



# COMUNE DI VENOSA

(Provincia di Potenza)



AREA LL. PP. ED URBANISTICA



Oggetto: Conduzione, Gestione e Manutenzione degli Impianti di riscaldamento e condizionamento degli edifici comunali.

Gruppo di Lavoro:

Denominazione: Capitolato Speciale di appalto

Scala: -

Tav : A

Data:

Il Progettista  
Ing. Antonio CACOSSO

Il Responsabile del Procedimento  
Arch. Elisabetta PESUMA



# CITTA' DI VENOSA

Provincia di Potenza

Cod. Fisc. 86000090760 - Part. IVA 00751300765

Sito Internet: [www.comunedivenosa.it](http://www.comunedivenosa.it)

Posta elettronica (e-mail): [info@comunedivenosa.it](mailto:info@comunedivenosa.it)

CONDUZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE  
DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E CONDIZIONAMENTO DEGLI EDIFICI  
COMUNALI.



# Capitolato speciale d'appalto

## Sommario

Articolo 1. Definizione delle parti .....	4
Articolo 2. Oggetto dell'appalto .....	4
Articolo 3. Ammontare dell'appalto .....	5
Articolo 4. Durata dell'appalto .....	5
Articolo 5. Avviamento e Conduzione degli impianti .....	6
Articolo 6. Ampliamenti e/o aggiunte.....	6
Articolo 7. Oneri particolari a carico della Ditta .....	7
Articolo 8. Modalità e criteri di aggiudicazione dell'appalto .....	12
Articolo 9. Formulazione dell'offerta .....	14
Articolo 10. Responsabilità dell'appaltatore .....	15
Articolo 11. Osservanza di Leggi e Regolamenti.....	17
Articolo 12. Documenti che fanno parte del contratto .....	17
Articolo 13. Spese contrattuali .....	18
Articolo 14. Cauzione.....	18
Articolo 15. Assicurazione .....	18
Articolo 16. Recesso.....	19
Articolo 17. Consegna del Servizio.....	19
Articolo 18. Rappresentanza committente e rappresentanza impresa .....	20
Articolo 19. Subappalto.....	21

Articolo 20.	Assistenza tecnica .....	21
Articolo 21.	Programma quadro dell'appalto.....	22
Articolo 22.	Fornitura del combustibile .....	23
Articolo 23.	Riparazioni a causa di forza maggiore .....	23
Articolo 24.	Variazioni.....	23
Articolo 25.	Manutenzione degli Impianti .....	24
Articolo 26.	Riparazioni ordinarie.....	24
Articolo 27.	Attrezzature .....	24
Articolo 28.	Manutenzione Straordinaria.....	24
Articolo 29.	Modalità di esecuzione degli interventi .....	25
Articolo 30.	Autorizzazioni del Responsabile del Servizio .....	25
Articolo 31.	Modifica degli Impianti .....	26
Articolo 32.	Inadempienze e penalità.....	26
Articolo 33.	Contestazioni.....	27
Articolo 34.	Responsabilità disservizi e danneggiamenti .....	28
Articolo 35.	Pagamento del Corrispettivo.....	29
Articolo 36.	Cessione del contratto e del credito .....	29
Articolo 37.	Accertamenti finali e riconsegna impianti .....	29
Articolo 38.	Controversie .....	30
Articolo 39.	Risoluzione del contratto .....	30

## **Articolo 1. Definizione delle parti**

---

Negli articoli del presente capitolato con le dizioni “Committente”, “Ente appaltante”, “Amministrazione” o “Amministrazione appaltante” s’intende il COMUNE di VENOSA, mentre con le dizioni “Appaltatore”, “Ditta” o “Impresa” s’intende la ditta o impresa aggiudicataria dell’appalto, singolarmente ovvero quale capogruppo d’imprese riunite.

## **Articolo 2. Oggetto dell’appalto**

---

L’appalto ha per oggetto l’affidamento del servizio per la conduzione, gestione e manutenzione anche mediante interventi migliorativi, delle centrali termiche, dei relativi impianti di distribuzione compreso i radiatori e gli impianti di condizionamento dei seguenti edifici comunali e scuole pubbliche in regime di “**Global Service**”:

1. Asilo Nido;
2. Scuola Elementare “Giovanni XXIII”;
3. Scuola Elementare “L. La Vista”;
4. Scuola Media “G.B. De Luca”;
5. Scuola Media “Don Bosco”;
6. Scuola Materna “Giovanni Paolo II”;
7. Scuola Materna “Mons. Virgilio”;
8. Scuola Materna “Madonna della Scala”;
9. Scuola Materna “Suor Madre Teresa di Calcutta” palazzo Dardes;
10. Sede Municipale (Palazzo Calvino);
11. Biblioteca e Castello;
12. Sede Giudice di Pace;
13. Ufficio Anagrafe e Stato Civile;
14. Ufficio Polizia Municipale;
15. Ufficio Agenzia del Territorio (ex Catasto);
16. Ufficio Agenzia delle Entrate (ex Ufficio del Registro);
17. Centro Anziani in largo S. Sebastiano.

Fanno parte altresì degli impianti predetti:

- a. tutte le parti o gli organi accessori occorrenti per il loro funzionamento quali: tutte le tubazioni e le canalizzazioni, compreso quelle interconnesse fra i vari edifici, gli organi di intercettazione, apparecchiature di sicurezza, misurazione controllo ed allarme e le

- regolazioni automatiche, i rivestimenti isolanti, accessori vari e quant'altro costituisce il complesso delle installazioni;
- b. i depositi principali e di servizio dei combustibili con i relativi accessori;
  - c. gli impianti di utilizzazione, radiatori, piastre radianti, termoconvettori, termoventilatori;
  - d. apparecchi di controllo ed accessori di regolazione in tutti i complessi edilizi;
  - e. gli impianti elettrici, quadro e sottoquadri a servizio degli impianti di cui trattasi;
  - f. quanto altro attiene direttamente ed indirettamente agli impianti suddetti, anche se non indicati specificamente.

**La consegna degli impianti sarà effettuata mediante la redazione di un verbale, sottoscritto dal Responsabile del Servizio in rappresentanza del Comune di Venosa e dall'Assuntore del servizio, nel quale dovrà essere riportato lo stato degli impianti; in particolare dovrà essere indicata la potenza termica in Kcalorie e Kw per ogni singolo impianto oggetto dell'appalto, e la potenza termica totale in Kcalorie e Kw.**

Analogamente dovrà essere fatto alla scadenza del contratto di appalto. Il Comune di Venosa resta estraneo da qualsiasi responsabilità circa la conduzione, gestione e manutenzione degli impianti oggetto del presente capitolato, in quanto trattasi di servizio affidato in regime di “**Global Service**”, che comporta l'assunzione per l'appaltatore della piena responsabilità dei risultati.

### **Articolo 3. Ammontare dell'appalto**

---

L'importo complessivo presunto, posto a base di gara, è quantificato in € **250.000,00=** di cui € 80.000,00= relativi ai lavori a corpo ed agli oneri della sicurezza di cui alla perizia dell'Ing. Antonio CACOSSO, allegata al presente disciplinare, da realizzarsi nei primi nove mesi dalla stipula del contratto, € 20.000,00= per manutenzione straordinaria da realizzare durante la durata del contratto in base alle necessità occorrenti ed € 30.000,00= annui (per cinque anni) quale remunerazione del servizio di conduzione, gestione e manutenzione ordinaria di seguito descritto. Gli importi sopra descritti si intendono IVA esclusa.

L'ammontare dell'Appalto comprende e compensa tutti gli oneri legati all'erogazione del servizio, al recepimento e all'applicazione di quanto previsto negli articoli del presente Capitolato Speciale d'Appalto e relativi alla conduzione, gestione e manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento degli edifici comunali.

### **Articolo 4. Durata dell'appalto**

---

L'appalto avrà una durata di anni **5** (cinque) con decorrenza dalla data di sottoscrizione del relativo contratto.

## **Articolo 5. Avviamento e Conduzione degli impianti**

---

L'Impresa sarà tenuta a predisporre gli impianti di riscaldamento ogni anno per l'avviamento, provvedendo pertanto allo svolgimento di tutte le opere necessarie al fine di verificare lo stato dei componenti degli impianti e, all'occorrenza, eseguire il rabbocco con acqua trattata, pressurizzare i vasi di espansione laddove esistenti, sfogare l'aria nei punti alti, ecc. ed effettuare a proprie spese una prova a caldo dell'impianto i cui risultati dovranno essere trascritti nei libretti di centrale.

In particolare la prova a caldo degli impianti termici dovrà avere una durata minima di 4 ore, con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate nelle centrali termiche e nelle sottostazioni compreso i sistemi di regolazione e controllo, ad esempio le centraline climatiche ove presenti.

L'Impresa dovrà comunicare al Committente la data di effettuazione delle prove suddette. Eventuali disfunzioni rilevate nel corso delle prove, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l'inizio, dovranno essere immediatamente segnalate per iscritto al Committente e verbalizzate.

Per conduzione degli impianti di riscaldamento e di condizionamento si intende il complesso delle attività e prestazioni impiegate per assicurare l'efficienza del funzionamento continuo e sicuro dei vari impianti, con l'esclusione della sola fornitura del combustibile e dell'energia elettrica.

La finalità della conduzione degli impianti consiste nell'assicurare il mantenimento delle prestazioni contrattuali, l'efficienza e la continuità di funzionamento degli impianti nei periodi e negli orari stabiliti dalla Committente; in particolare assicurare il livello di comfort ambientale negli edifici oggetto dell'appalto nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente e dal presente Capitolato, in relazione alle loro destinazioni d'uso.

La conduzione degli impianti prevede, tra l'altro, le seguenti attività:

- a. avviamento dell'impianto;
- b. conduzione dell'impianto secondo le norme UNI-CTI vigenti;
- c. pronto intervento;
- d. spegnimento/attenuazione;
- e. azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge;
- f. messa a riposo;
- g. ed ogni quant'altro necessario al raggiungimento degli obiettivi contrattuali fissati dall'Amministrazione Appaltante.

Il presente elenco è da ritenersi indicativo e non limitativo delle condizioni di fornitura di servizio del presente appalto.

## **Articolo 6. Ampliamenti e/o aggiunte**

---

Qualora in vigenza del contratto, l'Amministrazione apporti modifiche, integrazioni, ampliamenti ed estendimenti degli impianti, che comportano un aumento di potenza termica contenuta nel **5%** (riferito alla potenzialità complessiva degli impianti oggetto dell'appalto) di quella di contratto, di cui al verbale di consegna, la ditta Assuntrice del servizio è obbligata ad assumere la conduzione dei nuovi impianti, senza che questa possa richiedere compensi di sorta. Nel caso in cui l'aumento della succitata potenza termica è compresa tra il 6% ed il 20% di quella di contratto, l'Assuntore è obbligato ad assumere la conduzione dei nuovi impianti, ma avrà diritto ad una maggiorazione del corrispettivo nella misura della percentuale di aumento della potenza termica misurata in Kcalorie rispetto a quella di affidamento.

**Qualora l'aumento della potenza termica in Kcalorie ecceda il 20% suindicato, le condizioni contrattuali saranno oggetto di concordamento, previa stipulazione di atto aggiuntivo.** In tale ultimo caso rimane nella facoltà del Comune di Venosa affidare ad altra ditta la conduzione dei nuovi impianti, sempre che questi possano avere autonomia funzionale, e/o procedere alla riduzione della consistenza originaria degli impianti tecnologici di che trattasi. Resta in ogni caso escluso per l'Assuntore, in tale ultima evenienza, il diritto a qualsivoglia compenso o indennizzo, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio, nonché il diritto di recesso o di richiesta di risoluzione del rapporto. L'impresa rimarrà inoltre comunque obbligata all'esecuzione delle prestazioni anche se ridotte.

#### **Articolo 7. Oneri particolari a carico della Ditta**

---

Nell'esercizio e manutenzione degli impianti oggetto del presente Capitolato, l'impresa aggiudicataria dovrà assumere il ruolo di "**Terzo Responsabile**" svolgendo, quindi, tutte le attività previste dal D.P.R. 551/99 dal D.P.R. 412/93 e dalla Legge 10/91 dai suoi decreti attuativi. Il Terzo Responsabile assume la responsabilità dell'esercizio degli Impianti Termici e di condizionamento, in particolare quella di condurre gli Impianti Termici e disporre tutte le operazioni di manutenzione di esercizio secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli Impianti Termici ovvero secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza.

L'impresa aggiudicataria dovrà curare la tenuta dei "libretti di impianto" e dei "libretti di centrale" previsti dai commi 9 e 17 dell'art. 11 del D.P.R. n. 4 12/93 e s.m.i. e provvedere a firmare il "libretto di centrale" conformemente a quanto previsto dal comma 5 del medesimo articolo per accettazione della funzione di Terzo Responsabile dell'impianto ed in particolare dell'impegno dell'assunzione di responsabilità quale soggetto delle sanzioni amministrative previste dall'art. 34, comma 5, della Legge 10/91. L'Appaltatore dovrà garantire in ogni momento la disponibilità all'interno della centrale termica del relativo libretto, tale da essere consultabile dagli organi di

controllo preposti.

Il servizio dovrà essere svolto con ogni accuratezza e scrupolosità e comunque a regola d'arte. In particolare l'Assuntore dovrà provvedere:

1. alla direzione, sorveglianza e controllo per assicurare l'efficienza del servizio;
2. alla pulizia dei locali delle centrali e sottocentrali, gallerie, passaggi reti di distribuzione, nonché al trasporto a rifiuto dei materiali provenienti dalle pulizie;
3. alla pulizia delle canne fumarie e cumuli da fumo, di eventuali serbatoi di stoccaggio combustibile, con trasporto a rifiuto del materiale di risulta;
4. al trasporto dei propri operai con mezzi propri;
5. al pagamento dei contributi assicurativi ed assistenziali vari a favore dei propri dipendenti, comunicando al Responsabile del servizio l'avvenuto adempimento almeno ogni sei mesi.
6. ad assumere ogni iniziativa sull'adozione di tutte le misure e sull'impiego dei mezzi per evitare e prevenire infortuni, incendi, scoppi di apparecchi, ecc., nonché garantire il rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alle tipologie tecnologiche ed impiantistiche presenti negli immobili sollevando l'Amministrazione Comunale da ogni responsabilità per danni eventualmente cagionati ad agenti ed operai della ditta per infortuni che potranno verificarsi in dipendenza dell'appalto;
7. alla conduzione in maniera idonea, di tutti gli impianti, in modo da assicurare una combustione quanto più perfetta possibile al fine di evitare danni e pericoli conseguenti all'emissione in atmosfera di fumi, polvere, gas ed odori di qualsiasi tipo; assicurare le normali condizioni di salubrità dell'aria in modo da impedire qualsiasi pregiudizio diretto o indiretto alla salute dei cittadini e danni ai beni pubblici e privati nei limiti dei mezzi messi a disposizione dell'Ente appaltante;
- 8. a favorire le condizioni che permettano di conseguire un risparmio di gestione sia con il contenimento dei consumi energetici che con la riduzione dei guasti;**
9. ad ispezionare il serbatoio di riserva idrica e curare la perfetta funzionalità;
10. ad effettuare i previsti controlli e verifiche semestrali e annuali, dandone per ognuno comunicazione scritta al Responsabile del servizio, sulla perfetta efficienza dell'impianto antincendio delle centrali termiche, provvedendo a proprie cure e spese, anche al caricamento e collaudo, ove necessario, degli estintori relativi;
11. a verificare ogni settimana il funzionamento automatico dell'accensione, provvedendo in caso di guasti all'accensione manuale, nonché a verificare il livello dell'eventuale combustibile (gasolio), segnalando in tempo utile al Comune la necessità del rifornimento;
12. a fare quant'altro necessario ed utile, anche se non espressamente richiamato nel capitolato,

secondo la legge e le buone norme tecniche per assicurare un normale standard di manutenzione e gestione degli impianti ed attrezzature relative;

13. a farsi carico in nome e per conto del Comune di Venosa di tutti gli adempimenti inclusi compreso i relativi oneri previsti dalle norme vigenti, compreso il D.P.R. n. 142 del 25.08.1993 di attuazione della legge n. 10 del 09.01.1991, compresa la legge n. 46/90 e s.m.i. e il D.P.R. n.412 del 26.08.1993 e s.m.i. (D.P.R. n. 551 del 21/12/99), oltre al rispetto di tutta la normativa, anche se non riportata nel presente capitolato, che riguarda gli adempimenti ed oneri a carico del Comune di Venosa. In particolare:

- a. dovrà provvedere al rispetto dei limiti di esercizio degli impianti termici di cui all'art. 9 del D.P.R. 412/1993 per quanto attiene al periodo e durata giornaliera e modalità di attivazione degli impianti. Ciò in linea generale, fatta salva eventuale modifica degli orari di funzionamento espressamente disposta con Ordinanza del Sindaco o del funzionario all'uopo designato e comunque motivata in ordine al contenuto dell'art. 9 del D.P.R. 412/93;
- b. dovrà provvedere alla conduzione degli impianti in modo da non superare i valori massimi della temperatura ambiente, individuati per tipologia di edifici, fissati dall'art. 4 del D.P.R. 412/93. Inoltre, dovrà garantire, per tutta la durata dell'anno scolastico, la presenza di acqua calda sanitaria per gli impianti a servizio delle scuole;
- c. dovrà far si che il rendimento di combustione non sia mai inferiore al limite di rendimento previsto dall'art. 11, comma 14 del D.P.R. 413/93. Per gli impianti termici centralizzati di potenza maggiore di 350 kW, la verifica dovrà essere effettuata almeno due volte l'anno; per i generatori di calore centralizzati di potenza minore di 350 kW almeno una volta l'anno. I rilievi dovranno essere registrati nel "libretto di centrale";
- d. dovrà provvedere a garantire in qualsiasi tempo una perfetta combustione nel rispetto dei limiti di emissione stabiliti dalla legge e dalla normativa vigente. Le misure relative ai parametri rilevati dovranno essere trascritte nel "libretto di centrale";
- e. dovrà provvedere a completare e conservare all'interno della centrale termica, in luogo sicuro, il "libretto di centrale" o "libretto di impianto", nel caso, rispettivamente, di impianti termici con potenza nominale superiore od inferiore a 35 kW, conformemente all'art. 11, comma 11, del D.P.R. 412/93;
- f. dovrà provvedere ad esporre, presso ogni impianto termico, una tabella con l'indicazione del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico e dell'orario di

cui all'art. 9 del D.P.R. 412/93 e le generalità e il domicilio del responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto stesso;

- g. dovrà provvedere ad assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti ai fini della sicurezza e della funzionalità mediante controlli periodici programmati conformemente a quanto indicato nelle norme UNICTI, UNI-CIG e UNI-CEI. In particolare, prima, durante e dopo ogni gestione stagionale invernale della centrale termica dovranno essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente che dovranno essere registrate sul libretto di centrale;
  - h. dovrà provvedere alla fornitura di beni, ovvero all'approvvigionamento, adeguato in termini qualitativi e quantitativi, di componenti prodotti e materiali occorrenti all'esercizio e manutenzione dell'impianto. I componenti e prodotti utilizzati dovranno possedere le certificazioni di cui all'art. 32 della Legge n. 10/91. La finalità della fornitura di beni è l'affidabilità e continuità di esercizio e manutenzione degli impianti nei termini previsti dall'art. 9 di cui al D.P.R. 412 del 1993;
  - i. dovrà provvedere ad effettuare, entro 48 h dalla segnalazione, tutti gli interventi di manutenzione e guasto necessari per il corretto funzionamento degli impianti. Dovrà effettuare, altresì, interventi di adeguamento alle norme dell'impianto o parti di esso in qualunque momento si renda necessario durante il periodo contrattuale, anche per sopravvenuti aggiornamenti della norma. Si intende, inoltre, che l'aggiornamento normativo di componenti il cui prezzo medio di mercato non ecceda € 2.000,00= è a totale carico dell'impresa;**
  - j. dovrà a garantire un servizio di pronto intervento 24 ore su 24, con l'utilizzo di personale idoneo e specializzato (servizio di reperibilità). **A tal fine, l'appaltatore dovrà, in caso di aggiudicazione, istituire entro venti giorni dalla stipula del contratto una sede operativa nel comune di Venosa.**
14. ad assicurare, ove presente, il normale funzionamento degli impianti di condizionamento nel periodo estivo ed eventuale altro impianto che nel corso dell'appalto dovesse essere realizzato dal Comune. Qualora necessario provvederà alla sostituzione o rifuso del gas-Freon e comunque quant'altro necessario per il perfetto funzionamento del gruppo refrigerante degli impianti;
15. a provvedere almeno ogni tre mesi alla pulizia dei filtri esistenti nei termoconvettori, mentre si dovrà provvedere alla loro sostituzione ogni due anni;
16. ad effettuare il pagamento di ogni imposta, tassa o tributo comunque dipendente dal presente

contratto;

**17. a munire, a propria cura e spese, il personale di appositi dispositivi di protezione individuali;**

18. ad effettuare a sua cura e spese, compreso il pagamento di eventuali diritti e bolli, tutte le verifiche e prove di controllo previste dal D.P.R. n. 412/93 e quelle richieste dai funzionari dell'ISPESL e dei VV.FF.;

Ai sensi dell'art. 11 c. 3 del D.P.R. n. 412/93 e s.m.i. per gli impianti termici con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW il possesso dei requisiti richiesti al "terzo responsabile" dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico è dimostrato mediante l'iscrizione ad albi nazionali tenuti dalla pubblica amministrazione e pertinenti per categoria, oppure mediante l'iscrizione ad elenchi equivalenti dell'Unione europea, oppure mediante certificazione del soggetto, ai sensi delle norme UNI EN ISO della serie 9.000. E' considerato soddisfatto il predetto requisito anche attraverso il possesso dell'attestazione SOA nella qualifica "OG11" oppure "OS28";

**19. ad effettuare tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre quelli indicati nell'Allegato 1, necessari per rendere le centrali e relativi impianti adeguati alle norme di sicurezza antincendio, ivi compreso eventuali interventi aggiuntivi se necessari per il rispetto delle norme e regolamenti vigenti in materia e /o per il corretto funzionamento di tutti gli impianti;**

20. a provvedere in nome e per conto del Comune di Venosa ad effettuare tutti gli adempimenti, senza eccezione alcuna, tecnici ed amministrativi, per il rilascio e/o rinnovo di autorizzazioni, nulla osta e quant'altro necessario per il pieno rispetto delle normative presenti e future vigenti in materia;

a. entro nove (9) mesi dalla data di stipula del contratto, l'Assuntore è obbligato, **pena la risoluzione del contratto**, ad effettuare tutti gli interventi ed adempimenti previsti nella perizia allegata redatta dall'Ing. Antonio CACOSSO e messa a disposizione dell'Assuntore dal Committente ed allegata al presente capitolato, oltre ad eventuali ulteriori interventi migliorativi da comunicare preventivamente al responsabile del Servizio, il quale dovrà dare il suo assenso, e quant'altro necessario, anche di natura amministrativa (domande, spese per diritti vari, ecc.) per ottenere le relative autorizzazioni, nulla osta, certificazioni, ecc. per la tenuta in esercizio delle centrali termiche con relativi impianti di distribuzione compreso i radiatori e gli impianti di condizionamento.

b. Le succitate autorizzazioni, certificazioni, nulla osta, ecc. devono essere acquisiti

entro il suddetto termine di nove (9) mesi e consegnati in originale al Responsabile del Servizio.

Gli orari di servizio potranno subire modificazioni mediante semplice comunicazione scritta da parte del Committente. L'Impresa, su disposizione del Committente, adeguerà il periodo di gestione in base alle condizioni meteorologiche tenuto conto della classificazione generale degli edifici per categorie.

Il Committente si riserva la facoltà, nell'ambito delle compatibilità normative, di fissare date diverse di inizio e di cessazione del servizio di riscaldamento invernale, così come di richiedere orari aggiuntivi rispetto a quelli standard, comunicando l'ordine all'Impresa. Lo stesso potrà ordinare la riattivazione del servizio anche dopo che sia stato interrotto per scadenza normale ovvero per ordine di cessazione precedentemente impartito.

## **Articolo 8. Modalità e criteri di aggiudicazione dell'appalto**

---

L'appalto viene affidato con il sistema della procedura aperta di cui all'art. 55 del D.Lgs. n. 163/2006 e sarà aggiudicato con il criterio di cui art. 83 del medesimo decreto, ovvero secondo il criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa**.

Ai sensi degli artt. 86, 87, 88 ed 89 si procederà alla verifica di eventuali offerte anomale.

**Prima della presentazione della propria offerta l'impresa dovrà effettuare la visita dei luoghi previo appuntamento telefonico da concordare con il Responsabile Unico del Procedimento.**

Sono ammesse soltanto offerte in ribasso, mentre saranno escluse offerte alla pari e/o in aumento. Le offerte ammesse saranno vagliate dall'apposita commissione di gara che formerà una graduatoria in base agli elementi di valutazione qui elencati in ordine decrescente, cui saranno attribuiti i seguenti valori massimi di punteggio:

**a. Ribasso: max punti 40**

**b. Servizio di conduzione, gestione e manutenzione: max punti 47**

**c. Offerta relativa ai lavori di cui alla perizia dell'Ing. Antonio CACOSSO: max punti 13.**

Il punteggio relativo al **Ribasso** è così suddiviso tra i seguenti elementi di valutazione:

- 1) Ribasso percentuale sul servizio di conduzione, gestione e manutenzione ordinaria: *massimo 15 punti*;
- 2) Ribasso percentuale sui lavori di manutenzione straordinaria aggiuntivi, eventualmente occorrenti durante la durata dell'appalto: *massimo 25 punti*;

I punteggi relativi all'elemento Ribasso saranno attribuiti mediante la seguente formula:

$$\frac{X \cdot \text{Ribasso minimo offerto dai concorrenti ammessi}}{\text{Ribasso Offerto dal concorrente}}$$

dove X rappresenta il punteggio massimo attribuito al criterio di valutazione secondo quanto indicato nel precedente capoverso.

**Si procederà alla valutazione dell'offerta economica solo per le ditte che hanno ottenuto almeno un punteggio di 40/60 in merito agli elementi dell'offerta qualitativa di cui ai punti b) e c).**

Il punteggio relativo al *Servizio di conduzione, gestione e manutenzione* è così suddiviso tra i seguenti elementi di valutazione:

- 3) Gestione informatizzata degli interventi: fino ad un massimo di 13 punti così distinti:
  - a. Qualità, semplicità ed efficacia del sistema nella segnalazione dei guasti e malfunzionamenti: *massimo 7 punti*;
  - b. Celerità della segnalazione dei guasti e malfunzionamenti e possibilità di intervenire a distanza: *massimo 6 punti*;
- 4) Tempistica di intervento inferiore alla soglia di cui all'art. 7 c. 13 let. i), comprensiva di ogni ulteriore attività ritenuta utile ai fini della manutenzione: fino ad un massimo di 12 punti. Il punteggio attribuito al concorrente verrà determinato con la formula:

$$\frac{12 \cdot \text{Tempo minimo offerto dai concorrenti ammessi}}{\text{Tempo offerto dal concorrente}}$$

- 5) Presenza sul territorio comunale: il massimo punteggio sarà attribuito al concorrente che già dispone di una sede operativa prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La disponibilità del locale dovrà essere dimostrata allegando all'offerta copia del contratto di locazione o di proprietà: fino ad un massimo di 10 punti.
- 6) Mezzi di comunicazione e informatici: fino ad un massimo di 3 punti.
- 7) Organigramma della struttura operativa: fino ad un massimo di 3 punti.
- 8) Dotazioni strumentali: fino ad un massimo di 3 punti.
- 9) Attrezzature, i mezzi e le apparecchiature: fino ad un massimo di 3 punti.

I punteggi relativi ai singoli elementi di valutazione saranno così attribuiti:

- 1) I punteggi relativi all'elemento **Gestione informatizzata degli interventi di manutenzione programmata, degli interventi manutentivi a guasto avvenuto e segnalazioni di guasto e malfunzionamenti** saranno attribuiti moltiplicando i 13 punti a disposizione per la media dei coefficienti variabili tra zero ed uno attribuiti ad ogni singolo concorrente discrezionalmente da ciascun commissario;

- 2) I punteggi relativi all'elemento **Tempistica di intervento inferiore alla soglia di cui all'art. 7 c. 13 let. i)**, **comprensiva di ogni ulteriore attività ritenuta utile ai fini della manutenzione** saranno attribuiti moltiplicando i **12 punti** a disposizione per la media dei coefficienti variabili tra zero ed uno attribuiti ad ogni singolo concorrente discrezionalmente da ciascun commissario.
- 3) I punteggi relativi all'elemento **Mezzi di comunicazione e informatici** saranno attribuiti moltiplicando i **3 punti** a disposizione per la media dei coefficienti variabili tra zero ed uno attribuiti ad ogni singolo concorrente discrezionalmente da ciascun commissario.
- 4) I punteggi relativi all'elemento **Organigramma della struttura operativa** saranno attribuiti moltiplicando i **3 punti** a disposizione per la media dei coefficienti variabili tra zero ed uno attribuiti ad ogni singolo concorrente discrezionalmente da ciascun commissario.
- 5) I punteggi relativi all'elemento **Dotazioni strumentali**, saranno attribuiti moltiplicando i **3 punti** a disposizione per la media dei coefficienti variabili tra zero ed uno attribuiti ad ogni singolo concorrente discrezionalmente da ciascun commissario.
- 6) I punteggi relativi all'elemento **Attrezzature, mezzi e apparecchiature** saranno attribuiti moltiplicando i **3 punti** a disposizione per la media dei coefficienti variabili tra zero ed uno attribuiti ad ogni singolo concorrente discrezionalmente da ciascun commissario.

Il punteggio relativo ai **lavori di cui alla perizia allegata redatta dall'ing. Antonio CACOSSO** è così suddiviso tra i seguenti elementi di valutazione:

- 1) Proposta migliorativa in termini progettuali anche alla luce delle sopravvenute eventuali normative e di risparmio energetico: *fino ad un massimo di **7 punti***.
- 2) Proposta migliorativa in termini di tempi di realizzazione inferiori ai nove mesi massimi previsti nel presente capitolato: *fino ad un massimo di **6 punti***.

## **Articolo 9. Formulazione dell'offerta**

---

L'offerta consiste in una "OFFERTA TECNICA" e in una "OFFERTA ECONOMICA". L'OFFERTA TECNICA dovrà essere composta da una relazione, denominata "Servizio **di conduzione gestione e manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento**", dovrà riguardare le modalità con cui si intende effettuare il servizio e sarà a completamento di quanto già previsto nel presente Capitolato Speciale d'Appalto e relativi allegati. La relazione suddetta, sarà articolata nei seguenti capitoli:

- a. Capitolo 1: Descrizione della proposta di gestione informatizzata degli interventi di manutenzione programmata, degli interventi manutentivi a guasto avvenuto e delle*

segnalazioni di guasto e malfunzionamenti;

- b. Capitolo 2: Modalità di gestione del servizio manutenzione e segnalazione guasti e malfunzionamenti da effettuare mediante la disponibilità di un sede operativa nel territorio comunale;*
- c. Capitolo 3: Tempistica, modalità e frequenza d'intervento per tipologia di apparecchiatura con indicazione di ogni ulteriore attività ritenuta utile ai fine della manutenzione;*
- d. Capitolo 4: I mezzi di comunicazione e informatici che si intende impiegare, in appoggio alla telefonia mobile, per l'erogazione del servizio (a titolo esemplificativo: SMS, palmari, PC portatili, etc....);*
- e. Capitolo 5: L'organigramma della struttura operativa che si prevede di dedicare alla svolgimento del servizio di manutenzione, nonché il piano di assistenza, di pronto intervento e di reperibilità.*
- f. Capitolo 6: Le dotazioni strumentali, tecniche e di misura necessarie per le tarature, il bilanciamento ed il collaudo degli impianti anche in riferimento a quanto previsto dal Manuale del proprio Sistema di Gestione per la Qualità;*
- g. Capitolo 7: Le attrezzature, i mezzi e le apparecchiature delle quali intende avvalersi per l'espletamento del servizio;*
- h. Capitolo 8: Proposta progettuale (eventuale) migliorativa inerente i lavori di cui alla perizia allegata redatta dall'Ing. Antonio CACOSSO.*

L'OFFERTA ECONOMICA dovrà contenere il ribasso espresso in cifre e lettere rispetto al servizio di conduzione gestione e manutenzione a base di gara distinto dal ribasso per i lavori di manutenzione straordinaria aggiuntivi, eventualmente occorrenti durante la durata dell'appalto.

#### **Articolo 10. Responsabilità dell'appaltatore**

---

L'Appaltatore è responsabile a tutti gli effetti dell'esatto adempimento alle condizioni di contratto e della perfetta esecuzione e riuscita dei servizi ed opere connesse con l'oggetto del presente appalto, restando esplicitamente inteso che le norme contenute nel presente Capitolato Speciale d'Appalto sono da esso riconosciute idonee al raggiungimento di tali scopi; la loro osservanza quindi non ne limita né riduce comunque la responsabilità.

L'Appaltatore assume la figura di **terzo responsabile** in conformità all'art. 31, in particolare comma 1 e 2 della Legge n. 10 del 09/01/1991 e all'art. 11 in particolare commi 1 e 2 del D.P.R. 412 del 26/08/1993 e successive modifiche ed integrazioni (D.P.R. 551 del 2 1/12/1999). **Il terzo responsabile, in qualità di soggetto sanzionabile ai sensi dell'art. 34, comma 5 della Legge 10/91, si farà carico di ogni sanzione dovuta a inadempienze delle norme per tutto il periodo**

**in cui conserverà il ruolo.**

Nell'esecuzione del contratto l'Appaltatore, sotto la sua esclusiva responsabilità, sarà tenuto ad osservare tutte le disposizioni di legge e tutti i regolamenti che riguardino comunque l'attività contrattuale, con speciale riferimento, ma non limitatamente, alle norme fiscali ed alle norme in materia di lavoro e di sicurezza.

L'Appaltatore è responsabile della capacità professionale e del corretto comportamento nell'esecuzione dell'appalto, anche nei riguardi di terzi, di tutte le maestranze utilizzate per l'esecuzione dei lavori sia proprie che di eventuali imprese mandanti, e si obbliga ad osservare e a far osservare da queste le prescrizioni e le ordinazioni ricevute sia concernenti l'esecuzione dei lavori che concernenti aspetti disciplinari e comportamentali e ad allontanare quelli che risultassero, anche a giudizio insindacabile dei responsabili delegati dell'Amministrazione appaltante, inidonei o indesiderabili.

L'Appaltatore è pertanto tenuto a rispondere, nei termini sopra esposti, dell'opera e del comportamento di tutte le maestranze dallo stesso utilizzate per l'esecuzione dell'appalto ed è comunque direttamente responsabile dei danni derivati da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di leggi e regolamenti arrecati, per fatto proprio o dei propri dipendenti o di persone da esso chiamate per qualsiasi motivo in luogo, arrecati sia al personale proprio o di altre Ditte od a terzi comunque presenti, sia a cose proprie o di altre Ditte o comunque pertinenti agli edifici compresi nell'appalto ed ai loro impianti, attrezzature ed arredi. La suddetta responsabilità solleva la Committente ed il suo personale preposto alla direzione, assistenza e vigilanza dei lavori da ogni responsabilità e conseguenza civile e penale.

La responsabilità dell'Appaltatore si estende ai danni, a persone e cose, che derivassero da errori o inadeguatezza nell'esecuzione dei lavori ed a quelli che potrebbero verificarsi per la mancata predisposizione dei mezzi di prevenzione o per il mancato tempestivo intervento nei casi di emergenza. A prescindere dalle eventuali penalità contrattuali, l'Appaltatore è tenuto al risarcimento di tutti i danni di cui sopra. Qualora per la riparazione dei danni in questione si rendessero necessarie opere complementari, anche tali opere ed i materiali occorrenti saranno a carico dell'Appaltatore e così pure il risarcimento dei danni eventuali provocati nell'esecuzione delle opere in questione. In caso di inosservanza anche parziale da parte dell'Appaltatore delle leggi e disposizioni in materia di opere pubbliche o delle prescrizioni dettate dal presente Capitolato Speciale d'Appalto, la Committente provvederà a contestare la mancata esecuzione per iscritto, assegnando all'Appaltatore un termine perentorio, entro il quale l'inadempimento dovrà essere sanato. Tutte le spese derivanti alla Committente dai suddetti inadempimenti, saranno addebitate all'Appaltatore. Gli eventuali maggiori costi delle opere eseguite in difformità alle prescrizioni

contrattuali o comunque impartite, non saranno tenute in considerazione.

L'Appaltatore adotterà tutti i provvedimenti necessari perché l'accesso alle centrali ed ai locali tecnologici in genere sia vietato a tutte le persone non addette ai lavori e non ammessevi dall'Amministrazione appaltante.

Qualora venisse accertato che la necessità di provvedere ad operazioni di manutenzione straordinaria di impianti, anche con la sostituzione di apparecchiature, accessori o altro derivasse da inadempimento della Ditta, per negligenza nella conduzione, ovvero per negligente o mancata esecuzione delle operazioni di manutenzione ordinaria, la Ditta avrà l'obbligo di provvedere, a sua integrale cura e spese, a tutte le forniture, opere e prestazioni necessarie per le riparazioni e per ripristinare la funzionalità degli impianti.

### **Articolo 11. Osservanza di Leggi e Regolamenti**

---

L'Assuntore del servizio in regime di “**Global Service**” è tenuto alla piena osservanza delle leggi, decreti, e regolamenti vigenti in materia di opere pubbliche, servizi pubblici per conto dello Stato e comunque per conto della pubblica amministrazione, nonché del presente Capitolato. L'Assuntore si impegna e obbliga, anche contrattualmente, ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto nazionale di lavoro e gli accordi locali integrativi per i propri dipendenti.

In caso di inottemperanza ai suddetti obblighi, accertata dalla stazione appaltante medesima o ad essa segnalata dall'ispettorato del lavoro, la stazione appaltante medesima darà comunicazione all'Assuntore dell'inadempienza accertata e procederà, senza alcun avviso, ad una detrazione del 20% sui pagamenti, destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra, oltre alla eventuale escussione della polizza fidejussoria. Il pagamento all'impresa appaltatrice delle somme accantonate non sarà effettuato sino a quando dall'ispettorato del lavoro non sia stato accertato e comunicato al Comune di Venosa, che gli obblighi predetti sono stati integralmente adempiuto. Per le detrazioni dei pagamenti di cui sopra, l'Assuntore non può opporre eccezione alla stazione appaltante, né ha titolo a risarcimento danni. L'Assuntore rispetterà ed accetterà comunque l'applicazione dell'art. 26 del capitolato generale (D.M. n.145/2000).

### **Articolo 12. Documenti che fanno parte del contratto**

---

Fanno parte integrante del contratto di appalto:

- a) il Capitolato generale di appalto (D.M.LL.PP. 19 Aprile 2000, n. 145) che l'Appaltatore dichiara esplicitamente di ben conoscere e che non viene quindi materialmente allegato;

- b) il presente Capitolato Speciale d'Appalto per la conduzione, gestione e manutenzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento degli edifici comunali comprensivo dell'allegato relativo alla manutenzione straordinaria.

### **Articolo 13. Spese contrattuali**

---

Tutte le spese di scritturazione, bollo e registrazione relative alla stipulazione del contratto d'appalto resteranno a carico della Ditta appaltatrice.

### **Articolo 14. Cauzione**

---

Al momento della stipulazione del contratto l'Appaltatore dovrà prestare una cauzione di importo pari al 10% (dieci per cento) dell'ammontare netto dell'appalto a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto.

La cauzione è a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi derivanti dal contratto, del risarcimento dei danni, nonché delle spese che eventualmente l'Amministrazione dovesse, durante l'appalto, sostenere per fatto dell'Assuntore a causa di inadempimento o inesatto adempimento dei suoi obblighi. Resta salvo per il Comune l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente. L'Assuntore potrà essere obbligato a reintegrare la cauzione di cui il Comune di Venosa avesse dovuto valersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto. Si intende applicato ad ogni effetto quanto previsto dall'art. 123 del D.P.R. n. 207 del 05/10/2010.

Qualora nel corso di esecuzione del contratto, per qualsiasi motivo, si verificassero variazioni significative dell'ammontare netto dell'appalto, la cauzione dovrà essere corrispondentemente integrata ovvero ridotta, su richiesta della parte interessata.

La cauzione dovrà essere costituita nei modi previsti dalla legge n. 348 del 10/06/1982 e cioè mediante fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del R.D.L. 12 marzo 1936 n. 375 e successive modifiche e integrazioni, ovvero mediante polizza assicurativa rilasciata da impresa di assicurazioni debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni secondo legislazione vigente, contenente l'espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, nonché l'impegno a versare la cauzione a prima richiesta della Amministrazione appaltante, senza possibilità di opporre eccezioni o ritardi entro 15 giorni dalla richiesta.

Lo svincolo della cauzione avverrà con determinazione dirigenziale, nella quale si darà atto dei verbali di cui all'Articolo 37.

### **Articolo 15. Assicurazione**

---

L'Appaltatore è tenuto a stipulare una polizza di assicurazione "tutti i rischi", a copertura dei danni parziali e/o totali che dovessero derivare agli impianti, alle apparecchiature ed agli edifici ad essi connessi affidati alla Ditta, che garantisca il Committente da tutti i rischi di esecuzione delle prestazioni oggetto del presente appalto, da qualsiasi causa determinati, eccetto quelli derivanti da azioni di terzi o cause di forza maggiore e che preveda anche una garanzia di responsabilità civile verso i terzi.

Tale polizza, con massimale unico di € 5.000.000,00=, dovrà avere una validità per patto espresso dalla consegna degli impianti fino al verbale di riconsegna degli impianti. La polizza deve prevedere che per i terzi si intende anche il Comune di Venosa, i suoi dipendenti ed i suoi amministratori.

#### **Articolo 16. Recesso**

---

Il Comune di Venosa si riserva il diritto di recedere in ogni momento e per qualsiasi ragione dal presente contratto dando un preavviso di 180 giorni per iscritto all'Appaltatore con lettera raccomandata A.R.

In conseguenza dell'esercizio del diritto di recesso il Comune di Venosa si impegna a pagare all'Appaltatore il corrispettivo pattuito per le attività eseguite fino alla data di efficacia del recesso stesso ed a corrispondere un ulteriore importo, a titolo di indennizzo dei costi sostenuti per l'esecuzione del presente contratto ed a titolo di mancato guadagno, che è determinato sin d'ora essere pari al 10% del corrispettivo pattuito annuo.

Resta perciò inteso che l'Appaltatore, in caso di recesso, rinuncia nei confronti del Comune di Venosa a qualsivoglia pretesa dovuta per le obbligazioni di cui sopra ed a qualsiasi altro titolo, anche di risarcimento danni, per l'anticipato scioglimento del contratto d'appalto.

#### **Articolo 17. Consegna del Servizio**

---

L'Assuntore del servizio almeno dieci (10) giorni prima della sottoscrizione del contratto dovrà presentare al Responsabile Comunale del Servizio:

- a. il Piano Operativo per la Sicurezza;
- b. il nominativo del Responsabile (Preposto) al quale fare riferimento in caso di qualsiasi necessità, fornendo il recapito anagrafico e telefonico;
- c. il nominativo del direttore tecnico e direttore dei lavori.

L'Assuntore al momento della stipula del contratto, dovrà eleggere domicilio, a tutti gli effetti, nel Comune di Venosa.

**Non è accordato all'Assuntore il diritto di esclusiva, ipotizzato dall'art. 1567 del Codice**

**Civile. Pertanto, il Comune di Venosa, si riserva la facoltà, rimessa al suo libero apprezzamento, di affidare l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, anche parziali, della stessa natura e/o di ogni altra tipologia ad altre imprese, oppure di eseguire direttamente in economia. La ditta Assuntrice del servizio è tenuta a dare tutta la sua collaborazione senza creare alcun ostacolo all'esecuzione dei lavori da parte di altre ditte, nel caso ciò si verifici si configura grave inadempienza contrattuale e pertanto il Comune di Venosa, avrà la facoltà di rescissione/risoluzione unilaterale del contratto.**

Tra l'Assuntore ed il Comune di Venosa (Committente) vi sarà esclusivamente il rapporto derivante dal contratto di appalto. Pertanto viene escluso qualsiasi rapporto di lavoro subordinato, di agenzia o comunque di collaborazione tra il Committente e gli Ausiliari dell'Assuntore i quali risponderanno del proprio operato solo ed esclusivamente ad esso o ai soggetti a ciò appositamente incaricati (preposti).

#### **Articolo 18. Rappresentanza committente e rappresentanza impresa**

---

Il Committente nominerà un Responsabile di Servizio che lo rappresenterà nei rapporti con l'Impresa al fine di verificare in corso d'opera la perfetta osservanza di tutte le prescrizioni contrattuali, in conformità anche con quanto stabilito dall'art. 1662 del C.C..

Il Responsabile di Servizio, o persona da lui delegata, dovrà essere tempestivamente informato di tutte le attività intraprese per limitare i danni e le disfunzioni agli impianti. Per l'espletamento dei sopraccitati compiti, il Responsabile avrà diritto in qualsiasi momento ad accedere ai luoghi nei quali l'Impresa svolge la sua attività.

L'Impresa nominerà quale proprio rappresentante delegato a tenere i rapporti con il Committente un proprio tecnico qualificato che assumerà la carica di Responsabile Tecnico il quale dovrà avere piena conoscenza della documentazione di appalto e dovrà essere munito dei poteri necessari, risultanti da procura con firma autenticata, per la gestione dei servizi oggetto dell'appalto. Il rappresentante dell'impresa dovrà assicurare la presenza durante lo svolgimento degli interventi assumendo il ruolo di preposto. Egli dovrà sovrintendere ai lavori e recepire le eventuali osservazioni e le istanze dei responsabili del Committente.

L'eventuale sostituzione del Responsabile dovrà essere previamente comunicato per iscritto al Responsabile Comunale del Servizio.

E' fatto obbligo all'Impresa appaltatrice di assegnare al Responsabile del Servizio ed ove esiste al custode dello stabile un recapito telefonico, cui far capo al di fuori del normale orario lavorativo e/o nelle giornate festive, per far fronte alle eventuali emergenze funzionali degli impianti oggetto dell'appalto. E' fatto altresì obbligo alla stessa Impresa di comunicare con la massima sollecitudine

(massimo entro 24 ore) qualunque variazione in merito ai propri recapiti telefonici destinati ai servizi di reperibilità.

Non è ammesso l'impiego di segreteria telefonica.

Il Responsabile dell'Impresa (o, previa comunicazione scritta al Committente, personale da lui delegato) dovrà garantire la reperibilità anche al di fuori del normale orario lavorativo e nei giorni festivi al fine di fronteggiare ed intervenire nei casi in cui si manifestino situazioni di pericolo e di inagibilità.

A tale scopo, il Responsabile dell'Impresa, al fine di essere sempre contattabile dal personale tecnico incaricato dal Committente di espletare il servizio di coordinatore di reperibilità, dovrà essere dotato di telefono cellulare e dovrà poter disporre del personale, dei mezzi e delle attrezzature atte ad eliminare il pericolo o il danno e qualora richiesto dal Committente ripristinare la funzionalità degli impianti oggetto dell'appalto al fine di garantire il servizio ritenuto essenziale.

Ogni parte potrà formulare all'altra richiesta scritta di verbalizzare in contraddittorio qualsiasi situazione eccezionale connessa con l'espletamento delle prestazioni oggetto di appalto, al fine di acquisire elementi utili a giustificare una diversa modalità di applicazione del contratto; tuttavia, in caso di situazioni di pericolo non è in alcun modo giustificabile il mancato tempestivo intervento dell'Impresa per eliminare o limitare tale situazione.

La presenza del personale del Committente, i controlli e le verifiche da esso eseguiti, le disposizioni o prescrizioni da esso emanate, non liberano l'Impresa dagli obblighi e responsabilità inerenti alla buona esecuzione dei Servizi ed alla loro rispondenza alle clausole contrattuali, né la liberano dagli obblighi su di essa incombenti in forza delle leggi, regolamenti e norme in vigore.

#### **Articolo 19. Subappalto**

---

Non è ammesso nessun tipo di subappalto. Non sono, in ogni caso, considerati subappalti le commesse date dall'Assuntore ad altre ditte per la fornitura di materiali, anche in opera, di manufatti ed impianti che si eseguono a mezzo di ditte specializzate.

#### **Articolo 20. Assistenza tecnica**

---

A secondo delle esigenze inerenti i lavori di manutenzione specifica di revisione stagionale, per l'espletamento dei servizi inerenti alla conduzione degli impianti oggetto dell'appalto e per consentire normali turni di lavoro e giornate di riposo, l'Assuntore utilizzerà proprio personale idoneo a secondo delle esigenze.

L'Assuntore provvederà ad operare, a mezzo di tecnici specializzati nei vari rami, la completa assistenza tecnica ed utilizzerà operai specializzati e manutentori, in numero sufficiente ad espletare

con sollecitudine le varie operazioni.

## **Articolo 21. Programma quadro dell'appalto.**

---

Entro nove (9) mesi dalla data di stipula del contratto, la manutenzione dovrà essere basata su un sistema progettuale, elaborato a cura dell'Assuntore, delle attività di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire, che analizzi gli interventi e illustri le scelte in base alle quali si determinano le frequenze, le motivazioni scelte relative alla scadenza temporale degli interventi, nonché tutte le informazioni relative alle modalità di effettuazione delle attività manutentive; fermo restando le prestazioni e obblighi previsti nel presente capitolato speciale d'appalto che costituiscono il minimo indispensabile.

L'Assuntore redige pertanto un programma quadro per tutta la durata dell'appalto, relativo alla totalità degli impianti oggetto dello stesso appalto, a cui saranno allegati specifici programmi di manutenzione relativi ciascuno ad un singolo immobile, contenenti i dati particolari delle apparecchiature e dei componenti installati in ciascuno.

Detto programma sarà presentato al Responsabile del Servizio, il quale esprimerà il proprio parere, propedeutico all'approvazione da parte del Responsabile dell'Area di competenza.

L'Assuntore risponderà ad ogni chiamata ed in qualsiasi momento, fatta anche a mezzo telefono, da parte del Responsabile del Servizio e, in caso di urgenza, da qualsiasi dipendente del Comune di Venosa o personale addetto impiegato nella struttura interessata, per l'eventuale constatazione di deficienze o eccessi di temperatura o di eventuali altri inconvenienti che dovessero verificarsi agli impianti e/o apparecchiature.

L'Assuntore dovrà assicurare la reperibilità, in ogni giorno ed a qualsiasi ora, del personale tecnico necessario all'effettuazione degli interventi di emergenza attuati al fine di evitare l'insorgere di pregiudizi agli impianti o ai sistemi di sicurezza.

L'intervento della squadra di emergenza dovrà avvenire entro un'ora (1) dalla segnalazione. Al fine di poter realizzare gli interventi di cui sopra con la massima celerità sarà onere dell'Assuntore predisporre un servizio di raccolta delle chiamate attivo ventiquattro ore al giorno o, comunque indicare la persona del responsabile ditale servizio.

L'Assuntore con la sottoscrizione del contratto di appalto in regime di “**Global Service**” dichiara espressamente che tutte le clausole e condizioni previste in esso ed in tutti gli altri documenti, compreso il presente capitolato speciale di appalto, che costituiscono parte integrante, hanno carattere di essenzialità.

In particolare, dopo la stipulazione del contratto, l'Assuntore non potrà più sollevare eccezioni aventi ad oggetto le aree, le condizioni e le circostanze locali nelle quali gli interventi si debbono

eseguire, nonché gli oneri connessi e le necessità di dover usare particolari cautele e adottare determinati accorgimenti; pertanto nulla potrà eccepire per eventuali difficoltà che dovessero insorgere durante l'esecuzione degli interventi.

Accertato in difetto l'Assuntore dovrà provvedere tempestivamente, a riportare l'impianto alle normali condizioni di servizio.

Il Responsabile del Servizio si riserva la facoltà di disporre, in ogni momento, il controllo sul perfetto funzionamento di tutti gli apparati dell'impianto nonché della sua consistenza, alla presenza di un rappresentante dell'Assuntore.

Eventuali deficienze e difetti solo se dovuti a inadempienze o colpe dell'Assuntore, verranno contestati in un verbale che servirà al Comune di Venosa per l'applicazione della penale o di eventuali altri provvedimenti.

Nel caso che nonostante la richiesta scritta nessun rappresentante dell'Assuntore intervenga alle verifiche sopra citate, si procederà ugualmente alla presenza di due testimoni che potranno essere anche dipendenti comunali; l'Assuntore comunque è obbligato a fornire tutta l'assistenza che potrà essere richiesta dal Responsabile del Servizio, come pure assicurare la presenza di un suo dipendente anche solo per consentire l'accesso alle centrali termiche ed agli impianti. L'Assuntore ha facoltà in caso di controversie, di ricorrere, entro il termine di cinque giorni dalla data della contestazione, alle procedure di cui all'Articolo 38.

L'Assuntore provvederà ad adottare tutti gli accorgimenti e mezzi tesi ad ottenere il massimo possibile di risparmio energetico, comunicando al Responsabile del Servizio i provvedimenti adottati ed i consumi annui di energia elettrica e combustibile. La suddetta comunicazione dovrà essere effettuato entro il mese di novembre di ogni anno.

#### **Articolo 22. Fornitura del combustibile**

---

La fornitura del combustibile e dell'energia elettrica, sarà effettuata dal Comune di Venosa.

#### **Articolo 23. Riparazioni a causa di forza maggiore**

---

Le spese per le riparazioni dei componenti degli impianti dovute a causa di forza maggiore o per calamità naturali sono a carico del Comune di Venosa.

La forza maggiore dovrà essere accertata dal Responsabile del Servizio, il cui giudizio è da ritenersi inappellabile a tutti gli effetti.

#### **Articolo 24. Variazioni**

---

Nel periodo di validità del contratto alcuni impianti potranno subire variazioni modificando il tipo

di combustibile (gasolio, gas-metano), oppure si potranno effettuare sdoppiamenti degli impianti con la installazione di più caldaie, in tal caso non sarà riconosciuta alcuna modifica alle condizioni dell'appalto.

### **Articolo 25. Manutenzione degli Impianti**

---

L'Assuntore dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria di **tutti** gli impianti di cui al presente capitolato speciale di appalto.

Per manutenzione dovrà intendersi quella metodica ed assidua azione di vigilanza a tutti gli impianti o quelle operazioni tendenti ad assicurare il loro normale, continuo e sicuro funzionamento, del quale l'Assuntore è l'unico responsabile e garante.

Nella locuzione "operazioni" vanno comprese:

- a. le frequenti pulizie, oliature e/o lubrificazioni degli impianti, comprese caldaie, il trattamento antiruggine delle tubazioni e di tutte le parti metalliche, compreso la riverniciatura, il ritocco e/o rifacimento dei rivestimenti isolanti esistenti in centrale e sulla rete di distribuzione;
- b. eliminazione di intasamenti delle tubazioni dovute ad incrostazioni calcaree o altro, compreso la sostituzione delle tubazioni intasate se necessario;
- c. Riparazione di perdite di qualsiasi entità e genere non rientranti nella casistica di cui all'Articolo 23.
- d. Le eventuali opere edili che si dovessero rendere necessarie per gli interventi succitati.

### **Articolo 26. Riparazioni ordinarie**

---

L'Assuntore opererà in luogo con il proprio personale idoneo e tutti i materiali necessari per le riparazioni ordinarie dei componenti degli impianti e delle attrezzature; dette operazioni sono a completo carico dello stesso Assuntore.

### **Articolo 27. Attrezzature**

---

Tutte le attrezzature necessarie per la conduzione, manutenzione e gestione degli impianti sono a carico dell'Assuntore.

### **Articolo 28. Manutenzione Straordinaria**

---

Per manutenzione straordinaria si intende tutti quegli interventi e/o operazioni tendenti a modificare in senso anche migliorativo ed in modo che può essere pure significativo lo stato esistente e/o a sostituire pezzi e/o apparecchiature deteriorate per normale usura del tempo, o per adeguare gli

impianti alla normativa vigente in materia. La sostituzione dei pezzi e/o apparecchiature necessaria per consentire il perfetto funzionamento degli impianti è a totale ed esclusivo carico della Ditta, salvo quanto disposto all'Articolo 7, lett. m) p.to 9.

### **Articolo 29. Modalità di esecuzione degli interventi**

---

I lavori di manutenzione dovranno essere eseguiti in modo da non provocare la sospensione del servizio o di renderla più breve possibile, ricorrendo, se necessario, al lavoro straordinario, notturno, festivo ed anche l'esecuzione di opere provvisorie, senza che per questo l'impresa debba pretendere compensi di sorta.

Le caldaie ed in genere gli apparecchi soggetti a sorveglianza a termini di legge, dovranno essere tenuti in perfetto stato. Eventuali responsabilità derivanti da mal funzionamento delle caldaie o degli impianti ricadranno esclusivamente sulla ditta Assuntrice del servizio.

Rientra tra i compiti della ditta Assuntrice la periodicità della pulizia delle caldaie e delle altre macchine ed impianti e comunque qualsiasi componente degli impianti oggetto dell'appalto. Si precisa che gli interventi e le operazioni riportate nel presente capitolato sono il minimo cui far riferimento giacché l'Assuntore è obbligato ad effettuare anche quelli che, pur se non indicati, sono necessari ed utili, secondo le buone norme tecniche ed in relazione alle vigenti disposizioni di legge, per assicurare un ottimale standard di manutenzione e gestione degli impianti, anche ai fini della sicurezza.

### **Articolo 30. Autorizzazioni del Responsabile del Servizio**

---

Qualsiasi lavoro ritenuto necessario che richiede l'interruzione del funzionamento di qualche servizio, salvo quelle resesi necessarie ed improcrastinabili per la presenza di pericoli per l'incolumità delle persone, deve avere la preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio.

Si intende che le operazioni di manutenzione che comportino sospensioni dal servizio fatte senza il preventivo assenso del Responsabile del Servizio, saranno ritenute arbitrarie e soggette a penalità nella misura del 10% della rata trimestrale prevista dal contratto.

E' fatto assoluto divieto all'Assuntore di apportare qualsiasi modifica agli impianti consegnati, senza formale e precisa autorizzazione scritta del Committente.

Nel caso che la ditta modifichi gli impianti senza tale autorizzazione, oltre alla penalità di cui al presente articolo, sarà tenuta a rimettere ogni cosa in ripristino a sue spese.

Il Comune di Venosa potrà derogare dall'obbligo per l'Assuntore di rimessa in ripristino e rinuncia all'applicazione della penale, se le modifiche, arbitrariamente apportate, fossero ritenute utili e necessarie, in tal caso l'Assuntore non avrà diritto a pretendere alcun compenso speciale per i lavori

eseguiti.

### **Articolo 31. Modifica degli Impianti**

---

Il Comune di Venosa si riserva, altresì, la facoltà di apportare quelle modifiche divenute necessarie per la suddivisione e separazione degli impianti nei vari settori, in modo da adattarli a nuove esigenze ed ai differenti orari di servizio.

Le opere particolari predette saranno eseguite dalla ditta Assuntrice del servizio, ed il relativo corrispettivo sarà quantizzato dal Responsabile del Servizio concordando con l'Assuntore oltre che la tipologia di intervento anche la spesa necessaria secondo la normativa vigente in materia; detta spesa sarà decurtata di almeno il 10%.

In ogni caso il Comune di Venosa, se lo riterrà conveniente, si riserva la facoltà di affidare ad altra ditta gli interventi di che trattasi e l'Assuntore è tenuto a prestare ogni assistenza e collaborazione al fine di consentire il regolare svolgimento dei lavori e nel più breve tempo possibile.

### **Articolo 32. Inadempienze e penalità**

---

Le inadempienze che potranno ascrivere all'Assuntore nel corso dell'appalto, oltre a quelle previste dal presente Capitolato, dal codice civile e dalle leggi in materia, possono consistere:

- a. nell'interruzione del servizio anche parziale, esclusi i casi di forza maggiore, quali la mancanza di erogazione del combustibile, la mancanza di energia elettrica, l'improvvisa e imprevedibile avaria di apparecchiature, il verificarsi di perdite nell'impianto che data la loro entità non consente di assicurare in via provvisoria un minimo e temporaneo funzionamento dell'impianto, circostanza accertata dal Responsabile del Servizio, o per fatti del Committente;
- b. nel logorio degli impianti dovuto ad incuria o deficiente manutenzione, accertato dal Responsabile del Servizio;
- c. le modifiche arbitrarie agli impianti;
- d. in qualsiasi altra omissione, negligenza od azione che comporti un qualunque disservizio o danno nella ordinaria, continua ed efficiente gestione e manutenzione degli impianti;
- e. mancato rispetto delle norme vigenti in materia di conduzione e gestione di impianti di riscaldamento e condizionamento, ivi compreso le norme riguardanti la sicurezza;
- f. nella negligenza della tenuta del registro degli interventi, dei libretti, e documenti degli organi di controllo e nel trascurato aggiornamento degli stessi;
- g. nella mancata eventuale collaborazione prevista all'Articolo 17. ;
- h. mancata esecuzione senza preavviso di intervento programmato.

Il Committente si riserva la facoltà di nominare un tecnico qualificato ed esperto per affiancare il Responsabile del Servizio per effettuare tutti gli accertamenti, verifiche ed ispezioni necessari per accertare il pieno rispetto di quanto previsto dal contratto, dal capitolato speciale di appalto, e dalle norme e regolamenti vigenti in materia, nonché quelle eventualmente emanate nel corso della vigenza del contratto.

**Le inadempienze agli obblighi contrattuali da parte dell'appaltatore comporteranno una riduzione del compenso pattuito per il minor servizio prestato e per il danno arrecato pari a € 250,00= (diconsi duecentocinquanta euro) per ciascuna contestazione agli obblighi contrattuali, fermo restante il diritto dell'amministrazione a richiedere il rimborso dei danno di qualsiasi natura subiti.**

Il Committente si riserva ampia facoltà ed insindacabile facoltà di rescindere o risolvere in qualsiasi momento il contratto, qualora l'Assuntore si renda inadempiente agli obblighi stabiliti in contratto, ciò senza necessità di preavviso, di costituzione in mora, né di qualsiasi altro atto. La rescissione o risoluzione sarà intimata all'Assuntore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o notificata a mezzo di messo comunale notificatore, esclusa perciò ogni formalità di messa in mora, e, in seguito alla rescissione o risoluzione si procederà alla individuazione e valutazione dei servizi e forniture eseguiti dall'Assuntore fino al momento della rescissione e, previa ritenuta dei crediti per penali e risarcimento danni, si farà luogo al pagamento del loro ammontare. L'Assuntore stesso sarà in ogni caso tenuto al risarcimento dei danni derivati al Committente quale conseguenza della anticipata risoluzione del contratto causata dall'inadempimento, nonché alla retribuzione di eventuali terzi ai quali il Committente abbia affidato l'esecuzione delle attività manutentive in sostituzione dell'Assuntore.

Il Committente si riserva il diritto, ai sensi dell'art. 1671 c.c. di recedere da contratto.

### **Articolo 33. Contestazioni**

---

Le contestazioni delle irregolarità, comprese quelle di cui all'Articolo 32. , saranno fatte di regola in contraddittorio e verbalizzate, ma saranno, in ogni caso, valide ed incontestabili, anche se effettuate dal solo rappresentante del Comune di Venosa nella persona del Responsabile del Servizio alla presenza di due testimoni che potranno essere anche dipendenti comunali.

La penalità da applicare per le inadempienze dell'Appaltatore, nonché a tutti gli obblighi derivanti dal presente disciplinare e del contratto, non potrà in ogni caso essere superiore al 20% del compenso annuo spettante alla ditta, salvo il diritto del Comune di Venosa al risarcimento dei danni. L'applicazione delle penali non esonera l'Assuntore dalla rifusione degli eventuali danni arrecati.

L'Assuntore, nel caso ritenga immeritate le contestazioni effettuate, ha facoltà di ricorrere, entro cinque (5) giorni, al giudizio del Collegio Arbitrale di cui all'Articolo 38. del presente capitolato. In caso di giudizio favorevole all'Assuntore da parte del Collegio arbitrale, nessun risarcimento danni a qualsiasi titolo potrà essere richiesto dall'Assuntore, ma solo il rimborso spese così come sarà deciso dal collegio arbitrale.

Il ripetersi di inadempimenti che complessivamente in un anno comportino penalità di importo superiore ad 1/4 dell'ammontare annuo dell'importo contrattuale di appalto, darà facoltà al Committente di procedere unilateralmente alla risoluzione del contratto.

Resta fermo, in tal caso, il diritto del Committente al risarcimento dei danni.

Nel caso in cui si verifica una interruzione del servizio per cause che al momento, a giudizio dell'Amministrazione può configurarsi non giustificabile, il Sindaco con propria ordinanza potrà disporre l'immediata ripresa del servizio utilizzando anche un'altra ditta e la ditta Assuntrice è obbligata a prestare tutta l'assistenza ritenuta necessaria dal Responsabile del Servizio, ivi compreso la consegna delle chiavi delle centrali, salvo poi la verifica dei fatti e circostanze che hanno provocato la interruzione compreso la verifica della circostanza di interruzione di pubblico servizio da parte dell' Assuntore.

Saranno inoltre ad esclusivo carico dell'Assuntore le eventuali sanzioni, di qualunque tipo, che, a seguito dell'effettuazione di verifiche prevista dalle leggi vigenti in materia di conduzione e/o di manutenzione degli impianti, siano comminate al Committente.

Qualora l'Assuntore non dia corso all'esecuzione delle prestazioni ordinate dal Committente, anche dopo l'assegnazione di un termine perentorio commisurato all'urgenza del servizio stesso, il Committente ha il diritto di procedere direttamente all'esecuzione utilizzando, a tal fine, la propria organizzazione o quella di terzi.

I maggiori oneri che il Committente dovesse eventualmente sopportare rispetto a quelli derivanti dall'applicazione del contratto saranno a totale carico dell'Assuntore.

#### **Articolo 34. Responsabilità disservizi e danneggiamenti**

---

La ditta Assuntrice del servizio è unica responsabile di ogni danno, diretto ed indiretto, che a causa di mancata, ritardata o inefficiente manutenzione e conduzione degli impianti, possa derivare a persone e cose.

Non sono da imputare all'Assuntore i disservizi causati dalla mancanza di acqua, fluidi primari, energia elettrica. L'Assuntore comunque deve vigilare ed essere pronto ad una tale evenienza, nei limiti del possibile e del prevedibile.

Ove per inadeguata vigilanza dovessero verificarsi danneggiamenti agli impianti a persone e cose,

l'Assuntore dovrà provvedere a sue spese alla rimessa in efficienza degli stessi ed al risarcimento di eventuali danni causati.

### **Articolo 35. Pagamento del Corrispettivo**

---

Per la prestazione del Servizio in regime di "Global Service", relativa alla gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di cui al presente capitolato speciale di appalto, il pagamento sarà corrisposto a rate trimestrali posticipate e sarà subordinato alla presentazione di fatture che dovranno essere vistate dal Responsabile del Servizio in segno di avvenuta effettuazione del servizio.

Il prezzo dell'appalto in regime di "Global Service" è da intendersi fissato ed invariato per la durata del contratto di appalto pari ad anni **5** (cinque).

La prestazione relativa ai lavori di cui alla perizia dell'Ing. Antonio CACOSSO saranno pagati a stati di avanzamenti (max 3) entro e non oltre sei mesi dalla realizzazione dei lavori, certificata dal Responsabile del Servizio.

Eventuali lavori aggiuntivi dovuti a sopravvenute esigenze e richiesti dal Comune di Venosa verranno contabilizzati a misura applicando i prezzi della TARIFFA DI RIFERIMENTO DEI PREZZI PER L'ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE - EDIZIONE 2010 Pubblicata sul B.U.R. n. 12 del 25 febbraio 2010.

### **Articolo 36. Cessione del contratto e del credito**

---

La cessione del contratto è vietata.

La cessione del credito deve essere stipulata mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata ed è soggetta alla preventiva notificazione al comune. Il comune potrà rifiutare la cessione con comunicazione al cedente entro 45 giorni dall'avvenuta notifica della cessione medesima.

### **Articolo 37. Accertamenti finali e riconsegna impianti**

---

Alla scadenza del contratto di appalto sarà eseguita dal Responsabile del Servizio visita agli impianti e locali per accertare lo stato di consistenza delle centrali e degli impianti.

In particolare le centrali termiche, sottocentrali e gli impianti dovranno essere stati accuratamente ripuliti sia nelle parti esterne che in quelle interne lubrificate, ove occorra per la buona conservazione.

Sarà accertata la piena efficienza ed il perfetto funzionamento degli impianti, il pieno rispetto di tutta la normativa vigente in materia.

Qualora il Responsabile del servizio non riscontrasse la piena efficienza degli impianti affidati,

nonché deficienze circa il rispetto delle norme in materia, richiederà per iscritto l'immediato ripristino all'Assuntore, cui saranno totalmente attribuite le relative spese, anche con riserva di risarcimento per eventuali danni.

Della visita di accertamento e dell'avvenuta riconsegna verranno redatti regolare verbali contenenti, oltre allo stato di consistenza, eventuali contestazione delle infrazioni rilevate.

### **Articolo 38. Controversie**

---

Allo scopo di dirimere eventuali controversie nascenti dall'applicazione del presente capitolato, il responsabile del procedimento può formulare, ai sensi dell'art. 240 commi 14 ss., una proposta di accordo bonario, con le modalità di cui ai commi 12 e 13 dell'art. 240 citato. In caso di fallimento del tentativo di accordo bonario è possibile adire al giudice ordinario.

E' escluso il ricorso all'arbitrato.

Nelle more della risoluzione delle controversie l'appaltatore non può comunque rallentare o sospendere i lavori, né rifiutarsi di eseguire gli ordini impartiti dalla Stazione appaltante.

Le eventuali spese relative al funzionamento della commissione saranno a carico della parte ricorrente per 2/3 e per l'altro terzo a carico dell'altra parte.

Il foro competente è quello di Melfi.

### **Articolo 39. Risoluzione del contratto**

---

Salvi i casi di risoluzione per inadempimento previsti dalla legge e quelli previsti nel presente capitolato speciale, il contratto si intende risolto di diritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile:

- a. quando l'Assuntore rifiuta di effettuare interventi anche non programmati ritenuti necessari e/o urgenti dal Responsabile del Servizio;
- b. quando l'Assuntore viene più di due volte diffidato a mezzo lettera notificata o raccomandata con avviso di ricevimento perché non ha ottemperato agli obblighi di cui al presente capitolato speciale d'appalto e/o al contratto;
- c. quando, nei casi di richiesta di intervento di emergenza, l'Assuntore, compie tre volte le seguenti infrazioni, comunque distribuite nel periodo contrattuale:
  - a. irreperibilità;
  - b. mancato intervento tempestivo nel luogo indicato;
- d. mancato rispetto delle norme di sicurezza o di trattamento del personale;
- e. mancata esecuzione entro nove (9) mesi dalla data di stipula del contratto di tutti gli interventi ed adempimenti previsti nella perizia redatta dall'Ing. Antonio CACOSSO (e/o di

- quella migliorativa proposta in sede di gara);
- f. mancato adempimento anche di un solo obbligo contrattuale derivante dal presente capitolato.