

CAPITOLATO

EDIFICIO 5 - Manutenzione programmata locali Ex Scuola della Ceramica in Via Caltagirone.

1. LOCALIZZAZIONE DEL SERVIZIO

Il complesso impiantistico oggetto di manutenzione di cui sopra è quello locali Ex scuola della ceramica al Piano Primo, facenti parte di un più ampio fabbricato denominato Edificio P.I.P.

2. OBIETTIVI DEL SERVIZIO

Il programma di manutenzione è sviluppato con la finalità di evitare di intervenire su un componente quando questo sia già collassato, verificando il regolare funzionamento periodicamente, in modo da prendere gli opportuni provvedimenti prima che si verifichi il guasto.

3. DURATA DEL SERVIZIO

Il presente programma di manutenzione è sviluppato per **4 anni** dalla data della firma del verbale di consegna degli impianti.

4. OGGETTO DEL SERVIZIO

Il complesso impiantistico oggetto di manutenzione è costituito dai seguenti sottosistemi tecnologici:

1. Locale Centrale Termica posta al piano terra:
 - a) 1 Caldaia a basamento modello Lamborghini a basamento e relativo bruciatore della potenza di 128 KW;
 - b) Centralina elettronica di comando del bruciatore e valvole miscelatrici circuiti,
 - c) Elettropompe di circolazione;
 - d) Vasi di espansione dei circuiti primari;
2. N° 2 Caldaie modello BONGIOANNI della potenza di 35 KW poste al piano primo

5. SERVIZIO DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE

5.1 COMPITI DEL TERZO RESPONSABILE:

Per terzo responsabile si intende la persona fisica o giuridica che essendo in possesso dei requisiti previsti dalle vigenti normative e comunque di idoneità capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.

Il terzo responsabile appone la firma sul libretto di centrale per l'accettazione delle funzioni di cui al comma 9 art.11 del DPR 412/93, che lo impegna tra l'altro quale soggetto delle sanzioni amministrative previste dal comma 5 dell'art. 34 della legge 09/01/91 n°10 e dall'art. 132 del DPR 380/01.

Il terzo responsabile è tenuto tra l'altro:

- Al rispetto del periodo annuale di esercizio,
- All'osservanza dell'orario prescelto, nei limiti della durata giornaliera di attivazione consentita dall'art.9 del DPR 412/93
- Al mantenimento della temperatura ambiente entro i limiti consentiti dalle disposizioni di cui all'art.4 del DPR 412/93.

Il terzo responsabile è tenuto allo spegnimento immediato dell'impianto ai fini del mantenimento della sicurezza degli ambienti ai fini abitativi.

Ogni variazione che verrà apportata agli impianti dovrà essere sottoposta ed avallata dal terzo responsabile

5.2 OPERAZIONI PERIODICHE

Le operazioni di Conduzione e Manutenzione ordinaria e la frequenza della loro esecuzione sono di massima quelle riportate di seguito e comunque tutte quelle necessarie ad assicurare la conservazione degli impianti, in tutte le parti in oggetto, nelle originali condizioni di efficienza il più a lungo possibile.

Gli interventi di manutenzione programmata con cadenza semestrale prevedranno le seguenti operazioni:

SEMESTRALMENTE:

Gli interventi di manutenzione programmata con cadenza Semestrale prevedranno:

Centrale Termica posta al piano terra e N° 2 Caldaie poste al piano primo:

- Controllo registrazione e lubrificazione steli valvole motorizzate,
- Controllo saracinesche e pulizia filtri sulle tubazioni
- Controllo vasi di espansione e gruppo riempimento impianto,
- Controllo e verifica delle regolazioni elettroniche.

ANNUALMENTE:

Gli interventi di manutenzione programmata con cadenza Annuale prevedranno, oltre quanto previsto nelle visite Semestrali, le seguenti operazioni:

UFFICIO TECNICO COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO
MANUTENZIONE PROGRAMMATA PATRIMONIO COMUNALE

Centrale Termica posta al piano terra e N° 2 Caldaie poste al piano primo:

- Controllo registrazione e lubrificazione steli valvole motorizzate,
- Prova di combustione e controllo fumi,
- Pulizia caldaia.

In ogni caso (semestralmente e annualmente) la rilevazione di guasti o anomalie che possano pregiudicare la continuità del servizio o la sicurezza saranno subito oggetto di intervento per ripristinare la funzionalità e per limitare eventuali danni conseguenti il guasto, avvisando comunque sempre L'Ufficio Tecnico Comunale (U.T.C.).

La ditta appaltatrice inoltre dovrà redigere semestralmente ed annualmente una relazione inerente lo stato di manutenzione dell'impianto, come di seguito specificato.

Sarà facoltà dell'Ufficio Tecnico Comunale, concordandolo con la ditta appaltatrice, utilizzare il proprio personale per piccoli lavori di ordinaria manutenzione riguardante l'impianto idrosanitario e termico.

6. ASPETTI OPERATIVI

6.1 . CADENZARIO INTERVENTI PROGRAMMATI

La cadenza degli interventi è quella impostata nei cronoprogrammi e deve essere effettuata entro il 15 di ciascun mese in cui è prevista.

6.2. OPERAZIONI STRAORDINARIE- ATTIVITA' DI RIPRISTINO DEL REGOLARE FUNZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI.

Le operazioni di manutenzione straordinaria e le attività di ripristino del regolare funzionamento degli impianti, di cui al punto 6.4 **dovranno essere sempre autorizzate**, sulla base di motivazioni adeguate ed in conformità degli aspetti tecnici e normativi, dall'U.T.C. di Montelupo.

Fermo restando l'onere dell'impresa ad intervenire per qualunque segnalazione pervenuta, qualora la rimozione delle criticità riscontrata richiedesse tempi di risoluzione non compatibili con la disponibilità del comune di Montelupo, l'impresa sarà tenuta ad adottare soluzioni(anche provvisorie) avendo cura della messa in sicurezza dell'impianto, pianificando con il Comune la data in cui effettuare le attività necessarie alla completa risoluzione dell'anomalia.

Al fine di ottenere comunicazioni inequivocabili fra le parti verrà fornito all'impresa un elenco di persone autorizzate ad inoltrare richieste di intervento che, peraltro, saranno le sole a poter attivare tali procedure, fatti salvo i casi di emergenza o di forza maggiore.

6.3 . REPERIBILITA' E REMUNERAZIONE DEL DIRITTO DI CHIAMATA

Al di fuori degli interventi di manutenzione programmata, la Ditta è obbligata alla reperibilità continua con intervento entro le 24 ore dalla chiamata per i guasti di ordinaria manutenzione; per gli interventi di somma urgenza entro le tre ore dalla chiamata.

Il servizio di **REPERIBILITA'** è compreso nel canone.

UFFICIO TECNICO COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO
MANUTENZIONE PROGRAMMATA PATRIMONIO COMUNALE

Le prime **15 segnalazioni per ogni anno di contratto** sono comprese nel canone e non sarà riconosciuto all'impresa alcun compenso per il **DIRITTO di CHIAMATA**.

Per ogni ulteriore segnalazione (dalla 16° in poi) sarà riconosciuto all'impresa un compenso non inclusa nel canone, pari a **€ 30.00 (trenta/00) iva esclusa**.

Le attività che il fornitore sarà chiamato a svolgere sia a seguito delle prime 15 segnalazioni annue sia a seguito delle ulteriori segnalazioni annue (dalla 16° in poi) saranno compensate applicando la Franchigia di cui al punto successivo.

6.4. ASSOGGETTAMENTO A FRANCHIGIA DELLE ATTIVITA' DI RIPRISTINO DEL REGOLARE FUNZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI.

Per il compenso delle attività di ripristino del regolare funzionamento degli impianti è prevista un valore economico limite di **FRANCHIGIA** che come tale deve essere sottratto dal costo delle attività eseguite a seguito delle anomalie riscontrate.

Il valore posto a franchigia è stabilito in € 100,00.

La **manodopera** relativa alle attività di ripristino del regolare funzionamento degli impianti verrà remunerata in base ai prezzi indicati nel Modulo Dettaglio Offerta al netto del Ribasso Unico Offerto e di cui al successivo punto 7.3 Aspetti Economici - interventi su richiesta.

I materiali necessari nelle attività di ripristino del regolare funzionamento degli impianti saranno remunerati in base al PREZZIARIO REGIONALE PROVINCIA DI FIRENZE ultima edizione, al netto del ribasso Unico Offerto indicato nel Dettaglio Offerta, in base a quanto indicato al Punto 7.4 Aspetti Economici- Materiali e opere compiute.

Per le attività di ripristino del regolare funzionamento dell'impianto che si evidenziassero durante le attività periodiche di manutenzione ordinaria, il costo della mano d'opera sarà compreso nel canone e si applicherà la franchigia esclusivamente al costo dei materiali di ricambio utilizzati nelle sostituzioni e/o riparazioni delle parti non funzionanti o logorate. Sono comunque a carico dell'impresa tutti gli oneri relativi alla ricerca e all'analisi delle anomalie riscontrabili durante lo svolgimento delle operazioni di manutenzione.

Esempio:

costo mano d'opera = € 200,00(compreso nel canone)

Costo materiali = € 300,00

Ribasso sul listino materiali = 5%

Costo materiali ribassato = costo materiali-costi materiali*% ribasso= 300- 300*5%= €

Franchigia € 100,00

Costo dell'attività= costo materiali ribassato- franchigia= 285-100= € 185

Per le attività di ripristino del regolare funzionamento dell'impianto svolte entro le prime 15 segnalazioni annue, si applica la franchigia al costo complessivo dell'intervento (manodopera e materiali).

Esempio:

Costo manodopera = € 200

Diritto di chiamata: compreso nel canone

Costo dei materiali = € 300

Ribasso sul listino materiali = 5%

Costo materiali ribassato – costo materiali –costo materiali* %= $300 - 300 * 5\% = € 285$

Franchigia = € 100,00

Costo dell'attività = Costo manodopera + Costo materiali ribassato – franchigia = $200 + 285 - 100,00 = € 385$

Per le attività di ripristino del regolare funzionamento dell'impianto svolte oltre le prime 15 segnalazioni annue (dalla 16 ° in poi) , si applica la franchigia al costo complessivo dell'intervento (manodopera e materiali) .ed il compenso per il diritto di chiamata.

Esempio:

Costo manodopera = € 200

Diritto di chiamata: € 30,00

Costo dei materiali = € 300

Ribasso sul listino materiali = 5%

Costo materiali ribassato – costo materiali –costo materiali* %= $300 - 300 * 5\% = € 285$

Franchigia = € 100,00

Costo dell'attività = Costo manodopera + Diritto di chiamata + Costo materiali ribassato – franchigia = $200 + 30 + 285 - 100,00 = € 415,00$

L'impresa dovrà garantire che i materiali di ricambio utilizzati a seguito delle anomalie riscontrate, siano conformi a quelli originariamente impiegati e comunque delle medesime caratteristiche tra le marche presenti sul mercato. Non è assolutamente ammesso l'impiego di materiali di recupero. L'impresa dovrà trovarsi sempre provvisto di scorte di materiali, sia di consumo e minuteria(olio, grasso, bulloneria, ecc.) che di ricambio, necessari ad assicurarsi la continuità del servizio.

Nell'arco temporale del contratto per il servizio di gestione e manutenzione ordinaria, **modesti e limitati interventi di manutenzione straordinaria**, a discrezione del Comune, potranno essere affidati al Gestore che sarà tenuto ad eseguirli dietro compenso aggiuntivo valutato sulla base del Prezziario della Regione Toscana vigente alla data.

Per **interventi manutenzione Straordinaria di maggiore entità** sarà espletata apposita procedura di affidamento dei lavori a cui il Gestore potrà essere invitato nel rispetto della normativa vigente in materia di appalti pubblici. Qualora la Ditta che si aggiudicherà l'appalto sia soggetto diverso dal Gestore, per gli impianti interessati dagli interventi sarà sospeso il servizio con apposito verbale per tutta la durata dei lavori.

Gli impianti saranno riconsegnati al Gestore con apposito verbale a lavori conclusi, fornendo la documentazione necessaria e le certificazioni di regolare esecuzione.

Per l'effettuazione delle operazioni non previste nel canone il Comune di Montelupo, nel rispetto della normativa vigente, può decidere di avvalersi di soggetti terzi diversi dall'impresa aggiudicataria.

Il mancato rispetto dei tempi di intervento, anche una sola volta, comporterà la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile e l'incameramento della cauzione definitiva salvo il risarcimento del maggior danno.

6.5 VISITA PRELIMINARE E VERIFICHE ISPETTIVE

L'impresa aggiudicataria effettuerà una visita preliminare degli impianti finalizzata ad una analisi sommaria sullo stato degli stessi, così da evidenziare al Comune la necessità di eventuali interventi di riqualificazione e/o adeguamento normativo. Tali interventi sono da intendersi fuori dal Contratto. La visita preliminare dovrà aver luogo nell'arco temporale definito come tempo di consegna.

Sarà compito dell'impresa provvedere all'assistenza durante gli interventi di verifica periodica previsti dalla Legge.

6.6 MODALITA' DI ATTIVAZIONE – VERBALE DI CONSEGNA E RICONSEGNA IMPIANTI

L'impianto sarà consegnato dal Comune all'impresa e di tale consegna verrà redatto, in contraddittorio fra le parti, apposito Verbale firmato dalle parti stesse.

La presa in consegna degli impianti segna l'inizio dell'erogazione del servizio da parte dell'impresa.

Al termine dell'appalto o in caso di risoluzione anticipata dello stesso, la ditta appaltatrice dovrà riconsegnare l'impianto in buono stato di funzionamento e di conservazione salvo il normale degrado dovuto all'uso.

Verrà redatto verbale di riconsegna stilato con le stesse procedure di quello di consegna.

6.7 REGISTRO DI MANUTENZIONE

La ditta appaltatrice, ogni qualvolta esegua le manutenzioni periodiche od interventi straordinari sull'impianto meccanico, dovrà registrare l'avvenuta operazione su un registro che deve restare depositato all'interno dell'edificio in questione.

Tale registrazione è condizione indispensabile pena il non riconoscimento dell'intervento o manutenzione eseguita.

6.8 RELAZIONE PERIODICA (semestrale ed annuale)

La relazione periodica redatta dalla ditta appaltatrice, deve contenere contenere almeno le seguenti informazioni:

- Stato di manutenzione dell'impianti
- Eventuali anomalie riscontrate sugli impianti

Nella suddetta relazione potranno essere anche indicate eventuali migliorie da introdurre all'impianto meccanico dell'edificio in questione a giudizio della ditta appaltatrice; la valutazione di tradurle in interventi sarà esclusivo compito dell'U.T.C. di Montelupo previa verifica con i suoi tecnici.

7. ASPETTI ECONOMICI**IMPORTI PER LA MANUTENZIONE**

7.1 Assunzione della figura del terzo responsabile secondo le previsioni di legge e le precedenti modalità (prezzo indicato nel Modulo Dettaglio Offerta al netto del ribasso offerto)

7.2 Verifica periodica funzionale impiantistica secondo le precedenti modalità, aggiornamento del registro di manutenzione con le cadenze previste, con l'indicazione della funzionalità degli impianti e delle anomalie riscontrate (prezzi indicati nel Modulo Dettaglio Offerta al netto del ribasso offerto)

7.3 Intervento per operazioni straordinarie e attività di ripristino del regolare funzionamento degli impianti (al di fuori della manutenzione programmata).

Prezzi orari per intervento operaio specializzato 3° Livello e Operaio Qualificato 4° livello .Rif. Prezziario Reg.Prov.Fi (*I Prezzi sono quelli indicati nel Modulo Dettaglio Offerta al netto del ribasso unico offerto*).

7.4. MATERIALI ED OPERE COMPIUTE

Le forniture di materiali, noleggi ed opere compiute non specificate nella manutenzione, ordinate alla Ditta dalla Direzione Lavori, saranno valutate alle quantità effettive delle forniture applicando alle quantità accertate i prezzi indicati nel Prezziario Regionale Provincia Firenze ultima edizione, a cui sarà applicato il Ribasso Unico indicato nel Dettaglio Offerta.

La ditta appaltatrice si impegna sin da ora ad applicare il ribasso di cui sopra anche per interventi a chiamata su altri edifici comunali su richiesta dell'Amministrazione Comunale stessa.

Il ribasso offerto in sede di gara, resterà valido ed invariabili per tutta la durata del servizio.

Tutti i prezzi indicati dall'impresa si intendono Iva esclusa e sono inclusivi di spese, imposte e tasse e oneri.

7.5. FATTURAZIONE E PAGAMENTI

La fatturazione delle attività a canone avverrà trimestralmente dietro presentazione della contabilità. Il pagamento della suddetta fattura vistata per regolarità dal responsabile del servizio avverrà entro 60 gg. dal suo ricevimento al protocollo dell'ente.

Sempre trimestralmente l'impresa dovrà contabilizzare tutte le attività di ripristino regolarmente completate, relative a manutenzione a guasto e/o su chiamata sopra il valore posto a franchigia, preventivate dall'impresa aggiudicataria e autorizzate dal Comune eseguite per rimuovere anomalie sull'impianto.

La contabilizzazione dovrà riportare :

- 1 descrizione sintetica dell'intervento specificando se l'intervento è scaturito da richiesta del Comune.
1. Data ora inizio e fine intervento
2. Quantità eseguite distinguendo ore di manodopera e materiali
3. Importo complessivo

La suddetta contabilità dovrà essere approvata dal Comune, il quale potrà richiedere all'impresa aggiudicataria chiarimenti, modifiche o integrazioni. Con l'avvenuta approvazione il Comune autorizzerà l'impresa alla fatturazione entro 30 gg. dall'approvazione stessa.

La fatturazione delle attività a canone dovrà avvenire applicando sull'importo imponibile la ritenuta dello 0,50% prevista dall'art. 4 del DPR 207/2010 e che sarà svincolata soltanto in sede di liquidazione finale.

Il pagamento della suddetta fattura vistata per regolarità dal Responsabile del servizio avverrà :entro 60 gg. dal suo ricevimento al protocollo dell'ente.

8 MODALITA' DI ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI

Ai fini della condotta del contratto di manutenzione oggetto del presente appalto, il manutentore designerà un direttore tecnico responsabile qualificato di provata capacità nel campo specifico, adeguata competenza tecnica con piena conoscenza delle norme che regolano il contratto, preposto alla direzione tecnica del servizio che dovrà essere sempre reperibile fornendo un numero di telefono cellulare.

L'appaltatore dovrà all'inizio del contratto comunicare per iscritto i nominativi, la qualifica professionale e il curriculum del personale utilizzato nel servizio. Il personale dovrà essere dotato di telefono cellulare dedicato.

L'amministrazione rimarrà estranea ad ogni rapporto tra l'appaltatore ed il suo personale

**9. OBBLIGHI E ONERI A CARICO
DELL'AGGIUDICATARIO.**

UFFICIO TECNICO COMUNE DI MONTELUPO FIORENTINO
MANUTENZIONE PROGRAMMATA PATRIMONIO COMUNALE

Sarà obbligo dell'aggiudicatario ottemperare alle disposizioni legislative verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro ivi compresi quelli in tema di igiene e sicurezza, nonché previdenza e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico i relativi oneri.

L'appaltatore dichiara di essere munito di tutte le licenze e le autorizzazioni amministrative eventualmente occorrenti per lo svolgimento dell'attività contrattuale e di impiegare il proprio personale dipendente.

L'appaltatore si impegna ad esibire a semplice richiesta del Comune i libri paga, il libro matricola, le ricevute dei versamenti previdenziali ed assicurativi relativi al personale impiegato nell'esecuzione del contratto.

L'appaltatore ha obbligo di provvedere ad applicare sull'ingresso dei locali tecnici un cartello con l'identificazione del locale, il nominativo della Ditta di manutenzione con relativa sede e recapito telefonico e numero di telefono per la reperibilità.

Nell'esecuzione dei lavori che formano oggetto del presente appalto, l'appaltatore si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nei contratti collettivi nazionali di lavoro relativi alle categorie inerenti l'appalto e negli accordi locali integrativi degli stessi, in vigore per il tempo e la località in cui svolgono i lavori stessi;

Prima dell'inizio del servizio il Comune indirà una riunione di coordinamento con la ditta interessata, la quale dovrà partecipare nella persona del direttore tecnico responsabile, nominato per l'appalto in questione. Nella riunione il Comune fornirà informazioni sui rischi esistenti nell'ambiente dove la ditta opererà e le misure di prevenzione e emergenza adottate in relazione all'attività svolta come dal relativo DUVRI

L'appaltatore è responsabile in rapporto all'amministrazione appaltante dell'osservanza delle norme anzidette anche da parte degli eventuali subappaltatori nei confronti dei rispettivi loro dipendenti anche nei casi in cui i contratti collettivi non disciplinino l'ipotesi di subappalto.

L'appaltatore è tenuto rigorosamente all'osservanza della normativa vigente per la prevenzione degli infortuni e l'igiene sul lavoro.

10. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA - RISOLUZIONE DEL RAPPORTO CONTRATTUALE

L'impresa aggiudicataria è obbligata a con la partecipazione alla presente gara a essere reperibile in via continuativa con intervento entro le 24 ore dalla chiamata per i guasti di ordinaria manutenzione ed entro tre (3) ore dalla chiamata per gli interventi di somma urgenza.. Accetta che il mancato rispetto, anche per una sola volta, di tali tempi di intervento comporta la risoluzione di diritto del rapporto contrattuale qualunque sia la forma con la quale lo stesso sia concluso .

Il rapporto contrattuale potrà inoltre essere risolto per gravi inadempimenti o gravi negligenze riscontrate nella esecuzione del servizio, quando diffidata l'impresa ad adempiere la stessa non provveda entro i tempi comunicategli.

In ogni caso di risoluzione sarà incamerata la cauzione definitiva salva comunque ed ogni caso la richiesta di ogni maggior danno.

11. PENALI

In caso di ritardo nell'esecuzione del servizio rispetto a quanto indicato nei Moduli di Manutenzione dei singoli edifici alla voce "**Cadenza Interventi Programmati**" ovvero "*la cadenza degli interventi è quella impostata nei cronoprogrammi allegati e deve essere effettuata entro il 15 di ciascun periodo in cui è prevista*" potrà essere applicata una penale di € 10,00 per ogni giorno di ritardo.

L'importo complessivo delle penali non potrà comunque superare il 10% del valore complessivo del contratto. In tale caso il Comune si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto.

L'ammontare delle penali maturate sarà trattenuto in sede di liquidazione sull'importo delle fatture .

12 NORMATIVE DI RIFERIMENTO

Tutte le attività e/o operazioni oggetto del Piano di Manutenzione dovranno far riferimento alle prescrizioni di leggi e/o normative vigenti a livello, comunale, regionale e nazionale.

In particolare si dovrà far riferimento alle prescrizioni richiamate o disposte nelle seguenti leggi e/o normative e/o Decreti (comprese le successive modificazioni e varianti) di carattere generale:

- Il D.lgs N° 81 del 09/04/2008
- La Legge 9/1/91 n°10.
- Il D.P.R. n. 412/93 per la parte ancora in vigore.
- La Legge 5/3/90 n°46 e DM n.37 22/01/2008.
- D.P.R.74/2013
- D.LGS.192/2005
- D.LGS.152/2006
- L.248/2005 e D.M. 37/2008
- LINEE GUIDA REGIONE TOSCANA SUI CONTROLLI IMPIANTI TERMICI
- Le prescrizioni dell'INAIL.
- Le norme U.N.I.
- Le disposizioni del locale Comando dei Vigili del Fuoco.
- Le norme circa lo smaltimento dei rifiuti
- I regolamenti e prescrizioni comunali e della A.U.S.L
- Normative varie vigenti in materia