Tali interventi potranno riguardare:

- opere, servizi e forniture necessarie ed opportune all'eliminazione di anomalie impiantistiche essenziali per la loro corretta funzionalità, che si possono presentare a seguito di caso fortuito, vetustà, obsolescenza, anche tecnologica, o di inconvenienti comunque non imputabili alla responsabilità dell'Appaltatore;
- risanamento di parti o di settori omogenei di specifici impianti per interventi non previsti, ma richiesti dal Committente durante il corso dell'Appalto, sulla base di indicazioni di massima del

Committente/Direzione Lavori, ovvero resi necessari al fine di adeguare gli impianti a leggi e regolamenti vigenti, il cui mancato rispetto sia emerso in sede di attività manutentive ordinarie.

Il Committente si riserva la facoltà di chiedere, relativamente agli impianti oggetto della manutenzione, lo svolgimento delle seguenti attività non contemplate nelle attività a canone:

- realizzazione di nuovo impianto e/o ampliamento;
- eventuali attività di sostituzione cavi (alimentazioni, segnali, ecc...);
- esecuzione di qualsiasi tipo di impianto elettrico asservito agli impianti;
- sostituzioni, per adeguamento e/o ampliamento, di parti d'impianto;
- rilascio delle relative certificazioni ad intervento di adeguamento d'impianto effettuato, anche elettrico;
- attività generica di cablaggio;
- realizzazione di qualsiasi opera civile;
- verifica d'integrità dell'infrastruttura degli impianti elettrici di alimentazione: cavidotti, pozzetti ecc;
- eventuali nuove.

Saranno considerati come "*prestazioni straordinarie*" anche tutti gli interventi tecnici eseguiti per:

- guasti derivanti da atti vandalici e sabotaggi;
- guasti derivanti da sinistri in genere;
- guasti causati da eventi meteorologici eccezionali;
- guasti derivanti da calamità naturali di ogni genere.

#### **SOPRALLUOGHI, PREVENTIVI, PROGETTI**

La possibilità di realizzare nell'ambito del servizio tecnico-manutentivo interventi di tipo straordinario con corrispettivo a misura, comporta che l'Appaltatore svolga un'attività di sopralluoghi, indagini, progettazione e preventivazione relativa alle esigenze d'intervento manutentivo che si manifestano dopo la formulazione dell'anagrafe dello stato manutentivo e per espressa richiesta del Committente.

L'Appaltatore ha quindi l'obbligo di:

- individuare gli interventi da eseguire;
- individuare le soluzioni tecniche per risolvere i problemi manutentivi;
- preventivare gli interventi utilizzando i prezziari di seguito indicati;
- fornire una documentazione tecnico-economica al Committente tale che questo possa decidere se effettuare l'intervento nell'ambito dei programmi già predisposti o ad integrazione degli stessi.

Il Committente si riserva di chiedere preventivi e progetti di massima per interventi di manutenzione possibili e l'Appaltatore è tenuto a fornirli, nelle forme e con il dettaglio richiesto, anche se a questi non dovesse poi seguire l'esecuzione dei lavori.

In tema di manutenzione straordinaria extra canone ed atteso che la tecnica di compensazione delle attività svolte è calcolata "a misura" il Committente si riserva di acquisire preventivi e progetti di massima da soggetti terzi onde verificare la congruità e la convenienza dei prezzi praticati; a parità di prezzo o per scarti scarsamente significativi le prestazioni e le opere verranno realizzate dall'Appaltatore, fatta salva la possibilità di quest'ultimo di confutare ed argomentare che la proposta presentata, ancorché meno conveniente in termini economici, sia comunque vantaggiosa per il Committente.

**Il RUP:**

**Geom. Marco Brena**