



**COMUNE DI VILLALBA**  
**(PROVINCIA DI CALTANISSETTA)**

**AREA III**  
Servizi Tecnici e gestione del Territorio

**"CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER L'ESERCIZIO, LA GESTIONE E LA  
MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI DI RISCALDAMENTO DEGLI  
EDIFICI COMUNALI ANNO 2016-2017"**

Villalba OTTOBRE 2016

Il Responsabile dell'Area III  
ing. Salvatore Bordenga



Il Responsabile del Procedimento  
geom. Melchiorre Trabona

## **ART.1**

### **Oggetto dell'appalto**

L'appalto regolato dal presente disciplinare, ha per oggetto la conduzione, la manutenzione e la gestione degli impianti termici a servizio degli edifici comunali (palazzo municipale, elementare) mediante la nomina di una ditta specializzata e qualificata nel settore a "terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico" per edifici adibiti ad uso pubblico, come definito alla lettera o) dell'art.1 del D.P.R.n.412/93 e s.m.i.; che assume, con l'apposizione della firma sui "libretti di centrale", tutte le responsabilità e gli obblighi dell'esercizio e della manutenzione, (art.11, DPR n.412/93 e s.m.i.).

## **ART.2**

### **Durata**

La durata del servizio in appalto con l'attribuzione della responsabilità dell'esercizio e della manutenzione è compresa nel periodo annuale di esercizio degli impianti prevista per la stagione invernale 2016/2017, come stabilita dal D.P.R.n.412/93 e s.m.i.; gli eventuali interventi di manutenzione straordinaria e/o di sostituzione di componenti degli impianti, oggetto di appositi preventivi di spesa, dovranno essere autorizzati previa disposizione scritta dell'Amministrazione Comunale e finanziati con successivi atti amministrativi al fine di assicurare il servizio.

## **ART.3**

### **Consegna e inizio dei lavori, oneri a carico dell'impresa**

#### **3.1. presa in consegna degli impianti termici.**

Con la sottoscrizione del contratto e l'apposizione della firma sui "Libretti di centrale" per accettazione della funzione di "terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici", si intende formalmente avvenuta la consegna del servizio e dei lavori e l'impresa provvederà all'inizio dei medesimi; entro giorni 5 si provvederà alla redazione del verbale di presa in consegna degli impianti.

#### **3.2. manutenzione impianti**

La manutenzione degli impianti, da eseguirsi prima e durante l'accensione dei medesimi, si intende a carico dell'impresa in quanto compresa e compensata nei prezzi indicati nell'allegato "A" del presente capitolato e consiste nell'esecuzione di tutti gli interventi di manutenzione necessari per garantire l'efficienza e la sicurezza degli impianti in particolare:

- eventuale pulizia delle caldaie, dei bruciatori e delle canne fumarie;
- esecuzione di tutte le verifiche periodiche previste dal "libretto di centrale" ed in particolare verifica del rendimento di combustione da effettuarsi normalmente alla metà del periodo di riscaldamento (il rendimento di combustione rilevato dovrà risultare conforme a quanto disposto dal comma 14°, art.11, DPR n.412/93) verifica fumi;

- revisione pulizia e manutenzione di tutte le parti elettromeccaniche e dei suoi componenti, degli elementi radianti e dei locali termici; interventi di manutenzione previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza degli impianti termici degli edifici e di contenimento dei consumi energetici, ed in particolare quanto disposto dalla legge n.248/2005, dal relativo Regolamento di cui al Decreto del Ministeriale del 22/01/2008, n.37 e dal vigente DPR n.412/93 e s.m.i..

L'Impresa è tenuta a comunicare al personale dell'Area III Servizi Tecnici, preventivamente (almeno un giorno prima) data e ore in cui eseguirà le manutenzioni di cui sopra, al fine di consentire all'Ufficio, qualora lo ritenga opportuno, di assistere e verificare l'esecuzione dei lavori.

Qualora durante il corso della gestione si dovesse verificare la necessità di riparazioni straordinarie, sostituzione di componenti o lavori vari, l'impresa è tenuta a darne apposita tempestiva comunicazione scritta al Comune con le modalità dell'art.2.

Parimenti, l'Impresa è tenuta a verificare la conformità degli impianti alle norme di sicurezza e di contenimento dei consumi energetici, proponendo, ove necessario, eventuali interventi di adeguamento dei medesimi.

In tali casi il Comune potrà richiedere all'Impresa di eseguire gli stessi lavori previa presentazione da parte dell'impresa di una relazione-preventiva di spesa, che oltre a descrivere l'intervento, dovrà contenere una dettagliata distinta dei pezzi di ricambio, dei mezzi d'opera e delle ore di lavoro, necessari per l'intervento di manutenzione o di adeguamento, con l'aggiunta della quota percentuale per utile dell'impresa (10%) e per spese generali (13%).

Il Comune potrà a mezzo del tecnico incaricato, in contraddittorio con l'impresa, verificare la necessità di eseguire l'intervento e la congruità della spesa rispetto ai prezzi correnti di mercato e provvede a disporre l'esecuzione dell'intervento, i lavori ordinati ed eseguiti, previo accertamento della regolare esecuzione, saranno liquidati dietro presentazione di regolare fattura. Le somme necessarie per eventuali interventi di manutenzione straordinaria e/o di adeguamento degli impianti saranno finanziati con successivi atti amministrativi al fine di assicurare il servizio.

### **3.3 oneri e responsabilità dell'impresa**

L'Impresa con la stipula del contratto (anche a mezzo corrispondenza) e l'apposizione della firma per accettazione sui "libretti di centrale", assume la responsabilità dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici, tra l'altro, quale soggetto delle sanzioni amministrative previste dal comma 5 dell'art.34 della legge 9 gennaio 1991, n.10.

In particolare, il responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici è tra l'altro tenuto:

- al rispetto del periodo annuale di esercizio;
- all'osservanza dell'orario prescelto, nei limiti della durata giornaliera di attivazione consentita;
- al mantenimento della temperatura ambiente entro i limiti consentiti dalle disposizioni di legge;
- alla fornitura e compilazione dei libretti di centrale, conformi all'allegato "F" del D.P.R.n.412/93 e s.m.i., come aggiornati da eventuali disposizioni del Ministero dell'industria, del commercio e dell'artigianato.
- alla verifica del consumo di combustibile, che dovrà essere annotata sui libretti di centrale.

### **3.4. reperibilità del personale addetto alla manutenzione degli impianti**

L'impresa è tenuta ad assicurare un servizio di reperibilità per potere intervenire sugli impianti in qualsiasi momento del giorno, esclusi i giorni festivi.

L'impresa deve indicare al Comune un recapito dotato di un numero telefonico.

Il numero telefonico va comunicato al Comune al momento della redazione del verbale di consegna con obbligo di comunicare ogni successiva variazione.

Fermo restando tutte le responsabilità assunte dall'impresa con l'attribuzione della nomina a "terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici" in caso di inefficienza degli impianti e/o per danni alle persone o a terzi che sono a carico dell'impresa, in caso di guasti degli impianti termici il personale dell'Area III provvederà a comunicare l'accaduto a mezzo telefono e/o con telegramma o telefax, se l'impresa non provvederà ad intervenire entro 24 ore dalla ricezione della comunicazione scritta, accertata la responsabilità dell'impresa, verrà applicata una penale giornaliera pari a €100,00 a partire dalla data di ricezione della comunicazione, detta penale verrà dedotta dal compenso dovuto per la manutenzione e gestione degli impianti di cui all'allegato "A".

#### **Art.4**

#### **Osservanza della legislazione antimafia e di tracciabilità dei flussi finanziari**

E' fatto obbligo all'impresa di osservare tutta la normativa vigente emessa contro le organizzazioni criminali di tipo mafioso ed, in particolare quanto contenuto nella legge 13/9/1982 n. 646 e successive integrazioni e modifiche.

E' fatto altresì obbligo all'Impresa di rispettare le disposizioni della legge 13 agosto 2010 n. 136 in materia di tracciabilità dei flussi finanziari, che prevede a pena la decadenza contrattuale, l'obbligo di indicare gli estremi identificativi del conto corrente bancario/postale nel quale transiteranno tutti i movimenti finanziari relativi al servizio, nonché le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di esso.

#### **Art.5**

#### **Cessione di contratto e subappalto**

E' vietata qualsiasi cessione del contratto e qualsiasi subappalto, pena la rescissione immediata dello stesso, in danno dell'impresa.

#### **Art.6**

#### **Revisione prezzi**

Non è ammessa la revisione dei prezzi fissati nel presente capitolato, che pertanto resteranno fissi e invariati per tutta la durata del contratto.

#### **Art.7**

#### **Cauzione definitiva**

A garanzia del contratto di appalto, l'impresa presterà una cauzione annuale definitiva pari al 5% dell'importo del contratto, anche a mezzo idonea polizza fidejussoria.

**Art.8**  
**Requisiti richiesti alla ditta appaltatrice**

I requisiti richiesti sono quelli previsti dal DPR n.412/93 e s.m.i. per impianti termici superiori a 350 KW ed in ogni caso per impianti destinati esclusivamente ad edifici di proprietà pubblica od esclusivamente adibiti ad uso pubblico.

In particolare la ditta deve possedere uno dei seguenti requisiti:

- 1) iscrizione ad albi nazionali tenuti dalla pubblica amministrazione e pertinenti per categoria quali, ad esempio, l'albo nazionali costruttori - categoria gestione e conduzione impianti termici, di ventilazione e di condizionamento;
- 2) iscrizione ad elenchi equivalenti delle Comunità Europee;
- 3) accreditamento del soggetto ai sensi delle norme UNI EN 29.000;

**Art.9**  
**Gestione del servizio**

L'impresa si obbliga a gestire i lavori contrattuali mediante l'organizzazione di propri capitali, attrezzature e personale per tutte le necessarie manutenzioni e riparazioni discendenti dal presente capitolato e dalla legislazione in vigore in materia.

Nell'espletamento dell'appalto e nell'esecuzione di eventuali lavori di cui agli articoli precedenti l'impresa è tenuta all'osservanza di tutte le norme sulle assicurazione degli operai contro gli infortuni sul lavoro.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi anti infortunistici, assistenziali e previdenziali sono a carico dell'impresa, la quale ne è la sola responsabile.

Il Comune si intende sollevato da qualsiasi responsabilità circa eventuali infortuni che dovessero verificarsi al personale preposto alla manutenzione ed ai terzi per la mancata osservanza delle norme connesse alla prevenzione di infortuni.

**Art.10**  
**Compensi all'appaltatore**

Quale compenso per la manutenzione e le prestazioni dell'impresa indicate nel presente capitolato d'onere il Comune corrisponderà all'appaltatore il corrispettivo risultante dall'elenco prezzi di cui all'allegato "A", depurato del ribasso d'asta.

Nulla sarà corrisposto all'impresa nel caso non sia possibile l'attivazione dell'impianto per qualsiasi ragione. Parimenti, nel caso di attivazione per un limitato periodo dell'intera stagione invernale, sarà corrisposto un compenso "C" determinato come segue:

$$C = 0,5 \times A + 0,5 \times A/165 \times Y$$

in cui:

C = compenso stagionale per impianto;

A = compenso di elenco prezzi relativo all'impianto;

Y = periodo consecutivo, espresso in giorni, di attivazione dell'impianto;

165 = intero periodo stagione invernale di attivazione impianto (dal 1 nov. al 15 apr.)

**Art.11**  
**Modalità di pagamento**

I pagamenti dei compensi spettanti all'impresa verranno corrisposti sulla base dell'elenco prezzi di cui all'allegato "A", su presentazione di regolare fattura previa accertamento da parte dell'Ufficio dei Servizi Tecnici della regolarità dei lavori eseguiti che si ammettono a pagamento.

**Art.12**  
**Rescissione del contratto**

Il Comune ha facoltà di rescindere il contratto di appalto se l'impresa non rispetta le condizioni contrattuali.

La rescissione del contratto comporta l'incameramento della cauzione a titolo di risarcimento danni.

L'impresa ha facoltà di respingere gli addebiti notificati, successivamente il Comune si pronuncia in via definitiva con deliberazione della Giunta Municipale.

**Art.13**  
**Controversie**

Per tutte le controversie che potranno sorgere tra il Comune e l'Impresa in ordine alla esecuzione delle clausole, patti e condizioni del presente capitolato, è competente a decidere il Tribunale del Foro di Caltanissetta.

Ai sensi dell'art.47 del DPR 16/7/1962, n.1063, così come modificato dall'art.16 della legge 10/12/1981, n.741, viene esclusa la competenza arbitrale.

In pendenza di giudizio l'impresa non potrà sospendere il servizio, salvo la naturale scadenza contrattuale.

**Art.14**  
**Spese**

Tutte le spese relative connesse e conseguenti al presente capitolato nessuna eccettuata, comprese le eventuali spese contrattuali, sono a carico dell'impresa.

Il presente elenco prezzi è stato redatto a seguito di indagini di mercato ed in base a valutazioni tecniche sui lavori da eseguire.

**Elenco prezzi**

1) manutenzione e gestione dell'impianto di riscaldamento dell'edificio della **scuola elementare** mediante l'esecuzione di tutte le manutenzioni ordinarie per rendere l'impianto efficiente e sicuro ed in particolare: l'eventuale pulizia della caldaia, del bruciatore, delle condotte, della canna fumaria e dei locali tecnici; la revisione, il controllo, anche durante il periodo di funzionamento e la manutenzione di tutte le parti elettromeccaniche e dei suoi componenti e degli elementi radianti. Compreso l'onere della sostituzione delle parti di facile consumo e quant'altro necessario per dare perfettamente funzionante l'impianto nel rispetto delle norme vigenti con esclusione soltanto della fornitura e collocazione dei pezzi di ricambio da compensare a parte; compreso altresì gli oneri connessi agli adempimenti della titolarità di "terzo responsabile" in particolare la verifica del rendimento di combustione del generatore che verrà annotata nel libretto di centrale come previsto dal D.P.R 412/93 e quant'altro previsto dal capitolato d'onere

**a corpo.....€ 650,00**

2) manutenzione e gestione dell'impianto di riscaldamento dell'edificio del **palazzo municipale** mediante l'esecuzione di tutte le manutenzioni ordinarie per rendere l'impianto efficiente e sicuro ed in particolare: l'eventuale pulizia della caldaia, del bruciatore, delle condotte, della canna fumaria e dei locali tecnici; la revisione, il controllo, anche durante il periodo di funzionamento e la manutenzione di tutte le parti elettromeccaniche e dei suoi componenti e degli elementi radianti. Compreso l'onere della sostituzione delle parti di facile consumo e quant'altro necessario per dare perfettamente funzionante l'impianto nel rispetto delle norme vigenti con esclusione soltanto della fornitura e collocazione dei pezzi di ricambio da compensare a parte; compreso altresì gli oneri connessi agli adempimenti della titolarità di "terzo responsabile" in particolare la verifica del rendimento di combustione del generatore che verrà annotata nel libretto di centrale come previsto dal D.P.R 412/93 e quant'altro previsto dal capitolato d'onere

**a corpo.....€ 550,00**

## QUADRO ECONOMICO

- manutenzione e gestione
- IVA 22 %

€ 1.200,00

€ 264,00

**TOTALE € 1.464,00**

