



ISMA - Istituti di Santa Maria in Aquiro
ISTITUZIONE PUBBLICA DI ASSISTENZA E BENEFICENZA

CAPITOLATO DI APPALTO

PER LA GESTIONE, CONDUZIONE, MANUTENZIONE DEGLI

IMPIANTI TERMICI

E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

CAPO 1 – GENERALITA'

ARTICOLO 1 – OGGETTO E AMMONTARE DELL'APPALTO

Il presente capitolato di appalto, di seguito denominato "capitolato", si riferisce alla gestione, conduzione, manutenzione e contabilizzazione del calore degli immobili degli Istituti di Santa Maria in Aquiro, di seguito "ISMA" comprensivo dell'assunzione del ruolo di Terzo Responsabile relativamente ai seguenti immobili in Roma:

- via Bonifazi 48
- via Fiorini 13
- via Fiorini 15
- piazza Navona 43
- via Novacella 19
- via Novacella 23-25
- via Isola Madre 15
- via del Babuino 107.

Il presente capitolato contiene le norme che regolano l'appalto e disciplina gli aspetti tecnico-prestazionali relativi all'affidamento del servizio in oggetto.

1. L'importo annuo dei lavori posti a base dell'affidamento è definito come segue:

COLONNA A	COLONNA B	COLONNA C	A + B + C
IMPORTO ANNUO DEI LAVORI COME DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO AL NETTO DEGLI ONERI DIRETTI DELLA SICUREZZA (COLONNA B)	ONERI DIRETTI ANNUI DELLA SICUREZZA COME DA ELABORATO INCIDENZA DELLA SICUREZZA	ONERI INDIRETTI ANNUI DELLA SICUREZZA COME DA DUVRI	TOTALE
14.440,51	655,28	491,96	15.587,75

L'importo contrattuale corrisponde all'importo dei lavori di cui alla tabella comma 1, colonna A, al quale deve essere applicato il ribasso percentuale sul medesimo importo offerto dall'aggiudicatario in sede di gara, aumentato degli importi degli oneri per la sicurezza e la salute dei lavoratori diretti e indiretti definiti al comma 1, colonna B e C e non soggetti al ribasso d'asta.

ARTICOLO 2 – FORMA E CORRISPETTIVO DELL'APPALTO

L'appalto è a corpo, le manutenzioni straordinarie dovranno essere autorizzate dall'ISMA.

ARTICOLO 3 – DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto è triennale. La durata del contratto è fissata a partire dalla sottoscrizione congiunta del verbale di consegna di tutte le centrali termiche asservite agli immobili di cui all'elenco riportato nel precedente articolo 1.

ARTICOLO 4 - PAGAMENTI

I pagamenti sono annuali, un mese dopo il termine delle stagioni invernali di accensione degli impianti, ovvero la fattura verrà emessa il 15 di maggio di ciascun anno, in formato esclusivamente elettronico. Nel caso di spegnimento successivo dovuto a disposizione del comune di Roma o di altro ente pubblico competente la fattura verrà comunque emessa un mese dopo il termine effettivo della stagione. Il pagamento avverrà dopo 60 (sessanta) giorni dall'emissione della fattura.

ARTICOLO 5 – INVARIABILITA' DEL CORRISPETTIVO

Non è prevista alcuna revisione prezzi e non trova applicazione l'articolo 1664, primo comma, del codice civile.

ARTICOLO 6 – SUBAPPALTI

Il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità. Previa autorizzazione del committente i lavori possono essere subappaltati nella misura, alle condizioni, con i limiti e le modalità previste nel vigente codice degli appalti.

ARTICOLO 7 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Il committente ha la facoltà di risolvere il contratto mediante semplice lettera raccomandata con messa in mora di 15 (quindici) giorni, senza necessità di ulteriori adempimenti, nei seguenti casi:

- nei casi di cui all'articolo 108 del decreto legislativo 50/16;
- ogni altra causa prevista nel contratto.

ARTICOLO 8 – CONTROVERSIE

Per tutte le controversie il foro competente è quello di Roma.

CAPO 2 – SICUREZZA E SALUTE DEI LAVORATORI

ARTICOLO 9 – ADEMPIMENTI IN MATERIA PREVIDENZIALE E ASSICURATIVA

L'appaltatore dovrà osservare le norme e le prescrizioni dei contratti collettivi, dovrà rispettare tutte le norme in materia previdenziale, assistenziale, assicurativa e di solidarietà paritetica previste per i dipendenti.

ARTICOLO 10 - DECRETO LEGISLATIVO 81/08

Il contratto di appalto è regolato dall'articolo 26 del decreto legislativo 81/08

ISMA

Capitolato di appalto per la gestione, conduzione, manutenzione degli impianti e contabilizzazione calore

ARTICOLO 11 – VERIFICA IDONEITA' TECNICO PROFESSIONALE

Prima della sottoscrizione del contratto di appalto il committente verificherà l'idoneità tecnico professionale dell'appaltatore con la procedura di cui all'allegato XVII del decreto legislativo 81/08 ovvero tramite l'acquisizione di:

- a) documento di iscrizione alla camera di commercio, industria ed artigianato con oggetto sociale inerente alla tipologia dell'appalto;
- b) documento di valutazione dei rischi;
- c) documento unico di regolarità contributiva;
- d) dichiarazione di non essere oggetto di provvedimenti di sospensione o interdittivi di cui all'art. 14 del citato decreto legislativo.

ARTICOLO 12 – INFORMAZIONE IN MERITO AI RISCHI SPECIFICI

Prima della sottoscrizione del contratto di appalto il committente fornisce all'appaltatore informazioni dettagliate sui rischi specifici presenti negli ambienti in cui è destinato ad operare e sulle misure di prevenzione e di emergenza adottate.

ARTICOLO 13 – COOPERAZIONE DATORI DI LAVORO

Prima della sottoscrizione del contratto di appalto il committente e l'appaltatore cooperano all'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto dell'appalto; coordinano gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, informandosi reciprocamente anche al fine di eliminare rischi dovuti alle interferenze tra i lavori delle diverse imprese coinvolte nell'esecuzione del contratto.

ARTICOLO 14 – DUVRI

Prima della sottoscrizione del contratto di appalto il committente consegnerà all'appaltatore il documento unico della valutazione dei rischi interferenziali che indichi le misure adottate per eliminare o, ove ciò non è possibile, ridurre al minimo i rischi da interferenze.

CAPO 3 – ASPETTI TECNICO-PRESTAZIONALI

ARTICOLO 15 - REQUISITI DI RISPONDEZZA A NORME, LEGGI, REGOLAMENTI

L'appaltatore dovrà operare nel rispetto di tutte le normative relative agli impianti termoidraulici vigenti al momento della stipula del contratto e di tutti gli aggiornamenti che entreranno in vigore durante la durata contrattuale. In particolare si riporta un elenco esemplificativo e non esaustivo:

- in materia di inquinamento atmosferico, legge 615 del 13/07/1966 successivi provvedimenti di attuazione;
- in materia di sicurezza degli impianti, decreto ministeriale n. 37 del 22 gennaio 2008 e successive modifiche;
- in materia di prevenzione incendi, decreto ministero dell'interno 12 aprile 1996
- in materia di uso razionale dell'energia: legge 10 del 09/01/1991 e successivi provvedimenti di attuazione; d.p.r. 412 del 16/08/1993;

- in materia di cessazione dell'utilizzo dell'amianto: legge 257 del 27/10/1992 e successivi provvedimenti di attuazione.

Per quanto riguarda la conduzione di generatori di calore è necessario che il personale addetto sia abilitato secondo quanto disposto dall'art. 287 del decreto legislativo 152/2006.

ARTICOLO 16 – CONTROLLO EFFICIENZA ENERGETICA E FREQUENZA CONTRATTUALI

Le attività manutentive sono normate dall'articolo 8 e allegato A del DPR 74/13 e s.m.i., ovvero ogni anno per potenza > 100Kw, ogni due anni per potenza < 100KW.

CAPO 3 – DELEGA TERZO RESPONSABILE

ARTICOLO 17 – OBBLIGHI TERZO RESPONSABILE

L'appaltatore si impegna ad assumere il ruolo di terzo responsabile per gli impianti oggetto dell'appalto come normato dal DPR 74/13 e s.m.i. e dagli articoli seguenti.

ARTICOLO 18 – CONFORMITA' IMPIANTI

Il committente consegna all'appaltatore tutta la documentazione in merito alla conformità degli impianti alle disposizioni di legge all'atto di sottoscrizione del contratto. L'appaltatore ha 15 (quindici) giorni per verificare la conformità degli impianti. In particolare:

- Certificato di Prevenzione Incendi o NOP rilasciato dai Vigili del Fuoco, qualora ne sussista l'obbligo;
- Libretto di omologazione INAIL della centrale termica;
- Certificazione o Autodichiarazione della mancanza di amianto sui componenti dell'impianto termico;
- Dichiarazione di Conformità dell'impianto.

In caso di esito negativo della verifica segnala dettagliatamente le non conformità nel quale sono descritte le operazioni e gli interventi necessari ad eliminare le difformità ne quantifica il costo economico. Il committente si impegna a eliminare le difformità.

ARTICOLO 19 – COMPITI TERZO RESPONSABILE

Il terzo responsabile si assume l'onere dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, svolgendo il complesso di operazioni che, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale, comportano l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti includente:

- a) esercizio dell'impianto termico, eseguendo le operazioni specificatamente previste nel DPR 74/2013 e s.m.i., relativamente alla immissione ed alla osservanza del periodo giornaliero di attivazione dell'impianto termico, al limite di durata giornaliera, al periodo annuale di esercizio, all'immissione dei valori di temperatura del fluido termovettore, alla attivazione della centralina climatica, ed eseguendo le operazioni previste dalla normativa vigente per il controllo e la corretta conduzione dell'impianto termico relativamente all'accensione ed allo spegnimento del generatore di calore, misura e controllo del rendimento di combustione e sua regolazione, misura e controllo dei parametri termoidraulici quali temperatura, pressione, livello e quant'altro pertinente alla corretta conduzione.

b) manutenzione ordinaria dell'impianto termico, eseguendo le operazioni indicate dal costruttore dell'impianto, quelle esplicitate al capo 2 del presente capitolato e/o specificatamente previste dalle normative UNI e CEI e nei libretti di uso e manutenzione degli apparecchi e componenti costituenti l'impianto termico, che possono essere effettuati in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti e che comportino l'impiego di attrezzature e materiali di consumo e di uso corrente.

c) manutenzione straordinaria dell'impianto termico, eseguendo gli interventi e le operazioni che si rendessero necessari, nel corso dell'esercizio, atti a condurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dalla normativa vigente e/o dal progetto mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione e sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto.

Il terzo responsabile si impegna a mantenere:

- il rendimento di combustione del generatore di calore, e per tutta la durata del contratto, al valore di progetto, e comunque mai inferiore a quello stabilito dalla vigente normativa;
- la temperatura media ambiente di ogni singolo alloggio, per le ore di erogazione del calore stabilite in accordo con l'assemblea dei condomini, ad un valore di 20° C + 2° C di tolleranza nei limiti minimi di temperatura esterna ammessi per la località e per il regime orario di funzionamento dell'impianto termico.

Il terzo responsabile si impegna a compilare e firmare il libretto d'impianto per la parte di propria competenza. La conservazione del libretto di impianto è affidata al Terzo Responsabile, che ne risponde della tenuta, salvo diversamente pattuito.

Il terzo responsabile, nel caso di interventi di manutenzione straordinaria sull'impianto termico, propone il committente le soluzioni idonee a garantire il rispetto delle prestazioni contrattuali e delle conformità di legge, comprendendo anche la relativa installazione e l'eventuale fornitura. Nel caso in cui la manutenzione straordinaria o la sostituzione di parti e componenti presentassero costi particolarmente elevati il terzo responsabile richiederà preventivamente autorizzazione il committente.

Il terzo responsabile espone presso la centrale termica un idoneo cartello che riporti le indicazioni conformi a quanto disposto all'art. 4, comma 7 del DPR 74/2013 e smi.

ARTICOLO 20 – ADEMPIMENTI TERZO RESPONSABILE

Il terzo responsabile si impegna ad informare l'ente competente della delega ricevuta entro dieci giorni lavorativi dall'assunzione dell'incarico e si impegna altresì ad informare l'ente competente dell'eventuale revoca dell'incarico o rinuncia allo stesso entro due giorni lavorativi.

ARTICOLO 21 – OBBLIGHI DEL COMMITTENTE

Il committente si impegna a consegnare al terzo responsabile il libretto di impianto compilato per la parte di sua competenza. Il committente, con la firma del contratto, consegna l'impianto termico al terzo responsabile nelle condizioni in cui si trova e si impegna a consentire al medesimo ad effettuare tutte le operazioni necessarie all'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente e atte a garantire la sicurezza e la salvaguardia ambientale ed il risparmio di energia, salvo le manutenzioni straordinarie per le

quali il committente rimane libero di decidere se affidarsi al terzo responsabile o ad altre imprese. Il committente consente al terzo responsabile il libero accesso all'edificio, particolarmente alla centrale termica, e nei locali in cui siano presenti componenti dell'impianto termico, per lo svolgimento delle attività di sua competenza per tutta la durata del presente contratto. Il committente informa il terzo responsabile dell'esistenza di qualsiasi forma di assistenza per il proprio generatore di calore o dell'impianto termico, stipulata o in essere per garanzia, con l'installatore o il fornitore del generatore di calore. In caso di sussistenza di quanto detto, il terzo responsabile diventa il soggetto destinatario della garanzia per gli aspetti di sua competenza, in quanto ne è contrattualmente responsabile. Il committente, su richiesta dell'ente preposto, provvede secondo le scadenze previste dalla normativa vigente al pagamento della pre di verifica e controllo dell'efficienza energetica dell'impianto termico, che viene effettuata dall'ente preposto con proprio personale o personale esterno delegato. Il committente deve comunicare al terzo responsabile l'avvenuto pagamento nonché la data e l'ora in cui verrà effettuato il controllo in quanto direttamente interessato quale soggetto sanzionabile.

CAPO 4 – CONTABILIZZAZIONE CALORE

ARTICOLO 22 – GENERALITA'

L'appaltatore potrà effettuare le letture dei contatori/ripartitori e la loro manutenzione - sia mediante propri dipendenti che per il tramite di terzi incaricati di propria fiducia, mediante mezzi mobili di rilevamento o in qualsiasi altro modo ritenuto idoneo e compatibile con i sistemi di rilevazione installati nel fabbricato. Il committente dovrà mettere a disposizione dell'appaltatore tutti i parametri di mappatura, potenza e configurazione del sistema di ripartizione nonché delle tabelle millesimali di ripartizione.

ARTICOLO 23 – MODALITA' LETTURE

L'appaltatore si impegna ad effettuare:

- la gestione tecnica ed economica del sistema di trasmissione dati con modem GSM attraverso la contrattualizzazione delle SIM in essi contenuti.
- il rilevamento delle letture, dei consumi e di tutti i dati necessari alla redazione del riparto relativi alle spese di riscaldamento.
- l'analisi delle letture, la rilevazione delle anomalie, segnalazione delle probabilità di guasto, riparazione o sostituzione parti dell'impianto di contabilizzazione e sua rivalidazione;
- la messa a disposizione di apposito portale Web per mettere in condizione l'amministratore di inserire autonomamente i costi energetici secondo la Norma UNI 10200:2015;
- la redazione dei riparti consuntivi nel rispetto dei requisiti di legge, composto da un prospetto riepilogativo contenente tutti i dati sia comuni che individuali dei consumi, redatto nel pieno rispetto della Norma UNI 10200:2015;
- consegna all'Amministratore del condominio dei riparti consuntivi o messa a disposizione su apposito sito Web, nei termini temporali concordati;
- servizio di ascolto e assistenza telefonica al Condominio e alla utenza servita, eventualmente anche mediante Front Office e relativo Call Center anche per il recepimento delle anomalie e delle probabilità di guasto segnalate dall'utenza, riparazione o sostituzione parti dell'impianto di contabilizzazione e sua ri-validazione;

Sarà inoltre onere specifico dell'appaltatore verificare con la massima tempestività ogni anomalia di funzionamento del sistema di contabilizzazione che emergesse in sede di lettura o elaborazione o che fosse segnalata dal committente o dall'utente, mediante idoneo sopralluogo, proponendo immediatamente il preventivo dei costi di riparazione o di sostituzione che ritenesse necessari per garantire l'accuratezza del servizio, secondo le procedure previste dall'articolo 6 del DPR 74/2013 e smi.

ARTICOLO 24 – PERIODICITÀ E TEMPSTICHE

Il rilevamento della lettura dei ripartitori/misuratori energetici dovranno essere eseguiti con periodicità annuale. La verifica ed elaborazione dati e la redazione del riparto dei consumi energetici dovranno essere eseguiti entro 15 (quindici) giorni dopo il termine delle stagioni invernali di accensione degli impianti. La pubblicazione su portale web dei riparti consuntivi dovrà essere effettuata entro trenta giorni dalla data di chiusura del bilancio annuale di ciascun condominio.

ARTICOLO 25 – OBBLIGHI DEL COMMITTENTE

Al fine di consentire lo svolgimento dei servizi di cui al presente capitolato, il committente metterà a disposizione dell'appaltatore un elenco di tutte le singole unità immobiliari servite dall'impianto nel quale saranno correttamente riportati i dati identificativi (interno, subalterno, piano, scala, codici identificazione contatori acqua fredda e calda se esistenti), con le relative quote millesimali, le letture precedenti, ove esistenti, i costi storici sostenuti per il riscaldamento e quant'altro ritenuto necessario affinché l'appaltatore possa effettuare i conteggi e la relativa ripartizione. Tutti i dati verranno comunque forniti su specifico foglio elettronico con i dati di sintesi di ogni singola unità immobiliare e che l'appaltatore dovrà tenere aggiornato. Dovrà altresì essere consentito all'appaltatore l'accesso a tutte le singole unità immobiliari per la lettura dei contatori/ripartitori installati, e/o l'accesso ad ogni parte dello stabile condominiale dove siano installate attrezzature per la lettura via radio o dirette, quali ad esempio i ricevitori/concentratori/registratori/trasmittitori di dati. A tale scopo il committente consegnerà copie delle chiavi necessarie per l'accesso a tutti i locali – comprese centrali termiche o vani tecnici dedicati – nei quali sia collocate i contatori centralizzati e/o antenne ricevitori / trasmettitori di dati o per lettura tipo "walk – by". Il committente riconosce che il mancato accesso per la lettura o per l'utilizzo dei ricevitori di dati non imputabile all'appaltatore rende impossibile l'erogazione del servizio, il cui corrispettivo sarà comunque essere corrisposto all'appaltatore.