



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

**PER LA MANUTENZIONE COMPLETA E CONDUZIONE DI N° 28 CENTRALI TERMICHE
OSPITANTI IMPIANTI CENTRALIZZATI A SERVIZIO DI ALLOGGI DI EDILIZIA
RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI PISA ED IN
GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A**

Specifiche Tecniche ex art.68 D.Lgs 50/2016 e ss.mm.ii

CUP H82D23000080005

CIG 9809042587

- N. 12 centrali nel Comune di Pisa
- N. 6 centrali nel Comune di Castelfranco di Sotto
- N. 2 centrali nel Comune di Santa Croce Sull'Arno
- N. 1 centrali nel Comune di Casciana Terme - Lari
- N. 4 centrali nel Comune di Pontedera
- N. 1 centrali nel Comune di San Giuliano Terme
- N. 1 centrali nel comune di Calci
- N. 1 centrale nel comune di Fauglia

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ing. Chiara Cristiani

maggio 2023

DEFINIZIONI	4
- ARTICOLO 1 - OGGETTO DELL'APPALTO	4
- ARTICOLO 2 - MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO	6
- ARTICOLO 3 - DURATA DELL'ACCORDO	6
- ARTICOLO 4 - AMMONTARE DELL'ACCORDO E CLASSIFICAZIONE DEI LAVORI	7
- ARTICOLO 5 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA	8
- ARTICOLO 6 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA	8
- ARTICOLO 7 - CONSEGNA DEGLI IMPIANTI	9
- ARTICOLO 8 - RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI E CAMBIO GESTIONE	10
- ARTICOLO 9 - DESIGNAZIONE SOMMARIA DELLE FORNITURE E PRESTAZIONI	10
9.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO	10
9.2 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA MANUTENZIONE E LA CONDUZIONE	12
9.2.1 <i>Utilizzo C.R.M. (Customer Relationship Management)</i>	13
9.3. CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI	14
9.4 MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA	17
9.4.1 <i>Servizi di manutenzione ordinaria compresi nel canone</i>	20
9.5 VERIFICHE INAIL (EX-ISPEL)	23
9.6 CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI (CPI), DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ.....	24
9.7 VERIFICHE PERIODICHE ASL	25
9.8 FGAS IMPIANTI DOTATI DI MACCHINE CON FLUIDI REFRIGERANTI FLUORURATI.....	25
9.9 MANUTENZIONE ORDINARIA NON PROGRAMMATA CON CARATTERE DI URGENZA - PRONTO INTERVENTO	26
9.9.1 <i>Tempistiche di esecuzione manutenzione ordinaria non programmata</i>	27
9.10 MANUTENZIONE STRAORDINARIA	28
9.10.1 <i>Riparazione o sostituzione di parti di impianto non comprese nel canone</i>	28
9.11 LAVORAZIONI E SERVIZI ESCLUSI	29
9.12 REDAZIONE E TENUTA DEL REGISTRO DEGLI INTERVENTI	30
9.13 INFORMAZIONI ED ASSISTENZA AGLI UTENTI	30
- ARTICOLO 10 - SUBAPPALTO	30
- ARTICOLO 11 - PREZZI IN APPALTO E DETERMINAZIONE DEI NUOVI PREZZI	31
- ARTICOLO 12 - CLAUSOLE DI RECESSO E RISOLUZIONE DEI CONTRATTI	32
ALTRE IPOTESI DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	34
ALTRE IPOTESI DI RECESSO.....	34
- ARTICOLO 13 - REVISIONE DEI PREZZI	35
- ARTICOLO 14 - OSSERVANZA DELLE NORME DEL CAPITOLATO SPECIALE D'ACCORDO – CONDIZIONI GENERALI, ONERI, RESPONSABILITA' ED OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DELL'APPALTATORE	36
- ARTICOLO 15 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DELL' ACCORDO E PENALITA'	38
- ARTICOLO 16 - GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE	40

- ARTICOLO 17 - DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DELL' ACCORDO QUADRO	42
- ARTICOLO 18 - SPESE DI STIPULAZIONE E REGISTRAZIONE	43
- ARTICOLO 19 - PAGAMENTI IN ACCONTO	43
- ARTICOLO 20 - CONTESTAZIONI E RISERVE	44
- ARTICOLO 21- OSSERVANZA DELLA NORMATIVA RELATIVA ALLA SICUREZZA	44
-ARTICOLO 22 -OSSERVANZA DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI AMBIENTE.....	44
22.1 ADEMPIMENTI DELL'APPALTATORE IN MATERIA DI TUTELA AMBIENTALE	44
22.2 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI INQUINAMENTO DEI SITI	45
22.3 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI GESTIONE DEI RIFIUTI.....	46
22.4 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI ALTRI ASPETTI AMBIENTALI	47
- ARTICOLO 23 - FORO COMPETENTE	47
- ARTICOLO 24 – DOMICILIO DIGITALE E SEDE OPERATIVA.....	48
- ARTICOLO 25 - INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI	48
- ARTICOLO 26 - CESSIONE CREDITI	48
ALLEGATO A - UBICAZIONE E SPECIFICHE TECNICHE DELLE 28 CENTRALI TERMICHE	49
ALLEGATO B - SCHEMA DI RAPPORTO DI CONTROLLO E MANUTENZIONE	53

DEFINIZIONI

Ai fini del presente Accordo si definiscono i seguenti termini:

Accordo Quadro: accordo concluso tra una Stazione appaltante ed un operatore economico il cui scopo è quello di stabilire le clausole relative agli appalti da aggiudicare durante un dato periodo. È da considerarsi sinonimo di Accordo Quadro il termine “Appalto”.

Committente: A.P.E.S. S.c.p.a. Sono da considerarsi sinonimi i seguenti termini: Stazione appaltante, committente, Azienda, Società.

Appaltatore: Impresa aggiudicataria dell’Accordo Quadro. Sono da considerarsi sinonimi i seguenti termini: operatore economico, ditta esecutrice, Impresa aggiudicataria, esecutore, ditta aggiudicataria, esecutore dell’Accordo, ditta manuttrice, manutentore, affidatario.

Contratto applicativo: modulo d’ordine o contratto applicativo, da intendersi vincolante dal momento della ricezione da parte dell’affidatario, trasmesso dalla Stazione appaltante e con il quale viene data esecuzione al presente Accordo.

Centrali termiche: gli impianti oggetto del presente Accordo quadro. Sono da considerarsi sinonimi i seguenti termini: centrali termiche, centrali, impianti.

C.R.M.: sistema informatico in uso ad A.P.E.S. per la gestione degli interventi il cui uso da parte dell’operatore economico è obbligatorio ai fini della gestione di ogni commessa del presente Accordo Quadro. Ogni commessa corrisponde a un caso sul sistema C.R.M.

- ARTICOLO 1 - OGGETTO DELL’APPALTO

Il presente appalto è da considerarsi un appalto misto di lavori e servizi, e ha per oggetto, Ai sensi del D.P.R. 16 aprile 2013 n.74, **la delega di “terzo responsabile”** a soggetto idoneamente qualificato, con conseguente svolgimento delle attività di esercizio, conduzione, manutenzione ordinaria, straordinaria e controllo, conformemente all’art. 1, comma 1, lettera “n” del DPR 412/93 e ss. mm. ii. di cui al DPR 551/99, di n. 28 centrali termiche relative ai fabbricati ERP in gestione ad A.P.E.S. S.c.p.a., situate nel territorio di Pisa e Provincia.

Si specifica che: in accordo con quanto indicato dall’art. 6 comma 2 del DPR 74/2013, avendo riscontrato alcune non conformità degli impianti in questione rispetto alle disposizioni di legge, la delega di terzo responsabile viene rilasciata, conferendo espressamente al delegato l’incarico di procedere alla loro messa a norma. Pertanto, il delegante si impegna a porre in essere ogni atto, fatto o comportamento necessario affinché il terzo responsabile possa adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente e si impegna altresì a garantire la copertura finanziaria per l’esecuzione dei necessari interventi nei tempi concordati.

Il terzo responsabile in ogni caso opera conformità a quanto previsto dal D.P.R. 74/2013.

Sono compresi nel presente accordo:

- 1) ***i servizi relativi all’esercizio degli impianti e alla conduzione delle centrali termiche;***
- 2) ***i servizi relativi alla manutenzione ordinaria (programmata e non programmata): il servizio di conduzione e manutenzione prevede visite di controllo per manutenzione ordinaria programmata e interventi di manutenzione ordinaria non programmata ovvero servizio di pronto intervento a guasto avvenuto.***
La regolare manutenzione dovrà garantire costantemente la funzionalità, la sicurezza, l’efficienza e l’affidabilità degli impianti affidati in gestione;
- 3) ***i lavori di manutenzione straordinaria: tutti gli interventi di manutenzione straordinaria necessari potranno essere affidati, ad insindacabile giudizio di A.P.E.S., alla Ditta manuttrice degli impianti;***
- 4) ***i servizi relativi alle necessarie attività di verifica e controllo, prescritte per legge e/o eventualmente richieste da A.P.E.S. o soggetti terzi.***

La tabella seguente fornisce un quadro di massima dell’ubicazione e delle caratteristiche principali dei 28 impianti.

Capitolato Speciale – Manutenzione completa e conduzione centrali termiche

	Alloggi	Codice Fabbricato	Indirizzo	Località	Potenza kW	scadenza CPI
1	12	70330129	Via Di Vittorio,11-13	Santa Croce sull'Arno	caldaia 131 kW	23/01/2025
2	6	70330132	Via Di Vittorio,14	Santa Croce sull'Arno	caldaia 103,30 kW	inferiore 116kW
3	6	70090120	Via Guerrazzi, 1	Castelfranco di Sotto	caldaia 115 kW	inferiore 116kW
4	12	70090118	Via Guerrazzi, 2-4	Castelfranco di Sotto	caldaia 136,9 kW	06/03/2025
5	6	70090117	P.zza Mazzini, 1	Castelfranco di Sotto	caldaia 69 kW	inferiore 116kW
6	8	70090129 - 70090130	via Gramsci, 18 – Piazza XX Settembre	Castelfranco di Sotto	caldaia 73,49 kW	inferiore 116kW
7	6	70260568	via Vecellio 2	Pisa	caldaia a condens. da 75 kW	inferiore 116kW
8	9	70260567	via Vecellio 4-6	Pisa	2 caldaie a condens. da 48,4 kW ciascuna	inferiore 116kW
9	12	70260569	via Vecellio 8-10	Pisa	caldaia a condens. da 100 kW	inferiore 116kW
10	24	70260939	via Bandi, 9-11	Pisa	2 caldaie a condens. (35 kW)	inferiore 116kW
11	24	70260940	via Bandi, 22-24	Pisa	2 caldaie a condens. (35 kW)	inferiore 116kW
12	12	70170301	Via Salgari, 2-4-6	Casciana Terme Lari	2 caldaie a condens. da 45 kW ciascuna	inferiore 116kW
13	49	70290358	via M.L. King, 36	Pontedera	PdC da 187 kW in riscaldamento (A7/W45) e 178 kW in raffrescamento (A35/W7) + 4 caldaie a condens. (una per centrale termica) con portata termica < 35 kW ciascuna	inferiore 116kW
14			via M.L. King, 38			
15			via M.L. King, 40			
16			via M.L. King, 42			
17	43	70260566	via Veneziano, 15	Pisa	3 caldaie da 34 kW	inferiore 116kW
18			via Veneziano, 17-19-21		3 caldaie da 50 kW ciascuna	11/06/2023
19			via Veneziano, 23		3 caldaie da 34 kW	inferiore 116kW
20	14	70260565	via Bernini, 6-8	Pisa	2 caldaie da 75 kW l'una	18/07/2023
21	12	70310209	via degli Allori, 14-16	San Giuliano Terme	Caldaia a condens. da 115 kW	inferiore 116kW
22	12	70090139	via Rosselli, 60	Castelfranco di Sotto	2 caldaie da 50 kW ciascuna	inferiore 116kW
23	12	70090137	via Pratolini 34	Castelfranco di Sotto	2 caldaie da 50 kW ciascuna	inferiore 116kW
24	12	70030115	via Monteverdi, 2-4	Calci	2 caldaie da 35 kW ciascuna	inferiore 116kW
25	3	70140302	via Filippo Mazzei, 15/a	Fauglia	1 caldaia a condens. da 34 kW	inferiore 116kW
26	20	70260632	Via de André, 16-18	Pisa	2 microcogeneratori (ciascuno con potenza termica 11.7kW e potenza elettrica 6 kW) e 1 caldaia a condens. da 34 kW	inferiore 116kW
27	39	70260941	via Emilia, 242 b/c	Pisa	7 PdC da 23 kW (A7/W35)	inferiore 116kW
28	18	70261085	Via Belli 16-18-22	Pisa	1 PdC da 56.7 kW in riscaldamento e 50.4 kW in raffrescamento + 1 PdC da 67.2 kW in riscaldamento 67.2 kW in raffrescamento + 1 caldaia a integrazione per ACS da 69 kW	Inferiore a 116 kW

Per informazioni più dettagliate sulla localizzazione degli impianti e sulle specifiche tecniche delle singole centrali, ex art. 68 D.lgs. 50/2016, si rimanda all'ALLEGATO A.

L'A.P.E.S. S.c.p.a. si riserva la possibilità di variare, nel corso della validità dell'Accordo, il numero degli impianti oggetto del servizio secondo le modalità seguenti:

- **in diminuzione:** nei casi di costituzione di condominio o autogestione;
- **in aumento:** in tutti i casi di nuove costruzioni o di scioglimento di Autogestioni.

Tutte le eventuali variazioni saranno comunque comunicate tempestivamente alla ditta affidataria del servizio a mezzo PEC.

L'importo spettante all'Affidatario, in caso di variazione, in aumento o diminuzione, del numero di impianti affidati nel corso della durata contrattuale, sarà calcolato mediante applicazione dei prezzi contrattuali al numero di impianti effettivamente gestiti durante un determinato intervallo temporale, fermo restando l'importo e la durata dell'Accordo Quadro come previsto all'art. 3 del presente Capitolato.

- ARTICOLO 2 - MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO

La gara d'appalto si svolgerà con procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.L. 50/2016.

La gara sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95 comma 2 del D.lgs. 50 del 18 aprile 2016 e ss.mm.ii.

Con l'aggiudicatario dell'appalto verrà sottoscritto un **ACCORDO QUADRO**, ai sensi dell'art. 54 del D.lgs. 50/2016.

- ARTICOLO 3 - DURATA DELL'ACCORDO

Il presente Accordo avrà la durata di **36 mesi** e si riterrà cessato alla scadenza del termine anche se l'importo complessivo dell'Accordo non verrà raggiunto, ciò senza alcun pregiudizio per A.P.E.S. e senza che l'Impresa possa avanzare alcuna pretesa in relazione al mancato raggiungimento dell'importo.

Una volta sottoscritto l'Accordo, il R.U.P. provvederà a redigere il primo contratto applicativo avente ad oggetto l'esercizio degli impianti e la conduzione delle centrali termiche (art. 1 punto 1), 2) e 4).

I servizi e i lavori di cui al punto 3) del citato art. 1 saranno oggetto di separati contratti applicativi, che verranno affidati qualora A.P.E.S. ritenga i lavori necessari.

Contestualmente alla sottoscrizione del primo contratto applicativo, verrà redatto processo verbale di consegna. A partire da tale data decorreranno i termini contrattuali. Si specifica che ai sensi dell'art. 8 comma 1 lett. a della L. 120/2020) è sempre autorizzata la consegna dei lavori in via di urgenza e, nel caso di servizi e forniture, l'esecuzione del contratto in via d'urgenza ai sensi dell'articolo 32, comma 8, del decreto legislativo n. 50 del 2016, nelle more della verifica dei requisiti di cui all'articolo 80 del medesimo decreto legislativo, nonché dei requisiti di qualificazione previsti per la partecipazione alla procedura;

Per le specifiche di dettaglio relative che il suddetto verbale deve contenere, si rimanda al paragrafo 6.1 del presente documento.

La consegna di eventuali ulteriori impianti avverrà senza che questo modifichi la scadenza contrattuale originaria di cui al precedente capoverso. Resta inteso che dal giorno della consegna degli ulteriori impianti, per tutta la durata residua del contratto, l'Impresa dovrà provvedere a tutte le operazioni richieste dal presente Capitolato e rimarrà responsabile della gestione, funzionalità e sicurezza di ogni impianto consegnato.

Fermo restando la scadenza contrattuale, la ditta appaltatrice, al fine di evitare l'interruzione del servizio, dovrà continuare a prestare la sua opera agli stessi prezzi, patti e condizioni

vigenti al momento della scadenza stessa fino a quando A.P.E.S. non avrà provveduto alla stipula di un nuovo contratto.

- ARTICOLO 4 - AMMONTARE DELL'ACCORDO E CLASSIFICAZIONE DEI LAVORI

L'ammontare del seguente Accordo è costituito:

- da un **canone fisso per il servizio di manutenzione ordinaria (programmata e non) e il servizio di conduzione**, costituito dal **canone mensile**: €/mese 4.990,00, pari a complessivi 179.640,00 €;
- da una **quota presunta** di € 374,471 per gli eventuali lavori di **manutenzione straordinaria** riferita all'intero periodo (trentasei mesi) come di seguito specificato:

	Importo lavori e servizi	Oneri sicurezza	Importo totale
Servizio di manutenzione e conduzione	€ 179.640,00	€ 0,00	€ 179.640,00
Lavori di manutenzione straordinaria	€ 363.641,00	€ 10.830,00	€ 374.471,00
Totale a base d'asta	€ 543.281,00	€ 10.830,00	€ 554.111,00

Per i lavori di manutenzione straordinaria e di messa a norma delle centrali termiche viene prevista preventivamente la somma di € 374.471,00: l'importo è puramente indicativo ed è stato calcolato da A.P.E.S. sulla base di una stima dei lavori di manutenzione straordinaria eseguita negli anni precedenti e sulla stima degli importi necessari all'adeguamento normativo delle centrali. Tale importo verrà corrisposto solo dietro preventiva autorizzazione dei lavori da parte di A.P.E.S.

La manodopera verrà valutata nella maniera seguente:

- 1- per i servizi di manutenzione ordinaria e conduzione essa è inclusa nel canone fisso mensile;
- 2- per i lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 9.9, l'importo della manutenzione non è incluso nel canone e verrà calcolato sulla base del Prezziario della Regione Toscana, provincia di Pisa anno 2023.

L'importo totale dell'appalto è indicato nella tabella sottostante. Per i lavori di manutenzione straordinaria, si specifica che le opere oggetto dell'appalto possono essere suddivise nelle seguenti categorie.

A. Servizio di manutenzione e conduzione				
<i>Tot. Servizio di manutenzione e conduzione</i>			<i>100% di A</i>	<i>€ 179.640,00</i>
B. Lavori di manutenzione straordinaria				
<i>suddivisi nelle seguenti categorie:</i>				
OS28	Impianti termici	CATEGORIA PREVALENTE	90,00% di B	€ 337.023,90
OS30	Impianti elettrici	Categoria Super specialistica - SCORPORABILE	5,00% di B	€ 18.723,55
OG1	Opere di recupero e manutenzione	Categoria NON SCORPORABILE compresa nella categoria prevalente	5,00% di B	€ 18.723,55
<i>Tot. Lavori di manutenzione straordinaria</i>			<i>100% di B</i>	<i>€ 374.471,00</i>
TOTALE GENERALE APPALTO		SOMMANO	A+B	€ 554.111,00

- ARTICOLO 5 - REQUISITI PER L'AMMISSIONE ALLA GARA

Per l'ammissione alla gara, le ditte partecipanti dovranno possedere, a pena di esclusione, i seguenti requisiti:

- 1) Iscrizione alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura contenente l'abilitazione di cui al D. M. 37/2008 lettere c), d), e);
- 2) Assenza di motivi di esclusione dalla partecipazione alle gare di appalto di cui all'art. 80 del D.lgs. 50/2016;
- 3) Attestazione di qualificazione rilasciata da una SOA a ciò autorizzata per la Cat. OS 28, o per la Cat. OG 11, per la classifica II, con obbligo di subappaltare le lavorazioni delle categorie per le quali l'Impresa è priva della relativa qualificazione.
- 4) Obbligo di iscrizione al Registro telematico nazionale delle persone e delle imprese certificate per apparecchi dotati di F-Gas (art. 15 del D.P.R. 146/2018).
- 5) Aver eseguito nel triennio precedente la data di pubblicazione del bando uno o più servizi analoghi a quelli posti a base di gara per un importo complessivo di € 179.640,00. Per servizio analogo si intende un servizio avente le caratteristiche descritte ai punti da 9.3 a 9.9 del CSA, con particolare riferimento al pronto intervento e reperibilità. Tale servizio dovrà comprendere almeno la manutenzione e conduzione di una centrale di portata termica almeno pari a 116 KW e di una centrale termica che ospita macchine soggette alla normativa F-Gas. Il concorrente dovrà dichiarare tali servizi analoghi sul modello "Allegato 1_ ulteriori dichiarazioni"

I requisiti di cui sopra dovranno essere dichiarati ai sensi del DPR 445/2000.

In ogni caso il terzo responsabile o il responsabile tecnico preposto deve possedere conoscenze tecniche adeguate alla complessità degli impianti a lui affidati, così come previsto all'art. 7 del DPR 551/99.

Tutti Gli interventi dovranno essere eseguiti da personale idoneo ed abilitato, formato e patentato secondo la normativa vigente ed in possesso dei requisiti previsti dal D.M. 37/2008.

Per quanto riguarda il punto 4) dell'elenco soprastante, qualora l'operatore economico fosse sprovvisto di tale requisito, potrà costituirsi in RTI con altri operatori dotati del suddetto requisito ai sensi dell'art. 48 del D.lgs. n. 50/2016; per tale requisito l'avvalimento non è ammesso.

L'operatore economico partecipando alla gara, conferma di essere in grado di operare sugli impianti e sulla relativa componentistica di cui al presente Capitolato, anche se riconducibili a marche e costruzioni diverse.

- ARTICOLO 6 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta si compone di una parte tecnica e di una parte economica, come descritto dal Disciplinare di gara.

L'offerta economica è espressa in forma di ribasso percentuale da applicare sia al canone mensile che agli eventuali lavori di manutenzione ordinaria e/o straordinaria.

L'offerta tecnica è redatta secondo le modalità previste nel Disciplinare di gara.

Per quanto riguarda la valutazione delle offerte anormalmente basse si rinvia a quanto stabilito dall'art. 97 del D.lgs. 50/2016.

La Stazione appaltante intende avvalersi di quanto stabilito all'art. 110 del D.lgs. 50/2016 pertanto, in caso di fallimento o risoluzione del contratto per grave inadempimento dell'originario Appaltatore, potrà interpellare il soggetto che ha formulato la prima migliore offerta, escluso l'originario l'aggiudicatario, fino al quinto migliore offerente, al fine di stipulare un nuovo contratto per il completamento dei lavori alle medesime condizioni già proposte dall'originario aggiudicatario in sede di offerta.

Unitamente alla documentazione amministrativa, l'Impresa dovrà rendere la seguente dichiarazione:

“OGGETTO: Appalto per la manutenzione completa e conduzione di N. 28 centrali termiche in Pisa e provincia, con durata di mesi 36.

L'Impresa dichiara, sulla base della documentazione tecnica messa a disposizione, di conoscere le centrali termiche indicate nella tabella di cui all'art. 1 e nell'Allegato A al Capitolato speciale di appalto, di avere valutato i lavori concernenti il servizio di manutenzione e conduzione degli stessi, le condizioni locali, nonché tutte le circostanze generali e particolari che possono avere influito sulla determinazione dei prezzi e delle condizioni contrattuali, e che possono influire sul servizio di manutenzione e conduzione, e di avere giudicato i prezzi medesimi nel loro complesso remunerativi e tali da consentire l'offerta presentata.” (la presente dichiarazione è compresa tra le dichiarazioni di cui all'Allegato 1 al Disciplinare di gara).

- ARTICOLO 7 - CONSEGNA DEGLI IMPIANTI

La consegna degli impianti avverrà con sottoscrizione di apposito verbale di consegna, come stabilito all'art. 3.

Nei giorni immediatamente seguenti alla consegna, **l'Impresa Appaltatrice dovrà effettuare un sopralluogo a propria cura e spese e redigere un apposito verbale in relazione allo stato di fatto, di conservazione e di funzionalità delle centrali, da trasmettere ad A.P.E.S. tramite sistema C.R.M entro due settimane dalla consegna degli impianti** delle centrali oggetto di questo appalto. Nel suddetto verbale dovranno essere evidenziati, suggerendo il grado di priorità, tutti gli eventuali interventi per:

- a. la messa in sicurezza e la messa a norma degli impianti;
- b. il ripristino della funzionalità degli impianti.

Gli interventi verranno programmati con la Stazione appaltante che si riserva il diritto di stilare, a suo insindacabile giudizio, la scaletta finale di priorità.

- Per tutti gli interventi di messa a norma delle centrali, in accordo con quanto indicato all'art. 1, la Stazione appaltante si impegna a garantire la copertura finanziaria. Fermo restando il grado prioritario di questa tipologia di interventi rispetto a tutte le altre tipologie, la stazione si riserva soltanto il diritto di stilare la scaletta di priorità tra gli interventi dell'elenco.
- Per tutti gli interventi indicati dall'operatore economico come necessari per il ripristino della funzionalità degli impianti, la Stazione appaltante si riserva di avallare o rifiutare gli interventi proposti e si riserva di verificare, in base allo storico della manutenzione precedente, se tali interventi siano da eseguirsi.

Oltre alle informazioni sopraelencate, il verbale di consegna dovrà riportare lo “Schema di rapporto di controllo e manutenzione”, secondo il modello indicato nell'appendice A della norma UNI 8364-3, di cui la Stazione appaltante mette a disposizione un fac-simile, allegato al presente documento (allegato B).

Infine, in occasione del sopralluogo iniziale, durante il quale l'Impresa provvederà reperire tutte le informazioni necessarie a redigere il verbale di consegna e a compilare il modulo descritto sopra, l'Impresa provvederà ad applicare all'ingresso dei fabbricati, sulla porta delle centrali e all'interno delle stesse, una targhetta autoadesiva riportante la propria ragione sociale ed un recapito telefonico attivo dalle 8:00 alle 18:00 tutti i giorni per l'inoltro delle richieste di intervento. Per tutti quei fabbricati in cui la centrale non fosse ubicata all'interno di un vano dedicato, ma ad esempio sulla copertura, l'Impresa concorderà con la Stazione appaltante il luogo più idoneo in cui apporre la suddetta targhetta.

Ad ogni nuovo impianto che dovesse essere consegnato nel corso di vigenza del presente Accordo si applicano le medesime condizioni.

- ARTICOLO 8 - RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI E CAMBIO GESTIONE

Alla scadenza dell'Accordo, fermo restando quanto indicato all'articolo 3, gli impianti dovranno essere riconsegnati in perfetto stato di funzionamento, salvo particolari situazioni che dovranno risultare dall'apposito verbale di riconsegna che la Ditta esecutrice dovrà redigere per ogni impianto. Tale verbale dovrà essere trasmesso ad A.P.E.S. tramite sistema C.R.M. Al verbale dovrà essere nuovamente allegato lo "Schema di rapporto di controllo e manutenzione" descritto all'art. 7, aggiornato allo stato degli impianti al momento della riconsegna.

- ARTICOLO 9 - DESIGNAZIONE SOMMARIA DELLE FORNITURE E PRESTAZIONI

9.1 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Nell'esecuzione del presente Accordo Quadro, l'Impresa aggiudicataria dovrà conformarsi a tutta la normativa nazionale e regionale vigente al momento dello svolgimento delle prestazioni richieste.

L'Impresa è tenuta inoltre ad applicare ogni prescrizione tecnica vigente, anche entrata in vigore successivamente alla redazione del presente capitolato, per gli impianti affidati in manutenzione e conduzione.

Le principali normative di riferimento sono le seguenti:

- **MiTE, Piano Nazionale di contenimento dei consumi di gas naturale, 6 settembre 2022**
- **UNI EN 12729:2003** *"Dispositivi per la prevenzione dell'inquinamento da riflusso dell'acqua potabile. Disconnettori controllabili con zona a pressione ridotta - Famiglia B - Tipo A"*
- **UNI 8364-1:2007** *"Impianti di riscaldamento - Parte 1: Esercizio"*
- **UNI 8364-2:2007** *"Impianti di riscaldamento - Parte 2: Conduzione"*
- **UNI 8364-3:2007** *"Impianti di riscaldamento - Parte 3: Controllo e manutenzione"*
- **UNI 9182:2014** *"Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda – progettazione, installazione e collaudo"*
- **UNI 7129-1:2015** *"Impianti a gas per uso domestico e similare alimentati da rete di distribuzione – Progettazione, installazione e messa in servizio. Parte 1: Impianto interno"*
- **UNI 7129-2:2015** *"Impianti a gas per uso domestico e similare alimentati da rete di distribuzione – Progettazione, installazione e messa in servizio. Parte 2: Installazione degli apparecchi di utilizzazione, ventilazione, e areazione dei locali di installazione"*
- **UNI 7129-3:2015** *"Impianti a gas per uso domestico e similare alimentati da rete di distribuzione – Progettazione, installazione e messa in servizio. Parte 3: Sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione"*

- **UNI 7129-4:2015** *“Impianti a gas per uso domestico e similare alimentati da rete di distribuzione – Progettazione, installazione e messa in servizio. Parte 4: Messa in servizio degli impianti/apparecchi”*
- **UNI 7129-5:2015** *“Impianti a gas per uso domestico e similare alimentati da rete di distribuzione – Progettazione, installazione e messa in servizio. Parte 5: Sistemi per lo scarico delle condense”*
- **UNI 8065:2019** *“Trattamento dell'acqua negli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, per la produzione di acqua calda sanitaria e negli impianti solari termici”*
- **UNI EN 1717:2022** *“Protezione dall'inquinamento dell'acqua potabile negli impianti idraulici e requisiti generali dei dispositivi atti a prevenire l'inquinamento da riflusso”*
- **D.M. 1/12/1975** *“Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione”*
- **Legge 9 gennaio 1991, n. 10** *“Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”.*
- **Decreto del Presidente della Repubblica 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”.*
- **D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 551** *“Regolamento recante modifiche al d.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia”.*
- **Decreto Ministero dell'interno 12 aprile 1996** *“Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi”.*
- **Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192** *“Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”.*
- **Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311** *“Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia”.*
- **Decreto del ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37** *“Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici”.*
- **Legge Regionale Toscana 39/2005 e ss. mm. ii** *“Disposizioni in materia di energia”.*
- **Raccolta R, 2009** *“Specificazioni tecniche applicative del Titolo II del D.M. 1.12.75”*
- **D.P.R. 1 agosto 2011 n. 151** *“Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'articolo 49 comma 4-quater,*

decreto-legge 31 maggio 2010, n.78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122”

- **Circolare n. 4865 del 5 ottobre 2011** *“Nuovo regolamento di prevenzione incendi. D.P.R. 1 agosto 2011, n. 151”*
- **Lettera circolare n. 13061 del 6 ottobre 2011** *“Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell’articolo 49 comma 4-quater, decreto-legge 31 maggio 2010, n.78, convertito con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122. Primi indirizzi applicativi”*
- **Nota DCPREV prot. N. 5555 del 18 aprile 2012** *“DPR 151/2011 artt. 4 e 5 – chiarimenti applicativi”*
- **D.M. 7 agosto 2012** *“Disposizioni relative alle modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e alla documentazione da allegare ai sensi dell’articolo 2, comma 7, del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151”*
- **D.P.R. 74/2013** *“Criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici”*
- **D.P.G.R. 3 marzo 2015, n. 25/R** *“Regolamento di attuazione dell’articolo 23 sexies della legge regionale Toscana 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia). Esercizio, controllo, manutenzione ed ispezione degli impianti termici”.*
- **Legge regionale Toscana 85/2016** *“Disposizioni per l’esercizio delle funzioni regionali in materia di uso razionale dell’energia. Modifiche alle leggi regionali 39/2005, 87/2009 e 22/2015”*
- **DM 8 novembre 2019** *“Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la realizzazione e l’esercizio degli impianti per la produzione di calore alimentati a combustibili gassosi”*
- **D.P.R. 146/2018** *“Regolamento di esecuzione del regolamento (UE) n. 517/2014 sui gas fluorurati a effetto serra e che abroga il regolamento (CE) n. 842/2006.*

9.2 DISPOSIZIONI GENERALI PER LA MANUTENZIONE E LA CONDUZIONE

L’Appaltatore dovrà assicurare l’esecuzione delle attività, con modalità, termini e condizioni stabilite dal presente Capitolato, mediante l’effettuazione di una metodica vigilanza sugli impianti e con l’esecuzione di attività manutentive necessarie ad assicurare continuità e idonei livelli di sicurezza degli impianti stessi.

Tutti gli interventi necessari per il corretto svolgimento delle attività dovranno essere effettuati a regola d’arte, nel rispetto delle disposizioni legislative e regolamentari vigenti, delle norme di buona tecnica emanata dagli organismi di normazione nazionali od europei o, in loro assenza, dalle istruzioni fornite dalla casa costruttrice e/o dall’installatore.

La Ditta esecutrice dovrà garantire, per tutta la durata dell’Accordo, la pronta disponibilità di un’adeguata struttura operativa con personale dipendente in numero sufficiente ed in possesso delle adeguate qualifiche, dotata della necessaria attrezzatura, dei mezzi di trasporto e di quant’altro occorrente a far fronte agli interventi, anche in caso di contemporaneità di richieste.

Prima della sottoscrizione dell'Accordo, la Ditta dovrà comunicare, con nota scritta, quanto di seguito indicato:

- ✓ indirizzo della sede operativa dotata di un'adeguata struttura di coordinamento per la gestione delle attività tecniche, amministrative e di magazzino, ubicata nel territorio provinciale ad una distanza massima di 50 Km da Pisa;
- ✓ uno o più numeri telefonici e di fax per la reperibilità e il pronto intervento attivi tutti i giorni, compresi festivi, dalle 8:00 alle ore 18:00 per le segnalazioni delle richieste di intervento;
- ✓ il nominativo del/dei responsabile/i della struttura di cui sopra ai quali rivolgersi in via ordinaria e nei casi di urgenza;
- ✓ elenco nominativo degli operai e/o dei tecnici della ditta che saranno adibiti all'esecuzione del servizio oggetto del presente Capitolato.

Nel caso di sostituzione di componenti impiantistiche, dovrà essere mantenuta l'integrità progettuale e funzionale degli impianti, anche ai fini del mantenimento della dichiarazione di conformità CE. A seguito degli interventi, in tutti i casi previsti dalla normativa, l'Impresa dovrà emettere la Dichiarazione di conformità (in seguito DICO) ai sensi del DM 37/2008. L'Impresa dovrà fornire copia del documento, completo di tutti gli allegati previsti dal suddetto DM, ad A.P.E.S.

Nel caso di sostituzione di componenti di sicurezza dovranno essere allegati i relativi certificati di conformità al libretto dell'impianto così come previsto dalla normativa vigente. In tutti i casi previsti dalla normativa, a seguito di ogni intervento sui suddetti componenti di sicurezza, l'Impresa dovrà effettuare le dovute comunicazioni agli enti preposti e adempiere ad ogni ulteriore obbligo previsto dalla normativa vigente, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, l'aggiornamento delle pratiche INAIL e/o CPI.

La ditta esecutrice è tenuta a collaborare con i Tecnici di A.P.E.S. allo scopo di adeguare il servizio alle esigenze dell'Utenza, fermo restando che sarà cura della Stazione appaltante nominare un Direttore dei lavori a cui far riferimento ed al quale relazionare tempestivamente, anche in forma scritta, in merito alle necessità manutentive degli impianti, alla qualità del servizio prestato, nonché in merito agli interventi effettuati.

La gestione di tutti gli interventi sarà eseguita attraverso il sistema C.R.M. accessibile attraverso l'intranet di A.P.E.S.

9.2.1 Utilizzo C.R.M. (Customer Relationship Management)

Il sistema C.R.M. è il sistema gestionale di comunicazione tra l'Impresa e la Stazione appaltante e per poter essere utilizzato l'Impresa dovrà essere dotata di almeno un PC collegato a Internet a banda larga e di una casella di posta elettronica. All'atto della presa in carico degli impianti, l'Impresa provvederà ad aprire un singolo caso denominato "caso generico" per ogni Centrale Termica oggetto del presente appalto, all'interno del quale dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

- verbale di presa in consegna dell'impianto;
- verbali periodici di ispezione;
- buono di lavoro per lavori di manutenzione ordinaria;
- verbale di riconsegna dell'impianto.

A. A fronte degli interventi di manutenzione ordinaria programmata:

La ditta aggiudicataria dovrà effettuare un verbale descrittivo degli interventi svolti, datato e firmato da allegare a uno specifico caso C.R.M.

B. A fronte di interventi di manutenzione ordinaria non programmata:

Prima dello svolgimento dell'intervento la ditta aggiudicataria dovrà effettuare un verbale descrittivo degli interventi da svolgere, da inviare alla Stazione appaltante nelle modalità descritte al punto precedente. Nel verbale dovranno essere specificate le cause che hanno portato alla necessità dell'intervento. Una volta ottenuto il nulla osta della Stazione appaltante a procedere, e ad intervento ultimato, la ditta aggiudicataria dovrà dare evidenza delle lavorazioni svolte con un verbale datato e firmato da allegare a uno specifico caso C.R.M.

C. A fronte di interventi di manutenzione straordinaria:

Prima dello svolgimento dell'intervento la ditta aggiudicataria dovrà effettuare un verbale descrittivo degli interventi da svolgere, da inviare alla Stazione appaltante nelle modalità descritte al punto precedente. Nel verbale dovranno essere specificate le cause che hanno portato alla necessità dell'intervento. Una volta ottenuto il nulla osta della Stazione appaltante a procedere, e ad intervento ultimato, la ditta aggiudicataria dovrà dare evidenza delle lavorazioni svolte con un verbale datato e firmato da inviare alla Stazione appaltante con le modalità descritte sopra. Qualora l'intervento comporti modifiche significative all'impianto, e comunque in tutti i casi previsti dalla normativa vigente, l'Impresa aggiudicataria dovrà inviare alla Stazione appaltante, e agli eventuali enti preposti del caso, la documentazione prevista per legge.

In ogni caso, per gli interventi di cui ai punti B) e C) del precedente elenco, l'Impresa provvederà altresì ad allegare ai verbali di cui sopra i seguenti documenti:

- fotografie a colori prima dell'intervento;
- contratto applicativo debitamente firmato e timbrato;
- fotografie a colori durante e dopo l'intervento;
- contabilità dettagliata dei lavori;
- relazione tecnica timbrata e firmata dall'Impresa nei casi specifici richiamati nel presente capitolato;
- eventuali certificati di conformità degli impianti;
- per tutti gli interventi la ditta dovrà compilare un apposito buono di lavoro con indicata la descrizione dell'intervento eseguito, la data di esecuzione, il nominativo dell'assegnatario, l'ubicazione del fabbricato e la firma dell'assegnatario stesso.

9.3. CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI

Ai sensi dell'art. 7 del D.lgs. 192/05 il "terzo responsabile" provvede affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente.

Tali operazioni devono essere eseguite "conformemente alle prescrizioni e con la periodicità contenute nelle istruzioni tecniche per l'uso e la manutenzione" (artt. 7,8 e 9 DPR 74/2013 e relativi allegati) e comunque in conformità con quanto descritto dalla serie di norme UNI 8364, parte 1, 2 e 3.

Per tutti gli impianti che ospitano pompe di calore alimentate con fluidi refrigeranti soggette alla normativa F-GAS, il terzo responsabile deve provvedere alla verifica delle perdite secondo le modalità e la cadenza indicata dal DPR 146/2018.

L'operatore incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti termici esegue dette attività a regola d'arte, nel rispetto delle norme vigenti e nel rispetto delle indicazioni delle guide e delle norme dell'UNI, del CEI o di altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo.

Si specifica che l'Impresa ha l'obbligo di effettuare la manutenzione dell'impianto termico nel seguente limite.

Il limite iniziale è identificato con il più lontano dal fabbricato tra i seguenti punti:

- a valle del punto di consegna del gas (o della valvola di intercettazione del gas all'esterno della centrale, laddove presente);
- a monte della centrale termica;
- a valle dello scambiatore, in caso di teleriscaldamento.

Il limite finale è identificato con le tubazioni a valle dell'ultimo componente presente nelle cassette satellite (o cassette di utenza).

Si intende quindi compresa nell'incarico dell'Impresa la manutenzione delle centrali, delle reti di distribuzione (sia per le linee di andata e ritorno del fluido termovettore che per le linee di ACS, AFS e ricircolo), delle cassette satellite e di tutti i componenti che costituiscono gli impianti solari, laddove questi ultimi siano presenti. Si intende altresì compresa nell'incarico dell'Impresa la manutenzione di tutti i componenti presenti all'interno dei suddetti limiti.

La Stazione appaltante può, in qualsiasi momento, richiedere l'intervento della ditta, nell'ambito delle proprie competenze, al di fuori dal limite sopraindicato, ad esempio all'interno degli alloggi, riconoscendo all'Impresa un corrispettivo economico extra-canone commisurato alla tipologia di intervento richiesto. Nei casi in cui ciò si verifichi, l'Impresa è tenuta a stilare un preventivo di spesa utilizzando le modalità descritte nei paragrafi 9.10 e 11 del presente capitolato. Tale preventivo dovrà essere inviato alla Stazione appaltante, che autorizzerà i lavori tramite apposito contratto applicativo. Una volta ultimati i lavori, e una volta verificata la loro corretta esecuzione, la Stazione appaltante rilascerà all'Impresa l'autorizzazione ad emettere fattura.

La conduzione degli impianti termici centralizzati deve essere tale da garantire costantemente la funzionalità degli stessi in modo da ridurre le situazioni di malfunzionamento o di blocco.

Per gli interventi relativi alla conduzione dell'impianto (servizio di manutenzione ordinaria e conduzione) il gestore si farà carico:

- degli oneri relativi alla manodopera;
- degli oneri relativi alle attività di controllo e visite periodiche sugli impianti e sulle loro componenti al fine di individuare preventivamente le eventuali parti da sostituire;
- degli oneri relativi al noleggio di attrezzature e macchinari per riparazioni/sostituzioni delle parti.

Tutte queste operazioni dovranno essere sempre eseguite da personale abilitato ai sensi di legge.

Fermo restando quanto dettagliato nel paragrafo 9.4, di seguito si riassumono le verifiche che l'Impresa dovrà svolgere durante le visite di controllo periodiche.

1. Verifica dello stato di fatto dei locali

In particolar modo si dovrà fare attenzione all'eventuale presenza di acque infiltratesi o percolate nei locali impianti; la presenza di materiale infiammabile o la presenza di altri corpi estranei che possono costituire un fattore di aumento del rischio di incidenti all'interno dei suddetti locali. Qualora tali situazioni si presentassero, l'Impresa dovrà darne comunicazione alla Stazione appaltante nelle modalità descritte al capitolo 9.2.1 del presente documento, e quindi procedere come descritto di seguito.

In caso si riscontri la presenza di materiali o corpi estranei, l'Impresa dovrà provvedere alla pulizia dei locali e alla rimozione di qualsiasi materiale e/o rifiuto rinvenuto, anche se speciale o pericoloso conferendolo a discarica secondo la normativa vigente.

Nel caso si riscontrino la presenza di macchie di umidità e/o muffe, qualora tali fenomeni siano localizzati in prossimità di scarichi, tubazioni, raccordi e componenti impiantistiche presenti nei suddetti locali, l'Impresa dovrà verificare la tenuta dei citati elementi, provvedendo a ripristinarla laddove necessario. L'eventuale intervento dovrà comunque essere prima approvato dalla Stazione appaltante.

Qualora l'Impresa rilevi situazioni che possono comportare danni alla sicurezza delle persone o delle cose, allora l'Impresa è autorizzata a eseguire in emergenza le operazioni necessarie al ripristino della sicurezza, compreso lo spegnimento dell'impianto. Una volta ripristinata la sicurezza, l'Impresa dovrà contattare la Stazione appaltante. Per le specifiche di dettaglio si rimanda al paragrafo 9.9.

2. Verifica dello stato e dell'efficienza dei componenti dell'impianto termico

Per componenti dell'impianto termico si intende l'insieme delle componenti meccaniche, termo-idrauliche, elettromeccaniche ed elettriche necessarie al corretto funzionamento dell'impianto. L'Impresa dovrà innanzitutto effettuare un esame visivo per valutare lo stato delle suddette componenti, in caso si rilevino anomalie quali: incrostazioni, ruggine, gocciolamenti o altri fenomeni indice di possibili malfunzionamenti, l'Impresa dovrà darne comunicazione alla Stazione appaltante nelle modalità descritte al capitolo 9.2.1 del presente documento, e quindi procedere alla riparazione e/o alla sostituzione dei componenti compresi nel canone. Per tutti i casi in cui l'intervento sia di natura "extra-canone" l'Impresa dovrà comunque effettuare subito la segnalazione alla Stazione appaltante, ma poi potrà procedere alla riparazione/sostituzione soltanto a seguito dell'autorizzazione emessa dalla Stazione appaltante. Per l'elenco delle lavorazioni comprese e non ricomprese nel canone si rimanda rispettivamente al paragrafo 9.4.1 e al paragrafo 9.10.1. del presente documento.

3. Verifica dello stato di efficienza dei componenti elettrici

Per componenti elettrici si intende l'insieme dei quadri, dei collegamenti elettrici (con particolare attenzione per i collegamenti di eventuali dispositivi di protezione e sicurezza), dei componenti necessari per l'azionamento e il funzionamento delle pompe, degli interruttori automatici, dei fusibili, dei sistemi di isolamento, dell'impianto di protezione, ed in generale di tutti gli elementi degli impianti elettrici.

Qualora se ne riscontrino il non corretto funzionamento, questo dovrà essere ripristinato, previa comunicazione alla Stazione appaltante nelle modalità descritte al capitolo 9.2.1 del presente documento. L'eventuale intervento dovrà comunque essere prima approvato dalla Stazione appaltante.

4. Verifica dello stato delle componenti relative alla contabilizzazione del calore

Per componenti relative alla contabilizzazione si intende l'insieme degli strumenti di misura (contaltri ACS, contaltri AFS, sonde di temperatura, misuratori di portata e contatermie) e degli strumenti per la raccolta e trasmissione dei dati relativi ai consumi energetici (modem, master e similari). Qualora si riscontrasse il non corretto funzionamento di tali componenti, oggetto di un contratto separato, l'Impresa è tenuta ad effettuare una segnalazione alla Stazione appaltante, che si impegna a comunicarla alla ditta che gestisce la contabilizzazione.

5. Verifica dello stato di efficienza e del funzionamento degli organi di intercettazione

Si raccomanda di porre particolare attenzione alle valvole e agli organi di intercettazione delle componenti impiantistiche relative alla contabilizzazione del calore, soprattutto all'interno delle cassette satellite di utenza. Qualora se ne riscontrino il non corretto funzionamento, l'Impresa dovrà provvedere al ripristino o alla loro sostituzione, laddove quest'ultimo non sia attuabile. L'eventuale intervento dovrà comunque essere prima approvato dalla Stazione appaltante.

6. Verifica dello stato di funzionamento del sistema di sicurezza e/o di emergenza

In particolare:

- la funzionalità dell'illuminazione ordinaria e di emergenza nelle centrali;
- la verifica dell'efficienza e della funzionalità dei dispositivi di sicurezza e di allarme, ove esistenti;
- la verifica dei relè necessari per il collegamento al sistema centralizzato di controllo;
- la verifica della rispondenza alle normative antinfortunistiche dei dispositivi installati e di quelli a corredo;
- la verifica dell'efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza esistenti nell'impianto termico;
- la verifica della integrità meccanica di tutte le difese anche antinfortunistiche, vetri, schermature, e/o strutture murarie, nonché di tutte le porte di accesso e/o botole, atte ad inibire la manomissione di apparecchiature dall'esterno, o l'accesso di corpi estranei e/o persone nei locali tecnici.

Come già specificato, l'avvenuta esecuzione delle visite periodiche di manutenzione e l'esito delle stesse dovrà risultare da appositi verbali, sottoscritti dal tecnico incaricato dall'Esecutore ed inviati alla Stazione appaltante nelle modalità descritte ai capitoli precedenti. I suddetti verbali dovranno essere allegati al sistema C.R.M. nel "caso generico" e, in copia, al libretto di impianto presente nella Centrale Termica. La Stazione appaltante si riserva di fissare data e modalità di un eventuale sopralluogo per la verifica congiunta, diretta ed accertare l'idoneità della riparazione ed il perfetto funzionamento dell'impianto.

Oltre alle sopraccitate visite periodiche, l'Impresa dovrà effettuare le operazioni di accensione, spegnimento e limitazione alla durata di accensione giornaliera nel rispetto della normativa nazionale e anche in conseguenza all'emissione di Ordinanze Sindacali, Decreti Nazionali o Regionali, nei periodi e nei tempi oltre a quelli previsti dalla normativa vigente e quando richiesto dalla Stazione appaltante.

9.4 MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA

Per *manutenzione ordinaria programmata* si intende l'insieme degli interventi finalizzati ad assicurare la continua e completa efficienza, affidabilità e sicurezza degli impianti, volta a ridurre il normale degrado d'uso e diminuire la probabilità di guasto, mediante la riparazione o la sostituzione di elementi e parti deteriorati.

La Ditta esecutrice dovrà svolgere gli interventi di *manutenzione ordinaria programmata* in maniera autonoma e pianificata, con la periodicità necessaria concordata con A.P.E.S., in modo da garantire la perfetta efficienza, affidabilità e sicurezza delle centrali termiche in gestione.

Per interventi di manutenzione ordinaria programmata saranno intesi:

1. Interventi di manutenzione ordinaria con checkup della combustione e regolazione dei bruciatori con l'ausilio di apparecchiature elettroniche per la verifica delle condizioni di funzionamento.
2. **Compilazione ed aggiornamento periodico del libretto di centrale e della documentazione di Centrale termica in conformità alla normativa vigente.**
3. Avviamento delle caldaie 15 giorni prima della data prestabilita della messa in funzione degli impianti, previa esecuzione di quanto al punto 2 e di quant'altro necessario per il loro regolare funzionamento.
4. Prova a caldo degli impianti prima della stagione di riscaldamento.

5. Manutenzione ordinaria dei generatori di calore da effettuare secondo le indicazioni riportate sulle schede tecniche della ditta costruttrice, comprensiva comunque di:
 - pulizia degli organi di combustione e delle parti accessibili dei bruciatori, degli ugelli, degli elettrodi, delle cellule fotoelettriche, delle spie di controllo della combustione, dei filtri di linea dei bruciatori;
 - controllo della pressione o depressione all'interno della camera di combustione;
 - controllo del funzionamento delle pompe, delle elettrovalvole, delle guarnizioni;
 - pulizia dei raccordi orizzontali;
 - controllo degli sportelli e della strumentazione e della rotazione dei generatori (con cadenze rapportate all'uso);
 - messa a riposo delle caldaie nel periodo estivo.
6. Manutenzione degli impianti solari termici presenti sui fabbricati.
7. Le operazioni di seguito elencate.

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

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

Operazioni da eseguire sulle elettropompe:

- verifica della tenuta del premistoppa con eventuali altri controlli (riscaldamento motori, ecc.);
- verifica dei cuscinetti e delle altre parti rotanti con relativa pulizia e lubrificazione;
- controllo dell'assorbimento dei motori;
- controllo del funzionamento delle funzioni di inserimento ed esclusione;

Operazioni da eseguire sulle saracinesche e valvolame:

- **verifica, controllo e ripristino dello stato di conservazione e funzionamento di valvole e saracinesche** collocate nelle centrali, nelle sottostazioni di distribuzione, nelle cassette satellite e nelle reti di distribuzione **con particolare attenzione alla verifica della tenuta di tutti gli organi di intercettazione necessari alla sostituzione delle componenti impiantistiche necessarie alla contabilizzazione** (ad esempio contatermie, contaltri, sonde di temperature e quanto altro necessario ma non espressamente indicato). Per la definizione di sostituzione di valvole comprese nel canone si rimanda al successivo paragrafo 9.4.1;
- verifica, controllo ed eventuale ripristino della funzionalità delle valvole deviatrici, e delle valvole miscelatrici e degli organi necessari alla loro movimentazione. Si intendono sia le valvole deviatrici e miscelatrici presenti sul circuito di climatizzazione che quelle sul circuito idrosanitario, presenti in centrale, nelle sottostazioni di distribuzione, nelle cassette satellite e nelle reti di distribuzione.

Operazioni da eseguire sulla strumentazione (termostati, pressostati, livellostati, ecc.):

- taratura, prove di pressione, controlli trimestrali dei circuiti elettrici e delle varie parti meccaniche;
- pulizia, lubrificazione ed ingrassatura.

Operazioni da eseguire sulla strumentazione (termometri e manometri):

- verifica del corretto funzionamento.

Operazioni da eseguire sui bollitori e sugli accumuli:

- verifica della tenuta dei raccordi;
- verifica del corretto stato delle coibentazioni e ripristino laddove necessario;
- verifica del funzionamento degli eventuali dispositivi antilegionella;
- verifica della regolare funzionalità delle eventuali valvole di sicurezza;
- verifica, perlomeno annuale, dello stato degli eventuali anodi al magnesio e loro sostituzione laddove necessaria;
- **svuotamento periodico e pulizia interna dell'accumulo/bollitore in accordo con la cadenza indicata dal produttore, ma comunque perlomeno annualmente.** Riempimento a fine operazioni avendo cura di eliminare ogni residuo di aria.
- **svuotamento periodico e pulizia delle serpentine presenti in accordo con la cadenza indicata dal produttore, ma comunque perlomeno biennialmente.** Riempimento a fine operazioni avendo cura di eliminare ogni residuo di aria.

NOTA: qualora non sia presente un sistema di trattamento dell'acqua, o laddove tale sistema non sia più correttamente funzionante, l'Impresa dovrà procedere segnalando alla Stazione appaltante la problematica, fornendo preventivo di spesa per effettuarne la realizzazione o il ripristino.

Operazioni da eseguire sui vasi di espansione:

- verifica dell'efficienza e della tenuta dei rubinetti di intercettazione;
- verifica della pressione nei vasi e della strumentazione posta al loro servizio;

Operazioni da eseguire sulla rete di distribuzione:

- verifica della tenuta delle tubazioni costituenti le reti di distribuzione;
- verifica assenza perdite e loro riparazione laddove presenti;
- verifica del corretto stato delle coibentazioni delle reti di distribuzione;
- **esecuzione di ripristini di isolamento delle parti che necessitano;**
- verifica della tenuta delle saracinesche, del valvolame e delle parti metalliche in genere (parti in vista poste all'interno delle centrali termiche e/o nei cavedi e/o nelle cassette satellite);
- **revisione e pulizia periodica dei gruppi di alimentazione degli impianti;**
- eliminazione di piccole perdite e di bolle d'aria eventualmente presenti nell'impianto e nella rete di distribuzione.

Operazioni da eseguire sugli strumenti per la regolazione automatica:

- controllo della strumentazione di regolazione;
- verifica dei contatti elettrici e loro pulizia;
- verifica delle parti meccaniche dei servocomandi sia in CT che nelle eventuali valvole motorizzate presenti nelle cassette satellite e/o sui tratti a vista della rete di distribuzione;
- verifica corretta interfaccia tra servomotori e corpi valvola;
- taratura dei programmi di termoregolazione.

Operazioni da eseguire sui filtri (filtri di sicurezza, dissabbiatori, chiarificatori, defangatori e filtri a y):

- **pulizia degli organi filtranti** laddove non autopulenti;
- **sostituzione degli organi filtranti** laddove compromessi.

Operazioni da eseguire sugli impianti solari:

- pulizia delle superfici dei collettori solari se piani o dei tubi nel caso di pannelli sottovuoto;

- verifica dell'integrità e del buon funzionamento dei componenti dell'impianto: assenza di perdite sia sui pannelli sia nella distribuzione, sostituzione/riparazione di eventuali componenti compromessi dalle intemperie
- verifica dell'integrità e del buon funzionamento dei gruppi di circolazione solari: corretto funzionamento delle pompe, delle valvole di sicurezza, dei vasi di espansione, dei flussimetri e dei rubinetti di riempimento, dei rubinetti di scarico e di tutti gli altri componenti presenti nel gruppo. Per la manutenzione sui singoli componenti si rimanda alle specifiche raccomandazioni indicate nel presente elenco;
- **verifica del fluido termo-vettore: verifica circa la quantità di fluido presente ed eventuale rabbocco e/o riempimento, verifica del pH del fluido per assicurarsi che non diventi acido e corroda i componenti, verifica sulla percentuale di glicole o altri additivi eventualmente presenti nel fluido.**

NOTA: *Si considera esclusa dal servizio di manutenzione ordinaria e conduzione, e pertanto si classifica come lavoro di manutenzione straordinaria, l'eventuale sostituzione delle piastre assorbenti.*

Operazioni da eseguire sui quadri elettrici:

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

L'affidatario dovrà inoltre **eseguire la manutenzione ordinaria di tutte le componenti degli impianti presenti nelle centrali, nelle reti di distribuzione e nelle cassette satellite** in accordo con le indicazioni per la corretta manutenzione fornite dai produttori dei suddetti elementi.

Nella ordinaria conduzione dell'impianto l'affidatario dovrà avere cura di utilizzare, con le modalità e la cadenza del caso, tutti i prodotti necessari al corretto funzionamento dell'impianto stesso (inteso come insieme del sistema di generazione, distribuzione ed emissione), in accordo con la normativa vigente e in particolare con le indicazioni fornite dalla UNI 8065. Si indica a puro scopo esemplificativo e non esaustivo, l'uso di prodotti condizionanti protettivi, anticorrosivi, antincrostanti con l'aggiunta dell'uso di prodotti biocidi per gli impianti con sistemi radianti a pavimento.

L'affidatario provvederà inoltre ad effettuare almeno due volte l'anno un'adeguata pulizia delle Centrali Termiche in modo che sia sempre garantito il grado di igiene richiesto per tali ambienti.

Per le operazioni di svuotamento, lavaggio e pulizia dei bollitori e degli accumuli si raccomanda di concentrare tali attività nei periodi estivi, o comunque in quei periodi in cui tali operazioni comportino il minor disservizio possibile per gli utenti.

Tutte le attività di cui al presente paragrafo sono ricomprese nell'importo del canone mensile di ogni impianto così come tutti i materiali indicati al successivo paragrafo 9.4.1.

9.4.1 Servizi di manutenzione ordinaria compresi nel canone

IMPIANTO TERMICO

Sostituzione e/o riparazione integrale di tutti i componenti comunemente presenti sugli impianti termici e idrici (comprensivamente ai loro elementi costituenti), quali valvole di intercettazione, valvole di regolazione del flusso, valvole di bilanciamento, valvole di non ritorno, valvole miscelatrici/deviatrici comprese di eventuali servomotori, sonde di temperatura termometri, manometri, filtri a y, filtri di sicurezza, riduttori di pressione,

separatori idraulici, vasi di espansione, disaeratori, defangatori, valvole per sfogo aria, collettori, cronotermostati, orologi per la programmazione dei periodi di accensione, by-pass differenziali, valvole termostatiche, scambiatori a piastre, organi di sicurezza INAIL ed ogni altra apparecchiatura non espressamente esclusa nel presente capitolato.

Si segnala che, per tutti gli interventi di ripristino della funzionalità degli impianti o adeguamento normativo, indicati dalla ditta aggiudicatrice nel verbale di presa consegna nei tempi prescritti di cui all'art. 7, e riconosciuti dalla Stazione appaltante come non imputabili all'incuria della ditta aggiudicatrice stessa, le lavorazioni saranno da considerarsi extra-canone.

Sono altresì compresi nel canone i seguenti servizi:

- Sostituzione totale o parziale o riparazione di tubazioni di qualunque materiale, diametro e tipologia, compresi i pezzi speciali quali raccordi e/o curve laddove le condizioni di ammaloramento compromettano la corretta funzionalità dell'impianto. Nella fattispecie si intendono da sostituire o riaprire le tubazioni incrostate, percolanti e/o corrose. Qualora si riscontrino che un tratto debba essere sostituito, è necessario valutare la possibilità di utilizzare tubazioni di materiale plastico, compatibili con la natura del fluido da condurre. Se la verifica darà esito positivo sarà necessario installare tubazioni di tale materiale, altrimenti se la verifica darà esito negativo l'aggiudicatario dovrà dare evidenza della non fattibilità della modifica del materiale e procedere, comunque, alla sostituzione del tratto ammalorato con nuova tubazione di materiale idoneo.
- Sostituzione o riparazione integrale e/o parziale di valvole intercettazione non correttamente funzionanti. Tra le valvole di intercettazione non funzionanti si considerano le valvole che presentano trafile, quelle che necessitano di ausilio meccanico per essere aperte/chiusure e quelle che possono essere aperte/chiusure manualmente ma soltanto a seguito di sforzo anomalo. Sono ricomprese nel canone gli interventi di sostituzione di valvole ordinarie, ossia valvole il cui unico fine sia quello di intercettare il flusso, non sono quindi ricomprese valvole complesse, così come definite al successivo paragrafo 9.10.1.
- Pulizia, con cadenza conforme a quanto prescritto dal produttore, degli elementi filtranti di filtri a y, filtri defangatori e filtri di sicurezza laddove tali elementi non siano autopulenti. Qualora la pulizia dei suddetti filtri o dei loro componenti filtranti non possa ripristinarne la funzionalità, si intende compresa nel canone la loro sostituzione. Nel caso si renda necessaria la sostituzione del filtro defangatore, se nell'impianto sono presenti organi metallici che possono presentare corrosioni o distaccamenti di parti metalliche (quali ad esempio tubazioni in metallo, radiatori etc.), il nuovo defangatore dovrà essere di tipo magnetico.
- Pulizia, con cadenza conforme a quanto prescritto dal produttore, degli elementi per la separazione e l'eliminazione dell'aria presente negli impianti, quali ad esempio valvole jolly e disaeratori. Qualora la pulizia dei suddetti componenti non possa ripristinarne la funzionalità, si intende compresa nel canone la loro sostituzione.
- Controllo del livello di pressione nei vasi di espansione, loro ricarica laddove necessario e sostituzione degli stessi laddove irrimediabilmente compromessi (ad esempio nel caso di sfondamento delle membrane).
- Controllo dello stato dei dosatori di polifosfati e ricarica dei prodotti necessari al trattamento dell'acqua. Eventuale smaltimento delle cartucce presenti ed esauste.
- **Controllo relativo al corretto dosaggio e uso dei prodotti condizionanti, antincrostanti e anticorrosivi** in accordo con le indicazioni della UNI 8065. Compreso l'eventuale reintegro laddove non correttamente impiegati.
- Controllo del corretto funzionamento delle valvole di sicurezza, delle valvole di scarico termico, dei pressostati, dei termostati, dei bitermostati, dei termometri e dei

manometri e di tutti gli organi di sicurezza eventualmente presenti e loro sostituzione laddove irrimediabilmente compromessi. Qualora tale evenienza si presenti, l'Impresa dovrà darne comunicazione agli enti preposti oltre che alla Stazione appaltante.

- Controllo del corretto funzionamento delle sonde eventualmente presenti e loro sostituzione laddove non più correttamente funzionanti.
- Controllo del corretto funzionamento dei gruppi di riempimento e caricamento e loro sostituzione laddove non più correttamente funzionanti.
- Controllo del corretto funzionamento dei sistemi di neutralizzazione delle condense acide, loro ripristino laddove necessario e/o loro sostituzione dove tali sistemi risultino irrimediabilmente compromessi. Si considera compreso nel canone anche l'eventuale reintegro di prodotti necessari alla corretta neutralizzazione.
- Controllo del corretto funzionamento dei sistemi di smaltimento delle condense delle canne fumarie dei generatori.
- Controllo del corretto funzionamento degli impianti solari, comprensivamente alla corretta funzionalità dei pannelli, dei gruppi di rilancio, degli organi di intercettazione e dei flussimetri, delle valvole di sicurezza, dei termometri, delle valvole di ritegno e dei vasi di espansione, delle valvole di sfogo aria e dei rubinetti per il caricamento e lo scarico dei suddetti impianti. Si considera compresa la manutenzione dei suddetti componenti da eseguirsi in accordo con le specifiche indicate dai produttori e comunque con cadenza almeno annuale. Sono chiaramente esclusi dal canone mensile eventuali interventi di manutenzione straordinaria (quali la sostituzione delle piastre di assorbimento). In caso a seguito del primo sopralluogo si riscontri la necessità di sostituire tali componenti, l'intervento verrà considerato extra-canone. Qualora invece la necessità di sostituire componenti insorga a causa dell'incuria dell'aggiudicatario, esso dovrà effettuare gli interventi e non avrà diritto ad alcun corrispettivo economico extra-canone. Fanno comunque eccezione le pompe di circolazione, la cui sostituzione non fa parte della manutenzione ordinaria.

Per l'elenco dettagliato dei lavori non coperti dal canone mensile si rimanda al punto 9.10.1 del presente documento.

IMPIANTO ELETTRICO CENTRALE TERMICA

Sostituzione e/o riparazione integrale di tutti i componenti comunemente presenti negli impianti elettrici: interruttore di sgancio, pulsanti, pulsantiere, segnalazioni luminose (es. luci d'emergenza), corpi illuminanti, lampade e portalampade, collegamenti elettrici, impianto di messa a terra, ed ogni altra apparecchiatura non espressamente esclusa nel presente capitolato.

COMPONENTI ELETTRONICHE PER LA CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

Nei fabbricati dove è installato un sistema di contabilizzazione del calore che utilizza la rete M-bus deve essere controllata l'integrità delle seguenti componenti:

- Concentratori principali (master) e relative periferiche (slaves);
- Level converter;
- Ripetitori di segnale
- Data Logger
- Cavi per collegamenti a doppio conduttore;
- Calorimetri e sonde climatiche
- Contabilizzatori dei consumi elettrici
- Componenti elettriche e modem: pulsantiere, tastiere e/o quadri di controllo del sistema di contabilizzazione. Modem e/o router di scala per la connessione alla rete wi-fi e/o alle reti di telefonia mobile predisposte.

COMPONENTI ACCESSORIE

Tutto il materiale necessario alle operazioni di pulizia e/o disinfezione dei locali che ospitano le centrali termiche, strumenti e mezzi per accedere alle parti da ispezionare, quali ad esempio sostituzione di serrature danneggiate (ed esclusione delle serrature magnetiche), griglie, maniglie e maniglioni delle porte delle centrali termiche, più eventuali forniture di materiale richiesto di volta in volta dagli Enti o dai Soggetti preposti alle verifiche e alle visite periodiche.

Sono inoltre compresi nel canone:

- a) Gli interventi di pulizia programmata dei locali che ospitano le centrali termiche;
- b) Gli interventi di pulizia straordinaria dei locali che ospitano le centrali termiche, con la contestuale rimozione dei materiali ivi depositati, e l'eliminazione di eventuale acqua infiltrata in centrale o percolata sulle pareti della stessa;
- c) La fornitura della manodopera necessaria all'espletamento di tutte le operazioni di pulizia dei locali, verifica del funzionamento delle componenti impiantistiche termiche, elettriche ed elettroniche;
- d) Il noleggio di eventuali strumenti con cui compiere le operazioni di diagnostica, verifica, riparazione delle componenti impiantistiche;
- e) Lo smaltimento di eventuali materiali di risulta delle lavorazioni, secondo le modalità previste dalla legislazione vigente;
- f) la riattivazione dell'impianto anche nel caso in cui la disattivazione sia conseguente ad interruzione di energia elettrica, allagamenti o infiltrazione di acqua;
- g) le operazioni di abbassamento del livello dell'acqua nell'impianto ogniqualvolta si renda necessario intervenire per la riparazione di una tubazione e successive operazioni di riempimento e accensione.
- h) Cura del libretto di impianto; redazione di Di.Co.; pratiche INAIL e pratiche CPI ove se ne renda necessario la compilazione (vedasi anche punti 9.5 e 9.6 del presente documento).

9.5 VERIFICHE INAIL (EX-ISPEL)

La ditta aggiudicataria si impegna a farsi carico di tutti gli oneri relativi all'esecuzione o all'eventuale aggiornamento **INAIL EX-ISPEL per impianti termici di potenza superiore a 35 kW** ai sensi del *D.M. 1/12/1975 "Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione"*.

Tale norma prevede che, per i generatori di calore alimentati da combustibile solido, liquido, gassoso con potenzialità globale dei focolai superiore a 30.000 kcal/h (35 kW), prima che venga iniziata la costruzione o la modifica dell'impianto venga presentata una denuncia all'INAIL (EX-ISPEL) a cura dell'installatore.

In tale dichiarazione devono essere indicati i dati di identificazione dell'impianto e del luogo di installazione.

Tale domanda deve essere inviata all'INAIL quando:

- a) si installa un nuovo impianto;
- b) si modificano i dispositivi di sicurezza e di protezione;
- c) si procede a sostituzione o modifica comportante aumento della potenzialità nominale o una variazione della pressione di targa.

In tutti e tre i casi, insieme alla denuncia, l'installatore deve presentare all'INAIL competente per territorio, il progetto termotecnico e una relazione tecnica, completa di allegati, predisposti e firmati da un professionista abilitato.

Gli impianti centralizzati così denunciati, se installati in edifici condominiali per i quali esiste l'obbligo di nomina dell'Amministratore, oppure se aventi **potenzialità globale dei focolai**

superiore a 100.000 kcal/h (116 kW), ogni cinque anni devono essere sottoposti da parte dell'Arpa/ASL ad una verifica dello stato di efficienza dei dispositivi di sicurezza, di protezione e di controllo.

Il libretto matricolare con i verbali relativi agli accertamenti ed alle verifiche eseguite deve essere conservato a cura del Terzo Responsabile ed essere riconsegnato alla Stazione appaltante al termine dell'appalto.

Secondo quanto indicato nell'art.1 del presente documento, per le Centrali Termiche di cui al presente Capitolato per le quali risulta mancante la denuncia all'INAIL (EX ISPESL) è fatto obbligo all'Impresa di procedere a tutti gli adempimenti necessari e alla presentazione della denuncia stessa, il corrispettivo economico per la prestazione (da considerarsi extra-canone) è compreso nel budget stanziato per la manutenzione straordinaria indicato nel presente capitolato.

Per tutte le centrali termiche in cui la pratica sia presente o sia stata redatta dall'Impresa e in cui insorga la necessità di aggiornamenti, l'Impresa dovrà provvedere a eseguire le operazioni necessarie e non avrà diritto ad alcun corrispettivo economico aggiuntivo. Si sottolinea infatti che eventuali successivi aggiornamenti delle pratiche esistenti, o redatte dall'Impresa stessa, sono considerati compresi nel canone.

9.6 CERTIFICATO PREVENZIONE INCENDI (CPI), DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

La ditta aggiudicataria si assume gli oneri relativi alla richiesta o all'eventuale aggiornamento del Certificato prevenzione incendi (CPI): tale attività è ricompresa nel canone mensile dell'impianto.

Il CPI è richiesto per gli impianti termici di potenzialità superiore ai 116 kW (100.000 kcal/h).

Per mantenere in corso di validità il CPI il responsabile dell'impianto deve, attraverso la sorveglianza e la manutenzione, mantenere in efficienza i dispositivi di sicurezza, regolazione e controllo e le altre misure di protezione adottate.

I controlli, le verifiche e gli interventi di manutenzione devono essere annotati in un apposito registro che deve essere reso disponibile in occasione di eventuali ispezioni effettuate dai Vigili del Fuoco.

È necessario chiedere il rinnovo del CPI prima della sua scadenza e non devono essere apportate modifiche strutturali o impiantistiche che comportino un'alterazione del livello di sicurezza dell'impianto.

Il D.M.28/04/2005 stabilisce che in caso di aumento della potenza termica contenuta nel 20% di quella autorizzata il CPI non decade.

Si segnala che alla data odierna, solo 4 delle 28 centrali termiche sono soggette a CPI. I dettagli sono riportati nella tabella seguente.

	Indirizzo	Comune	Portata Termica	Scadenza CPI
70330129	Via Di Vittorio,11-13	Santa Croce sull'Arno	caldaia 131 kW	23/01/2025
70090118	Via Guerrazzi, 2-4	Castelfranco di Sotto	caldaia 136,9 kW	06/03/2025
70260566	via Veneziano 17-19-21	Pisa	3 caldaie da 50 kw ciascuna	11/06/2023
70260565	via Bernini 6-8	Pisa	2 caldaie da 75 KW l'una	18/07/2023

Per le centrali di Via Veneziano 17-19-21, e Via Bernini, i cui CPI sono in prossimità della scadenza, l'Impresa è tenuta ad effettuare tutte le operazioni sopradescritte per il rinnovo della Certificazione.

Le attività di cui al presente articolo sono ricomprese nel canone mensile dell'impianto.

9.7 VERIFICHE PERIODICHE ASL

Sono a carico della Ditta appaltatrice tutti gli oneri e spese conseguenti alle verifiche e rinnovo delle Certificazioni relative ai Verbali d'ispezione ASL.

La Ditta dovrà provvedere all'inoltro delle relative pratiche presso i rispettivi Enti per il rilascio delle certificazioni, preventivamente alle scadenze.

È fatto obbligo al Terzo Responsabile di trasmettere la comunicazione all'Ente locale competente relativa alla propria nomina, entro 60 giorni dall'inizio del servizio di gestione e manutenzione; copia di tale comunicazione deve essere trasmessa all'A.P.E.S. S.c.p.a.

Tutti gli oneri connessi all'assistenza tecnica alle verifiche periodiche dell'Organo ispettivo di Vigilanza sono inclusi nel canone.

È escluso il costo di tutti gli altri lavori prescritti dall'Organismo di certificazione nominato dall'Azienda, in occasione delle verifiche, e di quelli che a giudizio della ditta e dell'Azienda dovranno essere sostituiti affinché gli impianti stessi siano sempre in perfetta efficienza e sicurezza.

Sarà cura dell'Appaltatore allegare i verbali redatti dall'organo ispettivo al libretto di ciascun impianto.

L'Appaltatore è tenuto quindi, a sottoporre gli impianti, alla verifica periodica da parte di un organismo, preventivamente concordato con l'Azienda. Le spese sostenute dalla Ditta per l'effettuazione di tali visite saranno a carico dell'Azienda e saranno rimborsate all'Appaltatore.

La regolare esecuzione dei lavori dovrà essere certificata mediante verbale sottoscritto dalle parti; ditta esecutrice, ditta manutentiva e dal tecnico dell'Azienda.

9.8 FGAS IMPIANTI DOTATI DI MACCHINE CON FLUIDI REFRIGERANTI FLUORURATI

In accordo con il Regolamento (UE) 517/2014, recepito sulla Gazzetta Ufficiale con il D.P.R. n. 146 del 16 novembre 2018, per tutti gli impianti dotati gas fluorurati a effetto serra in quantità pari o superiori a 5 tonnellate equivalenti di CO₂, (10 tonnellate se ermeticamente sigillate ed etichettate come tali) sono necessari controlli periodici circa l'insorgere di perdite del fluido refrigerante. Le modalità e la cadenza dei controlli sono indicati nel suddetto DPR.

Le sopracitate operazioni di verifica e controllo delle eventuali perdite di gas refrigerante possono essere effettuate solo da personale certificato F-gas e iscritto al Registro nazionale delle persone delle imprese certificate.

Di seguito si riportano le indicazioni generali.

Tonnellate equivalenti di CO ₂	Frequenza dei controlli	
	sistema di rilevamento perdite: assente	sistema di rilevamento perdite: presente
Quantità equivalente di CO ₂ < 50 t	1 volta ogni 12 mesi	1 volta ogni 24 mesi
50 t ≤ Quantità equivalente di CO ₂ < 500 t	1 volta ogni 6 mesi	1 volta ogni 12 mesi
quantità equivalente di CO ₂ ≥ 500 t	1 volta ogni 3 mesi	1 volta ogni 6 mesi

Il **sistema di rilevamento perdite**, obbligatorio per le apparecchiature contenenti refrigerante fluorurato a effetto serra in quantità pari o superiore a 500 tonnellate equivalenti di CO₂, va fatto controllare almeno **una volta ogni dodici mesi** per accertarne il corretto funzionamento.

Si segnala che alla data odierna, solo 3 delle 28 centrali termiche sono soggette ai controlli F-Gas.

I dettagli sono riportati nella tabella seguente. Si specifica che tutti gli impianti sottoelencati sono sprovvisti di sistema automatico di rilevamento delle perdite.

	Indirizzo	Comune	Tipo impianto	Refrigerante	Quantità CO ₂	Data ultimo controllo
70290358	Via M.L. King 36, 38, 40 ,42	Pontedera	1 gruppo frigorifero	R410a	35.5 T _{eqCO2}	18/05/2022
70260941	Via Emilia 242 b/c	Pisa	7 pompe di calore (3 per una scala e 4 per l'altra)	R410a	8.14 T _{eqCO2} per ciascuna PdC Totale: 56.9 T _{eqCO2}	03/10/2022 (x3) 05/10/2022 (x4)
70261085	Via Belli 16, 18, 22	Pisa	2 pompe di calore	R410a	33.4 T _{eqCO2} 35.5 T _{eqCO2} Totale: 68.9 T _{eqCO2}	*Avviate in data 21/03/2023

9.9 MANUTENZIONE ORDINARIA NON PROGRAMMATA CON CARATTERE DI URGENZA - PRONTO INTERVENTO

Per gli interventi di **manutenzione ordinaria non programmata** dovrà essere garantito il servizio di reperibilità e pronto intervento tramite presidio telefonico per la ricezione della richiesta di intervento e la reperibilità dei tecnici in grado di intervenire tempestivamente a seconda dell'urgenza della situazione, come meglio specificato nella tabella sottostante. La reperibilità e l'intervento del personale si intendono compresi nel canone annuo e non comportano quindi la corresponsione di alcun diritto di chiamata. L'esecuzione dell'intervento di manutenzione ordinaria non programmata è compresa nel canone mensile di conduzione. Ciò poiché la natura del servizio di manutenzione ordinaria non programmata è il medesimo della manutenzione ordinaria programmata, e l'unica differenza tra i due servizi risiede nella non prevedibilità del primo.

Tipologia di problematica	Grado di urgenza	Tempo massimo di intervento a seguito della segnalazione
Situazioni di rischio per la sicurezza dell'Utenza.	Massimo	Intervento per il ripristino della sicurezza entro max. 2 ore dalla chiamata, compresi giorni feriali e/o festivi e fuori dall'orario ordinario.
Totale assenza del servizio di adduzione acqua.	Alto	Intervento per il ripristino del servizio entro max. 1 giorno dalla chiamata: si intende l'intervento in urgenza per ripristinare il servizio riservando il completamento dell'intervento con le lavorazioni di dettaglio da eseguirsi entro i successivi 5 giorni.
Assenza del servizio di ACS.	Alto	Intervento per il ripristino del servizio entro max. 1 giorno lavorativo dalla chiamata (compatibilmente con i tempi tecnici per la fornitura di eventuali componentistiche necessarie al ripristino)
Assenza del servizio di riscaldamento.	Alto	Intervento per il ripristino del servizio entro max. 1 giorno lavorativo dalla chiamata (compatibilmente con i tempi tecnici per la fornitura di eventuali componentistiche necessarie al ripristino)

Oltre ai casi indicati nella tabella soprastante, per manutenzione con carattere di urgenza (pronto intervento), si deve intendere l'insieme di tutte le attività necessarie a ripristinare nel più breve tempo possibile la continuità di servizio dell'impianto in condizioni di sicurezza, interrotta per disfunzioni o guasti improvvisi, ove questo risulti tecnicamente possibile.

Nella manutenzione con carattere di urgenza (pronto intervento), il guasto potrà essere rilevato direttamente dal Gestore del servizio, dall'Utenza, da altri soggetti di diritto pubblico quali ad esempio VVF, da società esercenti pubblico servizio, e dalla stessa Stazione appaltante.

L'intervento di manutenzione sarà attivato "a chiamata" anche a mezzo PEC, telefono, fax o telegramma, in ore diurne e notturne, sia in giorni feriali che festivi.

Per ogni intervento la ditta esecutrice dovrà provvedere a:

- a) aprire l'intervento, mediante registrazione sul sistema C.R.M. accessibile attraverso l'intranet di A.P.E.S.;
- b) verificare se trattasi di lavoro URGENTE (es. blocco generatori di calore nei mesi invernali).

In caso di lavori URGENTI, la Ditta dovrà effettuare il sopralluogo ed effettuare subito la riparazione; qualora fosse necessario eseguire lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 9.10, l'Impresa potrà procedere, anche senza la preventiva autorizzazione di A.P.E.S., se l'importo degli stessi è inferiore ad € 500,00.

Il limite di € 500,00 può essere superato, senza preventiva autorizzazione di A.P.E.S., solo nei giorni festivi e prefestivi dietro indicazione dei VV.F. o della Protezione Civile.

Nel caso in cui l'intervento di manutenzione straordinaria da realizzare superi l'importo sopra detto, la Ditta dovrà trasmettere ad A.P.E.S. attraverso il C.R.M. una relazione relativa all'intervento da eseguire completa di foto, preventivo di spesa ed attendere la relativa approvazione prima di iniziare i lavori.

Al termine di ciascun intervento eseguito con carattere di urgenza, indipendentemente dal soggetto che ha segnalato il guasto, qualora l'intervento non sia a carico della ditta esecutrice, l'Impresa procederà ad inoltrare immediato avviso alla Stazione appaltante A.P.E.S., tramite sistema C.R.M., riportando le seguenti informazioni:

- la data e l'ora di arrivo della richiesta;
- l'autore della richiesta;
- indirizzo fabbricato all'interno del quale è ubicato l'impianto;
- la data e l'ora di inizio intervento sul posto;
- la causa del malfunzionamento o guasto improvviso;
- l'intervento di manutenzione eseguito;
- il nominativo del tecnico manutentore.

Per gli interventi compresi nel canone l'Impresa procederà, con cadenza almeno mensile, all'inserimento dei buoni di lavoro nel C.R.M. all'interno del caso generico dell'impianto.

Resta inteso che le operazioni di manutenzione che comportino il fermo dell'impianto, fatte senza averne data preventiva comunicazione ad A.P.E.S., saranno ritenute arbitrarie e soggette alle previste penalità di cui al successivo art. 15.

9.9.1 Tempistiche di esecuzione manutenzione ordinaria non programmata

In caso di intervento urgente la Ditta esecutrice dovrà intervenire tempestivamente in accordo con le indicazioni temporali riportate nella tabella al punto 9.8 del presente documento.

In tutti gli altri casi la Ditta esecutrice dovrà intervenire nelle 48 ore successive alla chiamata.

La Ditta esecutrice dovrà inoltre garantire l'assistenza ogni qualvolta sia necessario o richiesto dall'A.P.E.S. sia per i propri tecnici, sia per quelli dei vari enti preposti al controllo, sia per i lavori di manutenzione e pulizia delle centrali, svolti da altre ditte autorizzate da A.P.E.S. Tale

servizio si intende compreso nella manutenzione ordinaria e pertanto integralmente remunerato con l'importo del canone mensile.

9.10 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per manutenzione straordinaria si intende l'esecuzione di lavori non riconducibili alla manutenzione ordinaria, per la modifica, l'adattamento, l'aggiornamento funzionale e migliorativo, nonché per l'adeguamento e la messa a norma delle centrali termiche a seguito di disposizioni di legge vigenti o entrate in vigore nel corso dell'Accordo.

Rientra inoltre nella manutenzione straordinaria ogni altro intervento di riparazione di anomalie di funzionamento e/o danneggiamenti non imputabili alla non corretta manutenzione periodica. Nella fattispecie si intendono le anomalie di funzionamento e/o i danneggiamenti dovuti a:

- cause esterne involontarie o volontarie come, ad esempio, fenomeni naturali imprevedibili;
- anormalità delle caratteristiche della corrente elettrica;
- atti vandalici;
- manomissioni;
- errato utilizzo da parte degli utenti.

Non saranno considerati a carico di A.P.E.S. l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria la cui causa sia da imputarsi alla Ditta aggiudicatrice per incuria dovuta a scarsa manutenzione o per operazioni eseguite "non a regola d'arte" sugli impianti.

Per l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria, l'Appaltatore dovrà provvedere a:

- segnalare tempestivamente all'Ente Appaltante qualsiasi eventuale irregolarità riscontrata circa il funzionamento degli impianti.
- indicare gli interventi manutentivi ritenuti necessari, dandone la giustificazione tecnica e precisandone la relativa spesa che dovrà essere autorizzata prima dell'esecuzione dei lavori stessi, tramite emissione di apposito contratto applicativo. Il preventivo di spesa dovrà essere redatto applicando i prezzi del Prezziario di riferimento per l'esecuzione di opere pubbliche e manutenzioni della Regione Toscana anno 2023, o in mancanza, su prezziario DEI o per assimilazione rispetto a lavorazioni analoghe o mediante nuove analisi prezzi. Per le specifiche di dettaglio si rimanda all'articolo 11 del presente documento.

A tali voci di prezzo verrà applicato lo sconto proposto in fase di gara.

Per ogni nuovo prezzo proposto, l'Impresa dovrà fornire alla Stazione appaltante tre preventivi. Si sottolinea che: in nessun caso saranno riconosciuti i corrispettivi economici per le voci di nuovi prezzi il cui costo unitario sia stato indicato senza i 3 preventivi sopraccitati.

9.10.1 Riparazione o sostituzione di parti di impianto non comprese nel canone

Sono esclusi e compensati a parte, mediante l'importo disponibile per la manutenzione straordinaria:

- tutti i lavori dovuti a modifiche degli impianti richiesti da normative di legge;
- i lavori di riparazione di danni dovuti a inequivocabili atti di vandalismo o manomissione da parte di terzi;
- i lavori di manutenzione straordinaria che comportino la sostituzione completa dei seguenti componenti dell'impianto:
 - generatori di calore (caldaie a condensazione, pompe di calore, micro-cogeneratori ...)

- sistemi di accumulo dell'acqua calda (sia gli accumuli termici, sia i bollitori per ACS);
 - pompe di circolazione, elettropompe e similari;
 - modifiche al tracciato o al materiale dei sistemi di distribuzione ed erogazione, quali ad esempio le colonne montanti;
 - quadri generali;
 - valvole di tipo complesso, ad esempio, le valvole di intercettazione con misure fuori mercato, o quelle che integrano in un unico corpo organi di intercettazione, pozzetti portasonda e valvola di bilanciamento;
 - piastre assorbenti negli impianti solari.
- i lavori di innovazione, compresi quelli relativi all'innovazione di componenti esistenti quali a puro scopo esemplificativo: l'upgrade dei defangatori con defangatori magnetici; l'upgrade delle tubazioni metalliche con tubazioni in materiale plastico; etc.

Nel caso che gli interventi di cui all'elenco soprastante insorgano a seguito di incuria o scorretta manutenzione/conduzione dell'impianto, all'aggiudicatario negligente non verrà riconosciuto alcun compenso extra canone a fronte dell'esecuzione dell'intervento.

9.11 LAVORAZIONI E SERVIZI ESCLUSI

Sono escluse dal presente appalto la sostituzione dei seguenti dispositivi in quanto direttamente collegata all'attività di contabilizzazione gestita da società esterna ad A.P.E.S.:

1. dispositivi domestici

Contatore ACS o AFS;

Calorimetro;

Raccordi o portasonda a servizio degli strumenti di contabilizzazione (sono da considerarsi inclusi i raccordi e i portasonda rimanenti);

Ripartitore di calore completo di piastra di fissaggio e sigillo;

Sigillo (blu) a numerazione univoca per i contatori;

2. contatori di C.T.

Calorimetro ultrasuoni;

Contatore FM monofase 80°;

Contatore FM trifase 80°;

Contatore FM trifase 1-4° + TA;

3. centraline Sinapsi

Centralina RTU Mbus;

Unità di espansione 60U Mbus;

Centralina RTU WMbus;

Antenna repeater (al piano) WMbus;

Router;

Antenna Router standard;

Interruttore magnetotermico;

Alimentatore 12 o 24 V;

Quadro elettrico/centralino 12 moduli;

9.12 REDAZIONE E TENUTA DEL REGISTRO DEGLI INTERVENTI

È fatto obbligo al Gestore del servizio di tenere, per ciascun impianto, un registro degli interventi manutentivi eseguiti in cui siano riportati ed allegati, per ciascun intervento:

- la data di ultimazione;
- una breve descrizione dello stesso;
- i componenti riparati e/o sostituiti;
- la firma del tecnico (dell'Esecutore) responsabile della corretta esecuzione dello stesso;
- in tutti i casi previsti per legge: dichiarazioni di conformità
- specifiche tecniche, manuali d'istruzione, certificati di omologazione, schemi elettrici relativi ai nuovi componenti installati.

La Stazione appaltante si riserva la facoltà di verificare in un qualsiasi momento la corretta tenuta di detti registri, anche a campione; in caso di esito negativo di detta verifica A.P.E.S. si riserva la facoltà di applicare una penale, quantificata nel successivo art. 15.

Le riparazioni di cui sopra dovranno comunque essere registrate anche nel sistema C.R.M.

Le attività sopra descritte sono ricomprese nei servizi coperti dal canone mensile.

9.13 INFORMAZIONI ED ASSISTENZA AGLI UTENTI

Al fine di garantire una corretta informazione all'Utenza, è fatto obbligo all'Esecutore di affiggere preventivamente negli atrii dei fabbricati appositi avvisi informativi nel caso di esecuzione di interventi manutentivi che comportino un fermo impianto anche per intervalli di tempo brevi.

Tali avvisi dovranno indicare il giorno di inizio e di fine dei lavori di riparazione. La comunicazione dovrà essere preventivamente fornita anche ad A.P.E.S., corredata da una breve specifica circa le cause dell'intervento.

- ARTICOLO 10 - SUBAPPALTO

È ammesso il subappalto secondo le disposizioni dell'articolo 105 del D.lgs. 50/2016 a cui si rinvia per ciò che non è espressamente previsto dal presente articolo.

Ai sensi del sopra menzionato articolo, questa Stazione appaltante, tenuto conto della natura delle lavorazioni da effettuare, degli adempimenti di controllo delle attività previste e, più in generale, al fine di garantire una più intensa tutela delle condizioni di lavoro, indica che: **le prestazioni o lavorazioni da eseguire direttamente dall'operatore economico aggiudicatario in ragione delle specifiche caratteristiche dell'opera, sono quelle relative al servizio di manutenzione e conduzione e alla categoria prevalente, OS28.**

L'operatore economico aggiudicatario potrà invece subappaltare le seguenti categorie:

- lavorazioni relative agli impianti elettrici (**categoria OS30**), stimate nel 5,00% dell'importo totale dell'appalto;
- le opere edili a completamento e corredo delle altre lavorazioni (**categoria OG1**) ricomprese nella categoria prevalente, stimate nel 5,00% dell'importo totale dell'appalto.

A tal fine si indicano di seguito le categorie con il relativo importo.

A. Servizio di manutenzione e conduzione – NON SUBAPPALTIBILE		
<i>Tot. Servizio di manutenzione e conduzione</i>	<i>100% di A</i>	<i>€ 179.640,00</i>

B. Lavori di manutenzione straordinaria				
<i>suddivisi nelle seguenti categorie:</i>				
OS28	Impianti termici	CATEGORIA PREVALENTE – NON SUBAPPALTIBILE	90,00% di B	€ 337.023,90
OS30	Impianti elettrici	Categoria Super specialistica – SCORPORABILE E SUBAPPALTIBILE	5,00% di B	€ 18.723,55
OG1	Opere di recupero e manutenzione	Categoria NON SCORPORABILE compresa nella categoria prevalente - SUBAPPALTIBILE	5,00% di B	€ 18.723,55
<i>Tot. Lavori di manutenzione straordinaria</i>			<i>100% di B</i>	<i>€ 374.471,00</i>
TOTALE GENERALE APPALTO		SOMMANO	A+B	€ 554.111,00

Il concorrente indica all'atto dell'offerta le parti del servizio/fornitura che intende subappaltare. In caso di mancata indicazione delle parti da subappaltare il subappalto è vietato.

Il Subappaltatore deve essere qualificato nella relativa categoria e non devono sussistere a suo carico i motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50/2016.

Il subappalto deve essere autorizzato dalla Stazione appaltante.

L'affidatario deposita il contratto di subappalto presso la Stazione appaltante almeno venti giorni prima la data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative prestazioni. Al momento del deposito del contratto di subappalto l'affidatario trasmette altresì la dichiarazione del Subappaltatore attestante l'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 (da dichiarare tramite DGUE) e il possesso dei requisiti speciali di cui agli artt. 83 e 84. Il contratto di subappalto, corredato dalla documentazione tecnica, amministrativa e grafica direttamente derivata dagli atti del contratto affidato, deve indicare puntualmente l'ambito operativo del subappalto sia in termini prestazionali che economici.

L'affidatario che si avvale del subappalto deve altresì presentare alla Stazione appaltante una dichiarazione circa la sussistenza o meno di eventuali forme di controllo o di collegamento a norma dell'art. 2359 del Codice civile con il titolare del subappalto.

Il Subappaltatore, per le prestazioni affidate in subappalto, deve garantire gli stessi standard qualitativi e prestazionali previsti nel contratto di appalto e riconoscere ai lavoratori un trattamento economico e normativo non inferiore a quello che avrebbe garantito il contraente principale, inclusa l'applicazione dei medesimi contratti collettivi nazionali di lavoro, qualora le attività oggetto di subappalto coincidano con quelle caratterizzanti l'oggetto dell'appalto ovvero riguardino le lavorazioni relative alle categorie prevalenti e siano incluse nell'oggetto sociale del contraente principale. Al momento della richiesta del subappalto deve essere presentata una dichiarazione del Subappaltatore contenente l'impegno al rispetto delle previsioni di cui sopra.

- ARTICOLO 11 - PREZZI IN APPALTO E DETERMINAZIONE DEI NUOVI PREZZI

In relazione all'importo dei lavori di manutenzione straordinaria di cui all'art. 9.10, A.P.E.S. procederà come segue.

1. Per la definizione dei prezzi si farà riferimento, in via generale, al **Prezzario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana-Provincia di Pisa, Anno 2023**.

2. Qualora sul Prezzario Regionale non fossero presenti voci relative a lavori, materiali e/o componenti impiantistiche necessari a compiere determinati interventi, saranno prese come riferimento, voci provenienti da altri Prezzari ufficiali, quali ad esempio prezzari di altre Regioni, Bollettino Ingegneri, DEI, fornendo la documentazione relativa al prezzario utilizzato.

3. Qualora non fosse possibile reperire tali voci nemmeno su altri prezzari ufficiali, l'Impresa aggiudicataria dovrà sviluppare un'analisi dei prezzi per le lavorazioni da eseguire: essa andrà sottoposta all'approvazione della D.L.

Tale analisi prezzi dovrà essere supportata da almeno tre preventivi sulla fornitura del materiale, al fine di verificarne l'attendibilità.

I prezzi unitari verranno ribassati come da ribasso offerto dall'Impresa aggiudicataria.

- ARTICOLO 12 - CLAUSOLE DI RECESSO E RISOLUZIONE DEI CONTRATTI

La Stazione appaltante ha la facoltà di recedere dal contratto di appalto nei modi e nei tempi previsti all'art. 109 del D.lgs. 50/2016 ss.mm.ii. È altresì piena facoltà della Stazione appaltante risolvere il contratto nei modi e nei tempi previsti dall'art. 108 del medesimo decreto.

In tutti i suddetti casi si darà luogo al semplice pagamento dei lavori eseguiti in base ai prezzi e alle condizioni contrattuali, detratte le eventuali penali.

Resta inteso che A.P.E.S. potrà incamerare la cauzione definitiva qualora ne ricorrano le condizioni. Tale indennizzo non esclude in ogni caso il risarcimento del danno.

Ai sensi dall'art. 108 sopra citato:

1. La Stazione appaltante può risolvere il contratto se una o più delle seguenti condizioni sono soddisfatte:
 - a) il contratto ha subito una modifica sostanziale che avrebbe richiesto una nuova procedura di appalto ai sensi dell'articolo 106;
 - b) con riferimento alle modificazioni di cui all'articolo 106, comma 1, lettere b) e c) sono state superate le soglie di cui al comma 7 del predetto articolo; con riferimento alle modificazioni di cui all'articolo 106, comma 1, lettera e) del predetto articolo, sono state superate eventuali soglie stabilite dalle amministrazioni aggiudicatrici o dagli enti aggiudicatori; con riferimento alle modificazioni di cui all'articolo 106, comma 2, sono state superate le soglie di cui al medesimo comma 2, lettere a) e b) ;
 - c) l'aggiudicatario si è trovato, al momento dell'aggiudicazione dell'appalto in una delle situazioni di cui all'articolo 80, comma 1, per quanto riguarda i settori ordinari ovvero di cui all'articolo 170, comma 3, per quanto riguarda le concessioni e avrebbe dovuto pertanto essere escluso dalla procedura di appalto o di aggiudicazione della concessione, ovvero ancora per quanto riguarda i settori speciali avrebbe dovuto essere escluso a norma dell'articolo 136, comma 1.
 - d) l'appalto non avrebbe dovuto essere aggiudicato in considerazione di una grave violazione degli obblighi derivanti dai trattati, come riconosciuto dalla Corte di giustizia dell'Unione europea in un procedimento ai sensi dell'articolo 258 TFUE.
2. Le stazioni appaltanti devono risolvere un contratto pubblico durante il periodo di efficacia dello stesso qualora:
 - a) nei confronti dell'Appaltatore sia intervenuta la decadenza dell'attestazione di qualificazione per aver prodotto falsa documentazione o dichiarazioni mendaci;
 - b) nei confronti dell'Appaltatore sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi

antimafia e delle relative misure di prevenzione, ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui all'articolo 80.

3. Quando il direttore dei lavori o il responsabile dell'esecuzione del contratto, se nominato, accerta un grave inadempimento alle obbligazioni contrattuali da parte dell'Appaltatore, tale da comprometterne la buona riuscita delle prestazioni, invia al responsabile del procedimento una relazione particolareggiata, corredata dei documenti necessari, indicando la stima dei lavori eseguiti regolarmente, il cui importo può essere riconosciuto all'Appaltatore. Egli formula, altresì, la contestazione degli addebiti all'Appaltatore, assegnando un termine non inferiore a quindici giorni per la presentazione delle proprie controdeduzioni al responsabile del procedimento. Acquisite e valutate negativamente le predette controdeduzioni, ovvero scaduto il termine senza che l'Appaltatore abbia risposto, la Stazione appaltante su proposta del responsabile del procedimento dichiara risolto il contratto.
4. Qualora, al di fuori di quanto previsto al comma 3, l'esecuzione delle prestazioni ritardi per negligenza dell'Appaltatore rispetto alle previsioni del contratto, il direttore dei lavori o il responsabile unico dell'esecuzione del contratto, se nominato gli assegna un termine, che, salvo i casi d'urgenza, non può essere inferiore a dieci giorni, entro i quali l'Appaltatore deve eseguire le prestazioni. Scaduto il termine assegnato, e redatto processo verbale in contraddittorio con l'Appaltatore, qualora l'inadempimento permanga, la Stazione appaltante risolve il contratto, fermo restando il pagamento delle penali.
5. Nel caso di risoluzione del contratto l'Appaltatore ha diritto soltanto al pagamento delle prestazioni relative ai lavori, servizi o forniture regolarmente eseguiti, decurtato degli oneri aggiuntivi derivanti dallo scioglimento del contratto.
6. Il responsabile unico del procedimento nel comunicare all'Appaltatore la determinazione di risoluzione del contratto, dispone, con preavviso di venti giorni, che il direttore dei lavori curi la redazione dello stato di consistenza dei lavori già eseguiti, l'inventario di materiali, macchine e mezzi d'opera e la relativa presa in consegna.
7. Qualora sia stato nominato, l'organo di collaudo procede a redigere, acquisito lo stato di consistenza, un verbale di accertamento tecnico e contabile con le modalità di cui al presente codice. Con il verbale è accertata la corrispondenza tra quanto eseguito fino alla risoluzione del contratto e ammesso in contabilità e quanto previsto nel progetto approvato nonché nelle eventuali perizie di variante; è altresì accertata la presenza di eventuali opere, riportate nello stato di consistenza, ma non previste nel progetto approvato nonché nelle eventuali perizie di variante.
8. Nei casi di cui ai commi 2 e 3, in sede di liquidazione finale dei lavori, servizi o forniture riferita all'appalto risolto, l'onere da porre a carico dell'Appaltatore è determinato anche in relazione alla maggiore spesa sostenuta per affidare ad altra Impresa i lavori ove la Stazione appaltante non si sia avvalsa della facoltà prevista dall'articolo 110, comma 1.
9. Nei casi di risoluzione del contratto di appalto dichiarata dalla Stazione appaltante l'Appaltatore deve provvedere al ripiegamento dei cantieri già allestiti e allo sgombero delle aree di lavoro e relative pertinenze nel termine a tale fine assegnato dalla stessa Stazione appaltante; in caso di mancato rispetto del termine assegnato, la Stazione appaltante provvede d'ufficio addebitando all'Appaltatore i relativi oneri e spese. La Stazione appaltante, in alternativa all'esecuzione di eventuali provvedimenti giurisdizionali cautelari, possessori o d'urgenza comunque denominati che inibiscano o ritardino il ripiegamento dei cantieri o lo sgombero delle aree di lavoro e relative pertinenze, può depositare cauzione in conto vinco-lato a favore dell'Appaltatore o prestare fidejussione bancaria o polizza assicurativa con le modalità di cui all'articolo 93, pari all'uno per cento del valore del contratto. Resta fermo il diritto dell'Appaltatore di agire per il risarcimento dei danni.

Relativamente al recesso si applica quanto previsto dall'art. 109 del Codice.

Altre ipotesi di risoluzione del contratto

1. Il contratto potrà essere risolto in tutti i casi di inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c., previa diffida ad adempiere ai sensi dell'art. 1454 c.c., mediante raccomandata A/R o pec, entro un termine non superiore di 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.
Fermo restando quanto previsto dall'art. 108 del D.lgs. 50/2016, A.P.E.E. S.c.p.a. potrà risolvere il contratto per una delle seguenti clausole:
 - a. grave inadempimento successivo a tre diffide, comunicate ai sensi del comma 1, aventi ad oggetto prestazioni anche di diversa natura;
 - b. non veridicità, anche parziale, delle dichiarazioni fornite ai fini della partecipazione alla gara e alla fase contrattuale;
 - c. mancanza, anche sopravvenuta successivamente all'aggiudicazione dell'appalto, dei requisiti minimi di ammissibilità prescritti nella richiesta di offerta e nei relativi allegati;
 - d. fallimento, concordato preventivo o altra procedura concorsuale che dovesse coinvolgere l'affidatario;
 - e. frode, grave negligenza o grave inadempienza nell'esecuzione degli obblighi e delle condizioni contrattuali ovvero il verificarsi di una delle circostanze previste dall'art. 80 del D.lgs. 50/2016.
 - f. reiterata inosservanza delle disposizioni di cui al D.lgs. 81/2008.
2. Qualora le transazioni derivanti dal contratto stipulato tra l'aggiudicatario e la stazione appaltante avvengano in modo difforme da quanto stabilito dalla legge 136/2010 ss.mm.ii., con particolare riferimento all'art. 3 della stessa recante: "Tracciabilità dei flussi finanziari", il contratto si intenderà risolto di diritto.
3. Il contratto potrà altresì essere risolto al verificarsi delle condizioni risolutive indicate all'art. 15 del presente capitolato.
4. In caso di mancato rispetto dell'impegno assunto in sede di offerta tecnica con la compilazione del modello denominato: "Fac-simile scheda per valutazione criteri offerta tecnica"
5. mancato rispetto della normativa in materia ambientale disciplinata nel Capitolato speciale di appalto all'art. 22 .

In caso di risoluzione del contratto di appalto dichiarata da A.P.E.S. S.c.p.a. l'Impresa in deroga a quanto previsto dall'art. 108 del D.lgs. 50/2016, rinuncia sin d'ora di intraprendere azioni giudiziarie cautelari, possessorie o d'urgenza che inibiscano o ritardino la consegna del cantiere e si impegna al ripiegamento dei cantieri già allestiti ed allo sgombero delle aree di lavoro e relative pertinenze nel termine assegnato dalla Stazione appaltante.

Altre ipotesi di recesso

Il committente può recedere in qualunque momento dal presente contratto previa comunicazione scritta da inviare all'Appaltatore con un preavviso di almeno venti giorni naturali e consecutivi antecedenti l'efficacia del recesso stesso, mediante raccomandata A/R o posta elettronica certificata.

La comunicazione di recesso conterrà l'indicazione del termine entro cui l'Appaltatore dovrà provvedere alla riconsegna del cantiere nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed alla immissione in possesso della Stazione appaltante, per le quali si rimanda a quanto previsto nell'art. 108.

- ARTICOLO 13 - REVISIONE DEI PREZZI

Secondo quanto previsto dall'art. 106 comma 1 del D.lgs. 50/2016, come modificato dall'art. 29 del D.L. 4/2022 convertito in L. 25/2022, è ammessa la clausola di revisione dei prezzi. Per i contratti relativi ai lavori, in deroga all'articolo 106, comma 1, lettera a), quarto periodo, del D.lgs. 50/2016, le variazioni di prezzo dei singoli materiali da costruzione, in aumento o in diminuzione, sono valutate dalla Stazione appaltante soltanto se tali variazioni risultano superiori al cinque per cento rispetto al prezzo, rilevato nell'anno di presentazione dell'offerta, anche tenendo conto di quanto previsto dal decreto del Ministero delle infrastrutture e della mobilità sostenibili di cui al comma 2, secondo periodo. In tal caso, si procede a compensazione, in aumento o in diminuzione, per la percentuale eccedente il cinque per cento e comunque in misura pari all'80 per cento di detta eccedenza, nel limite delle risorse di cui all'art. 29 comma 7 del citato D.L.

La compensazione è determinata applicando la percentuale di variazione che eccede il cinque per cento al prezzo dei singoli materiali da costruzione impiegati nelle lavorazioni contabilizzate nei dodici mesi precedenti al decreto di cui al comma 2, secondo periodo, e nelle quantità accertate dal direttore dei lavori.

A pena di decadenza, l'Appaltatore presenta alla Stazione appaltante l'istanza di compensazione, ai sensi del comma 1, lettera b), entro sessanta giorni dalla data di pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana del decreto di cui al comma 2 secondo periodo del D.L. sopra citato, esclusivamente per i lavori eseguiti nel rispetto dei termini indicati nel relativo cronoprogramma. Il direttore dei lavori della Stazione appaltante verifica l'eventuale effettiva maggiore onerosità subita dall'esecutore che è tenuto alla presentazione di fatture quietanzata dalle quali emerga:

- l'importo delle somme pagate per i materiali da costruzione acquistati, con l'indicazione delle relative quantità ed il prezzo unitario pagato dall'esecutore;
- specifico riferimento al cantiere di che trattasi;

L'Appaltatore potrà presentare istanza di compensazione una sola volta per ciascuna annualità. Si specifica che a seguito di presentazione dell'istanza, la Stazione appaltante procederà alla verifica dei prezzi unitari di tutte le partite allibrate, al fine di verificare la sussistenza di importi unitari in diminuzione verificatisi attraverso il confronto tra i prezzi utilizzati per la gara di appalto e quelli dell'annualità in corso.

Il direttore dei lavori verifica altresì che l'esecuzione dei lavori sia avvenuta nel rispetto dei termini indicati nel cronoprogramma in caso contrario non saranno riconosciute le suddette compensazioni.

Laddove la maggiore onerosità provata dall'esecutore sia relativa ad una variazione percentuale inferiore a quella riportata nel decreto di cui al secondo periodo del comma 2, la compensazione è riconosciuta limitatamente alla predetta inferiore variazione e per la sola parte eccedente il cinque per cento e in misura pari all'80 per cento di detta eccedenza. Ove sia provata dall'esecutore una maggiore onerosità relativa ad una variazione percentuale superiore a quella riportata nel già menzionato decreto, la compensazione è riconosciuta nel limite massimo pari alla variazione riportata nel decreto di cui al citato comma 2, secondo periodo, per la sola parte eccedente il cinque per cento e in misura pari all'80 per cento di detta eccedenza.

Sono esclusi dalla compensazione i lavori contabilizzati nell'anno solare di presentazione dell'offerta.

La compensazione non è soggetta al ribasso d'asta ed è al netto delle eventuali compensazioni precedentemente accordate.

Per quanto non previsto dal presente articolo si rimanda all'art.29 del D.L. 4/2022 convertito con L. n. 25/2022

- ARTICOLO 14 - OSSERVANZA DELLE NORME DEL CAPITOLATO SPECIALE D'ACCORDO – CONDIZIONI GENERALI, ONERI, RESPONSABILITA' ED OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DELL'APPALTATORE.

La conduzione e manutenzione oggetto del presente Accordo dovrà scrupolosamente e senza eccezione alcuna, essere eseguita secondo le norme riportate nel presente Capitolato Speciale. L'Aggiudicatario si obbliga a prendere in consegna gli impianti nelle condizioni di usura e conservazione in cui si trovano.

Oltre agli altri oneri indicati nel presente Capitolato, è obbligo dell'esecutore l'osservanza delle norme di legge in vigore, nonché dei seguenti oneri ed obblighi:

1. L'esonero dell'Azienda e dei suoi Funzionari da ogni qualsiasi responsabilità verso gli utenti del servizio e verso qualunque terzo per quanto riguarda l'andamento del servizio, assumendosi l'Appaltatore a proprio carico gli oneri derivanti da incidenti o danni che si dovessero verificare durante la gestione e in conseguenza di questa;
2. La ditta è tenuta ad assicurare ciascun impianto per la Responsabilità Civile verso terzi presso compagnie primarie con massimale unico dell'importo di € 500.000,00 per ogni sinistro a persona, cose o animali, qualunque ne sia il numero. Copia delle polizze deve essere trasmessa all'Azienda prima della firma dell'Accordo quadro. Nel caso in cui l'Impresa sia già in possesso di una propria polizza per responsabilità civile, la stessa dovrà essere integrata con una specifica appendice che comprenda tutti gli impianti di cui al presente appalto. Tale Appendice dovrà essere consegnata all'Azienda prima della firma del contratto.
3. L'applicazione integrale di tutte le norme contenute nei contratti collettivi di lavoro nazionali e negli accordi locali integrativi degli stessi, in vigore e per il tempo e nelle località in cui si svolgono le attività anzidette, nonché l'osservanza delle disposizioni di cui al D.lgs. 6.10.2004 n. 251;
4. La ditta esecutrice dovrà provvedere, nell'esecuzione di tutti i lavori, all'adozione dei procedimenti e delle cautele necessarie per garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi, dei terzi, nonché per evitare danni alle cose osservando tutte le disposizioni e norme emanate in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro.
5. Il rispetto delle disposizioni in materia di lotta alla delinquenza mafiosa di cui al D.lgs. 159/2011.
6. All'atto dell'affidamento della gestione e successivamente ad ogni variazione la Ditta è tenuta a comunicare l'elenco nominativo del personale adibito al servizio e la relativa qualifica/mansione, i dati fiscali e gli estremi dei dati assicurativi/contributivi, l'organico medio annuo distinto per qualifica, nonché il C.C.N.L. di riferimento. Unitamente a tale elenco, la Ditta dovrà notificare all'Azienda il nominativo e recapito del Responsabile della Gestione/Manutenzione, nonché del Responsabile della Sicurezza e dei loro eventuali sostituti; la mancata od incompleta notifica di quanto

- sopra nel termine di giorni 10 (dieci) successivi alla consegna o variazione d'organico del servizio, comporterà l'applicazione della penale prevista nel successivo articolo 14.
7. Tutto il personale addetto alla conduzione/manutenzione degli impianti lavorerà alle dirette dipendenze e sotto diretta responsabilità dell'Appaltatore.
 8. Qualora l'Appaltatore non assicuri tempestivamente, ovvero nei termini indicati nel presente Capitolato, il funzionamento del servizio, l'A.P.E.S. provvederà d'ufficio e l'Appaltatore dovrà rimborsare tutte le spese sostenute dalla Stazione appaltante.
 9. Obbligo di osservare e far osservare dai suoi dipendenti le prescrizioni ricevute a A.P.E.S., sia verbali che scritte;
 10. L'Appaltatore deve tener conto che i lavori verranno eseguiti in stabili abitati e pertanto dovrà avere la massima cura affinché in ogni momento sia garantita l'agibilità e la sicurezza degli spazi comuni per quanto riguarda il passaggio delle persone e sarà in tutti i casi responsabile dei danni che fossero comunque cagionati all'Azienda ed a terzi dalla imperizia/negligenza dei suoi dipendenti, nonché dalla malafede e dalla frode nella somministrazione ed impiego dei materiali e forniture;
 11. L'Appaltatore, consapevole che i lavori saranno eseguiti in edifici abitati, dovrà attivarsi per limitare allo stretto indispensabile il disagio all'Utenza e per garantire una puntuale e per quanto possibile preventiva comunicazione alla medesima tramite l'affissione di idonea cartellonistica e tramite adeguata informazione attraverso il numero telefonico di reperibilità dell'Impresa stessa;
 12. L'Appaltatore è tenuto a segnalare immediatamente ogni necessità di interventi di manutenzione o di innovazione non compresa nel presente Accordo. La segnalazione relativa alla necessità dei suddetti interventi deve avvenire in prima istanza alla presa in carico degli impianti di cui al presente capitolato e deve poi essere ripetuta ogni qualsivoglia se ne ripresenti il bisogno.
 13. Ogni danno derivante dalla mancata tempestiva segnalazione è a carico dell'Appaltatore.
 14. Il personale dell'A.P.E.S. espressamente incaricato potrà in qualsiasi momento accertare l'efficienza del servizio ed effettuare tutte le verifiche ed i controlli che riterrà necessari, sia agli impianti sia ai locali e parti di edificio relative, che pertanto dovranno essere, nel rispetto delle norme antinfortunistiche, sempre accessibili. È obbligo dell'Appaltatore fornire l'assistenza gratuita al personale dell'A.P.E.S. o delle ditte incaricate dall'A.P.E.S. per qualsiasi sopralluogo richiesto negli impianti e locali pertinenti ad essi;
 15. Piena assistenza a tutte le ispezioni effettuate dagli organi preposti alla verifica degli impianti senza che ciò determini compenso alcuno, in quanto già compreso nel prezzo del canone di manutenzione previsto dal presente Capitolato.
 16. La ditta esecutrice ha l'obbligo di fornire alla Stazione appaltante, a riparazioni ultimate, copia della scheda di intervento, schemi, dichiarazioni previste dalla legge e altre specifiche ritenute utili per comprovare l'avvenuta esecuzione dell'intervento, e ove richiesto la dichiarazione scritta dell'avvenuta esecuzione a regola d'arte (Dichiarazione di Conformità) da inserire nel sistema C.R.M.
 17. La ditta esecutrice ha l'obbligo di sostituire il materiale quando necessario ed espressamente richiesto dalla Stazione appaltante, secondo le tempistiche indicate nella tabella di cui al paragrafo 9.8 lavorativi dalla data di trasmissione della richiesta di

intervento. Eventuali ritardi causati da difficoltà di approvvigionamento di materiali dovranno essere tempestivamente comunicati alla Stazione appaltante a mezzo C.R.M. In caso di mancata o incompleta esecuzione dei lavori, si provvederà d'ufficio con esecuzione dei lavori in danno.

18. Al fine di garantire una corretta informazione all'Utenza, è fatto obbligo all'Appaltatore di affiggere preventivamente negli atri stabili delle note informative nel caso di esecuzione di interventi manutentivi (ordinari o straordinari) che comportino un fermo impianto anche per intervalli di tempo brevi.
19. **È fatto obbligo all'Impresa, quando venga a conoscenza di un fermo impianto che comporti il non funzionamento dell'impianto di riscaldamento e/o dell'ACS, di comunicarlo immediatamente tramite C.R.M. e PEC ad A.P.E.S.**

- ARTICOLO 15 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DELL' ACCORDO E PENALITÀ

Nel caso in cui si verifichi, in un fabbricato di cui al presente Capitolato una delle seguenti problematiche, A.P.E.S. provvederà ad applicare le conseguenti non conformità e penalità come meglio specificato nella tabella seguente.

Tipologia di problematica	Grado di urgenza	Tempo massimo di intervento a seguito della segnalazione	Non conformità	Importo penalità
Situazioni di rischio per la sicurezza dell'Utenza.	Massimo	Intervento per il ripristino della sicurezza entro max. 2 ore dalla chiamata, compresi giorni feriali e/o festivi e fuori dall'orario ordinario.	Applicazione di 1 non conformità se si interviene oltre 2 ore dalla segnalazione.	Decurtazione pari a 1% del canone mensile
Totale assenza del servizio di adduzione acqua.	Alto	Intervento per il ripristino del servizio entro max. 1 giorno dalla chiamata: si intende l'intervento in urgenza per ripristinare il servizio riservando il completamento dell'intervento con le lavorazioni di dettaglio da eseguirsi entro i successivi 5 giorni.	Applicazione di 1 non conformità se si interviene entro il secondo giorno dalla segnalazione.	Decurtazione pari a 1% del canone mensile se si interviene entro il secondo giorno dalla segnalazione.
			Applicazione di 2 non conformità se si interviene oltre il secondo giorno dalla segnalazione.	Decurtazione pari a 1% del canone di 3 mensilità se si interviene oltre il secondo giorno dalla segnalazione.
Assenza del servizio di ACS.	Alto	Intervento per il ripristino del servizio entro max. 1 giorno lavorativo dalla chiamata (compatibilmente con i tempi tecnici per la fornitura di eventuali componentistiche necessarie al ripristino)	Applicazione di 1 non conformità se si interviene entro il terzo giorno dalla segnalazione.	Decurtazione pari a 1% del canone mensile se si interviene entro il terzo giorno dalla segnalazione.
			Applicazione di 2 non conformità se si interviene oltre il terzo giorno dalla segnalazione.	Decurtazione pari a 1% del canone di 3 mensilità se si interviene oltre il terzo giorno dalla segnalazione.
Assenza del servizio di riscaldamento.	Alto	Intervento per il ripristino del servizio entro max. 1 giorno lavorativo dalla chiamata (compatibilmente con i tempi tecnici per la fornitura di	Applicazione di 1 non conformità se si interviene entro il terzo giorno dalla	Decurtazione pari a 1% del canone mensile se si interviene entro il terzo giorno dalla

		eventuali componentistiche necessarie al ripristino)	segnalazione.	segnalazione.
			Applicazione di 2 non conformità se si interviene oltre il terzo giorno dalla segnalazione.	Decurtazione pari a 1% del canone di 3 mensilità se si interviene oltre il terzo giorno dalla segnalazione.
Non restituzione del contratto applicativo firmato dall'Impresa.	Basso	Restituzione del CA emesso dalla Stazione appaltante e firmato dall'Impresa entro 5 giorni dall'emissione dello stesso	Applicazione di 1 non conformità se si restituisce il documento oltre il quinto giorno dall'emissione del CA	Decurtazione pari a 10% dell'importo del CA se si restituisce il documento oltre il quinto giorno dall'emissione del CA.

L'applicazione delle non conformità, relative alla singola problematica, non si sommano tra loro: A.P.E.S. applicherà il massimo della penalità prevista.

Tutti i contratti applicativi in esecuzione del presente Accordo saranno trasmessi all'Impresa a mezzo PEC, fax o C.R.M. Una volta ricevuti, l'Impresa dovrà restituirli firmati entro e non oltre cinque giorni, pena l'applicazione di una non conformità.

Nel caso in cui il contratto applicativo non venga restituito timbrato e firmato e non siano eseguiti i relativi lavori, A.P.E.S. potrà assegnarli ad altra Impresa addebitando le eventuali maggiori spese alla ditta aggiudicataria.

Nel caso in cui i lavori relativi a un dato contratto applicativo vengano eseguiti, in assenza del buono di lavoro attestante l'effettivo svolgimento dello stesso, nessun compenso spetterà all'Appaltatore.

Nel caso in cui il ritardo negligente per la riparazione del guasto si protragga oltre il quinto giorno, l'Azienda ha la facoltà di provvedere direttamente a mezzo di altro operatore con conseguente addebito alla Ditta appaltatrice delle maggiori spese sostenute da A.P.E.S., compresa l'applicazione delle non conformità e delle decurtazioni di cui sopra, il tutto da detrarre dal compenso forfetario annuo riferito all'impianto.

Le penali descritte nei paragrafi precedenti non si applicano qualora il disservizio si protragga oltre ai suddetti limiti, soltanto nel caso che ciò dipenda dai tempi tecnici per la fornitura dei componenti necessari. L'aggiudicatario dovrà comunque dare evidenza alla Stazione appaltante delle problematiche relative alle tempistiche di fornitura, impegnandosi a consultare almeno tre fornitori diversi. L'obbligo per l'aggiudicatario di consultare tre fornitori diversi decade soltanto nel caso in cui il componente necessario per la risoluzione del disservizio sia oggetto di brevetti, di monopolio o sia prodotto da un unico produttore. L'aggiudicatario in questo caso dovrà dare evidenza alla Stazione appaltante del sussistere della sopracitata condizione particolare.

In ogni caso l'aggiudicatario dovrà impegnarsi a eseguire tutte le operazioni possibile per il ripristino, anche provvisorio e di emergenza, della funzionalità del servizio. L'intervento dovrà essere completato nel primo giorno utile e comunque sempre in accordo con le tempistiche indicate nella tabella di cui al paragrafo 9.9. In caso contrario si applicano le penalità di cui sopra, calcolate in base alle modalità citate a decorrere dal giorno di ricezione.

Qualora il ritardo nell'intervento risolutivo dipenda da problemi di reperibilità dei materiali, la Stazione appaltante si riserva di verificare la data di ricezione dei sopracitati componenti tramite presa visione delle bolle di consegna materiali, che l'aggiudicatario è tenuto a inviare ad A.P.E.S. qualora gli venga richiesto.

L'importo di eventuali sanzioni amministrative che A.P.E.S. fosse tenuta e pagare in relazione ad un eventuale inadempimento dell'Impresa quale Terzo Responsabile ai sensi dell'art. 31 c. 1 e 2 della L. 10/91, saranno detratte dal canone annuale spettante all'Impresa stessa.

Nel caso in cui si verificano almeno tre non conformità la Stazione appaltante avrà la facoltà di procedere alla risoluzione dell'Accordo.

L'Azienda ha facoltà di risolvere il presente Accordo secondo quanto previsto dall'art. 108 del D.lgs. 50/2016.

È facoltà della Stazione appaltante recedere dall'Accordo secondo le modalità previste dall'art. 109 del D.lgs. 50/2016.

- ARTICOLO 16 - GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE

Per la partecipazione alla presente procedura non è prevista la garanzia provvisoria (art. 1 comma 4 D.L. 76/2020 convertito con L. 120/2020).

Ai sensi dell'art. 103 del D.lgs. 50/2016 ss.mm.ii. l'esecutore è tenuto a costituire una garanzia denominata "garanzia definitiva" pari al 10% dell'importo del contratto; in caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10% la garanzia fidejussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10%; ove il ribasso sia superiore al 20% l'aumento è di 2 punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%. La garanzia può essere costituita, a scelta dell'esecutore, sotto forma di fideiussione o cauzione con le modalità di cui all'art. 93 commi 2 e 3 del D. Lgs. 50/2016 ss.mm.ii

La mancata costituzione della garanzia di cui al primo periodo, determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria, se richiesta, da parte del soggetto appaltante, che aggiudica l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria. La cauzione deve essere prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni di contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché il rimborso delle somme pagate in più all'esecutore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno verso l'Appaltatore.

La fidejussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia di cui all'art. 1957 comma 2 c.c. e la sua operatività entro 15 gg. a semplice richiesta scritta della Stazione appaltante. La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e per tutte le ipotesi previste all'art. 103 del D.lgs. 50/2016; lo svincolo progressivo della cauzione definitiva avverrà con le modalità di cui al comma 5 del sopra citato art. 103 nel limite massimo dell'80% dell'importo iniziale garantito.

L'ammontare residuo della cauzione definitiva deve permaner fino alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque fino a dodici mesi dalla di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato.

L'importo della garanzia potrà essere ridotto secondo le modalità previste dall'art. 93 comma 7 del D.lgs. 50/2016.

Il pagamento della rata di saldo è subordinato alla costituzione di una cauzione o di una garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa pari all'importo della medesima rata di saldo maggiorato del tasso di interesse legale applicato per il periodo intercorrente tra la data di emissione del certificato di collaudo e l'assunzione del carattere di definitività del medesimo.

L'esecutore dei lavori è obbligato ai sensi del comma 7 del sopra citato articolo, a costituire e consegnare alla Stazione appaltante almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalla Stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori (polizza CAR). La somma da assicurare corrisponde all'importo del contratto stesso. La polizza deve assicurare la Stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori il cui massimale è pari al cinque per cento della somma assicurata per le opere con un minimo di 500.000 € ed un massimo di 5.000.000 €. Le opere preesistenti devono essere assicurate per un importo pari a € 500.000,00. Per le opere di demolizione e sgombero € 50.000,00. La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna dei lavori e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione dei lavori risultante dal relativo certificato. Qualora sia previsto un periodo di garanzia, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza che tenga indenni le stazioni appaltanti da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento. L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti della Stazione appaltante.

Le garanzie di cui al presente articolo dovranno essere redatte secondo gli schemi tipo di cui al decreto MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO DM 193/2022. Non saranno accettate polizze difformi dagli schemi sopra indicati.

Nel caso in cui le fidejussioni prestate dall'Impresa, siano emesse da Compagnie assicuratrici, le stesse dovranno essere regolarmente iscritte all'Ivass.

Per tutto quanto non espressamente riportato al presente articolo, si rinvia alle disposizioni degli art. 93 e 103 D. Lgs 50/2016 ss.mm.ii.

Al fine di garantire una maggiore tutela della Stazione Appaltante e dei terzi/utenti del servizio, la ditta dovrà stipulare - od in alternativa dimostrare di possedere - una polizza assicurativa di Responsabilità Civile per danni a persone e/o cose che preveda esplicitamente nella descrizione del rischio - o mediante apposita appendice di estensione su polizza base - l'efficacia delle garanzie prestate per ogni e qualsiasi rischio derivante dall'espletamento delle attività e/o dei servizi oggetto del presente capitolato.

Si precisa in proposito che:

1. la polizza dovrà prevedere le seguenti caratteristiche minime:

- Responsabilità Civile verso Terzi (RCT): € 2.000.000,00 unico per sinistro
- Resp. Civile verso i Prestatori d'Opera (RCO): € 2.000.000,00 unico per sinistro
- Massimale in caso di sinistro che interessi entrambe le garanzie RCT ed RCO: € 3.000.000,00 unico per sinistro

2. la polizza dovrà prevedere esplicitamente l'efficacia delle garanzie per i seguenti rischi:

- Danni ai locali e alle cose trovantesi nell'ambito di esecuzione dei servizi e/o lavori;
- Danni arrecati alle cose in consegna e custodia, esclusi i danni da furto
- Operazioni in edifici occupati
- Danni provocati da persone non dipendenti, inclusi subappaltatori, di cui l'appaltatore si avvalga nell'esercizio dell'attività prevista dal presente contratto

- Danni subiti da persone non dipendenti, inclusi subappaltatori, di cui l'appaltatore si avvalga nell'esercizio dell'attività prevista dal presente contratto
- Danni a cose di Terzi derivanti da Incendio di cose dell'Assicurato o dallo stesso detenute, quando opera presso Terzi
- Rinuncia alla rivalsa
- Estensione novero terzi a Tecnici, Dipendenti e Amministratori APES SPA
- la garanzia vale anche per i danni verificatisi dopo la consegna, per errata o difettosa installazione, manutenzione, riparazione o lavoro eseguito dal Contraente e/o dall'Assicurato, o da persone da esso incaricate, per conto della committente, di ascensori, macchine, impianti e simili, cose in genere, di proprietà e/o fabbricati dal Contraente e/o dall'Assicurato o da terzi, con esclusione dei danni alla porzione del bene oggetto di tali operazioni, delle spese di sostituzione e/o riparazione delle cose installate, mantenute o riparate dall'Assicurato Tale estensione ha validità per un periodo massimo di 24 mesi dal termine del lavoro ed opera a condizione che il danno avvenga e sia denunciato durante il periodo di validità del contratto.

3. l'eventuale inoperatività totale o parziale delle coperture non esonererà in alcun modo la Ditta aggiudicataria dalle responsabilità di qualsiasi genere eventualmente ad essa imputabili ai sensi di legge, lasciando in capo alla stessa la piena soddisfazione delle pretese dei danneggiati, e pertanto:

- l'Ente sarà sempre tenuto indenne per eventuali danni non coperti - o coperti parzialmente - dalla polizza assicurativa (garanzie escluse / limiti di indennizzo e quanto altro);
- le eventuali franchigie e/o scoperti presenti nel contratto per specifiche garanzie non potranno in nessun caso essere opposti ai danneggiati o imputati all'Ente;
- La polizza dovrà contenere esplicita Clausola con la quale la Compagnia Assicuratrice si impegna a segnalare tempestivamente (e cioè entro il quindicesimo giorno dalla scadenza del contratto) a mezzo PEC o lettera Raccomandata) l'eventuale mancato pagamento del premio.

Il contratto assicurativo dovrà avere efficacia per l'intero periodo di durata dell'accordo quadro, pertanto sino alla scadenza contrattuale, ed una fotocopia integrale dei documenti contrattuali di compagnia (condizioni generali complete corredate da eventuali condizioni integrative od aggiuntive) dovrà essere presentata agli uffici competenti prima dell'inizio del servizio, per verifica ed approvazione da parte della Stazione Appaltante.

La Ditta aggiudicataria si impegna inoltre a fornire per tempo all'Ente una copia quietanzata dei documenti (atti di quietanza / appendici contrattuali) comprovanti i successivi rinnovi annuali (o per rate di durata inferiore) sino alla definitiva scadenza.

- ARTICOLO 17 - DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DELL' ACCORDO QUADRO

Oltre al presente Capitolato Speciale, fanno parte integrante dell'Accordo, anche se non materialmente allegati al contratto, i seguenti documenti:

1. L'elenco delle centrali termiche, di cui all'Allegato A;
2. Il Prezziario dei Lavori Pubblici della Regione Toscana, Provincia di Pisa, anno 2023;
3. Il D. Lgs. 50/2016 e gli altri riferimenti normativi di cui all'art. 9.1;
4. Il Manuale del sistema gestionale C.R.M.

5. Fac-Simile dello Schema di rapporto di controllo e manutenzione, di cui all'Allegato B.

- ARTICOLO 18 - SPESE DI STIPULAZIONE E REGISTRAZIONE

Il presente Accordo sarà stipulato sotto forma di scrittura da registrare in caso d'uso, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Sono inoltre a totale carico dell'aggiudicatario le copie, le marche da bollo e imposta di registrazione, eventuali spese di pubblicità del bando di gara.

- ARTICOLO 19 - PAGAMENTI IN ACCONTO

Il compenso forfetario (canone per conduzione degli impianti) verrà liquidato in **rate quadrimestrali posticipate, dietro presentazione di fattura.**

Nel caso venisse costituito il Condominio o l'Autogestione in uno o più edifici, la conduzione degli impianti viene di conseguenza a cessare dalla data di comunicazione alla ditta; la rata di saldo verrà liquidata proporzionalmente ai mesi di manutenzione effettuati nell'anno in cui avviene la disdetta.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria, non compresi nel canone di conduzione, verrà emesso apposito contratto applicativo e il pagamento verrà effettuato una volta accertata la regolare esecuzione e verificato il buono di lavoro emesso dall'Impresa corredato dalle foto chiare ed esplicative circa l'intervento eseguito, il tutto inserito nel sistema C.R.M. L'Impresa prima di poter emettere fattura dovrà attendere l'emissione dell'Autorizzazione ad emettere fattura da parte della Stazione appaltante.

Ai sensi della normativa vigente in materia, ciascun pagamento delle fatture in acconto è subordinato all'acquisizione a cura della Stazione appaltante del relativo DURC dell'Impresa affidataria e degli eventuali subappaltatori che attestino la regolarità contributiva degli stessi.

Per i pagamenti di importo superiori a € 5.000,00 la Stazione appaltante è altresì tenuta a verificare che non esistano inadempienze presso l'Agenzia Delle Entrate Riscossione.

Le fatture dovranno essere emesse in formato elettronico ovvero in formato XML e dovranno obbligatoriamente transitare tramite il Sistema di Interscambio (SDI).

L'indirizzo PEC per la ricezione delle fatture elettroniche è il seguente:

fatturericevuteapes@apespisa.it

Le fatture dovranno essere intestate a:

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE – s.c.p.a. (A.P.E.S. s.c.p.a.)

Piazza Facchini 16

56126 – PISA

C.F. e P.IVA 01699440507

Codice destinatario: 0000000

Unitamente alla fattura elettronica in formato xml dovrà essere trasmessa l'autorizzazione ad emissione fattura firmata dal RUP. La documentazione di cui sopra, copia della fattura e

Autorizzazione ad emissione fattura, dovranno essere altresì inserite nel sistema C.R.M. provvedendo quindi alla chiusura del relativo caso.

Il pagamento avverrà mediante bonifico bancario nel termine di 60 giorni dal ricevimento della fattura.

- ARTICOLO 20 - CONTESTAZIONI E RISERVE

In merito alle contestazioni e riserve le parti convengono quanto segue. Trattandosi di una contabilità semplificata che non prevede la redazione del registro di contabilità, l'Appaltatore potrà trasmettere le eventuali riserve relative al singolo contratto applicativo, esclusivamente a mezzo pec, entro quindici giorni dall'autorizzazione all'emissione della fattura. Nei successivi quindici giorni il Rup ed il DL potranno trasmettere all'Appaltatore, sempre a mezzo pec, le loro controdeduzioni. Qualora le riserve vengano accolte totalmente o parzialmente, le medesime dovranno formare oggetto di successivo accordo tra le parti. Nell'ipotesi in cui le riserve vengano invece rigettate, l'Appaltatore potrà ricorrere al giudice ordinario, fermo restando l'obbligo del medesimo di terminare l'esecuzione dell'Accordo Quadro. Le riserve devono essere esplicate, a pena di decadenza, nel termine di quindici giorni e devono contenere con precisione le cifre di compenso cui l'Appaltatore crede di aver diritto, e le ragioni di ciascuna domanda. Nel caso in cui l'esecutore non faccia valere le proprie pretese con le modalità sopra descritte decade dal diritto di farle valere. L'esecutore è sempre tenuto ad uniformarsi alle disposizioni del direttore dei lavori, senza poter sospendere o ritardare il regolare sviluppo dei lavori, quale che sia la contestazione o la riserva che egli iscriva.

Le riserve devono essere formulate in modo specifico ed indicare con precisione le ragioni sulle quali esse si fondano. In particolare, le riserve devono contenere a pena di inammissibilità la precisa quantificazione delle somme che l'esecutore, ritiene gli siano dovute. La quantificazione della riserva è effettuata in via definitiva, senza possibilità di successive integrazioni o incrementi rispetto all'importo iscritto.

- ARTICOLO 21- OSSERVANZA DELLA NORMATIVA RELATIVA ALLA SICUREZZA

I lavori appaltati devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro secondo quanto previsto dal D.Lgs. 81/08.

L'Appaltatore dovrà fornire alla Stazione appaltante, prima dell'inizio dei lavori, il Documento di Valutazione dei Rischi, il Piano Operativo di sicurezza, gli attestati di formazione dei lavoratori, le nomine del Medico Competente, del R.S.P.P e del R.L.S.

Considerata la particolare natura dell'appalto non è stato redatto in fase di progettazione il Piano di Sicurezza e Coordinamento che sarà eventualmente redatto dal C.S.E. durante l'esecuzione qualora ne ricorra l'obbligo.

-ARTICOLO 22 -OSSERVANZA DELLA NORMATIVA IN MATERIA DI AMBIENTE

22.1 Adempimenti dell'Appaltatore in materia di tutela ambientale

1. Nello svolgimento delle proprie attività, l'Appaltatore è tenuto alla completa osservanza di quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di tutela ambientale, dal contratto, oltre che dalle ulteriori eventuali prescrizioni impartite dal committente medesimo e/o dagli Enti di tutela in materia ambientale in corso d'opera, oltre che a prevedere, nell'eventuale contratto di subappalto o di fornitura in opera, l'obbligo da parte del/i Subappaltatore/i o del/i fornitore/i in opera di osservare dette prescrizioni, norme o disposizioni. In particolare, l'Appaltatore è tenuto a porre in essere tutte le precauzioni, gli adempimenti, le misure

organizzativo-gestionali e le cautele previste dalla normativa in materia di tutela ambientale, in modo da evitare che dall'esecuzione dei lavori possano determinarsi situazioni di: violazione della normativa in materia di tutela ambientale, inquinamento, pericolo per la salute dell'uomo e pregiudizio o pericolo per l'ambiente.

2. È facoltà del committente di effettuare, nel corso dei lavori, anche ai fini della verifica della regolare esecuzione degli stessi, accertamenti circa lo stato delle aree consegnate all'Appaltatore, onde verificare il corretto rispetto, da parte dell'Appaltatore, delle prescrizioni in materia ambientale.

3. Tra le prove e le verifiche che il committente può svolgere ai fini di redigere il certificato di regolare esecuzione dei lavori, vi è anche la verifica che l'Appaltatore abbia correttamente adempiuto ai propri obblighi in materia di tutela ambientale (ad esempio: gestione dei rifiuti, inquinamento del sito, etc.).

4. In caso di riscontrate deficienze nell'adempimento degli obblighi in materia di tutela ambientale, il committente ne darà comunicazione, con Ordine di Servizio o documento equivalente, all'Appaltatore, che dovrà adempiere a tutti gli obblighi connessi a sua cura ed onere, comunicando altresì, l'avvenuto adempimento di tutte le suddette prescrizioni, al solo verificarsi del quale potrà essere controfirmato dalle parti il verbale di restituzione delle aree di cui al precedente comma 3.

5. L'Appaltatore manleva completamente il committente da ogni responsabilità, pretesa ed azione, anche di Terzi, comunque connessa agli aspetti e/o possibili criticità ambientali delle aree in questione o rapportabili alle aree in questione ed alle attività di utilizzo delle aree stesse da parte dell'Appaltatore.

7. Resta per altro inteso che gli obblighi, gli oneri, e i costi, derivanti dalla necessità di adeguare la situazione in cui l'area viene restituita alle prescrizioni derivanti dalla normativa, imputabili all'Appaltatore a titolo di dolo o colpa, anche lieve, si intendono e restano interamente posti a cura, spese e responsabilità dell'Appaltatore, anche se accertati in data successiva all'avvenuta controfirma del verbale di restituzione delle aree.

22.2 Adempimenti in materia di inquinamento dei siti

1. Salvo quanto disposto nei successivi commi 2 e 3, qualora nel corso dei lavori emergano o si determini situazioni di inquinamento o di potenziale inquinamento, il Direttore Lavori disporrà la sospensione dei lavori, ove essa di renda opportuna, necessaria ovvero imposta dalla pubblica autorità, ai fini del tempestivo ottemperamento degli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di inquinamento e bonifica dei siti. A tal fine è fatto obbligo all'Appaltatore di dare tempestiva comunicazione al committente delle circostanze di fatto relative al verificarsi dell'evento e di tutte le iniziative poste in essere (quali ad esempio: avvenuta effettuazione della comunicazione ai sensi dell'art. 242 o 245 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., adozione di misure di prevenzione, adozione di misure di messa in sicurezza di emergenza etc.). Il committente si riserva la possibilità di procedere alla bonifica o alla messa in sicurezza dei siti (ove la stessa non sia stata causata di fatto dall'Appaltatore), ancorché tale iniziativa non sia obbligatoria, ma attivabile di iniziativa in qualità di "soggetto interessato" o di "proprietario incolpevole". In tutte le ipotesi di apertura di un procedimento ai sensi del Titolo V alla parte IV del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii. nulla comporterà all'APPALTATORE, salvo una proroga del termine utile contrattuale.

2. Al termine dei lavori l'Appaltatore dovrà garantire, anche attraverso la sottoscrizione di apposito verbale e l'esecuzione di specifiche analisi ambientali se richieste dal committente, che sulle aree a lui temporaneamente cedute non si siano verificati fenomeni di potenziale inquinamento del suolo, del sottosuolo o delle acque superficiali o sotterranee o fenomeni di abbandono rifiuti.

3. In ogni caso, è data facoltà al committente di effettuare verifiche circa lo stato delle aree, anche ai fini della verifica di regolare esecuzione dei lavori.

4. Restano in ogni caso ferme le responsabilità dell'Appaltatore e tutte le connesse conseguenze ove l'inquinamento, il pericolo di inquinamento ovvero l'aggravamento dei medesimo siano imputabili alla condotta dell'Appaltatore stesso.

5. Nell'ipotesi in cui nell'aree di cantiere vengano rinvenuti rifiuti abbandonati da soggetti diversi dall'Appaltatore, il committente potrà attivarsi direttamente per la rimozione degli stessi, ovvero, in alternativa, affidare la gestione di tali rifiuti all'Appaltatore, previa comunicazione scritta del Direttore Lavori. Tali attività saranno compensate determinando apposito importo con specifico computo metrico e accordo fra le parti.

22.3 Adempimenti in materia di gestione dei rifiuti

1. Salvo quanto eventualmente espressamente previsto dal progetto e salvo diversa specifica del Direttore Lavori, tutto il materiale derivante dalle lavorazioni in oggetto del presente Capitolato costituisce rifiuto. L'Appaltatore, nel pieno rispetto degli obblighi derivanti dalla normativa vigente, provvederà autonomamente alla gestione di tali rifiuti, assumendo la qualifica di "produttore" degli stessi. Il corretto adempimento degli obblighi previsti dal presente punto costituirà oggetto di accertamento da parte del committente nel corso dei lavori, anche ai fini della verifica della regolare esecuzione degli stessi.

2. L'Appaltatore in qualità di produttore dei rifiuti si impegna a gestire gli stessi nel rispetto dei seguenti principi:

- l'Appaltatore, ove intenda svolgere direttamente una operazione di trasporto, smaltimento o recupero e risulti in possesso dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'effettuazione della/e medesima/e, dovrà tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori, fornire alla Direzione Lavori copia degli atti autorizzatori/di iscrizione che lo autorizzano;
- nel caso non risulti in possesso dei requisiti di cui alla precedente lettera a), l'Appaltatore si impegna a servirsi di soggetti autorizzati allo svolgimento delle relative attività, ed a fornire alla Direzione Lavori tempestivamente, e comunque prima dell'inizio dei lavori, copia degli atti autorizzatori/di iscrizione posseduti dai soggetti ai quali intende affidare l'operazione di trasporto, smaltimento o recupero;
- l'eventuale affidamento delle attività di trasporto, smaltimento o recupero da parte dell'Appaltatore deve essere preventivamente autorizzato dalla Direzione Lavori. L'autorizzazione sarà, in ogni caso, subordinata alla preventiva presentazione alla Direzione Lavori medesima di copia degli atti autorizzatori/di iscrizione posseduti dai soggetti ai quali l'operazione di trasporto, smaltimento o recupero viene subappaltata;
- l'Appaltatore si impegna a curare il deposito dei rifiuti detenuti in attesa dell'avvio a trasporto, smaltimento o recupero, nel rispetto dei termini e delle condizioni previste dalla normativa vigente, oltre che delle prescrizioni impartite dalla Direzione Lavori.
- l'Appaltatore si impegna a fornire alla Direzione Lavori, entro i termini di legge, una copia della documentazione prevista dalla normativa vigente atta a far cessare ogni responsabilità del produttore/detentore circa il corretto avvio a smaltimento o recupero dei rifiuti. Il committente può ritenere le rate di pagamento in acconto nel caso l'Appaltatore risulti inadempiente all'obbligo di presentazione della suddetta documentazione ovvero nel caso la documentazione medesima risulti irregolare;
- ove l'Appaltatore non provveda al puntuale adempimento degli obblighi circa l'avvio a trasporto, smaltimento o recupero, il committente avrà facoltà di provvedere a propria cura, detraendo dal corrispettivo dell'appalto una somma pari alle spese sostenute e documentate, salva l'applicazione di ogni altra sanzione o applicazione di penale;
- l'Appaltatore, nel pieno rispetto degli obblighi derivanti dalla normativa vigente, provvederà autonomamente, in quanto diretto produttore dei rifiuti, al conferimento a trasporto, smaltimento o recupero dei rifiuti costituiti dagli scarti dei materiali da lui

utilizzati per l'esecuzione dei lavori. Il corretto adempimento degli obblighi previsti nel presente comma costituirà oggetto di accertamento da parte della Direzione Lavori nel corso dei lavori, anche ai fini della verifica della regolare esecuzione dei lavori.

22.4 Adempimenti in materia di altri aspetti ambientali

1. Nella gestione degli aspetti ambientali diversi da quelli considerati ai punti precedenti l'Appaltatore è tenuto ad osservare tutte le prescrizioni, norme o disposizioni vigenti.
2. L'Appaltatore si impegna al pieno rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico e delle eventuali ulteriori prescrizioni delle autorità amministrative competenti. In particolare, l'Appaltatore, nel caso in cui ritenga che le sue lavorazioni possano determinare il superamento dei valori limiti di emissione vigenti, provvede ad acquisire, prima dell'inizio lavori, l'autorizzazione comunale per lo svolgimento delle attività temporanee, in deroga ai valori limite di immissione.
3. L'Appaltatore si impegna ad utilizzare ed effettuare lo stoccaggio delle sostanze di lubrificazione, dei combustibili liquidi, dei carburanti e delle altre sostanze pericolose eventualmente necessarie all'effettuazione dei lavori, nel pieno rispetto della normativa vigente, delle procedure in uso e delle prescrizioni, contestuali o successive alla stipula del contratto, impartite dal committente.
4. Lo scarico dei reflui domestiche, industriali o di acque meteoriche dilavanti potenzialmente contaminate (in base alla normativa regionale applicabile), dovrà essere preventivamente autorizzato da parte dell'Appaltatore secondo le vigenti disposizioni di legge. L'avvio delle attività che generano scarichi idrici è subordinato al rilascio dell'autorizzazione ed al rispetto delle prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo ed è oggetto di verifica da parte della Direzione Lavori che ne potrà condizionare l'avvio. Rientra in questa casistica anche lo svuotamento degli impianti solari il cui fluido termovettore additivato con glicole è inquinante.
5. L'Appaltatore, ove, per lo svolgimento delle proprie attività abbia necessità di installare o utilizzare un impianto (inteso come macchinario o sistema o insieme di macchinari o sistemi costituiti da una struttura fissa e dotato di autonomia funzionale in quanto destinati a una specifica attività eventualmente parte di un più ampio ciclo industriale) che produce emissioni in atmosfera, ovvero emissioni elettromagnetiche, il quale in base alla normativa vigente, sia sottoposto ad atto autorizzativo ordinario o generale ovvero a preventiva comunicazione, ovvero debba rispettare valori limite di legge o particolari condizioni impiantistiche, dovrà assicurare il rispetto della normativa e fornire alla Direzione Lavori prove documentali del rispetto delle medesime, anche con riferimento ai valori limite di legge. L'installazione dei sistemi ovvero la realizzazione dei manufatti a tal fine necessari dovrà essere autorizzata dal committente.
6. L'Appaltatore si impegna a prendere tutti gli accorgimenti necessari o utili a ridurre la produzione di polveri, e ad adeguare la propria attività alle prescrizioni eventualmente impartite in materia dalle autorità competenti.

- ARTICOLO 23 - FORO COMPETENTE

Si conviene che per qualsiasi controversia è escluso il ricorso all'arbitrato, poiché esclusivamente competente sarà il Foro di Pisa.

- ARTICOLO 24 – DOMICILIO DIGITALE E SEDE OPERATIVA

Agli effetti del presente Accordo, l'Appaltatore dovrà comunicare il proprio domicilio digitale (indirizzo posta elettronica certificata) e comunque avere sede operativa secondo le prescrizioni di cui all'art. 9.2.

- ARTICOLO 25 - INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI

È fatto obbligo all'Impresa di prendere visione dell'Informativa sul trattamento dei dati personali, allegata al bando di gara e pubblicata sul Profilo Committente di A.P.E.S.

- ARTICOLO 26 - CESSIONE CREDITI

La cessione dei crediti è consentita nel rispetto dell'art. 106 c. 13 del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.

ALLEGATO A - UBICAZIONE E SPECIFICHE TECNICHE DELLE 28 CENTRALI TERMICHE

- **CENTRALE TERMICA N.1:** *VIA DI VITTORIO 11-13, SANTA CROCE SULL'ARNO*
- **CENTRALE TERMICA N.2:** *VIA DI VITTORIO 14, SANTA CROCE SULL'ARNO*
- **CENTRALE TERMICA N.3:** *VIA GUERRAZZI 1, CASTELFRANCO DI SOTTO*
- **CENTRALE TERMICA N.4:** *VIA GUERRAZZI 4, CASTELFRANCO DI SOTTO*
- **CENTRALE TERMICA N.5:** *PIAZZA MAZZINI 1, CASTELFRANCO DI SOTTO*
- **CENTRALE TERMICA N.6:** *VIA GRAMSCI 18, PIAZZA XX SETTEMBRE, CASTELFRANCO DI SOTTO*
- **CENTRALE TERMICA N.7:** *VIA VECELLIO 2, PISA*
- **CENTRALE TERMICA N.8:** *VIA VECELLIO 4-6, PISA*
- **CENTRALE TERMICA N.9:** *VIA VECELLIO 8-10, PISA*
- **CENTRALE TERMICA N.10:** *VIA BANDI 9-11, PISA*
- **CENTRALE TERMICA N.11:** *VIA BANDI 22-24, PISA*
- **CENTRALE TERMICA N.12:** *VIA SALGARI 2/4/6, CASCIANA ALTA*
- **CENTRALE TERMICA N.13-14-15-16:** *VIA M.L. KING 36-38-40-42, PONTEDERA*
- **CENTRALE TERMICA N.17-18-19:** *VIA VENEZIANO 17-17-19-21-23, PISA*
- **CENTRALE TERMICA N.20:** *VIA BERNINI 6-8, PISA*
- **CENTRALE TERMICA N.21:** *VIA DEGLI ALLORI 14-16, SAN GIULIANO TERME*
- **CENTRALE TERMICA N.22:** *VIA ROSSELLI 60, CASTELFRANCO DI SOTTO*
- **CENTRALE TERMICA N.23:** *VIA PRATOLINI 34, CASTELFRANCO DI SOTTO*
- **CENTRALE TERMICA N.24:** *VIA MONTEVERDI 2-4, CALCI*
- **CENTRALE TERMICA N.25:** *VIA FILIPPO MAZZEI 15/a, FAUGLIA*
- **CENTRALE TERMICA N.26:** *VIA DE ANDRÈ 16-18, PISA*
- **CENTRALE TERMICA N.27:** *VIA EMILIA 242 b/c, PISA*
- **CENTRALE TERMICA N.28:** *VIA BELLI 16-18-22, PISA*



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

N.	Indirizzo	Località	Contabilizzazione	Portata termica kW	Obbligo INAIL	Obbligo CPI	Pannelli solari	FV	Autoclave	Addolcitore
1	Via Di Vittorio,11-13	Santa Croce sull'Arno	Indiretta	1 caldaia: 131 kW	si	si	no	no	no	no
2	Via Di Vittorio,14	Santa Croce sull'Arno	Indiretta	1 caldaia: 103,30 kW	si	no	no	no	no	no
3	Via Guerrazzi, 1	Castelfranco di Sotto	Indiretta	1 caldaia: 115 kW	si	no	no	no	no	no
4	Via Guerrazzi, 2-4	Castelfranco di Sotto	Indiretta	1 caldaia: 136,9 kW	si	si	no	no	no	no
5	P.zza Mazzini, 1	Castelfranco di Sotto	Indiretta	1 caldaia: 69 kW	si	no	no	no	no	no
6	via Gramsci, 18 - Piazza XX Settembre	Castelfranco di Sotto	Indiretta	1 caldaia: 73,49 kW	si	no	no	no	no	no
7	via Vecellio 2	Pisa	Diretta	1 caldaia a condens.: 75 kW	si	no	si	no	si	no
8	via Vecellio 4-6	Pisa	Diretta	2 caldaie a condens.: 48,4 kW ciascuna	si	no	si	no	si	no
9	via Vecellio 8-10	Pisa	Diretta	1 caldaia a condens.: 100 kW	si	no	si	no	si	no
10	via Bandi 9-11	Pisa	Diretta	2 caldaie a condens. (35 kW)	no	no	no	no	si	no
11	via Bandi 22-24	Pisa	Diretta	2 caldaie a condens. (35 kW)	no	no	no	no	si	no

N.	Indirizzo	Località	Contabilizzazione	Portata termica kW	Obbligo INAIL	Obbligo CPI	Pannelli solari	FV	Autoclave	Addolcitore
12	Via Salgari, 2-4-6	Casciana Terme Lari	Diretta	2 caldaie a condens.: 45 kW ciascuna	si	no	si	no	si	si
13	via M.L. King 36	Pontedera	Diretta	PdC da 187 kW in riscaldamento (A7/W45) e 178 kW in raffrescamento (A35/W7) + 4 caldaie a condens. (una per centrale termica) con portata termica < 35 kW ciascuna	no	no	si	no	si	si
14	via M.L. King 38				no	no	si	no	si	si
15	via M.L. King 40				no	no	si	no	si	si
16	via M.L. King 42				no	no	si	no	si	si
17	via Veneziano 15	Pisa	Diretta	3 caldaie: 34 kW ciascuna	si	no	si	no	si	si
18	via Veneziano 17-19-21	Pisa	Diretta	3 caldaie:50 kW ciascuna	si	si	si	no	si	si
19	via Veneziano 23	Pisa	Diretta	3 caldaie: 34 kW	si	no	si	no	si	si
20	via Bernini 6-8	Pisa	Diretta	2 caldaie: 75 kW ciascuna	si	si	si		si	si
21	via degli Allori 14-16	San Giuliano Terme	Diretta	1 caldaia: 115 kW	si	no	si	no	si	si
22	via Rosselli 60	Castelfranco di Sotto	Diretta	2 caldaie: 50 kW ciascuna	si	no	si	no	si	no
23	via Pratolini 34	Castelfranco di Sotto	Diretta	2 caldaie: 50 kW ciascuna	si	no	si	no	si	no
24	via Monteverdi 2-4	Calci	Diretta	2 caldaie:35 kW ciascuna	si	no	si	si	si	si

N.	Indirizzo	Località	Contabilizzazione	Portata termica kW	Obbligo INAIL	Obbligo CPI	Pannelli solari	FV	Autoclave	Addolcitore
25	via Filippo Mazzei 15/a	Fauglia	Diretta	1 caldaia a condens: 34 kW	no	no	si	si	si	no
26	via De Andrè 16-18	Pisa	Diretta	2 cogeneratori da 11,7 kW _t e 6 kW _e + caldaia integrativa 34 kW collegata tramite scambiatore a piastre	si	no	no	no	si	si
27	via Emilia 242 b/c	Pisa	Diretta	6 PdC da 23 kW (A7/W35), ciascuna a servizio di 2 piani	no	no	no	no	si	si
28	Via Belli 16-18-22	Pisa	Diretta	1 PdC da 56.7 kW in riscaldamento e 50.4 kW in raffrescamento + 1 PdC da 67.2 kW in riscaldamento e 67.2 kW in raffrescamento + 1 caldaia a integrazione per ACS da 69 kW	si	no	no	no	si	si



A.P.E.S s.c.p.a.
Via Enrico Fermi 4 – 56126 PISA
C.F e P.I 01699440507

AZIENDA PISANA EDILIZIA SOCIALE s.c.p.a
Capitale sociale € 870.000,00 interamente versato
Iscrizione C.C.I.A.A. di Pisa REA n. 147832

ALLEGATO B - SCHEMA DI RAPPORTO DI CONTROLLO E MANUTENZIONE