



Data di pubblicazione: 30/03/2018

Nome allegato: *Ctecnico imp termici.pdf*

CIG: ZA9228996C;

Nome procedura: *Richiesta di preventivi, ai sensi dell'art. 36, comma 2, lettera a) e comma 6 del D.lgs.vo n 50 del 18 aprile 2018, tramite procedura telematica di approvvigionamento del mercato elettronico delle pubbliche amministrazioni (MEPA), per l'affidamento della manutenzione annuale degli impianti termici degli immobili ubicati a Treviso in Via Albona/Capodistria*

INPS



Istituto Nazionale Previdenza Sociale

Direzione Regionale Veneto

**CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E TECNOLOGICI PRESSO IL
FABBRICATO DI PROPRIETA' DELL'ISTITUTO, DENOMINATO FABBRICATO "A", SITO IN TREVISO,
VIA ALBONA/CAPODISTRIA**

CAPITOLATO TECNICO

1 - Normativa di riferimento

L'appalto è regolato, oltre che dalla lettera di invito alla procedura e dal presente capitolato, da:

1. la legge ed il regolamento di contabilità generale dello Stato (L. 18/11/1923 n. 2440, R.D. 23/05/1924 n. 827);
2. il vigente Regolamento di Amministrazione e Contabilità INPS;
3. le vigenti norme sull'accettazione dei materiali e sull'esecuzione delle opere comprese nel presente appalto;
4. i disposti delle norme C.E.I. - UNI ed equivalenti vigenti in materia; INAIL, VV.F. ecc.;
5. Legge 317/1986 (recepimento Direttiva C.E.E. 83/189, procedure d'informazione nel settore delle norme e specifiche tecniche);
6. tutti i disposti delle disposizioni SPSAL e delle leggi antinfortunistiche relative al lavoro ed alle costruzioni di impianti;
7. la Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e ss.mm.ii.
8. D.P.R. 14/10/1993 n. 412, così come modificato dal D.lgs. n. 192/2005;
9. D.M. 37/2008;
10. D.Lgs.vo 81/2008 (Testo unico sulla sicurezza);
11. Il Decreto legislativo n. 50 del 2016 (Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24 UE e 2014/25 UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori e servizi);
12. D.P.R. 380/2001 (Testo unico per l'edilizia);
13. D.Lgs.vo 192 del 19 agosto 2005 (Attuazione della direttiva 2002/91CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia);
14. D.Lgs.vo 311 del 29 dicembre 2006 (Disposizioni correttive e integrative del D.Lgs.vo 192/2005);
15. Legge 1 marzo 1968 n. 186 (Disposizioni per impianti elettrici ed elettronici);
16. Legge 13 luglio 1966 n. 615 (Inquinamento atmosferico) e ss.mm.ii;
17. D.P.R. 10 settembre 1982 n. 915 (Rifiuti tossici nocivi). Per quanto non espressamente richiamato nel presente capitolato, valgono inoltre tutte le Leggi, Decreti, Circolari, Norme o interpretazioni ufficiali attinenti agli impianti oggetto dell'appalto attualmente in vigore e quelle eventualmente emesse o modificate durante l'intero periodo contrattuale.

Art. 2 - Oggetto dell'appalto

Il presente capitolato disciplina l'attività di conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti termici e tecnologici sotto specificati:

Città	Ubicazioni	Tipologia impianto	Pot. Nom. Foc.	Combustibile
Treviso	Via Albona Capodistria	n. 3 caldaie (una per i negozi e due per gli alloggi)	760 KW 510 KW 388 KW	gasolio

I servizi e le prestazioni che formano oggetto del presente appalto sono descritti in seguito - Specifiche Tecniche - del presente capitolato.

L'assunzione dell'appalto di cui trattasi implica, da parte della Ditta aggiudicataria, la perfetta conoscenza non solo di tutte le norme generali e particolari che lo regolano, ma altresì di tutte le condizioni locali e di tutte le circostanze generali e speciali che possono aver influito sul giudizio formulato dalla stessa circa la convenienza di assumere l'appalto, anche in relazione alla correlativa offerta economica.

Il servizio dovrà essere svolto da ditta abilitata alla manutenzione degli impianti di cui al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008 (ex art. 1 legge n.46/1990).

L'effettiva presa in consegna e relativa riconsegna degli impianti saranno attestati da appositi verbali redatti e sottoscritti congiuntamente da un referente della Direzione Regionale Veneto e da persona munita di appositi poteri della Ditta aggiudicataria.

Durante il periodo di vigenza contrattuale, l'INPS potrà, a suo esclusivo ed insindacabile giudizio, recedere in qualsiasi momento mediante semplice preavviso di dieci giorni da comunicare alla Ditta appaltatrice mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

La consistenza dell'appalto, potrà subire riduzioni, senza che la Ditta aggiudicataria possa vantare alcuna pretesa, nelle ipotesi di seguito specificate:

- 1- a seguito della vendita degli immobili (Legge 410/2001);
- 2- in caso di costituzione di apposita amministrazione condominiale;
- 3- nel caso di conferimento degli immobili ad un fondo di gestione immobiliare.

In ogni caso l'Istituto, si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio, in caso di nuova e diversa valutazione dell'interesse pubblico originario, per sopravvenuti motivi di pubblico interesse o per mutamenti di carattere organizzativo interessanti l'Amministrazione, di recedere dal contratto in qualsiasi momento senza che codesta Ditta possa pretendere alcunché, previo preavviso di 30 giorni tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

SPECIFICHE TECNICHE

Art. 3 - Servizio di manutenzione impianti tecnologici

Il servizio di manutenzione/conduzione verrà svolto attenendosi a quanto stabilito dalla legge 10/91 e successivi DPR 412/93 e 551/99, alle normative UNI 8364 e nel rispetto delle norme tecniche vigenti (UNI-CTI, UNI-CIG, CEI-VVF e Decreti Circolari ecc.) che direttamente o indirettamente abbiano attinenza con le opere.

I programmi di manutenzione saranno svolti con scadenze periodiche da personale specializzato in impianti, in possesso della prescritta abilitazione di 2° grado alla conduzione degli impianti termici civili previsti dall'art. 287, comma 1 del D.Lvo 152 del 03/04/2006, coadiuvato, se necessario da:

- tecnici bruciatoristi;
- tecnici strumentisti;
- tecnici elettricisti.

Il personale provvederà al controllo degli impianti (centrali termiche, terminali, ecc.) ed alla verifica dei relativi parametri microclimatici e anomalie eventualmente riscontrate.

S'intende che il personale specialistico di cui sopra sarà presente sul posto saltuariamente secondo le necessità della manutenzione programmata dei singoli componenti degli impianti.

Manutenzione programmata

Per ogni apparecchiatura più avanti descritta, si indicano le operazioni necessarie per garantire la relativa conservazione ottimale. Nelle diverse operazioni non sono indicate ma comprese le usuali operazioni quali:

- pulizia dei locali tecnici;
- ritocchi delle verniciature di parti ferrose;
- ripristino di piccole parti di isolamenti termici eventualmente sgretolati;
- ingrassaggio di parti rotanti;
- pulizia superficiale delle apparecchiature, tubazioni e canali;
- sostituzione lampade di segnalazione sul fronte quadri.

1) IMPIANTO TERMICO

1.1) CONTROLLO DEI CIRCUITI

Impianto a circuito aperto

- . Verifica dello stato di conservazione del vaso di espansione posto alla sommità dell'impianto con:
 - martellatura delle pareti in lamiera per l'accertamento di eventuali punti cedevoli dovuti al processo di ossidazione;
 - eventuali rimozioni di ossidi stratificati sul fondo.
- . Verifica del regolare funzionamento della valvola galleggiante di alimentazione automatica dell'impianto attraverso il vaso d'espansione.

Impianto a circuito chiuso

- . Verifica della pressione di precarica del polmone d'aria;
- . Verifica del regolare funzionamento del flussostato (se installato).

Circuiti aperti e chiusi

- . Verifica del regolare funzionamento dei manometri e degli idrometri installati;
- . Verifica della corretta posizione di apertura-chiusura delle valvole d'intercettazione installate relative a:
 - caldaie
 - pompe di circolazione e pompe di ricircolo
 - valvole miscelatrici e deviatrici
 - collettori di andata e ritorno
 - circuiti by-pass esistenti
 - rubinetti e valvole di spurgo e svuotamento a scarico convogliato non visibile.
- . Controllo ed eventuale spurgo di bolle d'aria ferme nei punti alti dei circuiti serviti da scarichi a comando manuale.
- . Controllo di buon funzionamento di scarico aria da parte delle valvole automatiche a barilotto poste al servizio dei punti alti con scarico automatico, con pulizia interna e verifica di regolare funzionalità del galleggiante di chiusura.

1.2) CONTROLLO DEI CIRCUITI ELETTRICI

- . Accurata pulizia dei contatti elettrici;
- . Verifica del regolare voltaggio sulle fasi;
- . Alimentazione dei circuiti attraverso l'interruttore generale del quadro di comando;
- . Inserimento delle pompe di circolazione con controllo del senso di alimentazione se alimentate a 3 fasi;
- . Inserimento del bruciatore;
- . Inserimento delle valvole miscelatrici e deviatrici di termoregolazione e verifica del regolare funzionamento in apertura e chiusura;
- . Verifica di buon funzionamento delle lampade spia inserite sui quadri di comando e controllo ed eventuale sostituzione.

1.3) CONTROLLO CONDOTTI COMBUSTIBILE

Combustibili liquidi

- . Smontaggio e pulizia della battuta di tenuta della valvola solenoide d'intercettazione automatica del combustibile a bruciatore fermo.
- . Verifica del cavo di trazione dell'intercettazione rapida manuale attraverso la maniglia a strappo e controllo della funzionalità; lubrificazione della carrucola di rimando, se esistente, controllo del grado di scorrevolezza.
- . Accurata pulizia del filtro a cestello posto a monte del bruciatore e pulizia del filtro perimetrale posto nella chiocciola di aspirazione gasolio della pompa a ingranaggi del bruciatore stesso.
- . Verifica del livello del combustibile;
- . Richiesta di fornitura del combustibile, della quantità necessaria, direttamente alla Ditta incaricata alla fornitura, assistendo allo scarico e attestando la quantità richiesta.

1.4) CONTROLLO CONDOTTI FUMO

- . Verifica attraverso le bocchette d'ispezione della cappa fumo posteriore della caldaia, del raccordo orizzontale di collegamento e della canna fumaria verticale. Rimozione e asporto di eventuali residui di fuliggine esistente.
- . Chiusura delle bocchette d'ispezione e controllo della perfetta tenuta. Eventuale sigillatura con apposito stucco al manganese.

1.5) AVVIAMENTO IMPIANTO

- . Aspirazione meccanica dei residui della lubrificazione protettiva applicata in sede di messa a riposo dell'impianto eseguita al termine della precedente stagione di funzionamento.
- . Smontaggio e pulizia degli ugelli polverizzatori del bruciatore e rimontaggio.
- . Avviamento del bruciatore e delle pompe di circolazione di ricircolo e delle apparecchiature di termoregolazione.
- . A bruciatore funzionante dare inizio alle "prove di combustione" procedere alla taratura della fiamma in funzione della portata del combustibile e regolazione della relativa aria comburente sino al raggiungimento del "massimo livello di rendimento" possibile.
- . Effettuazione di tutti i controlli d'uso per appurare la corretta circolazione del fluido riscaldante nelle tubazioni e nei corpi scaldanti installati.
- . Per gli impianti dotati di gruppi di addolcimento dell'acqua di alimentazione, effettuazione della prova di durezza della stessa in entrata e uscita, eventuale ripristino della salamoia per il lavaggio delle resine. Controllo del regolare funzionamento della centralina di programmazione automatica dei tempi di lavaggio e della apparecchiatura per la disinfezione delle resine in conformità al D.M. 443 del 21/12/90.

1.6) MODALITÀ OPERATIVE PER LA MANUTENZIONE

- . Controllo livello acqua vaso d'espansione e funzionalità della valvola galleggiante. Verifica del libero scarico del condotto di troppo pieno.
 - . Pulizia dei filtri di linea per i combustibili liquidi.
 - . Pulizia del deflettore dell'aria comburente dei bruciatori.
 - . Pulizia e controllo delle distanze degli elettrodi di accensione dei bruciatori.
 - . Pulizia degli ugelli polverizzatori dei bruciatori.
 - . Pulizia della cellula foto-elettrica di controllo fiamma.
 - . Verifica della regolare tenuta dei premistoppa delle pompe necessarie alla circolazione e delle valvole di intercettazione, ed eventuale registrazione se necessaria.
 - . Pulizia dei tubi e dei condotti lato fumi delle caldaie con asporto della fuliggine di risulta, effettuata ogni 60 gg. durante il corso della stagione di funzionamento e al termine della stessa. Controllo durezza acqua e funzionalità gruppo addolcitore, se esistente.
 - . Rilievo del rendimento di combustione in conformità a quanto stabilito dalla norma UNI 10389.
- #### 1.7) MODALITÀ OPERATIVE PER LA CONDUZIONE
- . Controllo visivo del regolare funzionamento del bruciatore.
 - . Controllo della temperatura fumi alla base della canna fumaria.

- . Controllo visivo della temperatura dell'acqua calda in uscita dalla caldaia, in mandata all'impianto e ritorno con verifica della rispondenza alla temperatura esterna e alla scala di termoregolazione impostata.
 - . Controllo visivo della colonna di acqua esistente attraverso l'indicazione del manometro o dell'idrometro esistente; il livello deve essere pari all'indice di controllo predisposto.
 - . Controllo del regolare funzionamento delle pompe di circolazione ed effettuazione delle manovre di funzionamento alternato.
 - . Controllo del regolare funzionamento della valvola miscelatrice-deviatrice comandata dal complesso di termoregolazione automatica.
 - . Controllo della regolare tenuta dei premistoppa ed eventuale intervento.
 - . Controllo del combustibile esistente nel serbatoio (settimanale nel periodo di maggior consumo).
 - . Eventuale pulizia del filtro a cestello del gasolio, se necessaria;
 - . periodica pulizia del locale centrale termica.
- Comunicazione al responsabile tecnico per qualsiasi incongruenza riscontrata in sede di verifiche.

1.8) MESSA A RIPOSO DELL'IMPIANTO

- . Pulizia della camera di combustione e dei giri di fumo della caldaia con aspirazione meccanica della fuliggine, trasferimento della stessa in sacchi a tenuta e asporto alle pubbliche discariche autorizzate e in accordo con le vigenti leggi antinquinamento.
- . Pulizia analoga a quella effettuata per la camera di combustione anche per quanto concerne il raccordo fumi orizzontale la base della canna fumaria.
- . Scovatura a ferro delle superfici dei giri di fumo per la rimozione di eventuali incrostazioni.
- . Oliatura delle pareti interne e dei giri di fumo delle caldaie per la protezione degli agenti ossidanti.
- . Smontaggio della piastra d'attacco del bruciatore e controllo dello stato di conservazione della pignata refrattaria.
- . Pulizia generale del bruciatore con:
 - Smontaggio del gruppo ventilatore, pulizia della chiocciola e delle pale con controllo della bilanciatura; lubrificazione cuscinetti;
 - Pulizia interna della pompa di polverizzazione;
 - Pulizia delle apparecchiature elettriche e trattamento antiossidante e protettivo dei contatti elettrici;
 - Smontaggio e pulizia dell'ugello di polverizzatore;
 - Smontaggio e pulizia del tubolare;
 - Controllo dei tubi flessibili di alimentazione gasolio al gruppo filtro.
- . Accurata pulizia del locale.
- . Chiusura della valvola d'intercettazione combustibile posta all'esterno del locale centrale termica.

1.9) MANSIONARIO "TERZO RESPONSABILE"

Con l'accettazione del presente capitolato, la Ditta assume la qualifica di "Terzo Responsabile", di cui all'art. 31, comma 1 e 2 della Legge 09/01/1991 e art.11 comma 1 del D.P.R. 26/8/1993, n.412.

In particolare, ai sensi della normativa appena citata nonché dal D.P.R. 21/12/1999 n. 551, la Ditta dovrà provvedere:

- all'individuazione della zona climatica;
- alla classificazione dell'edificio;
- al rispetto dei valori di temperatura ambientale;
- al rispetto dei limiti di esercizio degli impianti termici;
- il contenimento del consumo di energia;
- la comunicazione dell'incarico all'ente locale preposto ai controlli di legge.

L'assunzione della qualifica di "Terzo responsabile" da parte della Ditta comporterà altresì la sottoposizione, in luogo del Committente alle procedure di verifica da parte dei competenti organi di controllo (nonché dei relativi costi) stabilito dal comma 18 dell'art.11 D.P.R. 412/93, e delle relative sanzioni stabilite all'art.34 comma 5 della legge 10/1991.

2) IMPIANTI DI TRATTAMENTO ACQUA

Addolcitori

- controllo e funzionalità dell'apparecchiatura e corretto ciclo di rigenerazione delle resine;
- controllo del livello e rabbocco del sale;
- verifica funzionamento delle elettrovalvole con eventuale pulizia delle stesse
- analisi della durezza e PH acqua sia in ingresso che in uscita
- controllo efficienza scarico ed eventuale di otturazione

Impianti di dosaggio

- controllo funzionalità della pompa
- controllo del livello del prodotto ed eventuale rabbocco

- verifica funzionamento contatore ad impulsi (ove esistente)

3) IMPIANTI IDRICI

Autoclavi

- conduzione e sorveglianza tecnica degli impianti, al fine di assicurare il normale e regolare funzionamento degli stessi, mediante visita periodica mensile;
- manutenzione ordinaria periodica dell'impianto;
- controllo generale dell'ermeticità e pressione di esercizio;
- verifica efficienza gruppo livello;
- verifica intervento pressostati compressore d'aria;
- controllo efficienza scarico;
- controllo valvole di sicurezza sia arie e acqua;
- eliminazione delle perdite d'acqua dalle elettropompe di circolazione con l'eventuale sostituzione di guarnizioni e premistoppa;
- rettifica degli assi di rotazione;
- riparazioni e piccole sostituzioni di parti conseguenti all'uso, (ad esempio bulloni, ancoraggi, indicatore di livello, valvola di sicurezza, galleggianti, rubinetto di scarico, livellostato, etc.);
- rifacimento cuscinetto d'aria ai serbatoi ed alle colonne;
- pulizia e disinfezione dei serbatoi di accumulo una volta l'anno;
- pulizia locale autoclave;
- riparazione o sostituzione di parti in avaria del quadro elettrico (organi di comando, sicurezza e controllo delle apparecchiature costituenti la centrale idrica, relais, lampade di segnalazione, morsettiere, fusibili e piccole riparazioni di carpenteria);
- tarature periodiche delle apparecchiature di sicurezza delle elettropompe, etc.;
- riavvolgimento dei motori elettrici elettropompe in genere;
- sostituzione degli interruttori magnetotermici e differenziali;
- sostituzione di manometri, pressostati, valvole a strappo, elettrovalvole, rubinetti e galleggianti, sostituzione valvole di sfogo aria automatiche, ed in genere di ogni componente dell'impianto in ogni sua parte.

Con riferimento alle prestazioni appena descritte, si specifica che la manutenzione a carico della Ditta dovrà ricomprendere la manodopera impiegata nonché il materiale utilizzato, ad esclusione delle seguenti voci per le quali si farà riferimento al prezziario DEI (prezzi informativi dell'edilizia-impianti tecnologici) in vigore, previa presentazione del preventivo di spesa e relativa successiva approvazione da parte dell'Amministrazione Appaltante:

- sostituzione degli interruttori magnetotermici e differenziali;
- sostituzione di manometri, pressostati, valvole a strappo, elettrovalvole, rubinetti e galleggianti, sostituzione valvole di sfogo aria automatiche, ed in genere di ogni componente dell'impianto in ogni sua parte;
- sostituzione dei serbatoi di accumulo;
- sostituzione del quadro elettrico principale, installato nel locale autoclave;
- sostituzione dei vasi di espansione;
- sostituzione delle elettropompe.

La Ditta dovrà provvedere ad ogni altra incombenza relativa al servizio, anche se non espressamente ricompresa tra le prestazioni poc'anzi descritte, rientranti nelle operazioni di conduzione e manutenzione necessarie per assicurare il normale e regolare funzionamento degli impianti e dei loro componenti in assoluta sicurezza ed in conformità alla normativa vigente.

L'INPS si riserva di controllare l'espletamento del servizio con le modalità che riterrà più opportune.

Elettropompe di sollevamento

- inversione funzionamento delle elettropompe di uno stesso circuito;
- verifica efficienza dell'accoppiamento motore/pompa;
- verifica pompa e pulizia dello stesso;
- verifica rumorosità cuscinetti elettropompa e motore;
- verifica vibrazioni e conseguente diminuzione dello stesso;
- prove funzionali del gruppo antincendio con verifica degli interventi di segnalazione/allarme.

Bollitori accumulo acqua calda sanitaria - scambiatori

- verifica della temperatura di accumulo acqua e della pressione;
- pulizia del serpentino o dello scambiatore nel caso di scarso rendimento;
- verifica delle valvole di sicurezza e organi di regolazione;
- controllo dell'isolamento termico.

Elettropompe sommerse per sollevamenti

- verifica funzionamento in automatico di ogni pompa con regolatori di livello;

- verifica funzionamento in manuale;
- controllo della funzionalità delle valvole di ritegno;
- verifica quadretti elettrici e relative spie luminose;
- verifica funzionamento alternativo delle pompe.

4) PARTE ELETTRICA – REGOLAZIONE

Quadri elettrici

- controllo della tensione in ingresso;
- verifica morsettiere e connessioni;
- verifica delle protezioni termiche verifica delle spie luminose e di allarme;
- verifica dei sezionatori di linea;
- verifica bobine;
- controllo delle diverse tensioni interne e relativi trasformatori;
- verifica orologi, inseritori a gradini ecc.;
- verifica delle potenze assorbite;
- pulizie generali;
- verifica integrità verniciatura esterna.

Regolazione automatica

- verifica del funzionamento dei servocomandi delle valvole e serrande con controllo snodi e connessioni elettriche;
- verifica funzionamento della "linea" sonde/regolatori con controllo dei valori impostati e delle connessioni elettriche;
- verifica dei termostati e pressostati con controllo dei valori di taratura;
- verifica connessioni elettriche.

5) CONTABILIZZAZIONE E RIPARTIZIONE DEL CALORE

Nel corso del primo anno di avviamento del nuovo sistema di contabilizzazione la ditta individuata quale Terzo Responsabile sarà tenuta, previa formazione e assistenza da parte della ditta esecutrice, a gestire e condurre il sistema di contabilizzazione del calore e predisporre le tabelle di ripartizione delle spese individuali per singola unità abitative e/o attività commerciale, in attuazione del DLGS 102 del 4 luglio 2014 in applicazione della direttiva 2012/27/UE. L'eventuale onere economico derivante dall'assistenza di cui al paragrafo precedente è da ritenersi contenuto nell'offerta di gara presentata dalla ditta aggiudicatrice.

La gestione e la conduzione del nuovo sistema di contabilizzazione dovrà contenere i seguenti elementi:

- Lettura delle apparecchiature di contabilizzazione (contatori di energia, ripartitori, contatori volumetrici dell'acqua calda sanitaria, contatori dei combustibili, misura giacenze di combustibili liquidi, ecc.)
 - a) all'inizio della stagione di riscaldamento
 - b) alla fine della stagione di riscaldamento
 - c) almeno una volta circa a metà stagione termica al fine di intercettare consumi e/o situazioni anomale.
- Gestione dei cambi inquilini/proprietari negli alloggi durante la stagione
- d) I proprietari devono informare tempestivamente (meglio preventivamente) l'amministratore in caso di cambio di occupante
- e) L'amministratore deve informare immediatamente il gestore per consentire una lettura tempestiva
- f) Il gestore effettua le letture nel giorno del subentro o effettua l'opportuna ricostruzione del dato in caso di segnalazione tardiva.
 - Esecuzione di un controllo di congruità fra:
 - g) consumo di gasolio
 - h) indicazioni dei contacalorie disponibili
 - i) indicazione dei ripartitori
 - j) consumi di acqua calda sanitaria.
 - Verifica (validazione) dei dati e completamento/risoluzione dei casi particolari (dati mancanti, ripartitori con segnalazione di anomalia, ecc)
 - Esecuzione della ripartizione delle spese di riscaldamento ed acqua calda sanitaria centralizzata (ove presente):
 - k) determinazione delle spese per combustibile ed energia elettrica
 - l) determinazione dell'energia utile prodotta
 - m) suddivisione dell'energia utile fra riscaldamento ed acqua calda sanitaria
 - n) suddivisione dell'energia utile per riscaldamento ed acqua calda sanitaria in quota volontaria ed involontaria
 - o) attribuzione del consumo volontario ed involontario alle unità immobiliari

- p) determinazione dei costi gestionali e loro suddivisione fra riscaldamento ed acqua calda sanitaria
- q) determinazione delle spese totali per ciascuna unità immobiliare.
- Produzione dei report di contabilizzazione per la distribuzione in assemblea e della documentazione completa per la tracciabilità dei calcoli di ripartizione.
- Supporto alla presentazione ed interpretazione dei consumi e delle spese all'assemblea.
- Informativa all'amministratore ed all'assemblea in caso di variazioni dei requisiti legislativi e/o normativi sui criteri di riparto
- Opzionalmente: analisi dei dati energetici e verifica della prestazione energetica conseguita rispetto alle previsioni della diagnosi (ove esistente) o rispetto ai dati storici. Ricerca e giustificazione delle ragioni di eventuali scostamenti.

Manutenzione del sistema di contabilizzazione

La manutenzione dei sistemi di contabilizzazione consiste in:

- Sostituzione ripartitore guasto e/o sostituzione tamper antimanomissione
- Sostituzione contatore di calore guasto
- Ricollocazione e ri-parametrizzazione del ripartitore in caso di cambio radiatore
- Aggiornamento elenco radiatori e ripartitori.

Art. 4 - Adempimenti dell'Appaltatore

L'appaltatore, con l'accettazione del presente Capitolato, assevera, sotto la propria responsabilità, che il rispetto delle leggi e norme richiamate in esso contenute e richiamate, è documentato dalle seguenti dichiarazioni:

- a) dichiarazione di possesso dei requisiti di cui all'art.11, comma 3, del DPR 412/93 per svolgere le funzioni di TERZO RESPONSABILE ed in particolare dei requisiti tecnico organizzativi idonei a svolgere le attività di conduzione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di controllo, conformemente alle norme tecniche UNI-CTI, UNI-CIG, UNI-CEI per quanto di competenza;
- b) dichiarazione in cui si impegna, durante la durata dell'appalto, a farsi carico di ogni sanzione dovuta per inosservanza delle norme di cui all'art. 31 della legge 10/1991;
- c) dichiarazione del rispetto di tutte le disposizioni normative vigenti in materia di prevenzione infortuni sul lavoro, previdenza sociale e sindacale;
- d) dichiarazione di produrre, a seguito dell'eventuale adeguamento degli impianti alle normative vigenti richiesto dal committente, la relativa documentazione;
- e) impegno di comunicare all'Amministrazione Appaltante le eventuali carenze dell'impianto constatato in sede di studio di fattibilità ovvero nel corso dell'esercizio;

Art. 5 - Personale della Ditta- Rappresentante

La Ditta appaltatrice dovrà obbligarsi a fornire, all'inizio dell'appalto, l'elenco del personale addetto alle lavorazioni con indicazione delle esatte generalità, nonché a segnalare tempestivamente le successive variazioni. Il personale non gradito all'INPS dovrà essere sostituito in qualsiasi momento nel corso dell'appalto.

Durante il lavoro gli addetti della Ditta dovranno indossare idonei e decorosi indumenti da lavoro recanti la placca di riconoscimento della ditta appaltatrice e mantenere un contegno irreprensibile sia nei confronti degli inquilini che del personale dipendente dell'INPS.

L'appaltatore dovrà nominare, entro dieci giorni dall'aggiudicazione dell'appalto, un proprio rappresentante, munito di ampia delega a trattare in merito a qualsiasi controversia che possa insorgere in tema di esecuzione degli adempimenti previsti dal contratto di appalto.

La Ditta ha l'obbligo di sottoscrivere nel proprio ambito aziendale adeguati regolamenti di servizio al fine di assicurare gli interventi anche in caso di sciopero da parte del proprio personale, ai sensi dell'art. 2 della Legge 12 giugno 1990, n. 146 e s.m.i.

Art. 6 - Registro delle manutenzioni

La Ditta si obbliga a fornire e/o mantenere aggiornato il registro della manutenzione e delle verifiche periodiche relativo a ciascun impianto termico e tecnologico oggetto del presente appalto, dove annotare tutti gli interventi ordinari e straordinari effettuati.

Art. 7 - Norme tecniche generali - Reperibilità e pronto intervento

L'Amministrazione darà in consegna alla Ditta aggiudicataria, anche nelle more della formale sottoscrizione del contratto, gli impianti, i locali, vani e spazi dove sono installati gli impianti, le apparecchiature, gli accessori, ecc. oggetto dell'appalto, rimanendo, la Ditta, unica responsabile di ogni evenienza.

Un incaricato della Ditta dovrà essere sempre reperibile telefonicamente anche al di fuori del normale orario d'ufficio (sia nelle ore notturne sia nei giorni festivi) per provvedere alle prestazioni del caso. I recapiti telefonici dovranno essere comunicati all'Amministrazione Appaltante ed essere indicati sulla tabella da esporre, a cura dell'appaltatore, presso l'impianto.

L'incaricato dovrà avere conoscenze tecniche e gestionali, livello gerarchico e funzioni tali da poter disporre del personale della Ditta e prendere rapide decisioni per far fronte a ogni emergenza, situazione ed esigenza.

Qualora si dovesse presentare un guasto improvviso o per qualsiasi altra urgente necessità l'intervento dovrà essere svolto anche nei giorni di sabato e festivi.

Qualora si verifichi un guasto o urgente necessità, un tecnico specializzato dovrà intervenire sull'impianto entro 1 ora dalla segnalazione, mentre per anomalie non urgenti l'intervento dovrà essere risolto entro 24 ore .

Tutti gli interventi urgenti (definiti tali ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione Appaltante), se effettuati durante il periodo di riscaldamento, dovranno essere eseguiti nel più breve tempo possibile, senza interruzioni, con squadre a turno continuo avvicendato, sino alla ripresa del servizio.

In caso di sciopero del personale della Ditta Aggiudicataria, dovranno essere comunque garantite le prestazioni minime che saranno concordate con la Ditta Aggiudicataria.

I lavori appaltati dovranno svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene di lavoro e in ogni caso in condizioni di permanente sicurezza ed igiene. L'appaltatore pertanto, deve osservare e fare osservare ai propri dipendenti, nonché agli eventuali terzi presenti in cantiere, tutte le norme di cui sopra e prendere inoltre di propria iniziativa tutti quei provvedimenti che ritenga opportuno per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro.

La Ditta Appaltatrice si obbliga ad osservare tutte le disposizioni ed ottemperare a tutti gli obblighi stabiliti dalle leggi, norme sindacali, assicurative, nonché dalle consuetudini inerenti alla mano d'opera.

Si precisa che nessun onere aggiuntivo verrà riconosciuto alla Ditta per gli spostamenti necessari ad eseguire i vari interventi richiesti, pertanto la Ditta Aggiudicataria si accolla tutti gli oneri relativi alle spese di trasferta e quindi dovrà tenerne conto in sede di trasferta.

Art. 8- Controlli

L'Amministrazione si riserva di incaricare un proprio tecnico al fine di controllare sia il regolare funzionamento degli impianti, sia che la conduzione venga eseguita secondo gli impegni derivanti dall'appalto di cui trattasi. La Ditta dovrà proporre gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari al mantenimento dell'efficienza e della continuità di funzionamento degli impianti, rimanendo a insindacabile giudizio dell'Amministrazione l'accettazione della proposta. Tutti i materiali di risulta solidi e liquidi provenienti dalle operazioni di manutenzione e pulizia, lato fumi e lato acque, dovranno essere raccolti e smaltiti ai sensi della vigente normativa in materia, con relativi oneri a carico della Ditta. L'avvenuto smaltimento dovrà essere documentato nel rispetto della normativa vigente in materia di smaltimento rifiuti.

Art. 9 - Prove di accensione

Almeno 20 giorni prima della data di inizio del periodo di riscaldamento, così come sancito da leggi o regolamenti vigenti, dovranno essere effettuate tutte le prove necessarie a garantire l'accensione degli impianti oggetto del presente appalto. La Ditta aggiudicataria dovrà comunicare l'esito dell'avvenuto controllo e delle prove eseguite sugli impianti con opportuna relazione, che dovrà essere consegnata all'Amministrazione entro 10 giorni dalla data di inizio del periodo di riscaldamento. Dovranno tempestivamente essere comunicati gli inconvenienti riscontrati che potrebbero causare ritardi nell'accensione degli impianti o malfunzionamenti. L'esecuzione di tali controlli preliminari dovrà essere opportunamente anticipata qualora, previa intesa con l'Amministrazione, le condizioni climatiche rendano necessaria l'accensione anticipata degli impianti.

Art. 10- Riparazioni, sostituzioni, revisioni, parti di ricambio

Eventuali sostituzioni, riparazioni, revisioni di componenti o parti di ricambio che si rendessero necessarie per mantenere il rispetto di quanto previsto dal presente Capitolato, devono essere eseguite dall'Appaltatore con tempestività.

L'Appaltatore accetta il listino dei prezzi DEI per Impianti Tecnologici in vigore relativo ai possibili interventi straordinari, che faranno parte integrante del presente Capitolato di Appalto.

L'esecuzione degli interventi, sarà, in ogni caso, tassativamente subordinata all'acquisizione del parere di congruità della struttura tecnica ed ai conseguenti ordini scritti dell'INPS.

Art. 11 - Prescrizioni particolari

1. La Ditta appaltatrice dovrà anche:

- a) provvedere alla pulizia stagionale dei locali dell'impianto, comprensiva di eventuali pozzi perdenti, che dovrà essere ultimata al più tardi entro il secondo mese successivo all'ultimo giorno di riscaldamento;
- b) provvedere alla pulizia dei locali nelle adiacenze di vasi di espansione o altre apparecchiature inerenti l'impianto;

- c) mantenere funzionanti i depuratori d'acqua (ove installati) e alla fornitura del sale. La durezza dell'acqua trattata non dovrà superare i 5° francesi e comunque dovrà essere mantenuta entro i limiti prescritti dal costruttore delle caldaie e scambiatori;
 - d) provvedere allo sgombero ed al trasporto alle pubbliche discariche dei rifiuti provenienti dalle pulizie (comprese fuliggini e depositi) e dalle riparazioni effettuate alle apparecchiature installate;
 - e) conservare la documentazione necessaria a provare il rispetto della normativa relativa allo smaltimento dei rifiuti.
2. l'appaltatore è responsabile dei locali destinati agli impianti in quanto cantiere di lavoro ed officina di produzione del calore-energia.
 3. prima dell'inizio della stagione invernale, l'appaltatore dovrà depositare una copia delle chiavi di ciascun locale ospitante l'impianto con targhetta di indicazione presso il committente; una seconda copia dovrà essere depositata nello stabile presso il custode o altra persona designata. E' a carico dell'appaltatore il mantenimento in efficienza delle chiusure, compresa la sostituzione delle serrature.
 4. l'appaltatore dovrà consentire l'accesso a detti locali anche agli operai di altre ditte che vi debbono eseguire lavori o servizi non inerenti l'impianto (es: manutenzione estintori), garantendo la presenza di un proprio incaricato.
 5. l'appaltatore è tenuto a ripristinare, completare e mantenere la cartellonistica obbligatoria relativa agli impianti.
 6. l'esecuzione dei lavori dovrà essere coordinata secondo le prescrizioni del committente e può essere subordinata alle esigenze che possano sorgere dalla contemporanea esecuzione di altre opere nell'edificio affidate ad altre ditte, con le quali l'appaltatore si impegna ad accordarsi per appianare eventuali divergenze al fine del buon andamento dei lavori.
 7. l'appaltatore ha facoltà di svolgere i lavori nei modi che riterrà più opportuni per darli finiti e completati a regola d'arte nel termine contrattuale.
 8. l'appaltatore dovrà dotare, nel caso non fossero già installate, la centrale termica di apposita cassetta metallica o plastica pesante, adatta a contenere e conservare la documentazione, schemi, omologazioni.
 9. qualora, alla data di inizio di gestione o comunque nel corso di esecuzione dell'appalto, siano in atto lavorazioni relative ad opere di manutenzione straordinaria sull'impianto, l'appaltatore avendo l'attribuzione di terzo responsabile potrà controllare lo svolgimento dei lavori, intervenendo nei casi di palese contrasto con le norme sulla sicurezza rilevate nella esecuzione dei lavori e sulla qualità dei materiali impiegati.

Art. 12- Manutenzione straordinaria

L'INPS si riserva la facoltà di appaltare a terzi ovvero affidare alla ditta affidataria dell'appalto, non potendo questa rifiutare, le prestazioni di manutenzione straordinaria nonché le prestazioni ed i lavori non rientranti tra quelli d'obbligo stabiliti dal presente capitolato e altri eventualmente occorrenti ancorché non previsti. Il corrispettivo per tali prestazioni sarà determinato "a misura" secondo i prezzi indicati dal vigente prezzario DEI per Impianti Tecnologici.

Art. 13 - Varianti migliorative

La Ditta aggiudicataria potrà proporre varianti migliorative al servizio alle medesime condizioni economiche proposte in sede di presentazione dell'offerta.

Art. 14 - Obblighi sugli infortuni ed igiene sul lavoro

La Ditta si obbliga ad osservare scrupolosamente le norme in vigore e quelle sopravvenienti nel corso dell'esecuzione dell'appalto. S'impegna altresì ad applicare ed a rispettare le norme di legge vigenti in materia di prevenzione e di infortuni ed igiene sul lavoro ed in particolare di quelle sancite dal D.Lgs.vo n. 81/2008 e dal D.P.R. n. 320/1956 e s.m.i., liberando l'istituto da ogni addebito conseguente ad eventuali inosservanze.

Art. 15 - Obblighi derivanti da norme contrattuali

La Ditta si obbliga ad attuare, nei confronti dei lavoratori occupati, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro applicabili, alla data dell'offerta, alla categoria e nella località in cui si espleta il servizio, nonché le condizioni risultanti dalle successive modifiche ed integrazioni ed in genere da ogni altro contratto collettivo applicabile nella località, e per la categoria che sia successivamente stipulato.

Art. 16- Sanzioni

La Ditta aggiudicataria dovrà impegnarsi ad esibire, a richiesta dell'INPS, la documentazione autentica attestante l'osservanza di tutti gli obblighi menzionati nei due precedenti articoli.

L'inottemperanza ai predetti obblighi, accertata dall'INPS con i mezzi ritenuti più idonei o a questo segnalata, sarà comunicata al competente Ispettorato del Lavoro.

Art. 17 - Danni a persone o cose

La Ditta è direttamente responsabile dei danni derivanti da cause ad essa imputabili a persone o cose, tanto dell'Amministrazione che dei terzi, che si dovessero verificare in pendenza dell'appalto, qualunque ne sia la natura e la causa.

Sono a carico della Ditta l'adozione, nell'esecuzione del servizio, di tutte le cautele necessarie per garantire l'incolumità delle persone addette al servizio e dei terzi, restandone del tutto esonerata l'Amministrazione. Nel caso di danni a cose dell'Amministrazione causati dall'uso di materiali inadatti e/o da incuria del personale addetto al servizio, la Ditta dovrà in ogni caso provvedere senza indugio e a proprie spese alla riparazione e/o sostituzione delle parti od oggetti danneggiati.

All'atto della stipulazione del contratto, la Ditta dovrà consegnare apposita polizza assicurativa R.C., in originale o in copia autenticata, per il risarcimento degli eventuali danni a cose e/o a persone cagionati all'Amministrazione e/o a terzi con un massimale non inferiore a Euro 150.000,00 (centocinquantamila/00) per sinistro.

Art. 18- Altri obblighi della Ditta

Sono a carico della Ditta, oltre alle spese per il personale utilizzato, indistintamente, tutte le attrezzature e la loro usura, i noli, i materiali di consumo, le minuterie, il sale per gli impianti di addolcimento, gli indumenti di lavoro, gli oneri della discarica, i contributi assistenziali e contributivi per il personale, le polizze assicurative e quanto altro necessario per lo svolgimento del servizio appaltato.

La Ditta si obbliga a tenere in perfetta efficienza ed a propria cura e spese, tutte le apparecchiature, principali ed accessorie degli impianti ed a gestire gli stessi nel rispetto delle norme generali di sicurezza, di sicurezza del lavoro, d'igiene, di salvaguardia ambientale.

All'esterno dei locali ospitanti gli impianti di cui trattasi, in luogo ben visibile, andranno esposti i riferimenti della Ditta con i relativi recapiti e specifiche indicazioni in merito alle modalità di reperimento delle chiavi dei predetti locali.

La Ditta dovrà essere in grado di intervenire prontamente - compresi i giorni festivi - a seguito di segnalazioni fatte con qualunque sistema: per iscritto, verbalmente, per telefono: a tal fine dovrà essere messo a disposizione, a cura della Ditta un recapito efficace in ogni momento e capace di ricevere ogni tipo di richiesta.

Art. 19 - Inadempienze e Penali- Risoluzione del contratto

In caso di interruzioni o sospensioni del servizio, la Ditta aggiudicataria si impegna immediatamente, a propria cura e spese, ad eliminare le cause che hanno prodotto l'inconveniente, adottando tutti i provvedimenti necessari per ripristinare tempestivamente il servizio, qualora ricompresi tra gli obblighi assunti con il contratto d'appalto di cui al presente capitolato **ovvero a produrre tempestivamente un dettagliato preventivo di spesa per le opere di straordinaria manutenzione eccedenti le prestazioni poste a carico della Ditta, al fine di acquisire la successiva autorizzazione dell'Istituto all'esecuzione dell'intervento.**

Nessuna opera, lavoro, servizio e/o fornitura eccedente le prestazioni relative al servizio di conduzione e manutenzione descritto nel presente capitolato potrà essere eseguita dalla Ditta senza aver preventivamente acquisito la relativa e specifica autorizzazione da parte dell'Istituto.

Parimenti, non saranno tenuti in alcuna considerazione e, pertanto, non verranno remunerati, i servizi eseguiti irregolarmente.

Qualora le interruzioni o sospensioni del servizio dipendano da inosservanza di patti contrattuali o comunque da fatto addebitabile alla Ditta, verrà applicata una penale per mancata erogazione del servizio e per procurato disagio, pari ad Euro 100,00= (cento/00) per ogni giorno o frazione di giorno d'interruzione. Qualora l'arbitraria sospensione dei servizi dovesse protrarsi per un periodo continuativo della durata di più di tre giorni, l'INPS avrà piena facoltà di ritenere il contratto risolto di diritto e conseguentemente di adottare, senza bisogno di messa in mora, ogni altro provvedimento per la tutela dei propri interessi.

Nel caso in cui non vengano effettuate nei tempi previsti tutte le prove necessarie a garantire l'accensione dell'impianto verrà applicata una penale pari a € 500,00 (cinquecento/00) per ogni giorno di ritardo.

Per ogni altro inadempimento o non puntuale adempimento alle obbligazioni derivanti dal presente appalto diverse da quelle appena descritte e tali da non comportare l'immediata risoluzione del contratto, l'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare una penale il cui ammontare, stabilito insindacabilmente dall'INPS, potrà variare dall'1% al 10% dell'importo contrattuale.

L'Amministrazione potrà contestare mediante lettera raccomandata A/R le inadempienze riscontrate assegnando alla Ditta un termine, non inferiore a dieci giorni, per la presentazione di controdeduzioni e memorie scritte. Trascorso tale termine l'eventuale penale sarà applicata sulla base di formale provvedimento dell'Amministrazione. In tale provvedimento si darà contezza delle eventuali giustificazioni prodotte dal soggetto aggiudicatario e delle ragioni per le quali l'Amministrazione ritiene di disattenderle.

In ogni caso le penali non potranno superare il 10% dell'importo contrattuale; al raggiungimento di tale importo è facoltà dell'Amministrazione risolvere il contratto d'appalto, cui farà seguito l'incameramento della cauzione e la richiesta di risarcimento degli ulteriori danni.

Le somme relative all'applicazione della penale saranno detratte in sede di pagamento della prima fattura immediatamente successiva alla contestazione, previa emissione di nota di accredito per l'importo contestato.

Oltre ai casi appena descritti, l'Amministrazione avrà diritto di risolvere il contratto d'appalto senza alcun termine di preavviso ex art. 1456 c.c., salva la facoltà di esecuzione in danno, nei seguenti casi:

- cessione dell'azienda;
- mancata osservanza del divieto di subappalto;
- fallimento, liquidazione, concordato preventivo, cessazione dell'attività, atti di sequestro o pignoramento a carico dell'aggiudicatario;
- mancato rispetto reiterato degli obblighi contributivi e previdenziali nei confronti del personale utilizzato nell'espletamento del servizio;
- negligenza o frode;
- violazione del divieto di cessione del contratto e del credito;
- gravi inadempienze alle obbligazioni assunte con il contratto d'appalto.

Nei suddetti casi l'INPS potrà procedere all'incameramento del deposito cauzionale definitivo, fatta salva ogni altra azione per il risarcimento del maggior danno

Art. 20 - Accertamenti finali e riconsegna impianti

Alla scadenza contrattuale si provvederà alla visita congiunta di tutti gli impianti e relativi locali, al fine di accertare il buono stato di conservazione e il regolare grado di funzionamento, redigendone apposito verbale di riconsegna. Qualora si dovessero riscontrare manchevolezze, difformità o lavori di manutenzione non eseguiti, l'importo complessivo dei lavori di ripristino verrà addebitato all'Appaltatore e detratto dalle ritenute a garanzia ovvero, ove necessario, anche dalle somme di cui all'ultima fattura

