

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789



FONDAZIONE E.N.P.A.I.A.
ENTE NAZIONALE DI PREVIDENZA PER GLI
ADDETTI E PER GLI IMPIEGATI IN AGRICOLTURA

Divisione Gestione del Patrimonio Immobiliare
Attività manutenzione Ordinaria e Straordinaria

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

(ALLEGATO B)

Manutenzione ed esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma.

.

Sommario

PARTE I

DESCRIZIONE DELL'APPALTO

- Art. 1 : Oggetto dell'appalto, ubicazione degli impianti
- Art. 2 : Ammontare dell'Appalto – canone
- Art. 3 : Durata dell'Appalto
- Art. 4 : Requisiti della ditta manuttrice per l'esecuzione dell'appalto
- Art. 5 : Referente per il servizio di manutenzione
- Art. 6 : Norme applicabili

PARTE II

DISCIPLINARE TECNICO PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO

- Art. 7 : Condizioni generali per l'esecuzione del servizio
- Art. 8 : Conduzione
- Art. 9 : Manutenzione con carattere di urgenza
- Art. 10 : Manutenzione programmata
- Art. 11 : Modalità di svolgimento del servizio di manutenzione programmata
- Art. 12 : Sostituzione di parti di impianto non comprese nel canone
- Art. 13 : Norme di sicurezza
- Art. 14 : Materiali e forniture a carico della Ditta Manuttrice
- Art. 15 : Proposte di adeguamenti migliorativi sugli impianti
- Art. 16 : Documentazione
- Art. 17 : Servizio di pronto intervento

PARTE III

DISCIPLINA CONTRATTUALE

- Art. 18 : Stipula del contratto
- Art. 19 : Documenti allegati al contratto
- Art. 20: Disposizioni generali
- Art. 21 : Rappresentante dell'Appaltatore e domicilio

PARTE IV

CAUZIONE E GARANZIE

- Art. 22 : Cauzione e garanzie
- Art. 23 : Danni e Assicurazioni a carico dell'Impresa
- Art. 24 : Garanzie lavori e difetti

PARTE V

TERMINI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 25 : Consegna del servizio

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

- Art. 26 : Programma operativo
- Art. 27 : Inderogabilità dei termini di esecuzione
- Art. 28 : Sospensione e ripersa del servizio
- Art. 29 : Penali

PARTE VI
DISCIPLINA ECONOMICA

- Art. 30 : Anticipazione
- Art. 31 : Valutazione del servizio
- Art. 32 : Pagamenti
- Art. 33 : Revisione prezzi
- Art. 34 : Cessione del contratto e dei crediti

PARTE VII
DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE

- Art. 35 : Variazione del servizio
- Art. 36 : Valutazione delle variazioni

PARTE VIII
DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

- Art. 37 : Norme di sicurezza Generali
- Art. 38 : Piani di sicurezza

PARTE IX
DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO

- Art. 39: Subappalto
- Art. 40 : Responsabilità in materia di subappalto
- Art. 41 : Pagamento dei subappaltatori

PARTE X
CONTROVERSIE, MANODOPERA, ESECUZIONE D'UFFICIO

- Art. 42 : Riserve
- Art. 43: Foro competente per le controversie
- Art. 44 : Contratti collettivi e disposizioni sulla manodopera
- Art. 45: Risoluzione del Contratto e Recesso

PARTE XI
DISPOSIZIONI PER L'ULTIMAZIONE

- Art. 46 : Ultimazione dei lavori
- Art. 47 : Collaudo e regolare esecuzione
- Art. 48 : Proprietà dei materiali di demolizione

PARTE XII

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

NORME FINALI

Art.49 : Qualità dei materiali

Art. 50 : Oneri e obblighi a carico dell'appaltatore

Art. 51 : Ulteriori oneri a carico dell'appaltatore

Art. 52 Oneri a carico del committente

PARTE I
DESCRIZIONE DELL'APPALTO

Art. 1

Oggetto dell'Appalto, ubicazione degli impianti

L'Appalto di cui al presente Capitolato ha per oggetto tutte le prestazioni connesse all'esercizio e manutenzione degli impianti termici (riscaldamento e produzione di acqua calda) e di condizionamento elencati nell'allegato "C e D", per cui è previsto un compenso a canone annuo; L'insieme delle attività di cui al punto 1 sono in sintesi le seguenti:

- esercizio e conduzione, CON ONERE DI TERZO RESPONSABILE;
- manutenzione e lavori compresi nel canone (come specificati nell'art. 2);
- verifiche e controlli;
- "sanificazione" degli impianti di condizionamento;

Le prestazioni dovranno essere eseguite con le modalità indicate dal DPR 412/1993, nel rispetto dei limiti di esercizio di cui all'art. 11, comma 7, DPR 412/1993 nonché dei Regolamenti sanitari, Comunali, e delle norme richiamate nel presente Capitolato. In particolare, per l'esercizio e la manutenzione degli impianti, l'Impresa assume l'onere del "**terzo responsabile**", come previsto dal DPR 412/93 e successive modificazioni e integrazioni.

Per le definizioni riportate nel presente Capitolato si intendono le definizioni di cui all'art. 1 della legge 10/1991, del DPR 412/1993 e delle norme UNI 8364 del febbraio 1984 e successive modificazioni e integrazioni.

Si allega di seguito l'elenco degli impianti di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. oggetto del servizio.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

ELENCO IMPIANTI

Centrali termiche con caldaie a gas metano:

	IMPIANTI DI RISCALDAMENTO GAS METANO	POTENZIALITA' KW	Impianti
	USO RESIDENZIALE		numero impianti
1	Via Gramsci, 36 n° 2 caldaie PRESSURIZZATE IN ACCIAIO	704,70	2
2	Via Gramsci, 36 <u>impianto acqua calda sanitaria</u>	258,40	1
3	VIA CALALZO, 36 n° 1 caldaia PRESSURIZZATO IN ACCIAIO	774,30	1
4	VIA GALATI, 87 n° 2 caldaie PRESSURIZZATE IN ACCIAIO	514,60	2
5	Via Ermoli 18 SCALA A-B n° 1 caldaia ATMOSFERICA MARCA FERROLI	187,00	1
6	VIA ERMOLI, 18 SCALA C-D n° 1 caldaia ATMOSFERICA MARCA FERROLI	243,00	1
7	VIA ERMOLI, 18 SCALA E-F n° 1 caldaia PRESSURIZZATA IN ACCIAIO	257,00	1
8	VIA ALBANO, 77 ABC n° 1 caldaia PRESSURIZZATA IN ACCIAIO	542,00	1
9	VIA ALBANO, 77 DE n° 1 caldaia PRESSURIZZATA IN ACCIAIO	542,00	1
10	VIA PIAN DI SCO, 23 n° 1 caldaia PRESSURIZZATA IN ACCIAIO	760,00	1
11	VIA BONAIUTO, 29/33 n° 2 caldaie PRESSURIZZATE IN ACCIAIO. Impianto con acqua calda sanitaria .		2
	USO UFFICIO/COMMERCIALE		
12	VIA GALATI, 87 n° 2 caldaie PRESSURIZZATE IN ACCIAIO	514,60	2
13	VIA PIAN DI SCO, 72/92 n° 2 caldaie ATMOSFERICA MARCA FERROLI. Funziona una caldaia alla volta. La	452,00	2
14	VIA RIZZIERI, 203/204 n° 1 caldaia PRESSURIZZATA IN ACCIAIO	258,10	1
15	VIA RUSSOLILLO, 63 n° 1 caldaia ATMOSFERICA MARCA FERROLI	226,00	1

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

Centrali termiche con caldaie a gasolio:

	IMPIANTI A GASOLIO	POTENZIALITA' KW	Impianti
USO UFFICIO/COMMERCIALE			
16	Via Torino,6 n° 2 caldaie PRESSURIZATE IN ACCIAO (impianto con pannelli a pavimento + termosifoni stanze d'angolo) USO UFFICIO	1032,40	2
17	PIAZZA FERNANDO DE LUCIA,60/65 n° 1 caldaia PRESSURIZATA IN ACCIAO (SOLO ACQUA CALDA SANITARIA + CIRCUITO RADIATORI BAGNI) USO UFFICIO		1

Impianti di climatizzazione a Volume Refrigerante Variabile:

	IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO VRV	POTENZIALITA' KW	Impianti
USO RESIDENZIALE			
1	VIA DEL COLOSSEO, 20 6 UNITA' ESTERNE MARCA DAIKIN VRV A POMPA CALORE GAS R410 N° 56 UNITA' INTERNE A PAVIMENTO. USO RESIDENZIALE	169,50	1
USO UFFICIO/COMMERCIALE			
2	PIAZZA FERNANDO DE LUCIA,60/65 (N° 12 UNITA' ESTERNE MARCA DAIKIN VRV III A POMPA CALORE GAS R410) N° 275 UNITA' INTERNE A PAVIMENTO E A INCASSO	562,00	1
3	VIALE BEETHOVEN, 48 (MARCA DAIKIN VRVIII GAR R 410 SOLO PORZIONE 5° PIANO N° 1 UNITA' ESTERNA E N° 6 UNITA' INTERNE)	30,00	1

4 VIA DEL COLOSSEO 20 n° 1 U. ESTERNA + 9 Unità Interne a servizio dell'ufficio posto al piano T-S1

Impianti di CDZ a pompa di calore:

	IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO A POMPA DI CALORE	POTENZIALITA' KW	Impianti
1	VIALE BEETHOVEN, 48 N° 2 GRUPPI FRIGO POMPA DI CALORE MARCA RC GROUP GAS R22 - R417. L'impianto è costituito da n° 128 ventoconvettori e n° 1 unità di trattamento dell'aria	560,00	1
2	VIA TINA PICA, 4/6 N° 1 GRUPPO FRIGO A POMPA DI CALORE MARCA TRANE R417 (LA MANUTENZIONE COMPRENDE SOLTANTO LA CENTRALE FRIGO E IL GRUPPO FRIGO, LE UNITA' INTERNE VENGONO GESTITE DIRETTAMENTE DAI LOCATARI)	400,00	1

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

Impianti di condizionamento solo estate :

	IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO SOLO ESTATE	POTENZIALITA' KW	Impianti
1	VIA GALATI, 87/91 N° 2 GRUPPI FRIGO MARCA TRANE MODELLO AQUASTREAM GAS R407 RAFFREDATI AD ARIA. L'impianto è formato da un'unità di trattamento con portata aria da 11.000 mq/h. n° 209 ventocconvettori interni a pavimento. I n° 2 gruppi frigo sono sopra dimensionati in quanto in caso di rotture parziali l'impianto puo' continuare a funzionare.	560,00	1
2	VIA RUSSOLILLO, 63 N° 2 GRUPPI FRIGO MARCA MC QUAY GAS R407 RAFFREDATI AD ARIA. L'impianto è formato da un'unità di trattamento con portata aria da 8.000 mq/h. n° 62 ventocconvettori interni a pavimento. I n° 2 gruppi frigo sono sopra dimensionati in quanto in caso di rotture parziali o totali l'impianto puo' continuare a funzionare.	360,00	1
3	VIA PIAN DI SCO, 72/92 N° 1 GUPPO FRIGO MARCA TRANE AQUASTREAM2 GAS R410 RAFFREDATO AD ARIA. L'impianto è formato da n° 2 un'unità di trattamento con portata aria da 8.000 e 900 mq/h. e circa 120 ventocconvettori interni a pavimento. Il gruppo frigo è sopra dimensionato in quanto in caso di rotture parziali l'impianto puo' continuare a funzionare. Attualmente funzionano 4 compressori su un totale di 6.	422,00	1
4	VIA RIZZIERI, 203/204 N 1 GRUPPO FRIGO MARCA TRANE MODELLO ACQUASTREAM CGAN 211 GAS R407. L'impianto è formato da n° 1 un'unità di trattamento con portata aria da 10.000 mq/h. e circa 108 ventocconvettori interni a soffitto incasso. Il gruppo frigo è sopra dimensionato in quanto in caso di rotture parziali l'impianto puo' continuare a funzionare.	339,00	1
5	VIA ANDREA DEL CASTAGNO, 2/48 GRUPPO DAIKIN GAS R410 RAFFREDATO AD ACQUA REFRIGERATA PROVENIENTE DA TORRE EVAPORATIVA (LA MANUTENZIONE COMPRENDE SOLTANTO LA CENTRALE FRIGO E IL GRUPPO FRIGO, E LA TORRE EVAPORATIVA LE UNITA' INTERNE N° 61 VENTOCONVETTORI VENGONO GESTITE DIRETTAMENTE DAI LOCATARI UFFICI PRIMO PIANO)	180,00	1

E' facoltà del Committente consegnare il servizio stesso anche in pendenza della stipula contrattuale.

La ditta che eseguirà gli interventi di manutenzione dovrà essere competente in materia secondo quanto prescritto dalla normativa vigente ovvero dovrà effettuare analisi dei rischi delle operazioni necessarie ad eseguire correttamente tutte le operazioni di conduzione e manutenzione utilizzando

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

personale competente e fornito di adeguata attrezzatura, fornendo altresì un servizio H24 organizzato nelle modalità descritte nel progetto tecnico presentato in fase di offerta dall'impresa.

Art. 2 **Ammontare dell'appalto – canone**

L'importo stimato complessivo dei lavori e delle forniture a base di gara compresi nel presente appalto, relativo all'importo annuale del contratto, ammonta a **Euro 166.200,00** (dicasi **EuroCentosessantaseimiladuecento/00**) al netto dell'IVA oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari complessivamente ad **Euro 9.396,09** (dicasi **Euronovemilatrecentonovantasei/09**) al netto dell'IVA .

Per le prestazioni di manutenzione riportate dal presente Capitolato, viene corrisposto alla Ditta Manuttrice un compenso desunto dall'offerta **in relazione agli impianti effettivamente in funzione**. In riferimento all'importo di cui sopra esso risulta distribuito tra i diversi impianti oggetto dell'appalto secondo quanto indicato nell'offerta economica risultata vincitrice. Quindi il servizio verrà remunerato con un canone mensile diversificato per ogni impianto, nel seguito denominato sinteticamente Canone, nel quale sono ricomprese tutte le prestazioni di manodopera, le forniture di materiali ed i noleggi di macchinari atti alla loro messa in opera nonché tutti gli oneri accessori per eseguire tutte le opere costitutive del servizio indicate nel presente Capitolato.

L'importo del Canone da corrispondere alla Ditta Manuttrice è dato dalla somma dei singoli canoni mensili di manutenzione degli impianti definiti nel Computo Metrico Estimativo nonché nell'elenco dei Prezzi Unitari, così come desunti dalla offerta risultata vincitrice.

Nell'eventualità che nel corso del presente Appalto si riscontri la necessità di variare in più o in meno la consistenza numerica degli impianti affidati si procederà al ricalcolo del canone mensile complessivo.

Qualora il Committente ritenga di escludere qualcuno degli impianti dal contratto di manutenzione per ragioni legate ad interventi di dismissione o alla eventuale sospensione del servizio degli impianti, il relativo canone non è più dovuto dal mese successivo (dal giorno 01 del mese) a quello dell'eliminazione dell'impianto dal monte di quelli in manutenzione, eliminazione formalizzata a seguito di lettera raccomandata inviata dal Committente alla Ditta Manuttrice con almeno 7 giorni di anticipo dalla data di esclusione dell'impianto ivi indicata. 5. Le modalità di

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

corresponsione del Canone e quanto a ciò attinente sono indicate nell'articolo denominato "Pagamenti".

Art. 3 Durata dell'appalto

Il presente contratto avrà durata di mesi 12 (mesi dodici) decorrenti dalla data di consegna del servizio ovvero sino ad esaurimento dell'importo a base d'asta d'appalto. L'appalto in oggetto scadrà improrogabilmente senza necessità di alcun preavviso da parte del Committente.

E' vietato il rinnovo tacito del contratto.

I lavori ordinati nell'ultimo periodo di vigenza del contratto devono essere ultimati dall'appaltatore in ogni caso e, comunque, non oltre 30 giorni dalla data di scadenza del contratto, pena l'applicazione delle penali previste.

Art. 4 Requisiti della Ditta Manuttrice per l'esecuzione dell'appalto

L'Appaltatore, denominato Ditta Manuttrice, deve possedere l'idoneità al servizio da svolgere, secondo le esigenze funzionali dell'Ente Appaltante, nel seguito denominato Committente, e secondo le caratteristiche tecniche degli impianti termici e di climatizzazione oggetto dell'appalto.

La Ditta Manuttrice deve possedere la certificazione di qualità UNI EN ISO 9000 o equivalenti rilasciati da organismi stabiliti in altri Stati Membri. La ditta Manuttrice dovrà possedere i requisiti di cui al DPR n°207/2010 allegato A ovvero essere qualificata per la categoria OS28 o possedere l'iscrizione alla categoria generale OG11

La Ditta Manuttrice deve altresì possedere i requisiti previsti dalla Legge 5 marzo 1990 n. 46 con successive modificazioni ed integrazioni, e operare secondo la buona tecnica, nel rispetto e conoscenza di ciascuna e di tutte le norme vigenti in materia di manutenzione e conduzione impianti termici di condizionamento e riscaldamento.

Art. 5 Referente per il servizio di Manutenzione.

Ai fini della condotta del contratto di manutenzione oggetto del presente Appalto, la Ditta Manuttrice designerà un suo incaricato che dovrà possedere i requisiti previsti di legge in ordine alle qualificazioni tecniche necessarie per la conduzione e manutenzione degli impianti di

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

riscaldamento e climatizzazione con onere di Terzo Responsabile relativamente agli impianti installati negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. di cui all'elenco di cui all'articolo 1 del presente Capitolato Speciale.

Art. 6 **Norme applicabili**

Nell'esecuzione degli obblighi contrattuali, la Ditta Manutentrice dovrà conformarsi a tutta la normativa vigente, al momento dell'effettuazione delle prestazioni, in materia di conduzione e manutenzione impianti termici e di climatizzazione con onere di terzo responsabile.

Si richiamano in particolar modo, ma senza escludere altre normative applicabili qui non citate:

- Capitolato Generale;
- Legge n°2248 del 20-03-1865 - All. F Testo delle leggi sui LL.PP.;
- D.M. 1 dicembre 1975 “Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione”;
- Legge 7 dicembre 1984 n°818 “Nulla osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli artt. 2 e 3 della Legge 4 marzo 1982 n°66 e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei vigili del fuoco” e successivi provvedimenti di attuazione;
- Legge 5 marzo 1990 n°46 “Norme per la sicurezza degli impianti”;
- Legge 9 gennaio 1991 n°10 “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”;
- D.P.R. 6 dicembre 1991 n°447 “Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n° 46 in materia di sicurezza degli impianti;
- Legge 27 marzo 1992 n°257 “Norme relative alla cessazione dell'impiego dell'amianto” e successivi provvedimenti di attuazione;
- D.P.R. 26 agosto 1993 n°412 “Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991 n°10”;

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

- D. Lgs n. 192/2005;
D. Lgs. n. 152/2006
- D. Lgs. n. 163/2006
- D. Lgs n. 311/2006
- D. Lgs n. 81/2008;
- D.M. 37/2008
- D.P.R. n. 207/2010;
- D. Lgs n. 28/2011;
- D.P.R. n. 74/2013;
- D.M. 10 Febbraio 2014;
- Norme tecniche UNI-CTI emesse in attuazione alle norme sopracitate, UNI-CIG, CEI, UNI-EN, nonché circolari e regolamenti applicabili alle attività e agli impianti e ai relativi componenti.

PARTE II

DISCIPLINARE TECNICO PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Art. 7

Condizioni generali per l'esecuzione del servizio

MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DEI SINGOLI SERVIZI, ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PRONTO INTERVENTO, ASSISTENZA TECNICO-AMMINISTRATIVA

L'elenco degli edifici oggetto dell'appalto è riportato nell'Allegato D CME.

Le prestazioni richieste sono relative alla **Conduzione, Manutenzione Ordinaria e Terzo Responsabile, conformemente all'art. 1, comma 1, lettera p) del DPR 412/1993 e s.m.i.**

Scopo delle prestazioni è assicurare, per i periodi previsti per legge e specificati dall'Amministrazione, il mantenimento delle condizioni di comfort negli edifici, nel rispetto di leggi e regolamenti e di quanto altro specificato nelle prescrizioni seguenti.

L'appaltatore è tenuto:

- al mantenimento delle condizioni di comfort negli edifici;
- all'uso razionale dell'energia e la tutela dell'ambiente;
- al miglioramento del processo di trasformazione/risparmio energetico, favorendo, salvo impedimenti di natura tecnica ed economica il ricorso a fonti rinnovabili o assimilate ;
- alla conduzione in sicurezza a tutela dell'incolumità dei beni e delle persone, al rispetto di tutta la normativa vigente in tema d'impianti e di manutenzione ordinaria;

Variatione parametri di erogazione del Servizio

L'Amministrazione, prima dell'inizio di ogni Stagione di Riscaldamento, deve indicare all'Appaltatore, nei limiti previsti e consentiti dal DPR 412/93 e s.m.i.:

- la Temperatura richiesta per ciascun luogo di fornitura;
- le ore di Riscaldamento e la loro distribuzione stagionale;
- data di prima accensione e ultimo spegnimento degli Impianti termici per la climatizzazione invernale;

L'Amministrazione, nel corso dell'appalto, si riserva il diritto di richiedere all'Appaltatore:

- Ore di riscaldamento diverse da quelle inizialmente concordate. Eventuali richieste dovute ad esigenze contingenti dell'Amministrazione devono essere comunicate, per iscritto al Referente locale o in mancanza al Responsabile del servizio, almeno 24 ore prima del momento in cui si richiede il calore.
- Variazioni nella temperatura richiesta, nei limiti di cui al DPR 412/93 e s.m.i.. Tali variazioni devono essere comunicate, per iscritto al Referente locale o in mancanza al Responsabile del servizio, con 24 ore di preavviso.
- Variazioni dei limiti previsti per la stagione di Riscaldamento, nel rispetto dei termini previsti dal DPR 412/93. Tali variazioni devono essere comunicate, per iscritto al Referente locale o in mancanza al Responsabile del servizio, con almeno 7 (sette) giorni solari di preavviso.

Modalità di gestione

L'appaltatore deve svolgere la sua attività nella funzione di "Terzo Responsabile" ai sensi del D.P.R. 412/93 e quindi nel rispetto delle norme e procedure dello stesso D.P.R. previste sia per l'attività di conduzione, manutenzione e controllo che per l'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.

Assunzione della figura di terzo responsabile

L'appaltatore, alla data di presa in consegna degli impianti termici, assume la funzione di Terzo Responsabile per svolgere tutte le attività previste dalla legge 10/91, dal D.P.R. 412/93 e DM 10 febbraio 2014 e s.m.i..

Il Terzo Responsabile ha la responsabilità di condurre gli impianti termici e di disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli impianti termici ovvero secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza.

L'appaltatore, inoltre, deve:

- Accertare, al momento della presa in consegna dell'impianto termico, la sussistenza o meno del Libretto di Centrale di riscaldamento o climatizzazione; in ogni caso deve provvedere al suo reperimento e completamento in ogni sua parte;
- Trascrivere sul Libretto di Centrale di riscaldamento o climatizzazione nel corso della gestione, i dati relativi al funzionamento dinamico dell'impianto termico relativamente ai

parametri di combustione, al consumo di combustibile e di energia termica, nonché gli interventi manutentivi effettuati;

- Redigere gli interventi manutentivi ed allegarli al Libretto di Centrale di riscaldamento o climatizzazione;
- Fornire il resoconto delle attività di controllo e manutenzione svolte su tutto il parco impianti, con l'indicazione dettagliata di tutti gli interventi effettuati, sia su programma sia accidentali, e degli eventuali componenti sostituiti.
- Inviare le comunicazioni annuali presso gli Enti all'uopo preposti relativamente al controllo dei GAS utilizzati per le ricariche degli impianti di climatizzazione di proprietà della Fondazione

Il Libretto di Centrale deve essere conforme a quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente. Tutte le contestazioni relative alle modalità di conduzione e mantenimento degli impianti Termici, dovranno essere comunicate per iscritto, anche via fax, dall'Amministrazione all'appaltatore in qualità di Terzo Responsabile. L'appaltatore è tenuto a rapportarsi con l'Amministrazione e redigere in contraddittorio un verbale che dovrà essere sottoscritto dalle parti. Ove il Terzo Responsabile dovesse rifiutarsi di sottoscrivere il suddetto verbale, l'Amministrazione ne certificherà il diniego alla presenza di due testimoni, anche dipendenti dell'Amministrazione stessa, e procederà alla comunicazione a mezzo Raccomandata A.R., inviata presso il domicilio eletto dell'appaltatore ai fini delle comunicazioni relative al contratto. Resta comunque inteso che in caso di rifiuto di ricevimento da parte dell'appaltatore, gli eventuali termini concessigli decorreranno dalla data di sottoscrizione del verbale e non dalla data di ricevimento della raccomandata.

Il Terzo Responsabile deve rapportarsi con l'Amministrazione fornendo costante informazione sull'andamento della fornitura e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici con le modalità di monitoraggio previste dal presente capitolato tecnico nonché con le eventuali altre modalità da concordare.

Gli impianti termici, i locali e le parti di edificio relativi, devono essere accessibili in qualunque momento al personale tecnico/amministrativo dell'Amministrazione per l'opportuna sorveglianza e per i controlli del caso.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

Emissioni ambientali

L'impresa Appaltatrice dovrà inoltre evitare le emissioni di fumi dai camini degli impianti in gestione che siano in contrasto con le norme vigenti ed i regolamenti in vigore.

L'Impresa sarà ritenuta responsabile in proprio per qualsiasi trasgressione in proposito.

Produzione di acqua calda sanitaria

Negli obblighi dell'Appaltatore, per tutta la durata dell'anno, è pure compreso, all'interno dell'importo posto a base d'asta, il servizio di produzione dell'acqua calda sanitaria sia per il periodo invernale che per quello estivo in tutti gli edifici ove trovasi installato tale impianto .

In particolare, l'Appaltatore dovrà provvedere per tempo, ogni qualvolta ciò si rendesse necessario e comunque prima che diminuisca la resa di scambio dei produttori di acqua calda, ad eseguire la disincrostazione dei serpentine stessi, sia essa interna che esterna e alla fornitura e in opera di sale (anticalcare). Dovrà infine garantire all'utilizzazione una temperatura di 45°C.

Condizioni ambientali da mantenere all'interno dei locali

La temperatura prescritta dalla norma deve essere garantita durante tutto l'orario di effettiva occupazione, secondo le necessità di servizio ed il tempo di utilizzazione. Eventuali variazioni saranno comunicate dall'Amministrazione almeno 24 (ventiquattro) ore prima tramite apposito ordine di servizio. Le temperature sopra stabilite per gli edifici si intendono misurate ad ambienti vuoti cioè non occupati dalle persone, all'altezza di m 1,50 dal pavimento e nel centro dei locali. Tali temperature interne devono essere garantite anche con le temperature esterne medie giornaliere di 0°C con locali chiusi da almeno 2 ore.

Manutenzione ordinaria impianti termici di riscaldamento e di climatizzazione, manutenzione impianti di acqua calda sanitaria

Le operazioni di manutenzione ordinaria che fanno carico all'Appaltatore hanno per oggetto i locali, le attrezzature, ed i materiali che avrà ricevuti in consegna all'inizio dell'appalto, ovvero tutte le parti costituenti gli impianti di produzione termica, e di utilizzazione del calore nelle varie forme ed usi, compresa la produzione dell'acqua calda, i bruciatori e generatori di calore ivi compresi gli impianti elettrici delle centrali a vario titolo e/o eventuali sottostazioni; gli impianti di

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

climatizzazione estate/inverno presenti negli stabili, le unità di trattamento dell'aria, le torri evaporative, le pompe di calore, i canali e i sistemi di distribuzione dei fluidi vettore, i canali di espulsione dei fumi, i gruppi pompe, i sistemi a volume refrigerante variabile, vasi di espansione aperti o chiusi, i terminali di diffusione, i mobiletti fan coil, i termostati, le valvole, i corpi scaldanti ecc.

Le prestazioni minimali da eseguire sono di seguito indicate a titolo esemplificativo e *non esaustivo*:

Bruciatori

La manutenzione ordinaria, da effettuarsi almeno ogni mese in caso di servizio continuativo e ogni 3 mesi in caso di servizio stagionale, comporta la pulizia delle parti accessibili e la pulizia degli organi di combustione. In particolare:

- Pulizia ugelli;
- Pulizia e disincrostazione della testa di combustione;
- Pulizia e controllo isolatori degli elettrodi di accensione;
- Pulizia e lavaggio del filtro di linea;
- Controllo dell'elettrovalvola del bruciatore e della sua tenuta in fase di prelavaggio;
- Verifica dell'efficienza dei dispositivi di sicurezza;
- Pulizia ed ingrassaggio delle parti rotanti;
- Verifica del corretto funzionamento dei cuscinetti dei motori elettrici ed eventuale sostituzione
- Eliminazione di sgocciolamenti che possano provocare incrostazioni su flange raccordi o altro.

Generatori di calore

- Verifica dell'efficienza del rivestimento isolante degli sportelli di tutte le caldaie e del rivestimento refrattario delle camere di combustione;
- Disincrostazione e pulizia con solvente del mantello esterno;
- Accurata esportazione dei residui della combustione (scorie, ceneri, ecc.) giacenti all'interno dei focolari e dei passaggi del fumo con mezzi meccanici o chimici (almeno 1 volta l'anno e

comunque quando la temperatura dei fumi supera quella standard di 80°C per Pf < 100 kW, di 60°C per 100 < Pf < 250 kW, di 40°C per Pf > 250 kW);

- Raschiatura a vivo delle lamiere del focolare, dei tubi fumo e loro completa lubrificazione con olio bruciato e grafite;
- Controllo delle guarnizioni di tenuta della camera di combustione;
- Controllo dei pressostati e termostati di lavoro e di sicurezza;
- Pulizia degli ugelli, degli elettrodi, delle cellule fotoelettriche e delle spie di controllo della combustione dei bruciatori;
- Controllo ed eventuale sostituzione di parti avariate del quadro elettrico di comando e protezione dei bruciatori;
- Controllo dei valori di pressurizzazione delle camere di combustione;

Condotti dei fumi

- Effettuare la pulizia della fuliggine (ove necessario) a: raccordi dei generatori, canali fumari, camino e camerette di raccolta
- Annualmente si effettuerà un controllo della tenuta dei condotti dei fumo e una prova del regolare tiraggio del camino.

Vasi di espansione aperti

- Controllare l'assenza di perdite nel vaso;
- Verificare che, alla temperatura massima di esercizio, il livello dell'acqua sia inferiore al troppo pieno;
- Verificare i galleggianti e la tenuta della valvola di alimentazione nei vasi ad alimentazione automatica;
- Verificare che l'acqua nel vaso sia fredda o appena tiepida durante l'esercizio.

Vasi di espansione chiusi

- Controllare la tenuta della valvola di sicurezza fino alla temperatura massima di esercizio;
- Controllare che la pressione a valle della valvola di riduzione per il rabbocco automatico sia pari a quella di progetto e che sia inferiore alla pressione di taratura della valvola di sicurezza;
- verificare l'integrità del diaframma;

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

- Nei vasi precaricati assicurarsi che la pressione di precarica sia uguale alla pressione di progetto.

Apparecchiature centralizzate di addolcimento dell'acqua

- Verificare la corretta inversione delle fasi esercizio/rigenerazione;
- Effettuare la pulizia dei serbatoi di contenimento della salamoia
- Provvedere al rifornimento dei sali.

Apparecchiature centralizzate di additivazione dell'acqua

- Verificare il corretto funzionamento delle pompe di dosaggio e procedere alla manutenzione alle stesse;
- Effettuare la pulizia dei serbatoi di contenimento dei prodotti additivanti;
- Effettuare la pulizia degli iniettori.

Linee di distribuzione fluidi vettori

- Ricerca ed eliminazione perdite su tubazioni delle reti di distribuzione calore ed acqua calda;
- Riparazione perdite di gas gruppi frigo e VRV compresa la fornitura in opera di gas refrigerante

Organi di sicurezza e di protezione

- Effettuare la prova delle valvole di sicurezza ad impianto inattivo e poi in esercizio;
- Effettuare l'ispezione tubi di sicurezza;
- Effettuare la prova dei termostati di regolazione e di blocco, valvole di scarico termico e intercettazione combustibile;
- Effettuare le prove del dispositivo di protezione contro la mancanza di fiamma;
- Effettuare la prova del dispositivo di sicurezza termomeccanica o termoelettrica delle caldaie a gas.
- *Controllo degli apparecchi indicatori*
- Controllo termometri, mediante un termometro campione nei pozzetti;
- Controllo dei manometri, mediante un manometro campione alla flangia predisposta;
- Controllo termometri dei fumi, mediante un termometro campione.

Pompe, circolatori

- Almeno annualmente effettuare la manutenzione alle tenute meccaniche mediante serraggio o sostituzione (ove necessario).
- Prima di un periodo di funzionamento assicurarsi che: la girante ruoti liberamente (anche dopo operazioni su tenute); la pompa non funzioni a secco; l'aria sia spurgata; il senso di rotazione sia corretto e i cuscinetti siano lubrificati; sia effettuata l'inversione delle funzioni delle pompe ogni qualvolta si rendesse necessario o comunque per alternarne il funzionamento ed equilibrarne l'usura.

Apparecchi di regolazione automatica

- Lubrificazione steli o perni valvole (se non autolubrificanti o a lubrificazione permanente)
- Lubrificazione perni e serrande
- Rabbocco nei treni di ingranaggi a bagno d'olio
- Pulizia e serraggio morsetti
- Sostituzione conduttori danneggiati
- Riparazione tubazioni con perdite nelle regolazioni pneumatiche
- Pulizia filtri
- Pulizia ugelli, serrande regolazione aria e cinematismi valvole servocomandate
- Smontaggio dei pistoni che non funzionano correttamente con sostituzione parti danneggiate
- Effettuazione del controllo funzionale prima di ogni avviamento stagionale, attraverso l'esecuzione delle operazioni sotto elencate in funzione del tipo di apparecchiatura:

a) termoregolazione a due posizioni: verifica comandi agendo lentamente su dispositivo;

b) termoregolazione progressiva con valvole servocomandate a movimento rotativo:

verifica manuale della rotazione valvole (5 esecuzioni), alimentare il sistema e provarne la risposta (senso e ampiezza rotazione fine corsa) manipolando l'impostazione dei valori prescritti, verifica assenza di trafilamenti sullo stelo;

c) termoregolazione progressiva con valvole servocomandate a movimento rettilineo: a sistema alimentato, verificare la risposta manipolando l'impostazione dei valori prescritti (2 escursioni per ogni senso di marcia), verifica assenza di trafilamenti sullo stelo;

- Verificare il funzionamento, secondo le istruzioni del costruttore, dei sistemi di contabilizzazione mediante integrazione meccanica, elettrica o elettronica, per integratori di tempo effettuare la verifica della marcia dei numeratori;

- Effettuare il controllo della taratura ad ogni avviamento stagionale, attraverso l'esecuzione delle operazioni sotto elencate in funzione del tipo di apparecchiatura:
- Per tutti i sistemi: predisposizione secondo la stagione (estiva, invernale) e regolazione orologi programmatori;
- Termoregolazione a due posizioni: verifica comando di arresto a temperatura prefissata, con tolleranza $\pm 1,0^{\circ}\text{C}$, verifica comando di marcia con un differenziale minore o massimo uguale a quello prescritto, effettuazione delle verifiche di cui sopra in ognuna delle configurazioni previste (normale, ridotto, ecc.);
- Termoregolazione progressiva con valvola servocomandata: termoregolazione d'ambiente (verifica temperatura locale pilota a regime, con tolleranza $\pm 1,0^{\circ}\text{C}$), termoregolazione climatica (verifica della temperatura di mandata o mandata-ritorno a regime in relazione alla temperatura esterna, confrontate con curva caratteristica, con tolleranza $\pm 1,0^{\circ}\text{C}$ temperatura ambiente);
- Messa a riposo all'arresto stagionale: portare l'apparecchiatura nelle condizioni di riposo previste dal costruttore. In mancanza, togliere l'alimentazione al sistema, eccezion fatta eventualmente per l'orologio programmatore.

Scambiatori di calore e riscaldatori d'acqua

- A seguito di diminuzione di rendimento dello scambiatore, asportare le incrostazioni con lavaggio chimico e lo smontaggio.

Corpi scaldanti

- All'inizio della stagione, verificare i corpi scaldanti (valvole, detentori, attacchi, ecc.).
- Effettuare la manutenzione dei corpi scaldanti.

Termoventilconvettori (unità di trattamento aria, fan coils)

- controllo apparecchiature elettriche (verifica commutatori ecc.);
- controllo delle tarature delle regolazioni;
- pulizia filtri;
- sostituzione dei filtri (secondo necessità);
- pulizia interna delle cassette con aspirapolvere;
- pulizia bacinella raccogli-condensa.

Aerotermini

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

- smontaggio pulizia interna e disincrostazione dei pacco riscaldante (secondo necessità);
- verifica e controllo del valvolame;
- controllo del corretto funzionamento dei cuscinetti dei motori ed eventuale sostituzione in caso di usura;
- controllo di regolare funzionamento delle apparecchiature elettriche.

Unità di raffrescamento (centralizzati ed unità autonome tipo split)

- pulizia filtri;
- controllo apparecchiatura di regolazione;
- pulizia bacinella raccogli-condensa;
- pulizia batteria condensante;
- eventuale rabbocco di olio e gas.

Valvolame

- controllo della manovra di tutti gli organi di intercettazione e di regolazione, senza forzare sulle posizioni estreme;
- lubrificazione delle parti abbisognanti (come previsto dal costruttore);
- controllo dell'assenza di perdite negli attacchi e attorno agli steli (regolazione serraggi o sostituzione dei premistoppa);
- verifica dell'assenza di trafilatura ad otturatore chiuso e, ove necessario, smontaggio per pulizia o sostituzione delle parti danneggiate.

Tubazioni

- Controllo della tenuta, soprattutto dei raccordi. Almeno 1 volta l'anno controllare: dilatatori o giunti elastici; congiunzioni a flangia; sostegni e punti fissi; assenza di inflessioni delle tubazioni.

Rivestimenti isolanti (tratti a vista)

- Almeno una volta l'anno ispezione e verifica dell'integrità di tutti i rivestimenti isolanti delle reti di distribuzione dei fluidi e ripristinare dei rivestimenti isolanti deteriorati.

Impianti di climatizzazione

Il servizio comprende tutte le attività di manutenzione, sugli impianti di condizionamento, che sono i seguenti:

- Controllo del corretto funzionamento dei gruppi frigo e delle motocondensanti VRV

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

- Ricarica gas refrigerante R 22 – R417 – R407 – R410 e sostituzione filtri gas
- Sostituzione/aggiunta olio con sostituzione filtri
- Sostituzione di componenti come: prepostati , flussostati, sonde di controllo e comando. ecc.
- Riparazione di perdite di gas refrigerante nei gruppi frigo o motocondensanti VRV
- Pulizia interna ed eventuale sostituzione dei pacchi alveolari delle torri evaporative.

UNITA' Trattamento dell'aria :

- Pulizia e sanificazione dell'Unità del Trattamento dell'aria Primaria con rilascio certificazione con periodicità stabilita dalle norme vigenti
- Regolazione e sostituzione cinghie di trazione.
- Pulizia e sostituzione filtri e sacchi.
- Lubrificazione dei cuscinetti e dei motori.

Ulteriori oneri a carico dell'Appaltatore

- Riparazione, di tratti di canalizzazioni deteriorati, di bocchette di mandata, di ripresa e di transito degli impianti di riscaldamento ad aria calda, ove presenti;
- Revisione/riparazione meccanica ed elettrica delle pompe di circolazione o mandata
- Riparazione, delle linee di alimentazione dei combustibili ai bruciatori;

L'Appaltatore si farà carico della manutenzione di tutti i componenti degli impianti termici, compresi anche i generatori di calore, di tutte le apparecchiature presenti all'interno delle centrali termiche, e di tutti i corpi scaldanti, fornendo altresì tutti i materiali di consumo come oli, guarnizioni, gas refrigeranti , filtri, ed ogni altro materiale necessario per svolgere l'attività di manutenzione ordinaria secondo l'elencazione su esposta.

Tutti i materiali e le apparecchiature introdotti per la realizzazione di migliorie proposte in fase di offerta tecnica diverranno di proprietà dell'Amministrazione e al termine dell'appalto dovranno essere consegnati in condizioni di efficienza senza pretesa di alcun compenso.

Per tutti gli impianti compresi nel servizio l'appaltatore dovrà provvedere alla compilazione e alla conservazione di appositi registri di controllo in cui verranno trascritte tutte le operazioni eseguite, con l'indicazione della data, del tipo di intervento eseguito, controfirmate dall'esecutore dell'intervento medesimo.

Pronto intervento

L'appaltatore dovrà garantire, per i servizi oggetto dell'appalto, la possibilità di **interventi per emergenza 24h/24h**, pertanto dovrà comunicare all'Amministrazione uno o più recapiti telefonici per tali interventi cui si farà riferimento nelle fasce orarie e periodi di chiusura degli uffici.

Nel **Progetto Offerta Tecnica**, viene richiesto al concorrente di descrivere le modalità del servizio di pronto intervento e reperibilità descrivendo strutture operative, risorse umane e tecniche, modalità e tempi di intervento, procedure di comunicazione all'Amministrazione, procedure delle priorità di intervento e quanto altro per dare un quadro esauriente della qualità del servizio che si intende proporre.

L'appaltatore dovrà comunque organizzarsi per garantire i tempi minimi d'intervento che dovranno essere chiaramente esplicitati nell'offerta tecnica e dovranno essere obbligatoriamente rispettati al fine di evitare situazioni di pericolo per tutti i fruitori degli stabili oggetto dell'appalto. L'Amministrazione in caso di mancato rispetto dei tempi di intervento applicherà le dovute penali descritte nella parte sesta del presente Capitolato.

L'appaltatore dovrà provvedere tempestivamente ad informare il committente e l'utenza degli edifici di eventuali guasti che provochino l'inagibilità dell'impianto, comunicando il tempo di indisponibilità prevista in modo che siano prese tutte le contromisure necessarie.

Assistenza tecnico – amministrativa –

L'impresa aggiudicataria sarà tenuta alla redazione, predisposizione, alla compilazione, alla presentazione delle seguenti documentazioni :

- L'appaltatore, entro e non oltre la conclusione del primo anno di servizio dalla data di consegna dello stesso, dovrà produrre una anagrafica completa di tutta l'impiantistica oggetto dell'appalto completa della diagnosi dello stato degli impianti rispetto alle norme tecniche vigenti, tale documentazione dovrà essere consegnata sia in formato cartaceo che digitale.
- Eventuali progetti a firma di propri tecnici all'uopo abilitati che presenteranno alle Autorità competenti tutte le pratiche volte all'ottenimento delle opportune autorizzazioni, alla conservazione e all'aggiornamento di tutta la documentazione amministrativa e burocratica prevista dalle vigenti Leggi e di pertinenza di tutti gli impianti oggetto dell'appalto, sia per quelli di nuova installazione (ristrutturati o modificati) che per quelli preesistenti ma

comunque affidati in appalto. I tecnici della impresa aggiudicataria, debitamente abilitati, dovranno anche svolgere, lo si è già detto, tutte le mansioni pertinenti la conduzione dei lavori di seguito elencati :

- Aggiornare i libretti di centrale e d'impianto (D.P.R. 412/93) e s.m.i.;
- Aggiornare i registri di controllo delle operazioni effettuate sui singoli impianti e dove previsti su modelli predisposti;
- Eseguire le comunicazioni annuali al Ministero dell'Industria del nominativo del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia utilizzata per il funzionamento degli impianti termici.
- L'impresa aggiudicataria dovrà concordare con i tecnici preposti per gli Organi di Controllo Preposti, le modalità ed i tempi di esecuzione delle visite agli impianti (centrali termiche, sottostazioni, centraline, cabine elettriche, cabine gas, apparecchi in pressione, autoclavi di disinfezione e sterilizzazione, 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 di esercizio.
- L'impresa aggiudicataria per le visite di controllo dei vari organi preposti e sopra descritti deve fornire l'assistenza di tecnici qualificati per la parte tecnico-amministrativa nonché di operai specializzati per eventuali smontaggi delle apparecchiature, nonché per visite interne, prove idrauliche o di funzionamento, eccetera.
- L'Amministrazione appaltante parteciperà alle visite attraverso il proprio personale tecnico, ed il verbale di visita, stilato dai funzionari dei vari organi di controllo, dovrà essere consegnato in copia a detti funzionari tecnici della Amministrazione appaltante.
- L'assistenza tecnico-amministrativa è volta a fornire all'Amministrazione appaltante il supporto per la redazione, presentazione, aggiornamento, modificazione a necessità di tutta la documentazione richiesta dalle vigenti norme in materia di sicurezza, uso razionale dell'energia, salvaguardia ambientale, al fine di mettere gli impianti nella condizione di essere eserciti conformemente alle Leggi vigenti ed alle Leggi che verranno emanate in corso della durata dell'appalto; tutto ciò rientrante negli oneri di cui al presente capitolato speciale di appalto. Tale attività di assistenza progettuale tecnico-amministrativa si

esplicherà nell'individuazione di particolari figure professionali opportunamente titolate che redigeranno tutte le necessarie pratiche tecniche ed amministrative seguendone l'iter sino al completamento della procedura.

- Alla scadenza del contratto la ditta appaltatrice dovrà effettuare i previsti atti per il subentro ad impianti fermi con verbali sottoscritti fra le parti per la lettura dei contatori gas.

Art. 8 Condizione

La conduzione degli impianti di riscaldamento e climatizzazione deve essere tale da garantire costantemente la funzionalità degli stessi **riducendo i "FUORI SERVIZIO" a casi eccezionali**, e comunque per cause non imputabili alla mancata manutenzione.

A tale scopo la Ditta Manutrice dovrà provvedere con mezzi propri e con proprio personale al controllo ed alla verifica delle apparecchiature e parti di impianti, allo scopo di garantire il tempestivo intervento del personale addetto per l'eliminazione e riparazione preventiva delle parti risultanti usurate o difettose allo scopo di prevenire eventuali anomalie.

Pertanto il personale della Ditta Manutrice provvederà ad eseguire tutti gli interventi manutentivi descritti all'Art. 7 del presente Capitolato Speciale d'appalto nonché seguendo il seguente programma relativamente alle schede manutentive di seguito allegate:

Per gli impianti di riscaldamento

- A) impianto di adduzione del gas;
- B) impianto di accumulo e di adduzione del combustibile liquido;
- C) generatori di calore;
- D) vasi d'espansione;
- E) boiler e scambiatori;
- F) circuiti fluidi e valvolame;
- G) elettropompe;
- H) centralina di depurazione dell'acqua;
- I) motori elettrici;
- L) apparecchiature elettriche di comando, protezione e controllo;
- M) apparecchiature di regolazione;
- N) contatori consumi energetici;

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

- O) elementi utilizzatori;
- P) locali centrali termiche e locali serbatoi.

Per gli impianti di condizionamento:

- Q) centrale frigorifera;
- R) condizionatori aria primaria;
- S) reti distribuzione aria;
- T) reti distribuzione acqua;
- U) mobiletti fan-coils
- V) ventilatori di espulsione.

A V V E R T E N Z E

Le allegate schede indicano l'elenco delle operazioni da eseguire per ogni apparecchiatura con accanto, a sinistra della voce, il numero di codice e la periodicità della manutenzione con il seguente significato:

s = settimanale

q = quindicinale

b = bimestrale

t = trimestrale

S = stagionale

A = annuale

B = biennale

C = semestrale

T = ogni tre anni

R = a richiesta del committente.

Il numero di codice e a periodicità dovranno essere riportate nelle schede di manutenzione, come da facsimile allegato "B", da compilare a cura della Ditta.

Queste schede dovranno essere integrate a cura della Ditta, con altre eventuali voci di operazioni da eseguire raccomandate dal costruttore delle apparecchiature da mantenere.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

Le eventuali voci da integrare, ritenute necessarie dalla Ditta o indicate dal costruttore, dovranno elencarsi di seguito a quelle indicate senza inversione dell'indice.

Di ogni scheda dovranno eseguirsi tre copie, una da collocare nella centrale termica, una da conservare a cura della Ditta e una terza da consegnare alla Fondazione.

A) IMPIANTO DI ADDUZIONE DEL GAS

01(S) - controllo della tenuta delle tubazioni e delle relative giunzioni del gas mediante schiuma saponata o strumentazioni elettroniche e/o di misura.

B) IMPIANTO DI ACCUMULO E DI DISTRIBUZIONE DEL COMBUSTIBILE LIQUIDO

02(A) - controllo ed eliminazione dell'eventuale acqua di sedimentazione;

03(A) - pulizia ed ispezione esterna delle pareti del serbatoio installato fuori terra e se necessario ripristino del manto protettivo di vernice;

04(A) - controllo e/o pulizia degli accessori del serbatoio:

- controllo e, se del caso, sostituzione della guarnizione di tenuta del passo d'uomo;

- controllo e pulizia del filtro di fondo;

- controllo della eventuale valvola di fondo;

- controllo della reticella rompifiamma del tubo di sfiato;

- controllo del limitatore di riempimento del tubo di carico;

- controllo dello stato e della tenuta dell'eventuale serpentino di preriscaldamento;

- controllo della tenuta delle tubazioni di alimentazione del bruciatore e di ritorno;

- controllo dell'efficienza dell'eventuale indicatore di livello;

- controllo dell'ermeticità all'acqua del pozzetto del passo d'uomo e del suo drenaggio;

- controllo della tenuta dei vari attacchi sul coperchio del passo d'uomo;

- controllo dell'efficienza della messa a terra.

C) GENERATORI DI CALORE

01(S) - smontaggio e pulizia con solventi degli ugelli del bruciatore;

02(A) - sostituzione degli ugelli del bruciatore;

- 03(S) - pulizia e disincrostazione della testata di combustione del bruciatore;
- 04(S) - smontaggio, controllo e pulizia degli elettrodi;
- 05(S) - smontaggio e controllo del diaframma e del boccaglio;
- 06(S) - smontaggio, controllo e pulizia del filtro di linea;
- 07(S) - controllo e pulizia della fotocellula;
- 08(S) - smontaggio e pulizia interna del preriscaldatore;
- 09(S) - controllo dell'elettrovalvola;
- 10(S) - controllo della pressione della pompa;
- 11(S) - controllo, pulizia ed ingrassaggi, nei bruciatori dotati di parti rotanti, dei cuscinetti;
- 12(S) - controllo dell'efficienza dei dispositivi di sicurezza;
- 13(b) - controllo del colore, dello sviluppo della fiamma nel caso di bruciatori atmosferici di gas;
- 14(b) - verifica del rendimento di combustione;
- 15(b) - pulizia della camera di combustione e dei passaggi fumi con mezzi meccanici fino a quando non siano stati rimossi incrostazioni e fuliggine;
- 16(A) - controllo della guarnizione del portello della camera di combustione e sostituzione se necessario;
- 17(b) - verifica dei valori della temperatura dei fumi;
- 18(A) - verifica dello stato del materiale refrattario sia in camera di combustione che sullo sportello con ripristino se necessario;
- 19(A) - controllo della tenuta della camera di combustione nei generatori a tiraggio natura le provvedendo alla sigillatura delle fessure rilevate tra il generatore e il basamento, tra gli elementi (nel caso di elementi scomponibili) al fine di evitare infiltrazioni d'aria;
- 20(T) - controllo e pulizia dei prodotti da fumo : raccordi del generatore, eventuali canali da fumo, camino, camere di raccolta previste alla base del camino;
- 21(T) - controllo, e ripristino della tenuta dei condotti da fumo accertando durante il funzionamento a regime del generatore le differenze tra il contenuto di CO₂ all'uscita del generatore e quella alla base e alla sommità del camino;
- 22(S) - verifica del tiraggio durante il funzionamento a regime effettuando una misurazione all'ingresso della camera di combustione e alla base del camino;

D) VASI D'ESPANSIONE

01(A) - controllo del vaso d'espansione aperto con :

- verifica che alla massima temperatura il livello dell'acqua non raggiunga la generatrice inferiore del tubo di troppo pieno;
- verifica ed eventuale sostituzione del galleggiante;
- verifica che l'acqua del vaso sia fredda o appena tiepida e che comunque non si verifichino ricircoli dell'acqua tramite la rete d'aria;
- controllo che non si verifichino perdite ed eliminazioni delle eventuali perdite medesime;

02(A) - controllo che non si verifichino perdite di sorta dal vaso d'espansione chiuso. In particolare:

- sino alla massima temperatura d'esercizio la valvola di sicurezza non deve presentare fuoriuscita d'acqua;
- la pressione a valle della valvola di riduzione destinata al rabbocco automatico deve corrispondere a quella prevista in sede di progettazione e restare sempre minore della pressione di taratura della valvola di sicurezza;
- nei vasi a diaframma occorre assicurarsi che il diaframma non sia lesionato;
- nei vasi precaricati, a diaframma e non, occorre assicurarsi che la pressione di precarica sia quella di progetto;
- nei vasi autopressurizzati ed in quelli a livello costante occorre controllare che i livelli siano quelli previsti.

E) BOILER E SCAMBIATORI

01(q) - controllo della tenuta delle flange;

02(S) - controllo dell'efficienza dello scambiatore;

03(A) - smontaggio del boiler o dello scambiatore in modo da mettere a nudo il circuito primario e il circuito secondario e procedere alla disincrostazione e alla eliminazione delle fanghiglie.

F) CIRCUITI FLUIDI E VALVOLAME

01(A) - controllo della tenuta delle tubazioni, dei raccordi, tra tubazioni e apparecchiature, delle giunzioni, delle flange, ecc.;

02(A) - controllo dello stato del rivestimento isolante con eventuale ripristino se necessario;

03(A) - pulizia del rivestimento isolante dalla polvere;

04(A) - manovra di tutti gli organi di intercettazione a predo e chiudendo, senza forzare nelle posizioni;

05(A) - lubrificazione di rubinetti a maschio, valvolame se occorrente;

06(b) - verifica della tenuta dei premistoppa;

07(S) - verifica efficienza dei manometri termometri, idrometri e se necessario loro sostituzione;

08(S) - verifica della tenuta delle valvole con serraggio e grafitaggio delle bullonerie.

G) ELETTROPOMPE

01(b) - verifica degli organi di tenuta con eventuale sostituzione degli stessi qualora si evidenzino consistenti perdite d'acqua;

02(S) - controllo che la pompa non funzioni a secco;

03(S) - spurgo dell'aria;

04(S) - controllo del corretto senso di rotazione;

05(S) - controllo della prevalenza;

06(b) - nel caso di pompe di riserva, inversione del funzionamento della pompa.

H) CENTRALINA DI DEPURAZIONE DELL'ACQUA

01(s) - controllo efficienza centralina di regolazione;

02(s) - controllo del dosaggio e reintegro degli additivi chimici;

03(b) - analisi delle caratteristiche dell'acqua.

I) MOTORI ELETTRICI

01(S) - controllo della corretta protezione delle parti sotto tensione da contatti accidentali;

02(S) - controllo del corretto senso di rotazione;

03(S) - controllo dell'equilibrio interfase se trattasi di motori trifasi;

04(S) - controllo delle temperature di funzionamento;

05(S) - controllo dell'efficienza della ventola e dello stato degli eventuali giunti o organi di trasmissione (pulegge, cinghie, tendicinghie, ecc.) con eventuale loro sostituzione;

06(S) - controllo messa a terra;

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

07(S) - controllo della resistenza d'isolamento;

08(S) - controllo della corrente assorbita;

09(S) - controllo del corretto funzionamento delle protezioni elettriche con eventuale sostituzione delle medesime;

10(S) - controllo, smontaggio, pulizia e lubrificazione dei cuscinetti.

L) APPARECCHIATURE E QUADRI ELETTRICI DI COMANDO, PROTEZIONE E CONTROLLO

01(A) - pulizia dei quadri e dei loro componenti, delle apparecchiature elettriche;

02(A) - controllo dello stato dei contatti e loro pulizia;

03(A) - controllo dell'integrità dei conduttori e del loro isolamento;

04(A) - controllo del serraggio dei morsetti;

05(A) - controllo funzionale della corretta taratura degli apparecchi di protezione;

06(A) - controllo funzionale degli apparecchi indicatori e delle lampade spia con eventuale loro sostituzione;

07(A) - controllo della messa a terra e dell'isolamento.

M) APPARECCHIATURE DI REGOLAZIONE

01(A) - lubrificazione degli steli delle valvole a sede ed otturatore e dei perni delle valvole a settore, se gli stessi non sono lubrificati permanentemente;

02(A) - lubrificazione dei perni delle serrande;

03(A) - rabbocco dei treni di ingranaggi;

04(A) - pulizia delle morsettiere;

05(A) - serraggio dei morsetti non serrati;

06(A) - sostituzione dei conduttori danneggiati;

07(A) - riparazioni delle tubazioni che presentino perdite negli impianti a regolazione pneumatica;

08(A) - pulizia dei filtri raccoglitori;

09(A) - pulizia degli ugelli;

10(A) - smontaggio dei pistoni che non funzionano correttamente con eventuale sostituzione dei diaframmi elastici nei servocomandi pneumatici;

- 11(A) - verifica dei comandi delle regolazioni a due posizioni;
- 12(A) - verifica manuale del corretto funzionamento delle valvole servocomandate a funzionamento rotativo;
- 13(A) - verifica della corretta risposta della valvola servocomandata rotativa o rettilinea alle opportune manipolazioni dell'organo di impostazione del valore prescritto;
- 14(A) - verifica dell'assenza dei trafilamenti attraverso gli organi di tenuta sullo stelo delle valvole ed eventuale eliminazione;
- 15(A) - verifica del funzionamento degli orologi, degli integratori di tempo, dei numeratori;
- 16(A) - verifica, nelle termoregolazioni a due posizioni, del comando di arresto o chiusura alla temperatura prefissata con tolleranza di +/- 1C° riferita alla temperatura ambiente, e di quello di marcia o apertura con differenziale non maggiore di quello prescritto dalle norme di omologazione relative, misurato senza agire sul valore impostato;
- 17(A) - verifica, nelle termoregolazioni progressive con valvola servocomandata, della taratura in condizioni di regime come segue:
- temperatura ambiente: temperatura del locale pilota da misurare a stabilità raggiunta;
 - termoregolazione climatica : temperatura di mandata (o a media mandata-ritorno nei sistemi con sonda di mandata e ritorno), da misurare a stabilità raggiunta, e da confrontare con la temperatura esterna (da misurare pure in condizioni stabili in prossimità della sonda corrispondente) secondo la curva caratteristica impostata; tolleranza +/- 1C° di T ambiente di calcolo (vedere norme di omologazione). Qualora la sonda esterna sia sensibile anche a sole e vento, la temperatura esterna deve essere misurata in loro assenza;
- 18(A) - messa a riposo stagionale secondo le indicazioni del costruttore e in mancanza togliendo l'alimentazione al sistema.

N) CONTATORI CONSUMI ENERGETICI

- 01(A) - controllo corretto funzionamento dei contatori e dei contaore;
- 02(A) - lettura contatori acqua calda sanitaria per ogni utente;
- 03(S) - lettura contatori acqua calda di riscaldamento per ogni utente;
- 04(A) - lettura contatori generali a defalco dei circuiti precedenti.

O) ELEMENTI UTILIZZATORI

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

01(a) - eliminazione di ogni eventuale perdita dei corpi scaldanti e dei termoconvettori con sostituzione se necessario di valvole e detentori;

02(A) - pulizia con aspirapolvere o a mano dei termoconvettori e dei radiatori;

03(A) - pulizia, lavaggio del filtro trattenitore;

04(T) - sostituzione del filtro trattenitore;

05(A) - pulizia esterna mediante anche lavaggio con soluzioni disincrostanti delle batterie alettate dei termoconvettori;

06(A) - controllo del corretto funzionamento delle ventole e delle regolazioni.

P) LOCALE CENTRALE TERMICA E LOCALE SERBATOI

01(b) - pulizia accurata del pavimento, delle pareti, delle porte e delle finestre dei locali centrali termiche e locali serbatoi.

IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

Q) CENTRALE FRIGORIFERA

01(S) - controllo e manutenzione dei gruppi frigoriferi, condensatori ad evaporazione, elettropompe e altre apparecchiature esistenti in centrale.

R) CONDIZIONATORI ARIA PRIMARIA

01(S) - controllo efficienza e manutenzione del sistema filtrante, in funzione della effettiva richiesta dell'impianto riferita all'ambiente. Pulizia e lavaggio dei setti filtranti.

02(S) - pulizia, controllo e manutenzione di ogni apparecchiatura, con particolare riguardo alle parti automatiche (termostati, umidostati, valvole motorizzate, sonde, ecc.).

03(S) - controllo dello stato di efficienza e manutenzione dell'elettropompa, della gigante della sezione ventilante.

S) CANALI DI DISTRIBUZIONE ARIA

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

01(S) - pulizia, manutenzione ed eventuale ripristino delle griglie per presa aria esterna, ricircolo ed espulsione, ivi compresi tutti gli interventi necessari ad assicurare la distribuzione e la ripresa dell'aria negli ambienti.

T) RETI DISTRIBUZIONE ACQUA

01(S) - controllo delle tubazioni per verifica della integrità dei circuiti.

02(S) - eliminazione di eventuali perdite sui raccordi ed organi di intercettazione, ivi compreso il controllo e la verifica di efficienza delle valvole, rubinetti, saracinesche, manometri, termometri, ecc.

U) MOBILETTI FAN-COILS e VENTOCONVERTITORI

01(t) - controllo efficienza e manutenzione sistema filtrante, pulizia e lavaggio dei filtri e tutti gli altri controlli e verifiche di efficienza.

02(S) - interventi su chiamata per controllo del perfetto funzionamento dei mobiletti fan-coils. con riparazioni e rifacimento avvolgimento dei motori elettrici ed eventuale sostituzione di quelli non più efficienti o rotti.

V) VENTILATORI DI ESPULSIONE

01(S) - controllo di funzionamento, lubrificazione delle parti rotanti ingrassaggio dei cuscinetti e verifica efficienza delle cinghie di trasmissione.

W) DISINFEZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE (INIZIALE E SEMESTRALE)

- smontaggio di tutti i pannelli e del rivestimento della cabina di trattamento aria per avere a vista a tutte le superfici a "contatto con l'aria".
- smontaggio di più griglie lungo le canalizzazioni per l'operazione di disinfezione lungo la linea.
- apertura degli sportelli delle celle di umidificazione.
- svuotamento dell'acqua di umidificazione e disinfezione della vasca di ricircolo con il prodotto tipo DIMANIN opportunamente irrorato.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

- riempimento con acqua e disinfezione della stessa.
- nebulizzazione con apposita attrezzatura del prodotto tipo DIMANIN irrorato su tutte le superfici delle batterie e pareti interne delle unità di climatizzazione.
- utilizzo del nebulizzatore tipo “STAR FOG” per distribuire il prodotto tipo DIMANIN lungo tutte le canalizzazioni.

Il prodotto tipo DIMANIN viene immesso nelle canalizzazioni in più punti quali prese d'aria esterna, batterie di umidificazione, bocchette lungo la linea, bocchette di ripresa, ecc. Al fine di disperdere meglio il prodotto lungo le canalizzazioni si lasceranno in funzione, durante la nebulizzazione, i ventilatori di presa d'aria delle cabine.

Z) PULIZIA CHIMICO-FISICA CABINE DI TRATTAMENTO ARIA (INIZIALE E SEMESTRALE)

- smontaggio di tutti i pannelli e del rivestimento della cabina di trattamento aria per avere a vista tutte le batterie di scambio termico.
- svuotamento del bacino di acqua di umidificazione e smontaggio del separatore di gocce.
- intervento di pulizia su tutte le superfici di scambio con prodotto tipo “ALCHETIL” irrorato opportunamente.
- intervento con prodotto tipo “DECALCIX” nel settore umidificazione per la rimozione di depositi calcarei da ugelli e in punti difficilmente raggiungibili con mezzi meccanici.
- intervento di risciacquo e completamento della pulizia con idropulitrice a pressione.
- pulizia delle superfici e asportazione dei residui.
- risciacquo finale dell'intero “ambiente” con soluzione contenente prodotti tipo “DIMANIN” della Bayer.
- rimontaggio delle parti smontate, ripristino per l'esercizio della cabina di trattamento aria.

N.B.: Le operazioni di cui sopra (W e Z) dovranno essere eseguite in assenza di personale, nei giorni festivi e con la verifica, nei tratti di utenza, della effettiva fuoriuscita dell'aria disinfettata. **Al termine del trattamento dovrà essere rilasciato un certificato di bonifica per le ASL competenti.**

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

data e modalità di un sopralluogo per la verifica congiunta, diretta ad accertare le cause del guasto, l'idoneità della riparazione ed il perfetto funzionamento dell'impianto.

Dell'avvenuto intervento e del sopralluogo verrà redatto verbale in duplice copia, controfirmato dalle parti che costituirà documentazione da allegare al fascicolo di ogni singolo impianto.

La Ditta Manutentrica non potrà rifiutarsi di eseguire i lavori che risultano necessari per ripristinare la funzionalità dell'impianto; per tali interventi e riparazioni dovrà pertanto essere utilizzata la massima celerità d'intervento al fine di eliminare il guasto nel tempo strettamente necessario alla localizzazione dello stesso e alla esecuzione del lavoro. In ogni caso l'intervento deve avvenire entro i termini previsti all'art. 7.

Qualora la Ditta Manutentrica non provveda di sua iniziativa nel senso sopra descritto, essa sarà soggetta a penalità come previsto dal presente capitolato speciale d'appalto. Nel caso che la Ditta Manutentrica non provveda ad eseguire quanto necessario per ripristinare la funzionalità dell'impianto, nel tempo e con le modalità stabilite, anche in ore straordinarie, notturne e/o festive, il Committente si riserva di procedere in danno, riservandosi di affidare in via d'urgenza la riparazione ad altra ditta scontando l'onere dell'intervento dal Canone previsto .

Qualsiasi lavoro ritenuto necessario dalla Ditta Manutentrica e che implichi l'interruzione del servizio, deve preventivamente essere autorizzato dal Committente attraverso il referente individuato dall'Ufficio Tecnico della Fondazione E.N.P.A.I.A..

Si intende che le operazioni di manutenzione che comportano le sospensioni del servizio, fatte senza il predetto assenso, saranno ritenute arbitrarie e soggette alle previste penalità.

E' fatto assoluto divieto alla Ditta Manutentrica di apportare qualsiasi modifica all'impianto senza formale e precisa autorizzazione del Committente. In caso contrario, oltre alla prevista penale, la ditta sarà tenuta al ripristino dello stato di fatto a sue spese.

Art. 10 **Manutenzione programmata**

Il servizio di manutenzione degli impianti di condizionamento e climatizzazione oggetto del contratto di appalto comprende le visite periodiche di manutenzione ad ogni impianto da eseguirsi nel normale orario di lavoro, **secondo un programma di manutenzione preventiva di cui all'art. 11 comma 1**, onde preservare il livello di sicurezza dell'impianto, le sue prestazioni, nonché prevenirne malfunzionamenti e guasti con conseguente arresto dell'erogazione del servizio di

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

riscaldamento e climatizzazione. Tali operazioni saranno eseguite da tecnici specializzati e muniti delle relative autorizzazioni previste dalla Legge ad operare.

Per manutenzione programmata si intendono tutti quegli interventi finalizzati a contenere il degrado normale d'uso, nonché a far fronte ad eventi accidentali che comportino la necessità di primi interventi, che comunque non modifichino la struttura essenziale dell'impianto o la loro destinazione d'uso.

L'attività di manutenzione intesa come l'insieme degli interventi di manutenzione degli impianti, al fine di assicurare la continua e completa fruibilità delle opere e la conservazione dello stato d'uso, è classificata anche come "manutenzione preventiva programmata". La manutenzione preventiva programmata è pertanto una "manutenzione eseguita a intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti e volta a ridurre la probabilità di guasto o la degradazione del funzionamento degli impianti".

Per tutti i tipi di apparecchiature devono essere utilizzate le modalità di manutenzione indicate dalle Case Costruttrici per garantire un rendimento efficace e rispondenza ai dati di progetto.

Il personale addetto alla manutenzione si occuperà:

- A. dei rilievi strumentali delle caratteristiche preventive programmate;
- B. delle manutenzioni generali preventive programmate;
- C. delle riparazioni.
- D. Dell'assistenza anche in occasione di visite ispettive da parte degli Organi preposti quali i Vigili del Fuoco, ISPESL, Organismi di Certificazione Autorizzati ecc.

Il Canone comprende tutti gli oneri di mano d'opera, materiali di consumo ed altro relativi alla sostituzione con una manutenzione periodica preventiva delle parti elencate già all'art.7 e 8 del presente Capitolato Speciale d'Appalto

Art. 11

Modalità di svolgimento della manutenzione programmata

La Ditta Manuttrice **entro il primo mese di aggiudicazione dell'appalto** dovrà presentare all'approvazione dell'Ufficio Tecnico del Committente un **programma per la manutenzione preventiva programmata per ciascun impianto oggetto dell'appalto**. In tale programma andrà specificata, per ciascun impianto, la frequenza delle operazione previste dall'art. 10 e la necessità, con la specifica frequenza, della sostituzione periodica delle parti elencate al successivo Art. 14.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

Il servizio di manutenzione programmata sarà svolto attraverso visite di manutenzione con frequenza di almeno una visita al mese, secondo il programma di lavoro di manutenzione preventiva. Nel corso delle visite saranno eseguite tutte le operazioni stabilite dal programma di manutenzione programmata di cui al comma precedente.

Nel corso della verifica annuale della documentazione di impianto, copia aggiornata del registro delle visite conservato presso il locale ove è collocato l'impianto verrà allegata al libretto di centrale. Il servizio di manutenzione deve inoltre essere effettuato conformemente ai disposti del DPR 412/93 e successive modificazioni e integrazioni.

I lavori di sostituzione delle parti usurate comprese in contratto, dovranno essere eseguiti con le modalità e nei tempi concordati con l'Ufficio Tecnico del Committente.

In caso di riparazione programmata e comunque in tutti i casi di lavori periodici la Ditta Manuttrice informerà gli utenti degli impianti, **almeno 2 giorni prima dell'intervento**, mediante un cartello posto in evidenza nell'edificio interessato riportante il giorno di inizio dei lavori di riparazione, la durata dei lavori stessi, la data di fine lavori.

Art. 12

Sostituzione di parti di impianto non comprese nel Canone

Nel caso che si accerti la necessità di sostituire parti degli impianti non comprese nel canone, la Ditta Manuttrice dovrà far pervenire all'Ufficio Tecnico del Committente un preventivo di massima per l'esecuzione dell'intervento extra-contratto determinato mediante l'applicazione dei prezzi unitari desunti dall'elenco prezzi del Prezzario DEI materiali ed opere compiute, Impianti Tecnologici edizione luglio 2014, Recupero ristrutturazione manutenzione edizione aprile 2014, Impianti elettrici edizione giugno 2014 scontati del relativo ribasso d'asta al momento applicato. Il Committente, valutata la effettiva necessità dei lavori extra-contratto, nel rispetto delle leggi e regolamenti vigenti per lavori in economia, ha la facoltà di far eseguire direttamente le lavorazioni di cui al presente punto alla Ditta Manuttrice emettendo apposito buono d'ordine preventivo alla esecuzione delle opere extra-canone o di richiedere altri preventivi a ditte qualificate. Il Committente a suo insindacabile giudizio ha comunque la facoltà di far eseguire i lavori di cui sopra, ad altre Ditte o Società abilitate, secondo le condizioni più convenienti per il Committente oppure mediante gara pubblica.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

La Ditta Manutentrice non potrà rifiutarsi di accettare i lavori da lei proposti ma eseguiti dalla Ditta terza incaricata al fine della continuazione della manutenzione dell'impianto; sarà in ogni caso effettuato un collaudo in contraddittorio con verifica delle certificazioni previste dalla normativa vigente.

Art. 13 Norme di sicurezza

I lavori di conduzione, gestione e manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento con onere del terzo responsabile, dovranno svolgersi nel rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro.

L'Appaltatore si obbliga a svolgere tutte le operazioni previste nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro, compreso il D.Lgs. 81/08, ed, in ogni caso, in condizioni di permanente sicurezza ed igiene.

L'impresa Appaltatrice dovrà dimostrare di essere in regola con le norme di sicurezza stabilite dal D.Lgs. n. 81/08. Dovrà, pertanto, consegnare contestualmente alla presa in consegna del servizio, copia del proprio documento di valutazione del rischio nonché redigere il Piano Operativo di Sicurezza (P.O.S.) ed il Piano Sostitutivo di Sicurezza (P.S.S.) i quali dovranno essere conformi al disposto di cui all'allegato XV del D.Lgs. n. 81/08.

Come previsto dal suddetto D.Lgs. 81/08 si allega al presente Capitolato il Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze, con indicazione dei relativi costi della sicurezza. Prima della stipula del contratto l'Appaltatore dovrà provvedere a segnalare le eventuali modifiche od integrazioni al fine di rispettare gli obblighi di cooperazione e coordinamento previsti dall'art. 26 D.lgs 81/08.

Entro 30 gg dall'aggiudicazione, e comunque prima della consegna dell'appalto, l'appaltatore dovrà consegnare i piani di sicurezza di cui alle lettere b) e c) dell'art. 131 del D.Lgs. 163/06 ai sensi del D.Lgs. 81/08.

L'Appaltatore si obbliga ad attuare, nei confronti dei lavoratori dipendenti occupati nei Servizi costituenti l'oggetto dell'Appalto, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavori, applicabili alla data dell'offerta, alla categoria e nella località in cui si svolgono i lavori, nonché le condizioni risultanti dalle successive modifiche ed integrazioni ed in genere da ogni altro Contratto collettivo, applicabile nelle località, successivamente stipulato per la categoria.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

Tutti i lavoratori suddetti devono essere assicurati presso l'I.N.A.I.L. contro gli infortuni sul lavoro e presso l'I.N.P.S. per quanto riguarda le malattie e le assicurazioni sociali.

All'uopo si precisa che, a richiesta, l'Appaltatore deve trasmettere all'Amministrazione l'elenco nominativo del personale impiegato, nonché il numero di posizione assicurativa presso le Aziende sopra citate e la dichiarazione di aver provveduto ai relativi versamenti dei contributi.

Qualora l'Amministrazione riscontrasse, o venissero denunciate da parte dell'Ispettorato del Lavoro, violazioni alle disposizioni sopra elencate, si riserva il diritto insindacabile di sospendere l'emissione dei mandati di pagamento sino a quando l'Ispettorato del Lavoro non abbia accertato che ai lavoratori dipendenti sia stato corrisposto il dovuto ovvero che la vertenza sia stata risolta.

L'Ente Committente si riserva il diritto di comunicare agli Enti interessati (Ispettorato del Lavoro, I.N.A.I.L., I.N.P.S.) l'avvenuta aggiudicazione del presente Appalto nonché richiedere ai predetti Enti la dichiarazione delle osservanze degli obblighi e la soddisfazione dei relativi oneri (mediante rilascio del DURC).

Il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione dell'Amministrazione ovvero il Responsabile del Procedimento potranno adottare nei confronti dell'Appaltatore i seguenti provvedimenti:

- Contestazioni verbali
- Richiami scritti
- Allontanamento del personale
- Allontanamento del Capo Cantiere
- Sospensione dei lavori
- Risoluzione del contratto

L'Impresa Appaltatrice darà immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento di qualsiasi infortunio in cui incorrano il proprio personale o persone terze, precisando circostanze e cause dell'accadimento.

La Ditta Manuttrice è obbligata a nominare il proprio Responsabile della Sicurezza, dandone comunicazione al Committente; è altresì obbligata a predisporre, prima dell'effettivo inizio delle attività, il Piano Operativo per la Sicurezza relativo alle attività di conduzione, gestione e manutenzione degli ascensori e dei montacarichi ai sensi del Dlgs n°81/2008 con l'impegno ad osservarlo scrupolosamente per l'intera durata dell'appalto. Per la redazione di tale documento la

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

Ditta Manutrice è tenuta a collaborare con gli organi del Committente preposti alla sicurezza sul luogo di lavoro.

La Ditta Manutrice istituirà per l'appalto in oggetto apposito Registro degli infortuni vidimato dalla ASL, consegnandone copia al Committente.

Solo su esplicita e preventiva autorizzazione del Committente la Ditta Manutrice potrà eseguire modifiche ed ampliamenti sugli impianti soggetti a marcatura CE, autorizzazione ISPESL, VVF, ASL, Ispettorato del Lavoro o enti certificati, certificazione di conformità alla Legge 46/90, al D.M. 37/2008 con conseguente ed immediato aggiornamento dei disegni, dei certificati e delle autorizzazioni di legge.

La Ditta Manutrice è inoltre tenuta a rendere disponibili **in lingua italiana** le "schede di sicurezza" relative ai materiali/sostanze introdotti nell'edificio per lo svolgimento delle attività oggetto del presente Capitolato, così come predisposto dal produttore.

Art. 14

Materiali e forniture in opera a carico della Ditta Manutrice

I materiali e i pezzi di ricambio dovranno essere "**nuovi**", originali, della stessa marca del pezzo sostituito, o 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'Ufficio Tecnico del Committente si riserva di chiederne caratteristiche e marchi

La Ditta Manutrice, per un corretto svolgimento del servizio di conduzione, gestione e manutenzione preventiva e programmata, **è tenuta a costituire un magazzino**, nel quale dovrà sempre essere presente una sufficiente scorta di materiali per la normale manutenzione nonché per gli interventi previsti contrattualmente. Al fine di garantire un regolare servizio di manutenzione la Ditta Manutrice 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 dell'impianto. **Non sono ammessi ritardi e periodi di attesa per l'installazione di componenti e pezzi di ricambio.** Deve essere compreso, all'interno del suddetto magazzino, ogni accessorio, attrezzatura ed altro materiale, anche minuto, necessario per svolgere adeguatamente il servizio di conduzione, gestione e manutenzione preventiva programmata.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

E' fatto espresso divieto di impiegare materiali catalogati come tossici o nocivi.

La sostituzione dei materiali dovrà essere giustificata da apposito rapporto tecnico inoltrato al Committente, previo assenso del Committente i materiali sostituiti dovranno essere recuperati o avviati ad ulteriore destinazione, a cura e spese della Ditta Manutrice, nel pieno rispetto delle vigenti normative in materia di tutela ambientale e smaltimento dei rifiuti.

Il Committente potrà rivalersi sulla Ditta Manutrice per qualsiasi onere sostenuto per la mancata osservanza delle disposizioni del presente articolo, compreso il risarcimento degli ulteriori danni subiti.

Art. 15

Proposte di adeguamenti migliorativi sugli impianti

La Ditta Manutrice avrà facoltà di proporre al Committente, mediante relazioni tecniche dettagliate e preventivi particolareggiati, interventi di adeguamento e miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti derivanti da nuove tecnologie proposte dal mercato. Le eventuali opere necessarie saranno eseguite previo assenso della Fondazione e contabilizzate con le modalità di cui all'articolo 12.

Art. 16

Documentazione

La documentazione tecnica ed amministrativa relativa a tutti gli impianti oggetto del contratto di manutenzione è conservata presso l'Ufficio Tecnico del Committente, salvo per le parti da conservare presso gli impianti.

È inoltre a carico della Ditta Manutrice la creazione, l'aggiornamento e la corretta tenuta del libretto di impianto.

Tutti gli oneri necessari all'espletamento da parte della Ditta Manutrice di quanto previsto nel presente articolo sono a completo suo carico e si intendono ricompresi nel Canone di manutenzione di contratto. Una scheda degli interventi manutentivi compilata secondo gli schemi di cui all'Art. 8 del presente Capitolato Speciale di Appalto, dovrà essere tenuto a cura della Ditta Manutrice e riporterà i dati di riferimento ai lavori eseguiti, l'andamento degli stessi, il numero dei lavoratori impegnati e le rispettive categorie di appartenenza. Esso riporterà inoltre l'indicazione di tutte le circostanze che possono influire sull'andamento dei lavori, le eventuali riserve, le richieste di

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

spostamento di termini e le osservazioni espresse nel corso dei lavori stessi sia dal Committente sia dalla Ditta Manutrice.

Art. 17 **Servizio di pronto intervento**

Il Canone include le prestazioni relative al servizio di pronto intervento per malfunzionamento o fermo impianto che deve essere accessibile **24 ore su 24 per tutti i giorni della settimana**, compreso i giorni festivi e fino alla conclusione del presente contratto, . Il servizio consiste in interventi per riparazioni e/o guasti agli impianti. La Ditta Manutrice secondo le modalità operative di gestione del servizio presentate in sede di offerta, fornirà al Committente il numero telefonico unico (CALL CENTER) + numero telefonico cellulare del proprio Tecnico impegnato nel servizio di manutenzione necessario per le chiamate di pronto intervento e comunicazioni di servizio. **Tale numero, unitamente al nominativo della Ditta Manutrice, dovrà essere apposto in evidenza su apposita targhetta su ogni bacheca condominiale dell'edificio.**

Il tempo di intervento dei tecnici calcolato dalla chiamata dovrà essere inferiore a 60 (sessanta) minuti in caso di urgenza.

Il Tecnico della Ditta Manutrice impegnato nel servizio di manutenzione sarà dotato di telefonino aziendale per le chiamate urgenti relative agli impianti.

PARTE III

DISCIPLINA CONTRATTUALE

Art. 18

Stipula del contratto

La stipula del Contratto di Appalto deve aver luogo entro il termine massimo di gg. 60 dalla data di aggiudicazione della gara.

Prima della stipula del contratto dovranno essere presentate alla Fondazione i documenti richiesti nel disciplinare di gara e quant'altro previsto dalla normativa in vigore.

La stipula del contratto sarà comunque subordinata alla presentazione dei documenti riguardanti l'applicazione della normativa in materia di lotta alla delinquenza mafiosa.

Art. 19

Documenti allegati al contratto

Fanno parte integrante e sostanziale del contratto di appalto:

- Allegato A) Disciplinare di Gara oltre i seguenti allegati relativi alla società aggiudicataria:
 - a) Istanza di partecipazione e Dichiarazione Sostitutiva
 - b) a/bis) Modulo per dichiarazioni di idoneità morale da compilarsi da parte dei soggetti di cui all'art. 38 comma 1, lettera c) del Dlgs 163/2006 non firmatari dell'offerta
 - c) Modulo per la partecipazione e la formulazione dell'offerta
- Allegato B) Capitolato Speciale di Appalto.
- Allegato C) Elenco prezzi unitari
- Allegato D) Computo metrico estimativo
- Allegato E) Piano di Sicurezza
- Offerta tecnica proposta dall'aggiudicatario

Art. 20

Disposizioni generali

La sottoscrizione del contratto e dei suoi allegati da parte dell'appaltatore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza e incondizionata accettazione della Legge dei regolamenti e di tutte le norme

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

vigenti in materia di appalti pubblici, nonché alla completa accettazione di tutte le norme che regolano il presente appalto, e del progetto per quanto attiene la sua perfetta esecuzione.

Nello svolgimento dell'appalto dovranno essere rispettate tutte le norme vigenti con particolare riguardo ai regolamenti edilizi, di igiene, di polizia urbana, dei cavi stradali, alle norme sulla circolazione stradale a quelle sulla sicurezza ed igiene del lavoro vigenti al momento della esecuzione delle opere. Tutti i rapporti scritti e verbali tra la Fondazione e l'appaltatore comunque inerenti il presente appalto dovranno avvenire in lingua italiana.

Art. 21

Rappresentante dell'Appaltatore e domicilio

L'appaltatore deve, nel contratto, eleggere domicilio, per tutti gli effetti del contratto medesimo, nel luogo nel quale ha sede l'ufficio che ha la direzione dei lavori appaltati. Tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini ed ogni altra notificazione dipendente dal contratto di appalto sono fatte alla persona dell'appaltatore o alla persona che lo rappresenta nella condotta dei lavori e al domicilio eletto. L'appaltatore ha l'obbligo altresì di comunicare, prima della stipula del contratto, il nominativo del proprio rappresentate, del quale, se diverso da quello che ha sottoscritto il contratto, deve essere presentata procura speciale che gli conferisca i poteri per tutti gli adempimenti spettanti ad esso aggiudicatario e inerenti all'esecuzione del contratto.

PARTE IV

CAUZIONE E GARANZIE

Art. 22

Garanzie e cauzioni

La Ditta Manutentrica alla firma del contratto d'appalto è obbligata a costituire una garanzia (cauzione definitiva) pari al 10% dell'ammontare dell'importo contrattuale dell'appalto, ai sensi dell'Art. 113 del Codice dei Contratti aumentandola in caso di aggiudicazione con ribassi superiori al 10% secondo le modalità prescritte dal comma 1 del citato articolo.

Tale garanzia va a copertura della responsabilità dell'appaltatore verso il committente per la puntuale e completa esecuzione delle obbligazioni previste dal contratto, ivi compreso il pagamento delle penali nonché del rimborso delle somme che la Fondazione avesse eventualmente pagato in eccedenza durante l'appalto in confronto del credito dell'Appaltatore, risultante dalla liquidazione finale, salvo l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

La cauzione definitiva:

- Deve essere presentata in originale prima della formale sottoscrizione del contratto
- Deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alla eccezione di cui all'Art. 1957 comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta della Stazione Appaltante, senza che il fideiussore possa opporre contestazione alcuna di diniego o dilazione. Deve essere tempestivamente reintegrata qualora, in corso d'opera, essa sia stata parzialmente o totalmente incamerata del Committente.
- La suddetta garanzia sarà progressivamente svincolata nelle modalità previste dall'Art. 113 del D. Lgs n°163/2006
- Deve prevedere che il Foro competente, per qualsiasi controversia possa insorgere nei confronti del Committente, sia esclusivamente quello di Roma.

Detta cauzione può essere prestata anche mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa, emessa da istituto autorizzato. Tali documenti dovranno essere conformi agli schemi di polizza tipo, di cui al Decreto del Ministero delle Attività Produttive n. 123 del 12.04.2004 e comunque dovranno essere preventivamente ed insindacabilmente approvato dalla Fondazione E.N.P.A.I.A..

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

Lo svincolo della cauzione verrà disposto dal Committente dopo la completa estinzione di tutti i rapporti contrattuali, secondo le disposizioni di legge regolanti la materia.

La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento dell'appalto e l'incameramento della cauzione provvisoria prodotta a corredo dell'offerta di cui all'Art. 75 del D. Lgs 163/2006, da parte della Stazione Appaltante.

La cauzione definitiva deve avere una durata non inferiore a sei mesi oltre il termine previsto per l'ultimazione del servizio. Essa deve essere presentata in originale prima della formale sottoscrizione del contratto.

Il Committente ha inoltre il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'Appaltatore per le inadempienze derivanti dall'inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in cantiere.

Il Committente può inoltre richiedere alla Ditta Manutentrica la reintegrazione della cauzione nel caso in cui 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'appaltatore.

Art. 23

Danni e Assicurazioni a carico dell'Impresa

Sono a carico dell'Appaltatore, tutte le misure, comprese le opere provvisoriale e tutti gli adempimenti per evitare il verificarsi di danni alle opere agli ambienti e alle cose nell'esecuzione dell'appalto. L'onere per il ripristino di opere o il risarcimento di danno ai luoghi a cose o terzi determinanti la mancata tardiva o inadeguata assunzione dei necessari provvedimenti sono a totale carico dell'appaltatore indipendentemente dall'esistenza di adeguata copertura assicurativa.

L'appaltatore è obbligato, contestualmente alla sottoscrizione del contratto ed almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori, a produrre una adeguata polizza assicurativa che tenga indenne la Fondazione E.N.P.A.I.A. da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati, che preveda inoltre una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione di lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione.

La Ditta appaltatrice è responsabile dell'opera del personale da essa dipendente. In genere qualsiasi danno arrecato, durante l'esecuzione dei lavori o per cause a questi inerenti, alle cose dei locatori, dei visitatori o del personale dipendente dalla FONDAZIONE, addetto al servizio portierato, dovrà

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

essere riparato o risarcito direttamente dalla Ditta appaltatrice che, comunque, dovrà esonerare e manlevare espressamente la FONDAZIONE E.N.P.A.I.A. da qualsiasi responsabilità al riguardo.

A tal fine, viene previsto sin d'ora l'obbligo dell'appaltatore di stipulare apposita polizza con una primaria Compagnia di assicurazione che copra, per l'intera durata dell'appalto, i rischi di responsabilità civile per danni a cose e/o persone, furti, comunque arrecati nello svolgimento del servizio, con i massimali ivi indicati determinati secondo quanto previsto dall'art. 125 del Regolamento D.P.R. 207/2010 che prevede, per quanto concerne i massimali delle polizze in questione:

- Per la polizza di assicurazione per danni alle opere massimale pari all'importo contrattuale, al lordo del ribasso d'asta.
- Per l'assicurazione RCT massimale pari a 5.000.000,00 Euro per ciascun evento da produrre all'atto della stipula del contratto, di cui formerà parte integrante ed essenziale.

Tale assicurazione deve specificatamente prevedere l'indicazione tra le "persone" si intendono comprese i rappresentanti della Fondazione autorizzati all'accesso al cantiere, della direzione lavori e dei collaudatori in corso d'opera.

Con la stessa Polizza, ovvero con altra polizza devono essere coperti i rischi dell'incendio, dello scoppio, del furto, del danneggiamento vandalico e dell'azione del fulmine per manufatti, materiali, attrezzature e d'opere provvisionali di cantiere.

Risponde inoltre della responsabilità civile per suo fatto e colpa inerente e conseguente alla manutenzione ed a qualsiasi opera eseguita sugli impianti oggetto del contratto entro il massimale indicato. Si precisa che per il medesimo oggetto il massimale precedente si intende prestato anche per la responsabilità civile del proprietario e del titolare della gestione degli edifici in cui gli impianti hanno sede. Tale polizza deve prevedere anche la garanzia per responsabilità civile per fatto della ditta aggiudicataria e colpa inerente e conseguente alla manutenzione ed a qualsiasi opera eseguita sugli impianti oggetto del contratto entro il massimale indicato.

Le polizze di cui al presente articolo devono recare espressamente il vincolo a favore della Fondazione E.N.P.A.I.A. e devono coprire l'intero periodo dell'appalto fino al termine previsto per l'approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione o comunque decorsi 10 mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo verbale. La garanzia assicurativa

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

presentata dall'Appaltatore copre senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e sub-fornitrici.

Qualora l'Appaltatore sia una associazione temporanea di concorrenti, la garanzia assicurativa presentata dalla mandataria capogruppo copre senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese mandanti. Pertanto la luce di quanto sopra esposto la Ditta Manutentrice si assume tutti i rischi derivanti dalle sue responsabilità quale assuntrice della manutenzione, fino ad un massimale per sinistro di 5 milioni di Euro, coperto da polizza assicurativa RCT stipulata con primaria società nonché polizza per danni alle opere con massimale pari all'importo contrattuale, al lordo del ribasso d'asta.

Tale polizza deve essere conforme allo schema tipo approvato con Decreto del Ministero delle Attività Produttive n. 123 del 12.04.2004.

Art. 24 **Garanzie lavori e difetti**

L'appaltatore è tenuto alle garanzie per le difformità, vizi e difetti di tutte le lavorazioni connesse all'appalto a norma e degli articoli 1667 e 1669 del Codice Civile.

PARTE V
TERMINI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 25
Consegna dei lavori

L'esecuzione dell'appalto ha inizio dopo la stipula del contratto da effettuarsi non oltre 45 giorni dalla stipula stessa.

E' facoltà della Fondazione procedere in via d'urgenza, anche nelle more della stipulazione formale del contratto, alla consegna dei lavori.

Nel giorno e nell'ora fissato dalla Fondazione, l'appaltatore dovrà trovarsi sul posto indicato e ricevere la consegna dei lavori che dovrà risultare da formale verbale redatto in contraddittorio.

Se nel giorno fissato e comunicato l'Appaltatore non si presenta a ricevere la consegna dei lavori, viene fissato un termine perentorio non inferiore a 5 giorni e non superiore a 15 decorso inutilmente il quale l'appaltatore stesso è dichiarato decaduto dall'aggiudicazione, il contratto è risolto di diritto e la Fondazione trattiene la garanzia fideiussoria al fine del risarcimento del danno, senza che ciò possa costituire motivo di pretese o eccezioni di sorta. La decorrenza del termine contrattuale resta quella della data della prima convocazione.

L'appaltatore dovrà dare inizio alle prestazioni entro il termine improrogabile di 5 (cinque) giorni dalla data del verbale di consegna.

Art. 26
Programma operativo

La Ditta Manutentrica entro il primo mese di esecuzione dell'appalto dovrà presentare all'approvazione dell'Ufficio Tecnico del Committente, per ciascun impianto oggetto dell'appalto, il piano di lavoro di manutenzione preventiva programmata.

Il suddetto programma elaborato dalla ditta Appaltatrice secondo le propria organizzazione tecnico/imprenditoriale dovrà essere coerente con quanto prescritto nella Parte II del presente Capitolato Speciale nonché con i tempi contrattuali di ultimazione e deve essere approvato dalla direzione lavori entro cinque giorni dal ricevimento. Trascorso il predetto termine senza che la direzione lavori si sia pronunciata il programma si intende accettato, fatte salve palesi illogicità o indicazioni erronee incompatibili con il rispetto dei termini di esecuzione delle prestazioni.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

Il programma operativo dell'Appaltatore può essere modificato o integrato dalla Direzione Lavori, mediante semplice ordine di servizio, ogni volta che sia necessario alla miglior esecuzione dei lavori e in particolare:

- per il coordinamento con le prestazioni o le forniture di imprese o altre ditte estranee al contratto;
- per l'intervento o il mancato intervento di società concessionarie di pubblici servizi le cui reti siano coinvolte in qualunque modo con l'andamento dei lavori;
- per l'intervento o il coordinamento con autorità, enti o altri soggetti diversi dalla Fondazione, che abbiano giurisdizione, competenze o responsabilità di tutela sugli immobili, i siti e le aree comunque interessate dal cantiere;
- per la necessità o l'opportunità di eseguire prove sui campioni, prove di carico e di tenuta e funzionamento degli impianti, nonché collaudi parziali e specifici;

Art. 27

Inderogabilità dei termini di esecuzione

Non costituiscono motivo di proroga dell'inizio dell'esecuzione dell'appalto, della sua mancata regolare e continuativa conduzione secondo il relativo programma o della sua ritardata ultimazione:

- L'esecuzione di accertamenti integrativi che l'Appaltatore ritenesse di dover effettuare per lo svolgimento dell'appalto;
- Il tempo necessario per l'espletamento degli adempimenti a carico dell'appaltatore comunque previsti dal presente capitolato;
- Le eventuali controversie tra l'appaltatore e i fornitori, subappaltatori, affidatari, altri incaricati;
- Le eventuali vertenze a carattere aziendale tra l'appaltatore e il proprio personale dipendente.

Art. 28

Sospensione e ripresa delle prestazioni

Qualora cause di forza maggiore, condizioni climatiche ed altre simili circostanze impediscano in via temporanea che le prestazioni procedano utilmente a regola d'arte, la direzione lavori d'ufficio o su segnalazione dell'appaltatore può ordinare la sospensione delle stesse redigendo apposito verbale. Cessate le cause della sospensione la direzione dei lavori ordina la ripresa dei lavori redigendo apposito verbale.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

Fuori dai casi previsti dal comma precedente, il responsabile del procedimento può per ragioni di pubblico interesse o necessità ordinare la sospensione delle prestazioni nei limiti e con gli effetti previsti dal capitolato generale. Per la sospensione delle prestazioni, qualunque sia la causa, non spetta all'appaltatore alcun compenso o indennizzo.

Qualora, per circostanze particolari, l'appaltatore volesse lasciare nel cantiere in tutto o in parte, macchinari e attrezzature, dovrà ottenere l'autorizzazione scritta dalla direzione lavori; in ogni caso quanto sopra non potrà dar titolo a richiesta o indennizzo alcuno.

Art. 29 Penali

In caso di mancata o ritardata esecuzione degli interventi descritti nella Parte II del presente Capitolato Speciale di Appalto si applicheranno le seguenti penali:

- Nel caso di riscontro di mancata manutenzione accertata dal Committente sui singoli impianti di riscaldamento e/o climatizzazione oggetto dell'appalto, verrà applicata una sanzione consistente in Euro 180,00 (Eurocentottanta/00) per ogni caso di fermo impianto e di Euro 180,00 (Eurocentottanta/00) per ogni giorno successivo di fermo (compresi i giorni di sabato e festivi).
- In caso di ritardo nell'espletamento del servizio di pronto intervento, il Committente procederà all'applicazione di una penale di Euro 180,00 (Eurocentottanta/00) per ogni ritardo rilevato e di Euro 180,00 (Eurocentottanta/00) per ogni ora eccedente quelle permesse di inizio del pronto intervento, stabiliti dall'art. 17 del presente Capitolato.

La mancata o incompleta o irregolare effettuazione della manutenzione rispetto alle prescrizioni del presente capitolato speciale comporterà l'applicazione, per ogni inadempienza riscontrata, di una penale pari al 10% del canone annuale di manutenzione del complesso immobiliare in cui l'inadempienza stessa è stata contestata. In ogni caso l'importo complessivo delle penali erogate non può superare il 10% dell'importo contrattuale; qualora i ritardi o le inadempienze siano tali da comportare una penale di importo superiore alla predetta percentuale trova l'applicazione l'art. 45 in materia di risoluzione del contratto. L'ammontare delle suddette penalità verrà trattenuto sul pagamento della prima fattura successiva all'infrazione commessa.

Rimane salva la possibilità della Fondazione di richiedere il ristoro per i maggiori danni subiti.

La procedura per l'applicazione delle penali è quella prevista dall'art. 145 del Regolamento e dall'art. 136 del Codice

PARTE VI

DISCIPLINA ECONOMICA

Art. 30

Anticipazione

A norma della vigente normativa non è dovuta alcuna anticipazione

Art. 31

Valutazione delle prestazioni

Tutte le prestazioni previste nel presente appalto dovranno essere accertate in contraddittorio tra la Direzione Lavori e l'Appaltatore e contabilizzate in base all'elenco prezzi unitari contrattuali.

E' fatto obbligo all'Appaltatore di avvertire in tempo debito la Direzione lavori perché provveda a far rilevare le misure ed i pesi di quelle quantità che rimarrebbero nascoste od inaccessibili, o comunque non verificabili, con la prosecuzione del lavoro, e ciò sotto pena di inammissibilità di ogni riserva in seguito eventualmente avanzata in merito alle quantità stesse.

Art. 32

Pagamenti

Secondo quanto stabilito dall'art.141, 142 e 143 del DPR 207/2010, l'importo dell'appalto sarà liquidato in rate trimestrali posticipate, di importo pari alla somma di tre canoni mensili per ogni impianto sulla base di certificati di pagamento emessi dal Responsabile del Procedimento sulla base dei documenti contabili e non appena raggiunto l'importo previsto di ciascuna rata.

Entro quarantacinque (45) giorni decorrenti dalla maturazione di ogni stato di avanzamento dei lavori a norma dell'Art. 194 del Codice degli Appalti sarà emesso il relativo certificato di pagamento.

Il termine per disporre il pagamento degli importi dovuti in base al certificato emesso non può superare i 30 giorni a decorrere dalla data di emissione del relativo certificato di pagamento previa presentazione della fattura elettronica nelle forme stabilite dalla normativa vigente in ordine alle fatture da inoltrare alla Pubblica Amministrazione, intestata a "Fondazione E.N.P.A.I.A. Ente Nazionale di Previdenza per gli Addetti e per gli Impiegati in Agricoltura con sede in Roma in Viale Beethoven 48, cap. 00144, Roma Divisione Gestione del Patrimonio Immobiliare, Attività Manutenzione Ordinaria e Straordinaria, Codice Fiscale 02070800582 e Partita IVA 01028511002.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

Il termine di pagamento della rata di saldo e di svincolo della garanzia fidejussoria non può superare i 90 giorni dall'emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione ai sensi dell'Art. 141 comma 9 del Codice.

Tutte le prestazioni non comprese nel Canone di cui all'art. 2 del presente Capitolato Speciale devono essere preventivamente formalmente ordinate dal Committente e verranno pagate separatamente secondo le disposizioni contenute negli ordini specifici o in ulteriori contratti di appalto per l'esecuzione delle stesse. Non verranno compensate in alcun modo le prestazioni non specificatamente e formalmente ordinate dal Committente.

Art. 33

Revisione dei prezzi

E' esclusa qualsiasi revisione dei prezzi e non trova applicazione l'articolo 1664, primo comma del codice civile.

Art. 34

Cessione del Contratto e dei crediti

L'Appaltatore non potrà cedere il contratto sotto qualsiasi forma; ogni atto contrario è nullo di diritto. La Fondazione E.N.P.A.I.A. si riserva la facoltà di cessione parziale del contratto, nel caso di alienazione di uno o più immobili nel corso della durata del contratto stesso, in favore dei costituendi condomini.

E' altresì vietata la cessione dei crediti, secondo quanto disposto dal 2° comma dell'art.1260 del Codice Civile.

PARTE VII

DISPOSIZIONI PER L'ESECUZIONE

Art. 35

Variazione delle prestazioni

La Fondazione E.N.P.A.I.A. si riserva la facoltà di introdurre nelle prestazioni oggetto dell'appalto quelle varianti che a suo insindacabile giudizio ritenga opportune, senza che perciò l'impresa appaltatrice possa pretendere compensi all'infuori del pagamento a conguaglio dei lavori eseguiti in più o in meno; le varianti sono contenute nei limiti del quinto dell'importo contrattuale.

La Fondazione, potrà, a suo insindacabile giudizio, modificare l'elenco degli impianti conferiti in manutenzione entro i limiti del quinto dell'importo contrattuale. Non sono riconosciute varianti, prestazioni e forniture extra contrattuali di qualsiasi genere, eseguite senza preventivo ordine scritto della Direzione lavori.

Art. 36

Valutazione delle variazioni

Le eventuali variazioni sono valutate mediante l'applicazione dei prezzi contrattuali come desunti dall'Elenco Prezzi Unitari.

Qualora nell'Elenco Prezzi Unitari non siano previsti prezzi per i lavori in variante entro il quinto contrattuale, si procede alla formazione di nuovi prezzi, mediante apposito verbale

PARTE VIII

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA

Art. 37

Norme di sicurezza generali

Con riferimento agli obblighi descritti all'Art. 13 del presente Capitolato Speciale, i lavori appaltati devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e in ogni caso in condizione di permanente sicurezza e igiene. L'appaltatore è, altresì, obbligato ad osservare scrupolosamente le disposizioni del vigente Regolamento Locale di Igiene, per quanto attiene la gestione del cantiere. L'appaltatore predispone, per tempo e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni, gli appositi piani per la riduzione del rumore, in relazione al personale e alle attrezzature utilizzate.

L'appaltatore non può iniziare o continuare i lavori qualora sia in difetto nell'applicazione di quanto stabilito nel presente articolo. L'appaltatore è obbligato ad osservare le misure generali di tutela di cui all'art. 15 del DLgs del 9 aprile 2008 n. 81.

Art. 38

Piani di sicurezza

(per cantieri non rientranti tra le fattispecie di cui all'art. 90, comma 3, DLgs 81/2008 e s.m. e i.)

Ai sensi dell'art. 131, comma 2, lett. b), del DLgs 163/2006, entro trenta giorni dall'aggiudicazione, e comunque prima della consegna dei lavori, l'appaltatore ha l'obbligo di redigere e consegnare un piano di sicurezza sostitutivo del piano di sicurezza e coordinamento dei lavori. Tale piano deve rispondere ai requisiti di cui al punto 3.1.1 dell'Allegato XV del DLgs 81/2008 e s.m. e i. Il piano operativo di sicurezza costituisce piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza sostitutivo di cui all'art. 49, previsto dall'art. 131, comma 2, lettera b), del DLgs 163/2006.

L'appaltatore è obbligato ad osservare le misure generali di tutela di cui all'art. 15 del DLgs 81/2008 e s.m. e i.

L'appaltatore è obbligato ad osservare le misure generali di tutela di cui all'art. 26 del DLgs 81/2008 e s.m. e i. elaborando di concerto con gli uffici della Fondazione E.N.P.A.I.A. il Documento Unico di Valutazione dei Rischi per Interferenze DUVRI .

Il D.Lgs. 81/2008 all'art. 26 impone al Datore di lavoro, in caso di affidamento di lavori, servizi o forniture ad imprese appaltatrici o a lavoratori autonomi all'interno di luoghi di lavoro di cui sia responsabile, nonché nell'ambito dell'intero ciclo produttivo, di fornire agli stessi soggetti dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'ambiente in cui sono destinati ad operare e

sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate in relazione alla propria attività. In questo caso i datori di lavoro interessati dovranno cooperare all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto, coordinando gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, informandosi reciprocamente anche al fine di eliminare / ridurre i rischi dovuti alle interferenze tra i lavori delle diverse imprese coinvolte nell'esecuzione dell'opera complessiva. Il Datore di lavoro committente promuoverà la cooperazione ed il coordinamento sopraccitato, elaborando un unico documento di valutazione dei rischi che indichi le misure adottate per eliminare / ridurre le interferenze (DUVRI). Tale documento sarà allegato al contratto di appalto o d'opera.

I piani di sicurezza devono essere redatti in conformità alle direttive 89/391/CEE del Consiglio, del 12 giugno 1989, 92/57/CEE del Consiglio, del 24 giugno 1992, alla relativa normativa nazionale di recepimento, ai regolamenti di attuazione e alla migliore letteratura tecnica in materia.

Ai sensi dell'art. 90, comma 9, del DLgs 81/2008 e s.m. e i., l'impresa esecutrice o le imprese esecutrici è/sono obbligata/e a comunicare tempestivamente prima dell'inizio dei lavori e quindi periodicamente, a richiesta del committente o del coordinatore:

- la propria idoneità tecnico – professionale (cioè il possesso di capacità organizzative, nonché disponibilità di forza lavoro, di macchine e attrezzature in relazione ai lavori da realizzare), secondo le modalità dell'Allegato XVII del DLgs 81/2008 e s.m. e i.;
- l'indicazione dell'organico medio annuo, distinto per qualifica, corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate dall'Istituto nazionale della previdenza sociale (INPS), all'Istituto nazionale assicurazione infortuni sul lavoro (INAIL) e alle casse edili, nonché una dichiarazione relativa al contratto collettivo stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative, applicato ai lavoratori dipendenti.

L'affidatario è tenuto, altresì, a curare il coordinamento di tutte le imprese operanti nel cantiere, secondo quanto previsto dall'art. 97 del DLgs 81/2008 e s.m. e i., al fine di rendere gli specifici piani operativi di sicurezza redatti dalle imprese subappaltatrici compatibili tra loro e congrui con il proprio. In caso di associazione temporanea o di consorzio di imprese detto obbligo incombe all'impresa mandataria capogruppo.

Il piano di sicurezza e coordinamento ed il piano operativo di sicurezza formano parte integrante del contratto di appalto. Le gravi o ripetute violazioni dei piani stessi da parte dell'appaltatore,

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

comunque accertate, previa formale costituzione in mora dell'interessato, costituiscono causa di risoluzione del contratto.

PARTE IX

DISCIPLINA DEL SUBAPPALTO

Art. 39 **Subappalto**

Il subappalto è consentito nei termini previsti dalla normativa vigente in materia di appalti pubblici di servizi ed altra applicabile, tenendo presente la necessità di dichiarare in fase di offerta la volontà di subappalto nei termini previsti dall'art. 18 della Legge 19/03/1990 n. 55.

Il personale tecnico addetto al servizio di manutenzione dovrà comunque avere tutte le peculiarità e le abilitazioni richieste dalla normativa vigente.

Il referente per la manutenzione di cui al precedente articolo denominato "Referente per il servizio di Manutenzione", deve comunque essere persona dipendente della Ditta Manutentrice e non di qualsivoglia subappaltatore.

Tutte le lavorazioni, a qualsiasi categoria appartengano, prevalente, scorporabile o non scorporabile, comunque prevista in progetto, sono subappaltabili e sub affidabili in cottimo, ferme restando le vigenti disposizioni che prevedono per particolari ipotesi il divieto di affidamento in subappalto, con il solo limite del divieto di subappalto dei lavori della categoria prevalente per una quota superiore al 30%, in termini economici, dell'importo dei lavori della stessa categoria prevalente, o non superiore ad altra misura minore eventualmente prevista per tale categoria da specifiche norme legislative o regolamenti; i lavori delle categorie diverse da quella prevalente possono essere subappaltati o sub affidati in cottimo per la loro totalità alle condizioni di cui al presente articolo.

L'affidamento in subappalto o in cottimo è consentito alle seguenti condizioni:

- a) che l'appaltatore abbia indicato all'atto dell'offerta i lavori o le parti di opere che intenda subappaltare o concedere in cottimo; l'omissione delle indicazioni sta a significare che il ricorso al subappalto o al cottimo è vietato e non può essere autorizzato;
- b) che l'appaltatore provveda al deposito del contratto di subappalto presso la Fondazione almeno 20 giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative lavorazioni subappaltate, unitamente alla dichiarazione circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento, a norma dell'art. 2359 del Cod. Civ. con

- l'impresa alla quale è affidato il subappalto o il cottimo; in caso di associazione temporanea, società di imprese o consorzio, analoga dichiarazione deve essere effettuata da ciascuna delle imprese partecipanti all'associazione, società o consorzio;
- c) che l'appaltatore, unitamente al deposito del contratto di subappalto trasmetta la certificazione attestante che il subappaltatore è in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa in materia di qualificazione delle imprese, salvo i casi in cui secondo la vigente normativa è sufficiente per eseguire i lavori l'iscrizione alla C.C.I.A.A.;
- d) che non sussista, nei confronti del subappaltatore, alcuno dei divieti previsti dall'art. 67 del D. Lgs. n. 159/2011; a tale scopo, qualora l'importo del contratto di subappalto è superiore ad € 154.937,07, l'appaltatore deve produrre alla Fondazione la documentazione necessaria agli adempimenti di cui alla vigente legislazione in materia di prevenzione dei fenomeni mafiosi e lotta alla delinquenza organizzata, relativamente alle imprese subappaltatrici o cottimiste, con le modalità di cui al D.P.R. n°252/98; resta fermo che ai sensi dell'Art. 12 comma 4, dello stesso D.P.R. n°252/98 il subappalto è vietato a prescindere dall'importo dei relativi lavori qualora per l'impresa subappaltatrice sia accertata una delle situazioni indicate dall'Art.10 comma 7 del citato D.P.R. n°252/98. L'appaltatore che intende avvalersi del subappalto o cottimo deve presentare alla Fondazione apposita istanza corredata della documentazione atta a comprovare il possesso dei requisiti di legge. L'autorizzazione è rilasciata entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta; tale termine può essere prorogato una sola volta per non più di 30 giorni ove ricorrano giustificati motivi; trascorso il medesimo termine eventualmente prorogato, senza che la Fondazione abbia provveduto, l'autorizzazione si intende concessa a tutti gli effetti qualora siano verificate tutte le condizioni di legge per l'affidamento del subappalto.

L'affidamento di lavori in subappalto o in cottimo comporta i seguenti obblighi:

- a) l'appaltatore deve praticare, per i lavori e le opere affidate in subappalto i prezzi risultanti dall'aggiudicazione ribassati in misura non superiore al 20%;
- b) nei cartelli esposti all'interno del cantiere devono essere indicati anche i nominativi di tutte le imprese subappaltatrici, completi degli estremi di iscrizione alla Camera di Commercio;
- c) le imprese subappaltatrici devono osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionale e territoriali in vigore per il settore e la

zona nella quale si svolgono i lavori e sono responsabili in solido con l'appaltatore, dell'osservanza delle norme anzidette nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto;

- d) le imprese subappaltatrici, per tramite dell'appaltatore, devono trasmettere alla Fondazione, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, inclusa la cassa edile, assicurative ed antinfortunistiche; devono altresì trasmettere a scadenza quadrimestrale, copia dei versamenti contributivi, previdenziali, assicurativi nonché di quelli dovuti agli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva.

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

Ai fini del presente articolo è considerato subappalto qualsiasi contratto avente ad oggetto attività ovunque espletate che richiedano l'impiego di manodopera, quali le forniture con posa in opera e i noli a caldo, che singolarmente di importo superiore al 2% dell'importo dei lavori affidati o di importo superiore a 100.000 € e qualora l'incidenza del costo della manodopera e del personale sia superiore al 50% dell'importo del contratto di subappalto.

I lavori affidati in subappalto non possono essere oggetto di ulteriore subappalto pertanto il subappaltatore non può a sua volta subappaltare i lavori.

Fanno eccezione al predetto divieto le forniture con posa in opera di impianti e di strutture speciali; in tali casi il fornitore o il subappaltatore per la posa in opera e il montaggio, può avvalersi di imprese di propria fiducia per le quali non sussistano i divieti del D. Lgs. n. 159/2011.

E' fatto obbligo all'appaltatore di comunicare alla Fondazione, per tutti i Sub – Contratti, il nome del Sub – contraente, l'importo del Sub – contratto, l'oggetto del lavoro, servizio o fornitura affidati.

Art. 40

Responsabilità in materia di subappalto

L'appaltatore resta in ogni caso responsabile nei confronti della Fondazione per l'esecuzione delle opere oggetto di subappalto, sollevando la Fondazione medesima da ogni pretesa dei subappaltatori o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza dell'esecuzione di lavori subappaltati.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

Il direttore dei lavori e il responsabile del procedimento provvedono a modificare, ognuno per la propria competenza, il rispetto di tutte le condizioni di ammissibilità e del subappalto.

Il subappalto non autorizzato comporta le sanzioni penali previste dal Decreto Legge 29 Aprile 1995 n°139, convertito dalla Legge 28 giugno 1995 n° 246 (ammenda fino a 1/3 dell'importo dell'appalto, arresto da 6 mesi ad un anno).

Art. 41

Pagamento dei subappaltatori

La Fondazione E.N.P.A.I.A. non provvede al pagamento diretto dei subappaltatori e dei cottimisti e l'appaltatore è obbligato a trasmettere alla stessa Fondazione, entro 20 giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato a proprio favore, copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti da esso corrisposti ai medesimi subappaltatori o cottimisti, con l'indicazione delle eventuali ritenute a garanzia effettuate.

PARTE X
CONTROVERSIE, MANODOPERA, ESECUZIONE D'UFFICIO

Art. 42

Riserve

Qualora a seguito dell'iscrizione di riserve sui documenti contabili, l'importo economico dei lavori comporti variazioni rispetto all'importo contrattuale in misura superiore al 10 per cento di quest'ultimo, si procederà ai sensi dell'art. 240 del Codice dei Contratti.

Ove non si proceda all'accordo bonario e l'Appaltatore confermi le riserve, la definizione delle controversie devoluta al Giudice ordinario.

Le riserve che non sono state oggetto della procedura di accordo bonario sono esaminate e valutate dalla Fondazione entro 90 giorni dalla trasmissione degli atti di collaudo.

Art. 43

Foro competente per le controversie

Ogni e qualsiasi controversia è devoluta all'esclusiva competenza territoriale del Foro di Roma.

Art. 44

Contratti collettivi e disposizioni sulla manodopera

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 ed in particolare:

- nell'esecuzione dei lavori che formano oggetto del presente appalto, l'Appaltatore si obbliga ad applicare integralmente il contratto nazionale di lavoro di categoria, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori
- i suddetti obblighi vincolano l'Appaltatore anche qualora non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla natura industriale o artigiana, dalla struttura e dalle dimensioni dell'impresa stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica;
- è responsabile in rapporto alla Fondazione, 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 Fondazione;

- è obbligato al regolare assorbimento degli obblighi contributivi in materia previdenziale, assistenziale, antinfortunistica ed ogni altro ambito tutelato dalle leggi speciali. In caso di inottemperanza accertata dalla Fondazione, o a essa segnalata da un Ente preposto, la Fondazione medesima comunica all'Appaltatore l'inadempienza accertata e procede a una detrazione del 20% sui pagamenti in acconto, se i lavori sono in corso di esecuzione, ovvero alla sospensione del pagamento del saldo, se i lavori sono ultimati, destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra; il pagamento all'impresa appaltatrice delle somme accantonate non è effettuato fino a quando non sia stato accertato che gli obblighi predetti siano stati integralmente adempiuti.

Art. 45

Risoluzione del contratto e recesso

La Fondazione E.N.P.A.I.A. può dichiarare risolto il contratto anche nei seguenti casi :

- quando risulti accertato il mancato rispetto, nei termini assegnati, delle ingiunzioni o diffide emesse dal Direttore dell'esecuzione del contratto;
- nel caso di mancato rispetto della normativa sulla sicurezza e sulla salute dei lavoratori di cui al D. Lgs 81/2008 e s.m.i. o ai piani di sicurezza e delle ingiunzioni emesse al riguardo dal Direttore dell'esecuzione del contratto;
- qualora l'Appaltatrice non inizi il servizio entro il termine assegnato;
- per reati accertati a carico dell'Appaltatrice;
- nel caso previsto dall'art. 145, comma 4, del D.P.R. 207/2010;
- nel caso in cui il Direttore dell'esecuzione del contratto abbia contestato per tre volte all'Appaltatrice, a mezzo lettera raccomandata o con avviso di ricevimento, che i servizi non sono stati eseguiti a regola d'arte;
- gravi violazioni degli obblighi contrattuali, non eliminate a seguito di ripetuta diffida formale del Committente, per un numero massimo di 3 volte;
- insufficiente impiego di personale.

Il contratto è altresì risolto in caso di:

- verifica delle ipotesi di cui all'art. 38, comma 1 lett. a), del D. Lgs. n. 163 del 2006
- frode nell'esecuzione del servizio;
- interruzione o sospensione non motivata del servizio, anche in per un solo edificio, per un

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

periodo che raggiunga i sette giorni consecutivi.

Resta salvo il diritto del Committente di richiedere il risarcimento dei danni.

Il Committente ha diritto di recedere in qualunque momento dal contratto, ai sensi dell'art. 1671 c.c. e art. 134 del D. Lgs n 163/2006.

PARTE XI

DISPOSIZIONI PER L'ULTIMAZIONE

Art. 46

Ultimazione dei lavori

Al termine dei lavori in seguito a richiesta scritta dell'impresa appaltatrice il Direttore dei lavori effettua i necessari accertamenti in contraddittorio con l'Appaltatore e rilascia il certificato attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi.

Il certificato di ultimazione può prevedere l'assegnazione di un termine perentorio, non superiore a 60 giorni, per il completamento di lavori di piccola entità, accertate da parte del direttore dei lavori come del tutto marginali e non incidenti sull'uso e sulla funzionalità dei lavori. Il mancato rispetto di questo termine comporta l'inefficacia del certificato di ultimazione e la necessità di redazione di un nuovo certificato che accerti l'avvenuto completamento delle lavorazioni sopra indicate.

Il Direttore dei lavori, entro 60 giorni dalla data del certificato di ultimazione dei lavori redige il conto finale.

Art. 47

Collaudo o regolare esecuzione

Le procedure di collaudo saranno eseguite in conformità con quanto stabilito dall'Art. 141 del Codice dei Contratti nonché con quanto disposto dal Titolo X del DPR n°207/2010

Il certificato di collaudo sarà emesso entro sei mesi dall'ultimazione dei lavori.

Alla data di emissione del certificato di collaudo si procede con le cautele prescritte dalle leggi in vigore e sotto le riserve previste dall'art.1669 del codice civile, allo svincolo della cauzione prestata dall'Appaltatore a garanzia del mancato o inesatto inadempimento delle obbligazioni dedotte in contratto.

Art. 48

Proprietà dei materiali di demolizione

I materiali provenienti da escavazioni o demolizioni sono ceduti all'Appaltatore in quanto del valore ad esse attribuibile è stato tenuto conto nella determinazione del prezzo d'appalto

PARTE XII

NORME FINALI

Art. 49

Qualità dei materiali

I materiali da impegnare 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 della migliore qualità 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, che a seguito di specifiche prove di laboratorio o di certificazioni fornite dal produttore.

Qualora la direzione lavori rifiuti un 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 spese della stessa impresa.

In materia di accettazione dei materiali, secondo quanto prescritto dall'Art.167 del DPR 207/2010 e smi :

I materiali e i componenti devono corrispondere alle prescrizioni del capitolato speciale ed essere della migliore qualità: possono essere messi in opera solamente dopo l'accettazione del direttore dei lavori; in caso di controversia, si procede ai sensi dell'articolo 164.

L'accettazione dei materiali e dei componenti è definitiva solo dopo la loro posa in opera. Il direttore dei lavori può rifiutare in qualunque tempo i materiali e i componenti deperiti dopo la introduzione in cantiere, o che per qualsiasi causa non fossero conformi alle caratteristiche tecniche risultanti dai documenti allegati al contratto; in questo ultimo caso l'esecutore deve rimuoverli dal cantiere e sostituirli con altri a sue spese.

Ove l'esecutore non effettui la rimozione nel termine prescritto dal direttore dei lavori, la stazione appaltante può provvedervi direttamente a spese dell'esecutore, a carico del quale resta anche qualsiasi onere o danno che possa derivargli per effetto della rimozione eseguita d'ufficio.

Anche dopo l'accettazione e la posa in opera dei materiali e dei componenti da parte dell'esecutore, restano fermi i diritti e i poteri della stazione appaltante in sede di collaudo.

L'esecutore che di sua iniziativa abbia impiegato materiali o componenti di caratteristiche superiori a quelle prescritte nei documenti contrattuali, o eseguito una lavorazione più accurata, non ha diritto

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

ad aumento dei prezzi e la contabilità è redatta come se i materiali avessero le caratteristiche stabilite.

Nel caso sia stato autorizzato per ragioni di necessità o convenienza da parte del direttore dei lavori l'impiego di materiali o componenti aventi qualche carenza nelle dimensioni, nella consistenza o nella qualità, ovvero sia stata autorizzata una lavorazione di minor pregio, viene applicata una adeguata riduzione del prezzo in sede di contabilizzazione, sempre che l'opera sia accettabile senza pregiudizio e salve le determinazioni definitive dell'organo di collaudo.

Gli accertamenti di laboratorio e le verifiche tecniche obbligatorie, ovvero specificamente previsti dal capitolato speciale d'appalto, sono disposti dalla direzione dei lavori o dall'organo di collaudo, imputando la spesa a carico delle somme a disposizione accantonate a tale titolo nel quadro economico. Per le stesse prove la direzione dei lavori provvede al prelievo del relativo campione ed alla redazione di apposito verbale di prelievo; la certificazione effettuata dal laboratorio prove materiali riporta espresso riferimento a tale verbale.

La direzione dei lavori o l'organo di collaudo possono disporre ulteriori prove ed analisi ancorché non prescritte dal capitolato speciale d'appalto ma ritenute necessarie per stabilire l'idoneità dei materiali o dei componenti. Le relative spese sono poste a carico dell'esecutore.

Qualora la direzione 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 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 dei lavori possano dare luogo ad incertezze circa i requisiti dei materiali stessi, la direzione lavori ha facoltà di ricorrere all'applicazione di norme speciali, ove esistano, siano esse nazionali od estere.

Entro 60 giorni dalla consegna dei lavori o, in caso di materiali o prodotti di particolare complessità, entro 60 giorni antecedenti il loro utilizzo, l'Appaltatore presenta alla Direzione lavori, per l'approvazione, la campionatura completa di tutti i materiali, manufatti, prodotti ecc. previsti o necessari per dare finita in ogni sua parte l'opera oggetto dell'appalto.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

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

Art. 50

Oneri e obblighi a carico dell'appaltatore

Oltre agli oneri indicati nel presente Capitolato Speciale, nonché a quanto previsto da tutti i piani di sicurezza, sono a carico dell'Appaltatore gli oneri e gli obblighi di cui ai commi che seguono:

- La fedele esecuzione di quanto stabilito dal capitolato e gli ordini impartiti dal Direttore dei lavori in conformità con le pattuizioni contrattuali, in modo che le opere e/o il servizio reso risultino a tutti gli effetti collaudabili, conformi alla regola dell'arte. Ai sensi dell'Art. 1659 del codice civile, l'appaltatore non deve dare corso all'esecuzione di opere aggiuntive o varianti non ordinate per iscritto dalla Fondazione E.N.P.A.I.A.
- L'assunzione in proprio, tenendone sollevata la Fondazione, di ogni responsabilità risarcitoria e delle obbligazioni relative, comunque connesse all'esecuzione delle prestazioni dovute dall'impresa appaltatrice a termini di contratto.
- L'esecuzione presso gli Istituti autorizzati di tutte le prove che verranno ordinate dalla direzione lavori, sui materiali e manufatti impiegati o da impiegarsi nel servizio di manutenzione e conduzione, compresa la confezione dei campioni e l'esecuzione di prove di carico che siano ordinate dalla stessa direzione lavori, nonché eventuali prove di tenuta.
- Le responsabilità sulla non rispondenza degli elementi eseguiti in sito rispetto a quelli progettati o previsti nel capitolato.
- La pulizia accurata delle aree di lavoro, delle vie di transito compreso lo sgombero di eventuali materiali di rifiuto.
- La Ditta Manutentrice è tenuta all'osservanza piena ed incondizionata nonché al rispetto di tutte le norme vigenti in materia di ascensori e del presente Capitolato Speciale d'Appalto.
- La Ditta Manutentrice è tenuta altresì all'osservanza piena ed incondizionata di tutte le norme in materia di assunzione ed impiego della mano d'opera.
- Si obbliga altresì alla scrupolosa osservanza delle Assicurazioni sociali derivanti da Leggi e da Contratti Collettivi nonché al pagamento dei contributi messi a carico del datore di lavoro nonché all'attuazione ed al rispetto di tutte le procedure di sicurezza di cui al D.Lgs 81/2008 e smi.

Gara per l'affidamento della manutenzione e l'esercizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento presenti negli immobili di proprietà della Fondazione E.N.P.A.I.A. siti in Roma. CIG N°5922635902, numero di gara 5745789

- La Ditta Manutentrica è responsabile ai fini del presente appalto del rispetto delle norme di cui al presente articolo anche per gli eventuali Subappaltatori a cui facesse ricorso nei limiti previsti dalle Leggi e dal presente Capitolato.
- La Ditta Manutentrica sotto la sua responsabilità si impegna in proprio e per il suo personale a garantire il riserbo di tutte le notizie di cui detto personale venisse in qualsiasi modo a conoscenza concernenti le attività svolte dal Committente.

Art. 51

Ulteriori oneri a carico dell'Appaltatore

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;
- le tasse ed altri oneri dovuti ad enti territoriali (occupazione temporanea di suolo pubblico, passi carrabili, permessi di scarico, canoni di conferimento a discarica autorizzata) direttamente o indirettamente connessi alla gestione del cantiere e all'esecuzione dei lavori;
- le spese, le imposte, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto;
- 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. Tutti gli importi citati nel presente Capitolato speciale d'appalto si intendono i.v.a. esclusa.

Art. 52

Oneri a carico del Committente

Il Committente è tenuto a consentire il regolare svolgimento delle operazioni di conduzione e manutenzione, garantendo l'accesso ai locali in cui sono installate le attrezzature e gli impianti oggetto del presente contratto.

Il Committente si impegna a fornire l'energia elettrica per l'alimentazione di tutte le parti elettriche dei vari impianti e per il funzionamento degli attrezzi e delle apparecchiature necessarie al servizio di conduzione e manutenzione.

Rev. del 22/11/2014