

Appalto dei lavori e servizi di manutenzione ordinaria, straordinaria e conduzione degli impianti di riscaldamento, degli impianti di produzione di acqua calda sanitaria centralizzati, degli impianti autoclave e trattamento acqua e dei sistemi di contabilizzazione, unitamente ai servizi di contabilizzazione e ripartizione delle spese in n. 35 fabbricati di ERP dotati di impianti centralizzati ubicati nella provincia di Pisa.

Durata contrattuale 36 mesi

COMPOSIZIONE DEGLI IMPORTI DELL'APPALTO

N. 18 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

N. 1 centrale nel comune di Bientina

**NOTA: i fabbricati ubicati in via Sirtori 8, Via Sirtori 10, Via Sirtori 12, Via Emilia 238-240 e Via da Morrona snc a Pisa sono attualmente in fase di completamento ed entreranno a far parte del presente appalto solo a seguito della formale comunicazione da parte di APES. Il fabbricato ubicato in Via de André 16-18 a Pisa, è oggetto di una gara di appalto per lo smantellamento della centrale termica. Pertanto, tale fabbricato potrà essere rimosso dagli impianti oggetto di contratto*

giugno 2026

Il RUP ing. Chiara Cristiani

Pag.1

Sommario

art. 1. Premessa.....	3
art. 2. Ammontare dell'appalto e composizione degli importi.....	3
art. 3. Composizione degli importi relativi alla manutenzione ordinaria e alla conduzione delle Centrali termiche 4	
art. 4. Stima degli importi per la manutenzione straordinaria delle Centrali termiche non prevedibile a priori 6	
art. 5. Composizione degli importi relativi alla manutenzione ordinaria e alla conduzione delle autoclavi 7	
art. 6. Autoclavi e Impianti di trattamento acqua tecnica e sanitaria - Manutenzione ordinaria e conduzione impianti di trattamento acqua tecnica e sanitaria.....	9
art. 7. Autoclavi e Impianti per il trattamento dell'acqua tecnica e sanitaria - Analisi e pulizie semestrali 11	
art. 8. Stima degli importi per la manutenzione straordinaria non prevedibile a priori degli impianti autoclavi e degli impianti di trattamento dell'acqua tecnica e sanitaria	13
art. 9. Composizione degli importi relativi alla contabilizzazione indiretta	14
art. 10. Composizione degli importi relativi alla contabilizzazione diretta	14
art. 11. Composizione degli importi relativi alla contabilizzazione dei sub-contatori elettrici	16
art. 12. Composizione degli importi relativi alla definizione degli acconti fissi mensili per i riparti spesa preventivi.....	18
art. 13. Composizione degli importi relativi alla sostituzione degli strumenti di contabilizzazione con certificazione prossima a scadenza	20
art. 14. Stima degli importi per la manutenzione straordinaria non prevedibile a priori.....	21
art. 15. Conclusioni – importo primo contratto applicativo.....	21

art. 1. PREMESSA

Di seguito si dettaglia la composizione degli importi a base di gara. Si specifica che nelle tabelle riepilogative, laddove non diversamente segnalato, i totali sono comprensivi o degli importi soggetti all'emissione dei contratti applicativi (CA) successivi al Primo Contratto Applicativo (PCA) o degli importi soggetti all'eventuale revoca dei servizi legati a Via de Andr  16-18. Maggiori dettagli circa l'identificazione di tali importi sono forniti nei capitoli seguenti

Qualora durante l'appalto dovesse variare in aumento o in diminuzione il numero di fabbricati oggetto di contratto (e conseguentemente di: ripartitori, sub-contatori, alloggi, locali extra non residenziale, centrali termiche, impianti autoclavi e addolcitori oggetto di appalto), gli importi dei canoni saranno rivisti di conseguenza. L'OE ha diritto alla maturazione dei canoni per il solo periodo di effettiva esecuzione del servizio, pertanto, nei casi in cui uno o pi  servizi vengano affidati in maniera ritardata rispetto alla data della stipula del contratto o nei casi in cui uno o pi  servizi vengano interrotti prima del termine del contratto, l'OE non avr  alcun diritto alla maturazione dei compensi economici relativi al periodo in cui il servizio non   stato effettuato.

Si specificano i seguenti casi particolari:

- 1) I fabbricati ubicati in via Sirtori 8, Via Sirtori 10, Via Sirtori 12, Via Emilia 238-240 e Via da Morrone snc a Pisa sono attualmente in fase di completamento ed entreranno a far parte del presente appalto solo a seguito della formale comunicazione da parte di APES. Pertanto, per tali fabbricati l'OE maturer  i canoni solo dal momento della formale consegna e non avr  diritto ad alcun compenso economico per il periodo precedente in cui i servizi non saranno stati espletati.
- 2) Il fabbricato ubicato in Via de Andr  16-18 a Pisa,   oggetto di una gara di appalto per lo smantellamento della centrale termica. In seguito all'aggiudicazione della gara, tale fabbricato potr  essere rimosso dal contratto. Pertanto, relativamente al suddetto fabbricato, l'OE maturer  i canoni solo fino al momento della formale revoca e non avr  diritto ad alcun compenso economico per il periodo seguente in cui i servizi non saranno espletati.
- 3) Il fabbricato ubicato in Via Nilde Iotti 1-3-5-7 a Bientina ospita un locale extra, non residenziale dotato di impianto termico autonomo. Per tale locale che quindi non   collegato all'impianto di riscaldamento centralizzato, vengono contabilizzati soltanto i servizi centralizzati di ACS e AFS. Tutte le altre utenze del fabbricato invece, sono collegate all'impianto centralizzato di riscaldamento e pertanto, per tali utenze sono contabilizzati i servizi CLI, ACS e AFS.

art. 2. AMMONTARE DELL'APPALTO E COMPOSIZIONE DEGLI IMPORTI.

Per l'esecuzione dei servizi e dei lavori si stima un importo totale pari a € 1.177.850,40 oltre IVA, di cui € 30.712,61 per oneri della sicurezza, composti come di seguito descritto. L'importo complessivo pu  essere suddiviso tra i lavori, che ammontano a € 995.061,60 oltre IVA (84,48 % dell'appalto) e i servizi, che ammontano a € 182.788,80 oltre IVA (15,52 % dell'appalto).

Tabella 1. Importi a base di gara				
Attivit�	Descrizione		importo servizi	Importo lavori
Centrali termiche	1	Manutenzione ordinaria e conduzione	-	215.424,00 €
	2	Manutenzione straordinaria non prevedibile a priori	-	540.000,00 €
parziale somma centrali termiche			-	755.424,00 €
			sommano 755.424,00 €	
	3	Manutenzione ordinaria e conduzione autoclavi	-	51.912,00 €

Autoclavi e impianti di trattamento dell'acqua tecnica e sanitaria	4	Manutenzione ordinaria e conduzione impianti trattamento acqua	13.860,00 €	-
	5	Analisi e pulizie semestrali	14.832,00 €	-
	6	Manutenzione straordinaria non prevedibile a priori	-	75.000,00 €
<i>parziale somma autoclavi e addolcitori</i>			28.692,00	126.912,00 €
			<i>sommano 155.604,00 €</i>	
Contabilizzazione	7	Contabilizzazione indiretta	17.085,60 €	-
	8	Contabilizzazione diretta	121.430,40 €	-
	9	Sub-contatori elettrici	2.620,80 €	-
	10	Definizione acconti fissi mensili per riparti spesa preventivi	12.960,00 €	-
	11	Sostituzione strumenti con certificazione prossima a scadenza	-	46.025,00 €
	12	Manutenzione straordinaria non prevedibile a priori	-	66.700,60 €
<i>parziale somma contabilizzazione</i>			154.096,80 €	112.725,60 €
			<i>sommano 266.822,40 €</i>	
TOTALE			182.788,80 €	995.061,60 €
			<i>sommano 1.177.850,40 €</i>	

art. 3. COMPOSIZIONE DEGLI IMPORTI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E ALLA CONDUZIONE DELLE CENTRALI TERMICHE

Per l'espletamento del servizio è previsto un canone mensile pari a 72,00 €/CT con contabilizzazione di tipo indiretto e 198,90 €/CT con contabilizzazione diretta. Si specifica però che, nelle centrali termiche con contabilizzazione di tipo indiretto l'unico servizio centralizzato è il riscaldamento, le suddette centrali sono attive quindi solo nel periodo di accensione degli impianti centralizzati (nella zona climatica D: 1° novembre – 15 aprile) e quindi per circa solo sei mesi ogni anno. Tenuto però conto che per ragioni gestionali amministrative risulta più semplice procedere alla fattura per tutti e dodici i mesi anziché solo i sei in cui l'impianto è attivo, il canone mensile delle CT indirette viene spalmato sui 12 mesi. Pertanto, il calcolo dell'importo mensile è dato da:

$$\text{importo mensile CT indirette} = \frac{72\text{€}}{\text{CT}} * 6 \text{ CT} * \frac{12 \text{ mesi}}{6 \text{ mesi}} = 36 \text{ €/CT}$$

Considerato quindi che le centrali termiche con contabilizzazione di tipo indiretto sono sei, mentre quelle con contabilizzazione di tipo diretto sono ventinove, il canone, arrotondato all'unità, ammonta a complessivi 5.894,00 € suddivisi in € 216,00 per le CT indirette e € 5.768,00 per quelle dirette, così come di seguito dettagliato. Tenuto conto della particolare fragilità degli utenti di ERP cui sono finalizzati i servizi in appalto, al fine di suddividere equamente gli importi totali tra tutti i fabbricati, considerato che il numero variabile di utenze servite varia di fabbricato in fabbricato, gli importi totali vengono parametrizzati in funzione del numero di utenze, come di seguito dettagliato. L'importo pro-capite mensile viene calcolato come:

$$\text{Importo pro capite mensile} = \frac{\text{Importo complessivo}}{\text{n. utenze}} = \begin{cases} \text{CT indirette: } \frac{216 \text{ €}}{54 \text{ utenze}} = 4,00 \text{ €/utenza} \\ \text{CT dirette: } \frac{5.768,00 \text{ €}}{412 \text{ utenze}} = 14,00 \text{ €/utenza} \end{cases}$$

Il suddetto importo è costituito da una quota soggetto a ribasso e da una quota relativa agli oneri di sicurezza come dettagliato sotto.

Tabella 2. COSTO UNITARIO – CANONE MANUTENZIONE CENTRALI TERMICHE			
	imponibile	sicurezza (3%)	totale
costo pro-capite dirette	13,58 €/ utenza	0,42 €/ utenza	14,00 €/ utenza
costo pro-capite indirette	3,88 €/ utenza	0,12 €/ utenza	4,00 €/utenza

Pertanto, gli importi del canone mensile per la manutenzione e conduzione delle centrali termiche sono elencati nella tabella sottostante.

Tabella 3. CENTRALI TERMICHE - CANONE MENSILE A BASE DI GARA						
cod. fabbricato	indirizzo	tipo centrale	n. utenze	imponibile	sicurezza (3%)	somma canone mensile
70330129	Via Di Vittorio,11-13	indiretta	12	46,56 €	1,44 €	48,00 €
70330132	Via Di Vittorio,14	indiretta	6	23,28 €	0,72 €	24,00 €
70090120	Via Guerrazzi, 1	indiretta	6	23,28 €	0,72 €	24,00 €
70090118	Via Guerrazzi, 2-4	indiretta	12	46,56 €	1,44 €	48,00 €
70090117	P.zza Mazzini, 1	indiretta	6	23,28 €	0,72 €	24,00 €
70090129 - 70090130	via Gramsci, 18 - Piazza XX Settembre	indiretta	12	46,56 €	1,44 €	48,00 €
70290358	via M.L. King 36	diretta	12	162,96 €	5,04 €	168,00 €
70290358	via M.L. King 38	diretta	10	135,80 €	4,20 €	140,00 €
70290358	via M.L. King 40	diretta	17	230,86 €	7,14 €	238,00 €
70290358	via M.L. King 42	diretta	10	135,80 €	4,20 €	140,00 €
70260567	via Vecellio 2	diretta	6	81,48 €	2,52 €	84,00 €
70260568	via Vecellio 4-6	diretta	9	122,22 €	3,78 €	126,00 €
70260569	via Vecellio 8-10	diretta	12	162,96 €	5,04 €	168,00 €
70260939	via Bandi 9-11	diretta	24	325,92 €	10,08 €	336,00 €
70260940	via Bandi 22-24	diretta	24	325,92 €	10,08 €	336,00 €
70170301	Via Salgari, 2-4-6	diretta	12	162,96 €	5,04 €	168,00 €
70260566	via Veneziano 15	diretta	10	135,80 €	4,20 €	140,00 €
70260566	via Veneziano 17-19-21	diretta	23	312,34 €	9,66 €	322,00 €
70260566	via Veneziano 23	diretta	10	135,80 €	4,20 €	140,00 €
70260565	via Bernini 6-8	diretta	14	190,12 €	5,88 €	196,00 €
70310209	via degli Allori 14-16	diretta	10	135,80 €	4,20 €	140,00 €
70090139	via Rosselli 60	diretta	10	135,80 €	4,20 €	140,00 €
70090137	via Pratolini 34	diretta	12	162,96 €	5,04 €	168,00 €
70030115	via Monteverdi 2-4	diretta	12	162,96 €	5,04 €	168,00 €
70140302	via Filippo Mazzei 15/a	diretta	3	40,74 €	1,26 €	42,00 €
70260632	via De Andrè 16-18*	diretta	20	271,60 €	8,40 €	280,00 €
70260941	via Emilia 242 b/c	diretta	40	543,20 €	16,80 €	560,00 €
70261085	via Belli 16-18-22	diretta	21	285,18 €	8,82 €	294,00 €
70010136	Via Nilde Iotti 1-3-5-7	diretta	12	162,96 €	5,04 €	168,00 €
70260942	Via Emilia 238-240*	diretta	34	461,72 €	14,28 €	476,00 €
70260943	Via Sirtori 8*	diretta	7	95,06 €	2,94 €	98,00 €

70260944	Via Sirtori 10*	diretta	7	95,06 €	2,94 €	98,00 €
70260945	Via Sirtori 12*	diretta	7	95,06 €	2,94 €	98,00 €
70260732	Via da Morrona snc*	diretta	12	162,96 €	5,04 €	168,00 €
70260733	Via da Morrona snc*	diretta	12	162,96 €	5,04 €	168,00 €
CANONE MENSILE				5.804,48 €	179,52 €	5.984,00 €

L'OE maturerà il canone per la manutenzione ordinaria e conduzione delle centrali termiche, per un importo mensile di € 5.984,00 oltre IVA. Tale importo sarà liquidato con la cadenza indicata nel capitolato. Al termine dell'appalto, l'OE avrà maturato un totale del canone per la manutenzione ordinaria e conduzione delle centrali termiche pari a:

$$\text{Importo totale} = \frac{5.984,00 \text{ €}}{\text{mese}} \times 36 \text{ mesi} = \mathbf{215.424,00 \text{ € oltre IVA}}$$

(di cui € 6.462,72 per oneri della sicurezza)

Come indicato in premessa l'importo sopraindicato è comprensivo delle attività soggette all'emissione dei successivi CA o all'eventuale revoca del lavoro legato a Via de André 16-18, ammontanti a complessivi € 49.896,00 oltre IVA e derivanti dalle seguenti fattispecie:

- a) i fabbricati ubicati in via Sirtori 8, 10, 12, Via da Morrona snc e Via Emilia 238-240, a Pisa sono in fase di costruzione. Pertanto, tali fabbricati entreranno a far parte del contratto a seguito della comunicazione di APES circa il loro completamento. Laddove il completamento si verificasse dopo la stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per i lavori e i servizi oggetto di appalto verrà maturato soltanto a partire da tale data, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di affidare all'OE il lavoro di manutenzione e conduzione delle centrali termiche, relativamente ai fabbricati sopraelencati, fino a un massimo di € 39.816,00 oltre IVA.

L'importo di cui al punto a) è già ricompreso nel totale soprastante.

- b) il fabbricato ubicato in Via de André 16-18 a Pisa, è oggetto di una gara di appalto per lo smantellamento della centrale termica e dei relativi sistemi di contabilizzazione. Pertanto, tale fabbricato potrà essere rimosso dal contratto. Qualora l'aggiudicazione della suddetta gara avvenisse in seguito alla stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per i servizi e i lavori oggetto di appalto verrà maturato soltanto fino all'avvio dei lavori per lo smantellamento della centrale, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di revocare all'OE il lavoro di manutenzione e conduzione della centrale termica sopraindicata, fino a un massimo di € -10.080,00 oltre IVA.

L'importo di cui al punto b) è ricompreso nel totale soprastante.

art. 4. STIMA DEGLI IMPORTI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLE CENTRALI TERMICHE NON PREVEDIBILE A PRIORI

Per i lavori di manutenzione straordinaria non prevedibile a priori e/o pronto intervento che si rendessero eventualmente necessari durante lo svolgimento dell'appalto sulle centrali termiche, si stima il seguente importo:

€ 540.000,00 oltre IVA

(di cui € 16.200,00 oltre IVA per oneri della sicurezza)

Il suddetto importo deriva dallo storico degli interventi eseguiti negli anni precedenti. L'importo suddetto è accantonato per l'esecuzione dei lavori di pronto intervento e/o manutenzione straordinaria che si rendessero eventualmente necessari, qualora tale eventualità non si verificasse l'appaltatore non avrà diritto al suddetto importo. Nell'eventualità invece che la Stazione Appaltante ritenga necessario far eseguire all'OE i lavori di manutenzione straordinaria e/o pronto intervento, tali lavori saranno assegnati mediante la sottoscrizione di un apposito contratto applicativo.

art. 5. COMPOSIZIONE DEGLI IMPORTI RELATIVI ALLA MANUTENZIONE ORDINARIA E ALLA CONDUZIONE DELLE AUTOCLAVI

Per l'espletamento del servizio è previsto un canone mensile pari a 49,72 €/autoclave. Considerato che gli impianti autoclave sono ventisei, il canone complessivo, arrotondato all'unità, ammonta a 1.442,00 € per gli impianti autoclave, così come di seguito dettagliato. Tenuto conto della particolare fragilità degli utenti di ERP cui sono finalizzati i servizi in appalto, al fine di suddividere equamente gli importi totali tra tutti i fabbricati, considerato che il numero variabile di utenze servite varia di fabbricato in fabbricato, gli importi totali vengono parametrizzati in funzione del numero di utenze, come di seguito dettagliato. L'importo pro-capite viene calcolato come:

$$\text{Importo pro capite} = \frac{\text{Importo complessivo}}{\text{n. utenze}} = \frac{1.442,00 \text{ €}}{412 \text{ utenze}} = 3,50 \text{ €/utenza}$$

Il suddetto importo è costituito da una quota soggetto a ribasso e da una quota relativa agli oneri di sicurezza come dettagliato sotto.

Tabella 4. COSTO UNITARIO – CANONE MANUTENZIONE AUTOCLAVI			
	imponibile	sicurezza (3%)	totale
autoclave	3,40 €/utenza	0,11 €/utenza	3,50 €/utenza

Pertanto, gli importi del canone mensile per la manutenzione e conduzione degli impianti autoclave sono elencati nella tabella sottostante

Tabella 5. AUTOCLAVI - CANONE MENSILE A BASE DI GARA						
cod. fabbricato	indirizzo	utenze servite	autoclave	lavori	sicurezza (3%)	totale
70330129	Via Di Vittorio, 11-13	12	no	- €	- €	- €
70330132	Via Di Vittorio, 14	6	no	- €	- €	- €
70090120	Via Guerrazzi, 1	6	no	- €	- €	- €
70090118	Via Guerrazzi, 2-4	12	no	- €	- €	- €
70090117	P.zza Mazzini, 1	6	no	- €	- €	- €
70090129 - 70090130	via Gramsci, 18 - Piazza XX Settembre	12	no	- €	- €	- €
70290358	via M.L. King 36	12	sì	40,74 €	1,26 €	42,00 €
70290358	via M.L. King 38	10	sì	33,95 €	1,05 €	35,00 €
70290358	via M.L. King 40	17	sì	57,72 €	1,79 €	59,50 €
70290358	via M.L. King 42	10	sì	33,95 €	1,05 €	35,00 €
70260567	via Vecellio 2	6	sì	20,37 €	0,63 €	21,00 €
70260568	via Vecellio 4-6	9	sì	30,56 €	0,95 €	31,50 €

70260569	via Vecellio 8-10	12	sì	40,74 €	1,26 €	42,00 €
70260939	via Bandi 9-11	24	sì	81,48 €	2,52 €	84,00 €
70260940	via Bandi 22-24	24	sì	81,48 €	2,52 €	84,00 €
70170301	Via Salgari, 2-4-6	12	sì	40,74 €	1,26 €	42,00 €
70260566	via Veneziano 15	10	sì	33,95 €	1,05 €	35,00 €
70260566	via Veneziano 17-19-21	23	sì	78,09 €	2,42 €	80,50 €
70260566	via Veneziano 23	10	sì	33,95 €	1,05 €	35,00 €
70260565	via Bernini 6-8	14	sì	47,53 €	1,47 €	49,00 €
70310209	via degli Allori 14-16	10	sì	33,95 €	1,05 €	35,00 €
70090139	via Rosselli 60	10	sì	33,95 €	1,05 €	35,00 €
70090137	via Pratolini 34	12	sì	40,74 €	1,26 €	42,00 €
70030115	via Monteverdi 2-4	12	sì	40,74 €	1,26 €	42,00 €
70140302	via Filippo Mazzei 15/a	3	sì	10,19 €	0,32 €	10,50 €
70260632	via De Andrè 16-18*	20	sì	67,90 €	2,10 €	70,00 €
70260941	via Emilia 242 b/c	40	sì	135,80 €	4,20 €	140,00 €
70261085	via Belli 16-18-22	21	sì	71,30 €	2,21 €	73,50 €
70010136	Via Nilde Iotti 1-3-5-7	12	sì	40,74 €	1,26 €	42,00 €
70260942	Via Emilia 238-240*	34	sì	115,43 €	3,57 €	119,00 €
70260943	Via Sirtori 8*	7	sì	23,77 €	0,74 €	24,50 €
70260944	Via Sirtori 10*	7	sì	23,77 €	0,74 €	24,50 €
70260945	Via Sirtori 12*	7	sì	23,77 €	0,74 €	24,50 €
70260732	Via da Morrona snc*	12	sì	40,74 €	1,26 €	42,00 €
70260733	Via da Morrona snc*	12	sì	40,74 €	1,26 €	42,00 €
CANONE MENSILE				1.398,74 €	43,26 €	1.442,00 €

L'OE maturerà il canone per la manutenzione ordinaria degli impianti autoclave, per un importo mensile di € 1.442,00 oltre IVA. Tale importo sarà liquidato con la cadenza indicata nel capitolato. Al termine dell'appalto, l'OE avrà maturato un totale del canone per la manutenzione ordinaria degli impianti autoclave pari a:

$$\text{Importo totale} = \frac{1.442,00 \text{ €}}{\text{mese}} \times 36 \text{ mesi} = \mathbf{51.912,00 \text{ € oltre IVA}}$$

(di cui € 1.557,36 per oneri della sicurezza)

Come indicato in premessa l'importo sopraindicato è comprensivo delle attività soggette all'emissione dei successivi CA o all'eventuale revoca del servizio legato a Via de Andrè 16-18, ammontanti a complessivi € 12.474,00 oltre IVA e derivanti dalle seguenti fattispecie:

- i fabbricati ubicati in via Sirtori 8, 10, 12, Via da Morrona snc e Via Emilia 238-240, a Pisa sono in fase di costruzione. Pertanto, tali fabbricati entreranno a far parte del contratto a seguito della comunicazione di APES circa il loro completamento. Laddove il completamento si verificasse dopo la stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per il lavoro oggetto di appalto verrà maturato soltanto a partire da tale data, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di affidare all'OE il lavoro di manutenzione e conduzione delle autoclavi, relativamente ai fabbricati sopraelencati, fino a un massimo di € 9.954,00 oltre IVA.

L'importo di cui al punto a) è già ricompreso nel totale soprastante.

- b) il fabbricato ubicato in Via de André 16-18 a Pisa, è oggetto di una gara di appalto per lo smantellamento della centrale termica e dei relativi sistemi di contabilizzazione. Pertanto, tale fabbricato potrà essere rimosso dal contratto. Qualora l'aggiudicazione della suddetta gara avvenisse in seguito alla stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per il lavoro oggetto di appalto verrà maturato soltanto fino all'avvio dei lavori per lo smantellamento della centrale, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di revocare all'OE il lavoro di manutenzione e conduzione dell'autoclave per il fabbricato sopraindicato, fino a un massimo di € -2.520,00 oltre IVA.

L'importo di cui al punto b) è ricompreso nel totale soprastante.

art. 6. AUTOCLAVI E IMPIANTI DI TRATTAMENTO ACQUA TECNICA E SANITARIA -

MANUTENZIONE ORDINARIA E CONDUZIONE IMPIANTI DI TRATTAMENTO ACQUA TECNICA E SANITARIA

Per l'espletamento del servizio è previsto un canone mensile pari a 14,80 €/impianto. Considerato che gli impianti di trattamento dell'acqua tecnica e sanitaria sono ventinove, il canone complessivo, arrotondato all'unità, ammonta a 385,00 € così come di seguito dettagliato. Tenuto conto della particolare fragilità degli utenti di ERP cui sono finalizzati i servizi in appalto, al fine di suddividere equamente gli importi totali tra tutti i fabbricati, considerato che il numero variabile di utenze servite varia di fabbricato in fabbricato, gli importi totali vengono parametrizzati in funzione del numero di utenze, come di seguito dettagliato. L'importo pro-capite viene calcolato come:

$$\text{Importo pro capite} = \frac{\text{Importo complessivo}}{\text{n. utenze}} = \frac{385,00 \text{ €}}{385 \text{ utenze}} = 1,00 \text{ €/utenza}$$

Il suddetto importo è costituito da una quota soggetto a ribasso e da una quota relativa agli oneri di sicurezza come dettagliato sotto.

Tabella 6. COSTO UNITARIO – CANONE MANUTENZIONE ADDOLCITORI			
	imponibile	sicurezza (3%)	totale
impianto trattamento acqua tecnica e sanitaria	0,97 €/utenza	0,03 €/utenza	1,00 €/utenza

Pertanto, gli importi del canone mensile per la manutenzione e conduzione degli impianti addolcitori sono elencati nella tabella sottostante.

Tabella 7. ADDOLCITORI - CANONE MENSILE A BASE DI GARA						
cod. fabbricato	indirizzo	utenze servite	impianto trattamento	imponibile	sicurezza (3%)	totale
70330129	Via Di Vittorio, 11-13	12	no	- €	- €	- €
70330132	Via Di Vittorio, 14	6	no	- €	- €	- €
70090120	Via Guerrazzi, 1	6	no	- €	- €	- €
70090118	Via Guerrazzi, 2-4	12	no	- €	- €	- €
70090117	P.zza Mazzini, 1	6	no	- €	- €	- €
70090129 70090130	- via Gramsci, 18 - Piazza XX Settembre	12	no	- €	- €	- €

70290358	via M.L. King 36	12	sì	11,64 €	0,36 €	12,00 €
70290358	via M.L. King 38	10	sì	9,70 €	0,30 €	10,00 €
70290358	via M.L. King 40	17	sì	16,49 €	0,51 €	17,00 €
70290358	via M.L. King 42	10	sì	9,70 €	0,30 €	10,00 €
70260567	via Vecellio 2	6	no	- €	- €	- €
70260568	via Vecellio 4-6	9	no	- €	- €	- €
70260569	via Vecellio 8-10	12	no	- €	- €	- €
70260939	via Bandi 9-11	24	sì	23,28 €	0,72 €	24,00 €
70260940	via Bandi 22-24	24	sì	23,28 €	0,72 €	24,00 €
70170301	Via Salgari, 2-4-6	12	sì	11,64 €	0,36 €	12,00 €
70260566	via Veneziano 15	10	sì	9,70 €	0,30 €	10,00 €
70260566	via Veneziano 17-19-21	23	sì	22,31 €	0,69 €	23,00 €
70260566	via Veneziano 23	10	sì	9,70 €	0,30 €	10,00 €
70260565	via Bernini 6-8	14	sì	13,58 €	0,42 €	14,00 €
70310209	via degli Allori 14-16	10	sì	9,70 €	0,30 €	10,00 €
70090139	via Rosselli 60	10	sì	9,70 €	0,30 €	10,00 €
70090137	via Pratolini 34	12	sì	11,64 €	0,36 €	12,00 €
70030115	via Monteverdi 2-4	12	sì	11,64 €	0,36 €	12,00 €
70140302	via Filippo Mazzei 15/a	3	sì	2,91 €	0,09 €	3,00 €
70260632	via De Andrè 16-18*	20	sì	19,40 €	0,60 €	20,00 €
70260941	via Emilia 242 b/c	40	sì	38,80 €	1,20 €	40,00 €
70261085	via Belli 16-18-22	21	sì	20,37 €	0,63 €	21,00 €
70010136	Via Nilde Iotti 1-3-5-7	12	sì	11,64 €	0,36 €	12,00 €
70260942	Via Emilia 238-240*	34	sì	32,98 €	1,02 €	34,00 €
70260943	Via Sirtori 8*	7	sì	6,79 €	0,21 €	7,00 €
70260944	Via Sirtori 10*	7	sì	6,79 €	0,21 €	7,00 €
70260945	Via Sirtori 12*	7	sì	6,79 €	0,21 €	7,00 €
70260732	Via da Morrona snc*	12	sì	11,64 €	0,36 €	12,00 €
70260733	Via da Morrona snc*	12	sì	11,64 €	0,36 €	12,00 €
CANONE MENSILE				373,45 €	11,55 €	385,00 €

L'OE maturerà il canone per la manutenzione ordinaria degli impianti di trattamento dell'acqua tecnica e sanitaria, per un importo mensile di € 385,00 oltre IVA. Tale importo sarà liquidato con la cadenza indicata nel capitolato. Al termine dell'appalto, l'OE avrà maturato un totale del canone per la manutenzione ordinaria degli impianti di trattamento dell'acqua tecnica e sanitaria pari a:

$$\text{Importo totale} = \frac{385,00 \text{ €}}{\text{mese}} \times 36 \text{ mesi} = \mathbf{13.860,00 \text{ € oltre IVA}}$$

(di cui € 415,80 per oneri della sicurezza)

Come indicato in premessa l'importo sopraindicato è comprensivo delle attività soggette all'emissione dei successivi CA o all'eventuale revoca del servizio legato a Via de Andrè 16-18, ammontanti a complessivi € 4.284,00 oltre IVA e derivanti dalle seguenti fattispecie:

- a) i fabbricati ubicati in via Sirtori 8, 10, 12, Via da Morrona snc e Via Emilia 238-240, a Pisa sono in fase di costruzione. Pertanto, tali fabbricati entreranno a far parte del contratto a seguito della comunicazione di APES circa il loro completamento. Laddove il completamento si verificasse dopo la stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per i servizi oggetto di appalto verrà maturato soltanto a partire da tale data, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di affidare all'OE il servizio di manutenzione e conduzione degli impianti di trattamento acqua tecnica e sanitaria, relativamente ai fabbricati sopraelencati, fino a un massimo di € 2.844,00 oltre IVA.

L'importo di cui al punto a) è già ricompreso nel totale soprastante.

- b) il fabbricato ubicato in Via de André 16-18 a Pisa, è oggetto di una gara di appalto per lo smantellamento della centrale termica e dei relativi sistemi di contabilizzazione. Pertanto, tale fabbricato potrà essere rimosso dal contratto. Qualora l'aggiudicazione della suddetta gara avvenisse in seguito alla stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per i servizi oggetto di appalto verrà maturato soltanto fino all'avvio dei lavori per lo smantellamento della centrale, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di revocare all'OE il servizio di manutenzione e conduzione dell'impianto di trattamento acqua tecnica e sanitaria per il fabbricato sopraindicato, fino a un massimo di € -1.440,00 oltre IVA.

L'importo di cui al punto b) è ricompreso nel totale soprastante.

art. 7. AUTOCLAVI E IMPIANTI PER IL TRATTAMENTO DELL'ACQUA TECNICA E SANITARIA - ANALISI E PULIZIE SEMESTRALI

Per l'espletamento del servizio è previsto un canone semestrale pari a 85,24 €/pulizia semestrale. Considerato che gli impianti autoclave sono ventisei che tutti e ventisei gli impianti sono soggetti alle pulizie semestrali, il canone complessivo, arrotondato all'unità, ammonta a € 2.472,00 così come di seguito dettagliato. Tenuto conto della particolare fragilità degli utenti di ERP cui sono finalizzati i servizi in appalto, al fine di suddividere equamente gli importi totali tra tutti i fabbricati, considerato che il numero variabile di utenze servite varia di fabbricato in fabbricato, gli importi totali vengono parametrizzati in funzione del numero di utenze, come di seguito dettagliato. L'importo pro-capite viene calcolato come:

$$\text{Importo pro capite} = \frac{\text{Importo complessivo}}{\text{n. utenze}} = \frac{2.472,00 \text{ €}}{412 \text{ utenze}} = 6,00 \text{ €/utenza}$$

Il suddetto importo è costituito da una quota soggetto a ribasso e da una quota relativa agli oneri di sicurezza come dettagliato sotto.

Tabella 8. COSTO UNITARIO – CANONE PULIZIE SEMESTRALI			
	imponibile	sicurezza (3%)	totale
pulizia semestrale	5,82 €/utenza	0,18 €/utenza	6,00 €/utenza

Pertanto, gli importi del canone semestrale per le analisi delle acque e le pulizie dei serbatoi autoclave sono elencati nella tabella sottostante.

Tabella 9. PULIZIE CON CADENZA SEMESTRALI - CANONE SEMESTRALE A BASE DI GARA						
cod. fabbricato	indirizzo	utenze servite	pulizia semestrale	lavori	sicurezza (3%)	totale
70330129	Via Di Vittorio, 11-13	12	no	- €	- €	- €
70330132	Via Di Vittorio, 14	6	no	- €	- €	- €
70090120	Via Guerrazzi, 1	6	no	- €	- €	- €
70090118	Via Guerrazzi, 2-4	12	no	- €	- €	- €
70090117	P.zza Mazzini, 1	6	no	- €	- €	- €
70090129 - 70090130	via Gramsci, 18 - Piazza XX Settembre	12	no	- €	- €	- €
70290358	via M.L. King 36	12	sì	69,84 €	2,16 €	72,00 €
70290358	via M.L. King 38	10	sì	58,20 €	1,80 €	60,00 €
70290358	via M.L. King 40	17	sì	98,94 €	3,06 €	102,00 €
70290358	via M.L. King 42	10	sì	58,20 €	1,80 €	60,00 €
70260567	via Vecellio 2	6	sì	34,92 €	1,08 €	36,00 €
70260568	via Vecellio 4-6	9	sì	52,38 €	1,62 €	54,00 €
70260569	via Vecellio 8-10	12	sì	69,84 €	2,16 €	72,00 €
70260939	via Bandi 9-11	24	sì	139,68 €	4,32 €	144,00 €
70260940	via Bandi 22-24	24	sì	139,68 €	4,32 €	144,00 €
70170301	Via Salgari, 2-4-6	12	sì	69,84 €	2,16 €	72,00 €
70260566	via Veneziano 15	10	sì	58,20 €	1,80 €	60,00 €
70260566	via Veneziano 17-19-21	23	sì	133,86 €	4,14 €	138,00 €
70260566	via Veneziano 23	10	sì	58,20 €	1,80 €	60,00 €
70260565	via Bernini 6-8	14	sì	81,48 €	2,52 €	84,00 €
70310209	via degli Allori 14-16	10	sì	58,20 €	1,80 €	60,00 €
70090139	via Rosselli 60	10	sì	58,20 €	1,80 €	60,00 €
70090137	via Pratolini 34	12	sì	69,84 €	2,16 €	72,00 €
70030115	via Monteverdi 2-4	12	sì	69,84 €	2,16 €	72,00 €
70140302	via Filippo Mazzei 15/a	3	sì	17,46 €	0,54 €	18,00 €
70260632	via De Andrè 16-18*	20	sì	116,40 €	3,60 €	120,00 €
70260941	via Emilia 242 b/c	40	sì	232,80 €	7,20 €	240,00 €
70261085	via Belli 16-18-22	21	sì	122,22 €	3,78 €	126,00 €
70010136	Via Nilde Iotti 1-3-5-7	12	sì	69,84 €	2,16 €	72,00 €
70260942	Via Emilia 238-240*	34	sì	197,88 €	6,12 €	204,00 €
70260943	Via Sirtori 8*	7	sì	40,74 €	1,26 €	42,00 €
70260944	Via Sirtori 10*	7	sì	40,74 €	1,26 €	42,00 €
70260945	Via Sirtori 12*	7	sì	40,74 €	1,26 €	42,00 €
70260732	Via da Morrona snc*	12	sì	69,84 €	2,16 €	72,00 €
70260733	Via da Morrona snc*	12	sì	69,84 €	2,16 €	72,00 €

CANONE SEMESTRALE	2.397,84 €	74,16 €	2.472,00 €
--------------------------	-------------------	----------------	-------------------

L'OE maturerà il canone per l'analisi e le pulizie semestrali, per un importo semestrale di € 2.472,00 oltre IVA. Tale importo sarà liquidato con la cadenza indicata nel capitolato. Al termine dell'appalto, l'OE avrà maturato un totale del canone per la manutenzione ordinaria e conduzione delle centrali termiche pari a:

$$\text{Importo totale} = \frac{2.472,00 \text{ €}}{\text{mese}} \times 36 \text{ mesi} = \mathbf{14.832,00 \text{ € oltre IVA}}$$

(di cui € 444,96 per oneri della sicurezza)

Come indicato in premessa l'importo sopraindicato è comprensivo delle attività soggette all'emissione dei successivi CA o all'eventuale revoca del servizio legato a Via de Andrè 16-18, ammontanti a complessivi € 3.564,00 oltre IVA e derivanti dalle seguenti fattispecie:

- a) i fabbricati ubicati in via Sirtori 8, 10, 12, Via da Morrona snc e Via Emilia 238-240, a Pisa sono in fase di costruzione. Pertanto, tali fabbricati entreranno a far parte del contratto a seguito della comunicazione di APES circa il loro completamento. Laddove il completamento si verificasse dopo la stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per i servizi oggetto di appalto verrà maturato soltanto a partire da tale data, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di affidare all'OE il servizio di analisi e pulizie semestrali, relativamente ai fabbricati sopraelencati, fino a un massimo di € 2.844,00 oltre IVA.

L'importo di cui al punto a) è già ricompreso nel totale soprastante.

- b) il fabbricato ubicato in Via de André 16-18 a Pisa, è oggetto di una gara di appalto per lo smantellamento della centrale termica e dei relativi sistemi di contabilizzazione. Pertanto, tale fabbricato potrà essere rimosso dal contratto. Qualora l'aggiudicazione della suddetta gara avvenisse in seguito alla stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per i servizi oggetto di appalto verrà maturato soltanto fino all'avvio dei lavori per lo smantellamento della centrale, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di revocare all'OE il servizio di analisi e pulizie semestrali per il fabbricato sopraindicato, fino a un massimo di € -720,00 oltre IVA.

L'importo di cui al punto b) è ricompreso nel totale soprastante.

art. 8. STIMA DEGLI IMPORTI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON PREVEDIBILE A PRIORI DEGLI IMPIANTI AUTOCLAVI E DEGLI IMPIANTI DI TRATTAMENTO DELL'ACQUA TECNICA E SANITARIA

Per i lavori di manutenzione straordinaria non prevedibile a priori e/o pronto intervento che si rendessero eventualmente necessari durante lo svolgimento dell'appalto sugli impianti autoclavi e sugli impianti di trattamento dell'acqua tecnica e sanitaria si stima il seguente importo:

$$\mathbf{€ 75.000,00 \text{ oltre IVA}}$$

(di cui € 2.250,00 oltre IVA per oneri della sicurezza)

Il suddetto importo deriva dallo storico degli interventi eseguiti negli anni precedenti. L'importo suddetto è accantonato per l'esecuzione dei lavori di pronto intervento e/o manutenzione straordinaria che si rendessero

Pag.13

eventualmente necessari, qualora tale eventualità non si verificasse l'appaltatore non avrà diritto al suddetto importo. Nell'eventualità invece che la Stazione Appaltante ritenga necessario far eseguire all'OE i lavori di manutenzione straordinaria e/o pronto intervento, tali lavori saranno assegnati mediante la sottoscrizione di un apposito contratto applicativo.

art. 9. COMPOSIZIONE DEGLI IMPORTI RELATIVI ALLA CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA

Per l'espletamento del servizio è previsto un canone mensile pari a 2,40 €/ripartitore, così come di seguito dettagliato. La contabilizzazione degli strumenti generali installati in CT viene conteggiata all'interno del suddetto importo, unitamente alla gestione del sub-contatore di EE dedicato alla CT.

Tabella 10. COSTO UNITARIO – CANONE CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA			
	imponibile	sicurezza	totale
contabilizzazione indiretta	2,40 €/ripartitore	0,00 €/ripartitore	2,40 €/ripartitore

Pertanto, gli importi del canone mensile per il servizio di contabilizzazione e ripartizione delle spese nei fabbricati con contabilizzazione indiretta sono elencati nella tabella sottostante.

Tabella 11. CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA - CANONE MENSILE A BASE DI GARA							
fabbricato	indirizzo	servizi contabilizzati				n. ripartitori	totale
		CLI	ACS	AFS	EE		
70330129	Via Di Vittorio, 11-13	X				62	148,80 €
70330132	Via Di Vittorio, 14	X				48	115,20 €
70090120	Via Guerrazzi, 1	X				43	103,20 €
70090118	Via Guerrazzi, 2-4	X				71	170,40 €
70090117	P.zza Mazzini, 1	X				35	84,00 €
70090129 - 70090130	via Gramsci, 18 - Piazza XX Settembre	X				80	192,00 €
CANONE MENSILE							813,60 €

L'OE maturerà il canone per il servizio di contabilizzazione e produzione dei riparti spesa nei fabbricati con contabilizzazione indiretta, per un importo mensile di € 813,60 oltre IVA. Tale importo sarà liquidato con la cadenza indicata nel capitolato. Si specifica che, come indicato nel capitolato, il servizio in oggetto avrà inizio ritardato rispetto alle attività sopraelencate, conseguentemente anche il termine sarà slittato. Per ciascuna annualità saranno prodotti n. 6 riparti spesa preventivi e n. 1 riparto spesa consuntivo, per un totale di n. 7 riparti per ciascuna annualità. Al termine dell'appalto, l'OE avrà maturato un totale del canone per il servizio di contabilizzazione e produzione dei riparti spesa nei fabbricati con contabilizzazione indiretta pari a:

$$\text{Importo totale} = \frac{813,60 \text{ €}}{\text{mese}} \times 21 \text{ mesi} = \mathbf{17.085,60 \text{ € oltre IVA}}$$

art. 10. COMPOSIZIONE DEGLI IMPORTI RELATIVI ALLA CONTABILIZZAZIONE DIRETTA

Per l'espletamento del servizio è previsto un canone mensile pari a 2,80 €/servizio contabilizzato/Utenza, così come di seguito dettagliato. La contabilizzazione degli strumenti generali installati in CT viene conteggiata

come un'utenza aggiuntiva, per complessivi 8,40 €, in tale importo è già compresa anche la gestione del sub-contatore di EE dedicato alla CT.

Tabella 12. COSTO UNITARIO – CANONE CONTABILIZZAZIONE DIRETTA				
	servizio	imponibile	sicurezza	totale
contabilizzazione diretta	CLI	2,80 €/utenza	0,00 €/utenza	2,80 €/utenza
	ACS	2,80 €/utenza	0,00 €/utenza	2,80 €/utenza
	AFS	2,80 €/utenza	0,00 €/utenza	2,80 €/utenza
	CT	8,40 €/utenza	0,00 €/utenza	8,40 €/utenza

Pertanto, gli importi del canone mensile per il servizio di contabilizzazione e ripartizione delle spese nei fabbricati con contabilizzazione diretta sono elencati nella tabella sottostante.

Tabella 13. CONTABILIZZAZIONE DIRETTA - CANONE MENSILE A BASE DI GARA									
fabbricato	indirizzo	alloggi	CT	locali extra	servizi contabilizzati				totale
					CLI	ACS	AFS	EE	
70290358	via M.L. King 36	12	1	0	X	X	X	X	109,20 €
70290358	via M.L. King 38	10	1	0	X	X	X	X	92,40 €
70290358	via M.L. King 40	17	1	0	X	X	X	X	151,20 €
70290358	via M.L. King 42	10	1	0	X	X	X	X	92,40 €
70260567	via Vecellio 2	6	1	0	X	X	X	X	58,80 €
70260568	via Vecellio 4-6	9	1	0	X	X	X	X	84,00 €
70260569	via Vecellio 8-10	12	1	0	X	X	X	X	109,20 €
70260939	via Bandi 9-11	24	1	0	X	X	X	X	210,00 €
70260940	via Bandi 22-24	24	1	0	X	X	X	X	210,00 €
70170301	Via Salgari, 2-4-6	12	1	0	X	X	X	X	109,20 €
70260566	via Veneziano 15	10	1	0	X	X	X	X	92,40 €
70260566	via Veneziano 17-19-21	23	1	0	X	X	X	X	201,60 €
70260566	via Veneziano 23	10	1	0	X	X	X	X	92,40 €
70260565	via Bernini 6-8	14	1	0	X	X	X	X	126,00 €
70310209	via degli Allori 14-16	10	1	0	X	X	X	X	92,40 €
70090139	via Rosselli 60	10	1	0	X	X	X	X	92,40 €
70090137	via Pratolini 34	12	1	0	X	X		X	75,60 €
70030115	via Monteverdi 2-4	12	1	0	X	X	X	X	109,20 €
70140302	via Filippo Mazzei 15/a	3	1	0	X	X	X	X	33,60 €
70260632	via De Andrè 16-18*	20	1	0	X	X	X	X	176,40 €
70260941	via Emilia 242 b/c	39	1	1	X		X	X	232,40 €
70261085	via Belli 16-18-22	18	1	3	X	X	X	X	184,80 €
70010136	Via Nilde Iotti 1-3-5-7	11	1	1	X**	X	X	X	106,40 €
70260942	Via Emilia 238-240*	33	1	1	X			X	103,60 €
70260943	Via Sirtori 8*	7	1	0	X			X	28,00 €
70260944	Via Sirtori 10*	7	1	0	X			X	28,00 €
70260945	Via Sirtori 12*	7	1	0	X			X	28,00 €
70260732	Via da Morrona snc*	12	1	0	X			X	42,00 €

70260733	Via da Morrona snc*	12	1	0	X		X	42,00 €
CANONE MENSILE								3.113,60 €
**NOTA: per il fabbricato 70010136, Via Nilde lotti 1-3-5-7, l'utenza non residenziale è dotata di proprio impianto di climatizzazione, pertanto per tale fondo i servizi centralizzati oggetto di contabilizzazione solo esclusivamente ACS e AFS.								

L'OE maturerà il canone per il servizio di contabilizzazione e produzione dei riparti spesa nei fabbricati con contabilizzazione diretta, per un importo mensile di € 3.113,60 oltre IVA. Tale importo sarà liquidato con la cadenza indicata nel capitolato. Si specifica che, come indicato nel capitolato, il servizio in oggetto avrà inizio ritardato rispetto alle attività sopraelencate, conseguentemente anche il termine sarà slittato. Per ciascuna annualità saranno prodotti n. 12 riparti spesa preventivi e n. 1 riparto spesa consuntivo, per un totale di n. 13 riparti per ciascuna annualità. Al termine dell'appalto, l'OE avrà maturato un totale del canone per il servizio di contabilizzazione e produzione dei riparti spesa nei fabbricati con contabilizzazione diretta pari a:

$$\text{Importo totale} = \frac{3.113,60 \text{ €}}{\text{mese}} \times 39 \text{ mesi} = \mathbf{121.430,40 \text{ € oltre IVA}}$$

Come indicato in premessa l'importo sopraindicato è comprensivo delle attività soggette all'emissione dei successivi CA o all'eventuale revoca del servizio legato a Via de André 16-18, ammontanti a complessivi 17.472,00 oltre IVA e derivanti dalle seguenti fattispecie:

- a) i fabbricati ubicati in via Sirtori 8, 10, 12, Via da Morrona snc e Via Emilia 238-240, a Pisa sono in fase di costruzione. Pertanto, tali fabbricati entreranno a far parte del contratto a seguito della comunicazione di APES circa il loro completamento. Laddove il completamento si verificasse dopo la stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per i servizi oggetto di appalto verrà maturato soltanto a partire da tale data, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di affidare all'OE il servizio di contabilizzazione diretta, relativamente ai fabbricati sopraelencati, fino a un massimo di € 10.592,00 oltre IVA.

L'importo di cui al punto a) è già ricompreso nel totale soprastante.

- b) il fabbricato ubicato in Via de André 16-18 a Pisa, è oggetto di una gara di appalto per lo smantellamento della centrale termica e dei relativi sistemi di contabilizzazione. Pertanto, tali impianti e sistemi potranno essere rimossi da quelli oggetto di contratto e le relative attività potranno essere revocate. Qualora l'aggiudicazione della suddetta gara avvenisse in seguito alla stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per i servizi oggetto di appalto verrà maturato soltanto fino all'avvio dei lavori per lo smantellamento della centrale, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di revocare all'OE il servizio di contabilizzazione diretta per il fabbricato sopraindicato, fino a un massimo di € -6.897,60,00 oltre IVA.

L'importo di cui al punto b) è ricompreso nel totale soprastante.

art. 11. COMPOSIZIONE DEGLI IMPORTI RELATIVI ALLA CONTABILIZZAZIONE DEI SUB-CONTATORI ELETTRICI

Per l'espletamento del servizio è previsto un canone mensile pari a 2,80 €/sub-contatore elettrico, così come di seguito dettagliato. La gestione del sub-contatore di EE dedicato alla CT non viene conteggiata, in quanto

già ricompresa nel relativo importo di cui al servizio “8. Contabilizzazione diretta” di cui al precedente paragrafo.

Tabella 14. COSTO UNITARIO – CANONE CONTABILIZZAZIONE SUB-CONTATORI ELETTRICI			
	imponibile	sicurezza	totale
contabilizzazione sub-contatori elettrici	2,80 €/sub-contatore	0,00 €/ sub-contatore	2,80 €/ sub-contatore

Pertanto, gli importi del canone mensile per il servizio di contabilizzazione e ripartizione delle spese dei sub-contatori elettrici sono elencati nella tabella sottostante.

Tabella 15. CONTABILIZZAZIONE SUB-CONTATORI ELETTRICI - CANONE MENSILE A BASE DI GARA				
fabbricato	indirizzo	n. sub-contatori EE aggiuntivi rispetto a quello dedicato alla CT		totale
70260632	via De Andrè 16-18	alloggi	20	56,00 €
		ascensore civico 16	1	2,80 €
		ascensore civico 18	1	2,80 €
		utenze condominiali scala civico 18	1	2,80 €
		utenze condominiali scala civico 16	1	2,80 €
CANONE MENSILE				67,20 €

L’OE maturerà il canone per il servizio di contabilizzazione e produzione dei riparti spesa dei sub-contatori elettrici presenti in Via de Andrè 16-18, per un importo mensile di € 67,20 oltre IVA. Tale importo sarà liquidato con la cadenza indicata nel capitolato. Si specifica che, come indicato nel capitolato, il servizio in oggetto avrà inizio ritardato rispetto alle attività sopraelencate, conseguentemente anche il termine sarà slittato. Per ciascuna annualità saranno prodotti n. 12 riparti spesa preventivi e n. 1 riparto spesa consuntivo, per un totale di n. 13 riparti per ciascuna annualità. Al termine dell’appalto, l’OE avrà maturato un totale del canone per il servizio di contabilizzazione e produzione dei riparti spesa dei sub-contatori elettrici presenti in Via de Andrè 16-18 pari a:

$$\text{Importo totale} = \frac{67,20 \text{ €}}{\text{mese}} \times 39 \text{ mesi} = \mathbf{2.620,80 \text{ € oltre IVA}}$$

Come indicato in premessa l’importo sopraindicato è totalmente legato all’eventuale revoca del servizio legato a Via de Andrè 16-18, in considerazione della seguente fattispecie:

- il fabbricato ubicato in Via de André 16-18 a Pisa, è oggetto di una gara di appalto per lo smantellamento della centrale termica e dei relativi sistemi di contabilizzazione. Pertanto, tali impianti e sistemi potranno essere rimossi da quelli oggetto di contratto e le relative attività potranno essere revocate. Qualora l’aggiudicazione della suddetta gara avvenisse in seguito alla stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per i servizi oggetto di appalto verrà maturato soltanto fino all’avvio dei lavori per lo smantellamento della centrale, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di revocare all’OE il servizio di contabilizzazione dei sub-contatori elettrici per il fabbricato sopraindicato, fino a un massimo di € -2.620,80 oltre IVA.

L’importo di cui al punto a) coincide con il totale soprastante.

art. 12. COMPOSIZIONE DEGLI IMPORTI RELATIVI ALLA DEFINIZIONE DEGLI ACCONTI FISSI MENSILI PER I RIPARTI SPESA PREVENTIVI

Per l'espletamento del servizio è previsto un corrispettivo economico per ciascuna annualità, pari a 120,00 €/fabbricato. Considerato che l'OE dovrà definire gli acconti fissi mensili per 35 fabbricati, e che per Via de Andrè l'importo andrà considerato due volte, in quanto l'OE dovrà definire anche l'acconto fisso mensile per i sub-contatori elettrici, il corrispettivo economico complessivo ammonta a € 4.320,00 così come di seguito dettagliato.

Per suddetto servizio non è prevista una quota relativa agli oneri di sicurezza, così come dettagliato sotto.

Tabella 16. COSTO UNITARIO –DEFINIZIONE ACCONTI FISSI MENSILI			
	imponibile	sicurezza	totale
definizione acconti fissi mensili	120,00 €/fabbricato	0,00 €/fabbricato	120,00 €/fabbricato

Pertanto, gli importi del canone annuale per il servizio di definizione degli acconti fissi mensili sono elencati nella tabella sottostante.

Tabella 17. CANONE ANNUALE DEFINIZIONE ACCONTI FISSI MENSILI		
fabbricato	indirizzo	totale
70330129	Via Di Vittorio, 11-13	120,00 €
70330132	Via Di Vittorio, 14	120,00 €
70090120	Via Guerrazzi, 1	120,00 €
70090118	Via Guerrazzi, 2-4	120,00 €
70090117	P.zza Mazzini, 1	120,00 €
70090129 - 70090130	via Gramsci, 18 - Piazza XX Settembre	120,00 €
70290358	via M.L. King 36	120,00 €
70290358	via M.L. King 38	120,00 €
70290358	via M.L. King 40	120,00 €
70290358	via M.L. King 42	120,00 €
70260567	via Vecellio 2	120,00 €
70260568	via Vecellio 4-6	120,00 €
70260569	via Vecellio 8-10	120,00 €
70260939	via Bandi 9-11	120,00 €
70260940	via Bandi 22-24	120,00 €
70170301	Via Salgari, 2-4-6	120,00 €
70260566	via Veneziano 15	120,00 €
70260566	via Veneziano 17-19-21	120,00 €
70260566	via Veneziano 23	120,00 €
70260565	via Bernini 6-8	120,00 €
70310209	via degli Allori 14-16	120,00 €
70090139	via Rosselli 60	120,00 €
70090137	via Pratolini 34	120,00 €
70030115	via Monteverdi 2-4	120,00 €
70140302	via Filippo Mazzei 15/a	120,00 €

70260632	via De Andrè 16-18*	240,00 €
70260941	via Emilia 242 b/c	120,00 €
70261085	via Belli 16-18-22	120,00 €
70010136	Via Nilde Iotti 1-3-5-7	120,00 €
70260942	Via Emilia 238-240*	120,00 €
70260943	Via Sirtori 8*	120,00 €
70260944	Via Sirtori 10*	120,00 €
70260945	Via Sirtori 12*	120,00 €
70260732	Via da Morrona snc*	120,00 €
70260733	Via da Morrona snc*	120,00 €
CANONE ANNUALE		4 320,00 €

L'OE maturerà il canone per il servizio di definizione degli acconti fissi mensili da utilizzare nei riparti spesa preventivi, per un importo annuale di € 4.320,00 oltre IVA. Tale importo sarà liquidato con la cadenza indicata nel capitolato. Si specifica che, come indicato nel capitolato, il servizio in oggetto avrà inizio ritardato rispetto alle attività sopraelencate, conseguentemente anche il termine sarà slittato. Al termine dell'appalto, l'OE avrà maturato un totale del canone per il servizio di definizione degli acconti fissi mensili da utilizzare nei riparti spesa preventivi pari a:

$$\text{Importo totale} = \frac{4.320,00 \text{ €}}{\text{anno}} \times 3 \text{ anni} = \mathbf{12.960,00 \text{ € oltre IVA}}$$

Come indicato in premessa l'importo sopraindicato è comprensivo delle attività soggette all'emissione dei successivi CA o all'eventuale revoca del servizio legato a Via de Andrè 16-18, ammontanti a complessivi 2.753,30 oltre IVA e derivanti dalle seguenti fattispecie:

- a) i fabbricati ubicati in via Sirtori 8, 10, 12, Via da Morrona snc e Via Emilia 238-240, a Pisa sono in fase di costruzione. Pertanto, tali fabbricati entreranno a far parte del contratto a seguito della comunicazione di APES circa il loro completamento. Laddove il completamento si verificasse dopo la stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per i servizi oggetto di appalto verrà maturato soltanto a partire da tale data, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di affidare all'OE il servizio di definizione dei costi fissi, relativamente ai fabbricati sopraelencati, fino a un massimo di € 2.197,08 oltre IVA.

L'importo di cui al punto a) è già ricompreso nel totale soprastante.

- b) il fabbricato ubicato in Via de André 16-18 a Pisa, è oggetto di una gara di appalto per lo smantellamento della centrale termica e dei relativi sistemi di contabilizzazione. Pertanto, tali impianti e sistemi potranno essere rimossi da quelli oggetto di contratto e le relative attività potranno essere revocate. Qualora l'aggiudicazione della suddetta gara avvenisse in seguito alla stipula del contratto in oggetto, si specifica che il canone mensile per i servizi oggetto di appalto verrà maturato soltanto fino all'avvio dei lavori per lo smantellamento della centrale, ossia verrà maturato a fronte del solo periodo effettivo di esercizio.

Pertanto, APES si riserva di revocare all'OE il servizio di definizione dei costi fissi per il fabbricato sopraindicato, fino a un massimo di € -556,22 oltre IVA.

L'importo di cui al punto b) è ricompreso nel totale soprastante.

art. 13. COMPOSIZIONE DEGLI IMPORTI RELATIVI ALLA SOSTITUZIONE DEGLI STRUMENTI DI CONTABILIZZAZIONE CON CERTIFICAZIONE PROSSIMA A SCADENZA

I lavori di sostituzione degli strumenti di contabilizzazione le cui certificazioni sono prossime alla scadenza saranno oggetto di separati contratti applicativi che la Stazione Appaltante assegnerà all'OE prima dell'esecuzione dei lavori. L'importo complessivo dei lavori è costituito in funzione dei prezzi unitari definiti all'elaborato "Elenco prezzi - Telelettura, contabilizzazione, definizione costi unitari e riparti spesa, e si articola come di seguito descritto.

Tabella 18. SOSTITUZIONE STRUMENTI DI CONTABILIZZAZIONE CON CERTIFICAZIONI PROSSIME ALLA SCADENZA								
fabbricato	indirizzo	Tipologia	DN	anno in cui effettuare la sostituzione	costo unitario strumenti	costo unitario sigilli	quantità	totale
70310209	Via degli Allori 14-16	Calorimetro statico, CT	DN40	2028	860,00 €	15,00 €	1	860,00 €
70310209	Via degli Allori 14-16	Calorimetro statico, CT	DN25	2028	660,00 €	15,00 €	1	675,00 €
70260939	Via Bandi 9-11	Calorimetro meccanico, alloggi	DN20	2029	335,00 €	15,00 €	24	8 040,00 €
70261085	Via Belli 14-18-22	Calorimetro meccanico, alloggi	DN20	2028	335,00 €	15,00 €	21	7 035,00 €
70260565	Via Bernini 6-8	Calorimetro statico, CT	DN40	2028	860,00 €	15,00 €	1	860,00 €
70260565	Via Bernini 6-8	Calorimetro statico, CT	DN40	2028	860,00 €	15,00 €	1	860,00 €
70260632	Via De Andrè 16-18	Calorimetro meccanico, alloggi	DN20	2029	335,00 €	15,00 €	20	6 700,00 €
70260941	Via Emilia 242	Calorimetro meccanico, alloggi	DN15	2027	335,00 €	15,00 €	40	13 400,00 €
70140302	Via Filippo Mazzei 15a	Calorimetro statico, CT	DN25	2028	660,00 €	15,00 €	1	675,00 €
70140302	Via Filippo Mazzei 15a	Calorimetro statico, CT	DN25	2028	660,00 €	15,00 €	1	675,00 €
70030115	Via Monteverdi 2-4	Calorimetro statico, CT	DN25	2028	660,00 €	15,00 €	1	675,00 €
70030115	Via Monteverdi 2-4	Calorimetro statico, CT	DN25	2028	660,00 €	15,00 €	1	675,00 €
70030115	Via Monteverdi 2-4	Calorimetro statico, CT	DN25	2028	660,00 €	15,00 €	1	675,00 €
70030115	Via Monteverdi 2-4	Calorimetro statico, CT	DN25	2028	660,00 €	15,00 €	1	675,00 €
70090137	Via Pratolini 34	Calorimetro statico, CT	DN40	2028	860,00 €	15,00 €	1	860,00 €
70090137	Via Pratolini 34	Calorimetro statico, CT	DN25	2028	660,00 €	15,00 €	1	675,00 €

Pag.20

70260569	Via Vecellio 8-10	Calorimetro statico, CT	DN25	2028	660,00 €	15,00 €	1	675,00 €
70260569	Via Vecellio 8-10	Calorimetro statico, CT	DN25	2028	660,00 €	15,00 €	1	675,00 €
70090129	Via Gramsci 18 - Piazza XX Settembre 5	Ripartitore di calore, alloggi	-	2028	55,00 €	15,00 €	12	660,00 €
IMPORTO COMPLESSIVO								46.025,00 €

Al termine dei lavori di sostituzione, in accordo con le modalità di liquidazione indicate nel capitolato, l'OE avrà diritto a un importo pari a:

€ 46.025,00 oltre IVA

(di cui € 1.380,75 oltre IVA per oneri della sicurezza)

art. 14. STIMA DEGLI IMPORTI PER LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON PREVEDIBILE A PRIORI

Per i lavori di manutenzione straordinaria non prevedibile a priori e/o pronto intervento che si rendessero eventualmente necessari durante lo svolgimento dell'appalto sui sistemi di contabilizzazione, si stima il seguente importo:

€ 66.700,60 oltre IVA

(di cui € 2.001,02 oltre IVA per oneri della sicurezza)

Il suddetto importo deriva dallo storico degli interventi eseguiti negli anni precedenti. L'importo suddetto è accantonato per l'esecuzione dei lavori di pronto intervento e/o manutenzione straordinaria che si rendessero eventualmente necessari, qualora tale eventualità non si verificasse l'appaltatore non avrà diritto al suddetto importo. Nell'eventualità invece che la Stazione Appaltante ritenga necessario far eseguire all'OE i lavori di manutenzione straordinaria e/o pronto intervento, tali lavori saranno assegnati mediante la sottoscrizione di un apposito contratto applicativo.

art. 15. CONCLUSIONI – IMPORTO PRIMO CONTRATTO APPLICATIVO

L'importo dell'appalto in oggetto assomma a € 1.177.850,40 oltre IVA, di cui 427.902,32 oltre IVA per servizi e lavori che verranno affidati all'OE mediante il Primo Contratto Applicativo (PCA) dell'accordo quadro. I rimanenti € 749.948,08 oltre IVA sono invece importi relativi a lavori e servizi soggetti emissione dei successivi Contratti Applicativi (CA) e i rimanenti € 24.816,62 oltre IVA sono invece legati all'eventuale revoca dei servizi legati al fabbricato di Via de Andrè 16-18.

L'importo relativo all'emissione dei successivi CA, pari a € 749.948,08 oltre IVA, è pienamente subordinato alla effettiva emissione dei CA stessi. Ovvero, qualora durante lo svolgimento del contratto non si rendesse necessaria l'emissione di successivi CA, l'OE avrà diritto al compenso economico relativo al solo PCA.

L'importo relativo all'eventuale revoca dei servizi legati a Via de Andrè 16-18 pari a € 24.816,62 oltre IVA, è da intendersi come l'importo massimo riconoscibile all'OE qualora la revoca non si concretizzi durante l'esecuzione del contratto. In caso contrario, l'OE avrà diritto esclusivamente alla quota parte del suddetto importo, così come maturata dall'inizio dell'appalto fino alla data della revoca e non avrà invece alcun diritto al riconoscimento economico della restante quota parte.

Tabella 19. Composizione degli importi dell'appalto

QTE 0/1		Importi a base di gara		
		I	II	III=I+II
		IMPORTI DI ESERCIZIO DI CUI AL PRIMO CONTRATTO APPLICATIVO	IMPORTI SOGGETTI ALL'EMISSIONE DI SUCCESSIVI CONTRATTI APPLICATIVI	SOMMANO IMPORTI COMPLESSIVI
A	LAVORI	255.683,27 €	709.526,48 €	965.209,75 €
B	SERVIZI	163.621,20 €	18.306,84 €	181.928,04 €
C=3%A	SICUREZZA SUI LAVORI	7.907,73 €	21.944,12 €	29.851,85 €
D	SICUREZZA SUI SERVIZI	690,12 €	170,64 €	860,76 €
E=A+C	subtotale imponibile LAVORI+SICUREZZA	263.591,00 €	731.470,60 €	995.061,60 €
F=B+D	subtotale imponibile SERVIZI+SICUREZZA	164.311,32 €	18.477,48 €	182.788,80 €
G=E+F	subtotale imponibile	427.902,32 €	749.948,08 €	1.177.850,40 €
H=10%E	IVA SUI LAVORI	26.359,10 €	73.147,06 €	99.506,16 €
I=22%F	IVA SUI SERVIZI	36.148,49 €	4.065,05 €	40.213,54 €
N=G+H+I	totale complessivo	490.409,91 €	827.160,19 €	1.317.570,10 €