



# COMUNE DI PIOBESI TORINESE

## CITTA' METROPOLITANA DI TORINO

### SERVIZI TECNICI

e-mail: [ufficiotecnico@comune.piobesi.to.it](mailto:ufficiotecnico@comune.piobesi.to.it)

PEC: protocollo.comune.piobesi.to@pec.it

tel.011.9657033 – fax 011.9650978

indirizzo internet: [www.comune.piobesi.to.it](http://www.comune.piobesi.to.it)

### “SERVIZIO ENERGIA”

COME DEFINITO ALL'ALLEGATO II, PUNTO 5, DEL D. LGS. 115/08; IDENTIFICATO DAL D.P.R. DEL 16.04.2013, N. 74, PER LA DURATA DI ANNI UNO, COMPRENDENTE L'ESERCIZIO, LA FORNITURA DI ENERGIA PRIMARIA (GAS METANO), LA MANUTENZIONE, IL PRONTO INTERVENTO, LA RIQUALIFICAZIONE IMPIANTISTICA

### CAPITOLATO PRESTAZIONALE

Aprile 2025



Il Responsabile Servizi Tecnici  
Lodovico COSSO

## INDICE

---

Art. 1- OGGETTO DELL'APPALTO.....	4
Art. 2- DEFINIZIONI.....	4
Art. 3- NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	5
Art. 4- DURATA DELL'APPALTO .....	6
Art .5- IMPORTO DELL'APPALTO .....	6
Art. 6- RISPONDENZA DEL SERVIZIO AL D.P.R. 74/2013 E AL D.LGS. 115/08. ....	6
Art. 7- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	6
Art. 8- MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO.....	7
Art. 8.1 - Fornitura di Energia Primaria .....	7
Art. 8.2 - Conduzione degli impianti.....	7
Art. 8.3 - Terzo Responsabile .....	10
Art. 8.4 - Manutenzione ordinaria e attività connesse al contrasto della legionellosi .	11
Art. 8.5 - Manutenzione straordinaria impianti termici.....	13
Art. 9- LIVELLI DI SERVIZIO .....	14
Art. 10- TELECONTROLLO, GESTIONE ED INFORMAZIONE .....	15
Art. 10.1 - Telecontrollo .....	15
Art. 10.2 - Sistema informativo gestionale .....	15
Art. 11- CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI .....	17
Art. 12- PENALITÀ.....	18
Art. 13- CONTABILIZZAZIONE SERVIZIO E VALUTAZIONE IMPORTO ANNUALE .....	19
Art. 14 - MODALITÀ DI FATTURAZIONE E PAGAMENTO.....	21
Art. 15- ESTENSIONE DEL SERVIZIO A NUOVI IMPIANTI O RIDUZIONE .....	21
Art. 16- ONERI AGGIUNTIVI A CARICO DELL'SOCIETÀ .....	22
Art. 17- DOMICILIO DELL'SOCIETÀ.....	23
Art. 18- CONOSCENZA DELLE CONDIZIONI DI APPALTO .....	23
Art. 19- OSSERVANZA DI LEGGI, REGOLAMENTI E DEL CAPITOLATO PRESTAZIONALE .....	23
Art. 20- SUBAPPALTI.....	24

Art. 21- COPERTURE ASSICURATIVE .....	24
Art. 22- RESPONSABILITÀ E TUTELA DEI LAVORATORI .....	24
Art. 23 - SPESE .....	25
Art. 24- GARANZIA DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO .....	25
Art. 25- RECESSO E RISOLUZIONE DAL CONTRATTO.....	26
Art. 26- RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE .....	26

## **Art. 1 - OGGETTO DELL'APPALTO**

L'oggetto del presente Capitolato Prestazionale è l'affidamento del *Servizio energia* a favore del Comune di Piobesi Torinese (To). Detto servizio si riferisce agli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e correlate reti distributive fino agli elementi terminali, inclusi gli impianti elettrici asserviti alle centrali termiche, presso l'Ente.

Detto servizio è da intendersi come omnicomprensivo delle forniture del combustibile e delle prestazioni di seguito specificate e/o dettagliate:

- “Servizio Energia: servizio definito dall’ Allegato II, paragrafo 5, del D. Lgs. 115/08 ed identificato dall’articolo 1, comma 1, punto p), del DPR 16.04.2013, n. 74, comprendente:
  - la fornitura dell’energia primaria gas metano;
  - la conduzione ai sensi del D.P.R. 16.04.2013, n. 74;
  - Terzo Responsabile per l’esercizio e la manutenzione impianti termici (art. 6 del DPR 74/2013);
  - servizio di pronto intervento;
  - la manutenzione straordinaria;
  - gli interventi descritti nel capitolo.

## **Art. 2 - DEFINIZIONI**

Agli effetti delle disposizioni di cui al presente Capitolato si intendono per:

- Condizioni di comfort: per condizioni di comfort si intende la temperatura minima (misurata come indicato nella norma UNI 5364) e precisata nel successivo 0 Livelli di Servizio.
- Contratto servizio energia: come definito dal D.P.R. 74/2013, ovvero “l’atto contrattuale che disciplina l’erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell’energia, di sicurezza e di miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell’energia” e successivamente disciplinato dal D.Lgs. 115/08;
- Contratto “Servizio Energia”: è un contratto servizio energia che rispetta i requisiti (base) di cui Allegato II del D.Lgs. 115/08;
- Acqua calda sanitaria: la conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati di produzione acqua calda sanitaria che dovrà essere erogata con una temperatura misurata nel punto di immissione della rete di distribuzione, non superiore a 48°C, + 5°C di tolleranza e non superiore comunque a 45 ±3°C di tolleranza all’uscita delle rubinetterie.
- Terzo Responsabile dell’esercizio e della manutenzione dell’impianto termico: come definito dal D.P.R. 74/2013: ”la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti, si assume le responsabilità dell’esercizio, della manutenzione e dell’adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici;
- Manutenzione ordinaria dell’intero impianto termico: l’esecuzione delle operazioni specificatamente previste nei libretti d’uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in loco con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e/o che comportano l’impiego di attrezzature e di materiali di consumo di uso corrente, conformemente al D.P.R. 74/2013;

- Manutenzione straordinaria delle opere realizzate: gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti oggetto di intervento di riqualificazione tecnologica effettuata. Sono pertanto esclusi dalla manutenzione straordinaria: ricerca ed eliminazione perdita alla rete, corpi scaldanti, sistema di produzione acqua calda sanitaria ed impianto solare termico;
- Società: è il fornitore del servizio energetico che sottoscriverà il contratto di appalto, obbligandosi a quanto previsto nel presente Capitolato e nei relativi allegati e che risulti in possesso dei requisiti di cui al D.Lgs.115/08 Allegato II paragrafo 3;
- Ente: Comune di Piobesi Torinese (To).

### **Art. 3 - NORMATIVA DI RIFERIMENTO**

Le attività oggetto dell'appalto dovranno essere eseguite in conformità alle leggi e normative vigenti, tra le quali citiamo, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti:

- Legge 09.01.1991, n. 10, concernente "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".
- DPR 16.04.2013, n. 74, concernente "Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192".
- D. Lgs. n.192 del 19 Agosto 2005, concernente "Attuazione della Direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia".
- D. Lgs. n. 311 del 29 Dicembre 2006, concernente "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 Agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico in edilizia".
- Legge Regionale 28.5.2007 n° 13 Regione Piemonte, concernente "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia"
- D. Lgs. n. 115 del 30 Maggio 2008, concernente "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE", in particolare Allegato II.
- DPCM 8 marzo 2002, "Disciplina delle caratteristiche merceologiche dei combustibili aventi rilevanza ai fini dell'inquinamento atmosferico, nonché delle caratteristiche tecnologiche degli impianti di combustione".
- D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, "Norme in materia ambientale".
- Norme tecniche UNI-CTI, UNI-CEI, UNI-CIG.
- Decreto Ministeriale 22/01/2008 n.37, Ministero dello Sviluppo Economico - Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici - (Gazzetta ufficiale 12/03/2008 n. 61).
- D.P.R. n. 547/55.
- Legge n. 186/85.
- Legge n. 791/97.

- D.Lgs. 09.04.2008 n. 81 Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro (P.S.C. Piano di sicurezza e coordinamento di cui all'Art. 100 – P.S.S. Piano di sicurezza sostitutivo di cui all'Art. 89, comma I, lettera h) e 96 comma I lettera g) – P.O.S. Piano operativo di sicurezza di cui all'Art. 89, comma I, lettera h) e 96 comma I lettera g);
- D.Lgs. 36/2023 ed ss.mm.ii “*Codice dei Contratti pubblici*”;
- Protocollo APE della Provincia di Torino – Allegato E Ante Riqualificazione.

#### **Art. 4 - DURATA DELL'APPALTO**

L'Appalto avrà la durata di un anno più un giorno, a decorrere dalla data del relativo verbale di consegna, presumibilmente dal 01 luglio 2025 al 30 giugno 2026, con opzione di prolungamento sino al termine della stagione di raffrescamento (30 settembre 2026).

#### **Art. 5 - IMPORTO DELL'APPALTO**

Si rinvia integralmente all'art. 13 del Contratto.

#### **Art. 6 - RISPONDENZA DEL SERVIZIO AL D.P.R. 74/2013 E AL D.LGS. 115/08.**

Si rinvia integralmente agli artt. contratto, artt. 30 e 30 bis del Contratto.

#### **Art. 7 - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

Il fornitore del Servizio Energia dovrà provvedere alla presentazione di un attestato di prestazione energetica dell'edificio conforme alle normative di riferimento, tra cui si richiamano, in via esemplificativa e non esaustiva:

- DGR 14-2119 DEL 21/09/2015, Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e s.m.i., del d.p.r. 75/2013 e s.m.i., del d.m. 26 giugno 2015 "Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" e degli articoli 39, comma 1, lettera g) e i) e 40 della l.r. 3/2015;
- Decreto 26 Giugno 2015: Adeguamento del decreto del Ministro dello sviluppo economico, 26 giugno 2009 - Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici;
- Decreto 26 giugno 2015: Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici;
- Decreto 26 giugno 2015: Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici;
- Legge Regionale 11 marzo 2015, n. 3. Disposizioni regionali in materia di semplificazione;
- Legge 3 agosto 2013, n. 90;
- Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192: Attuazione della direttiva (UE) 2018/844, che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia)

L'Attestato di Prestazione Energetica dovrà comprendere:

- determinazione dei fabbisogni di energia primaria per la climatizzazione invernale e/o estiva e/o per la produzione di acqua calda sanitaria dell'edificio, nonché' per eventuali altri servizi forniti nell'ambito del contratto alla data del suo avvio, espressi in kWh/m<sup>2</sup> anno o kWh/m<sup>3</sup> anno, conformemente alla vigente normativa locale e nazionale;
- espressa indicazione degli interventi da effettuare per ridurre i consumi, migliorare la qualità energetica dell'immobile e degli impianti o per introdurre l'uso delle fonti rinnovabili di energia, valutati singolarmente in termini di costi e di benefici connessi, anche con riferimento ai possibili passaggi di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica vigente.

L'APE dovrà essere redatta ed inserita sul SIPEE della Regione Piemonte, prima dell'avvio del contratto di Servizio Energia.

## **Art. 8 - MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO**

La Società assumerà a proprio carico la fornitura dei beni e attività manutentive come specificato all'articolo 1 e secondo gli allegati sopracitati.

Negli edifici, la Società dovrà garantire l'accensione e lo spegnimento degli impianti secondo le indicazioni impartite dalla S.A. e la fornitura di acqua calda sanitaria per tutto il periodo contrattuale.

Nel seguito verranno preciseate le modalità di erogazione del servizio.

### **Art. 8.1 - Fornitura di Energia Primaria**

La Società dovrà provvedere autonomamente ad intestarsi i relativi contratti di fornitura del servizio cittadino di teleriscaldamento e provvedere quindi direttamente al pagamento delle fatture di fornitura a partire dalla presa in consegna degli impianti. La lettura iniziale dei contatori avverrà in contraddittorio tra le parti, in occasione della presa in consegna degli impianti.

Rimangono a carico della Società gli oneri di dismissione eventuale del misuratore di gas metano.

L'Ente si riserva il diritto di chiedere alla Società le letture dei contatori e dei Contatermie.

### **Art. 8.2 - Conduzione degli impianti**

#### Esercizio Impianti Termici e Climatizzazione

La conduzione degli impianti termici dovrà essere effettuata a norma delle leggi vigenti e in particolare conformemente al DPR 16.04.2013, n. 74.

L'esercizio degli impianti è svolto attraverso le seguenti attività:

- Avviamento degli impianti;
- Conduzione degli impianti (secondo norme UNI);
- Pronto intervento;
- Spegnimento/attenuazione;
- Azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge;
- Controllo automatico in continuo delle condizioni di comfort;
- Messa a riposo.

Per quanto riguarda gli impianti di climatizzazione, l'esercizio include:

- Regolazione degli impianti, verifica del corretto funzionamento e proposte di miglioramento dell'efficienza e del comfort (secondo norme UNI);
- Pronto intervento;
- Spegnimento a fine stagione;
- Azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge;
- Controllo automatico in continuo delle condizioni di comfort;
- Pulizia Filtri;
- Flussaggio scambiatori;
- Messa a riposo.

#### Variazione della durata e dell'orario di gestione:

Il committente armonizzerà il periodo di gestione in base alle condizioni meteorologiche ed in accordo con le ordinanze delle Autorità.

La conduzione degli impianti potrà essere richiesta dal committente anche nei giorni ed orari non previsti inizialmente e per prestazioni aggiuntive.

Si prende atto che, comunque, qualora si verificassero condizioni climatiche esterne tali da provocare una temperatura interna inferiore a quelle contrattuali, l'impianto dovrà essere tempestivamente messo in funzione così da assicurare il rispetto delle temperature contrattualmente dovute.

#### Regolarità normativa degli Impianti

Saranno a carico della Società l'espletamento di pratiche A.S.L., Comunali ecc., nonché il pagamento dei bollettini e di quant'altro dovuto agli enti preposti per i controlli di legge previsti. È altresì compreso l'onere relativo ad interventi progettuali eseguiti dall'Società.

#### Preparazione e prove per l'avviamento dell'impianto

La Società è tenuta a concordare con la committenza i tempi di avviamento degli impianti. All'atto dell'avviamento La Società dovrà provvedere al rabbocco con acqua trattata, alla pressurizzazione dei vasi di espansione laddove esistenti, sfogando l'aria nei punti alti, ecc.

La prova a caldo deve avere una durata minima di 4 ore con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate in centrale termica e delle eventuali sottostazioni e centraline. La Società è tenuta a comunicare agli utenti, tramite appositi cartelli e con un preavviso di almeno 48 ore, la data di effettuazione della prova suddetta.

Eventuali disfunzioni rilevate nel corso della prova, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l'inizio, devono essere immediatamente segnalate per iscritto al committente.

#### Gestione

Il servizio deve esser effettuato con personale abilitato a norma di legge.

Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali. In particolare:

a. l'esercizio e la vigilanza degli impianti di riscaldamento devono risultare conformi a quanto indicato nel D.Lgs.152/06 e s.m.i..

b. la manutenzione, la conduzione e controllo degli impianti di riscaldamento devono risultare conformi a quanto indicato nelle norme UNI vigenti.

Eventuali non conformità, non derivanti dall'esercizio, dovranno essere tempestivamente segnalate per iscritto al committente.

Prima e durante la gestione del servizio La Società è tenuta ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori della centrale termica e dell'impianto in generale.

La Società dovrà verificare il corretto funzionamento del sistema di telegestione in remoto, mediante prove di comando e verifica del corretto svolgimento in campo.

#### Controlli e misure degli impianti termici

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio della centrale termica, prima, durante e dopo ogni stagione invernale, a partire dalla entrata in vigore del presente contratto, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente, che devono essere registrati sul libretto di centrale. Gli elementi da sottoporre a verifica periodica e le misure da effettuare sono quelli riportati nel libretto di centrale. Gli aggiornamenti dei vari libretti di centrale devono essere resi disponibili sul software gestionale accessibile in ogni momento, via remota, dall'Ufficio Ambiente Energia.

La Società deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo dell'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità per quanto riguarda: la centrale termica, le tubazioni in genere, i cunicoli, le ispezioni, i grigliati, le apparecchiature che vengono manovrate saltuariamente (interruttore generale, pulsanti di sgancio, ecc.) con l'obbligo di segnalare al committente ogni anomalia o stato di pericolo.

La Società deve, periodicamente, verificare il regolare funzionamento delle apparecchiature di misurazione. Durante il periodo di funzionamento degli impianti, in caso di dubbi circa l'esattezza delle misurazioni, il committente può richiedere l'effettuazione di nuovi controlli delle apparecchiature.

Qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento del contatore del calore erogato alla rete di distribuzione, ove presente, deve essere sollecitamente segnalato al committente e alle rappresentanze degli utenti.

La Società deve, inoltre, tenere regolarmente sotto controllo:

1. lo sfogo dell'aria e le regolazioni dell'impianto in genere (centrale termica, reti, sottostazioni, fabbricati) onde consentire il regolare funzionamento dello stesso;
2. la regolazione dell'impianto per la riequilibratura della temperatura ambiente nei diversi locali;
3. il funzionamento delle apparecchiature di termoregolazione e telegestione.

Qualsiasi loro disfunzione deve essere tempestivamente segnalata al committente per gli interventi del caso. La Società deve curare, inoltre:

1. il mantenimento in funzionamento delle apparecchiature di depurazione e di addolcimento dell'acqua da immettere nell'impianto, compresa la fornitura dei prodotti necessari per il

funzionamento delle stesse apparecchiature. Il fluido in circolazione deve essere in ogni tempo privo di calcare onde non provocare danni agli impianti;

Norme di riferimento per alcuni controlli e misure:

1. I controlli dovranno essere conformi a quanto indicato nelle norme UNI-CIG e UNI-CEI vigenti.
2. Le misure di temperatura dell'aria nei locali degli edifici devono essere effettuate secondo quanto indicato nelle norme UNI 5364.

#### Verifiche e controlli delle temperature negli ambienti

1. Il committente, tramite anche propri rappresentanti delegati, potrà in qualunque momento e senza alcun preavviso effettuare in qualsiasi locale degli edifici tutte le misure di temperatura e umidità, per verificare il rispetto delle condizioni termo igrometriche previste nelle garanzie contrattuali. Potrà altresì verificare le temperature degli scambiatori, delle reti di distribuzione e delle partenze degli impianti interni dopo eventuali scambiatori di calore.
2. È compito della Società mettere a disposizione le apparecchiature necessarie munite di certificato di taratura. Tali apparecchiature saranno prese in consegna dal committente, o comunque dovranno essere sempre e comunque rese utilizzabili per il committente.

Nel caso in cui le suddette verifiche evidenziassero difformità rispetto alle prescrizioni contrattuali:

- a. l'Ente avviserà la Società la quale sarà tenuta a fornire spiegazioni immediate dei motivi delle difformità, alla comunicazione verbale seguirà anche una comunicazione scritta;
- b. La Società dovrà provvedere entro due ore a mettere in atto tutte le azioni necessarie al ripristino delle condizioni termoigrometriche;
- c. una volta ripristinate le condizioni La Società dovrà avvisare il committente per una verifica in contradditorio dell'avvenuto ripristino.

#### Gestione degli impianti termici con sistemi telematici

La conduzione e il controllo degli impianti termici, devono essere svolti a distanza mediante l'impiego di sistema telematico appositamente testato. La Società deve comunque garantire ispezioni e controlli periodici agli impianti e l'aggiornamento del libretto di centrale. Si confronti ART. 12

#### ***Art. 8.3 - Terzo Responsabile***

Ai fini della piena rispondenza dell'appalto in oggetto a quanto richiesto dal DPR 74/2013, per il riconoscimento della qualità di servizio energia, il servizio dovrà essere erogato da parte dell'Società, secondo le seguenti modalità:

1. La Società si assumerà tutte le responsabilità di cui all'art. 6 del DPR 74/2013.
2. La Società si farà carico dell'acquisto e gestione dell'energia primaria che alimenta il processo per la produzione del fluido termovettore, necessario all'erogazione del calore-energia termica all'edificio.

3. La Società dovrà misurare e contabilizzare l'energia termica utilizzata dall'utenza, mediante registrazione periodica dei consumi di combustibile, nonché la misura e contabilizzazione del calore fornito dalle centrali termiche mediante contatori di calore. L'impresa dovrà garantire l'affidabilità degli apparecchi. La fatturazione del calore e dell'acqua calda sanitaria sarà espressa in MWh termici.
4. La Società ha l'obbligo delle annotazioni degli interventi sul libretto di centrale, nonché di tutte quelle previste dal DPR 74/2013 e s.m.i..

La Società, in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 del DPR 16.04.2013, n. 74, svolgerà la funzione di "Terzo Responsabile" ed in particolare dovrà possedere, per tutta la durata del contratto i 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.

La Società si impegnerà pertanto a:

- farsi carico di ogni sanzione dovuta per inosservanza delle norme di cui art. 31 della legge 09.01.1991, n. 10, per tutta la durata del contratto;
- produrre la documentazione tecnica a seguito dell'eventuale adeguamento degli impianti alle normative vigenti;
- comunicare le eventuali carenze degli impianti constatate nel corso dell'esercizio;

Nell'esercizio e manutenzione degli impianti termici, la Società nell'assumersi il ruolo di "Terzo Responsabile", è obbligato:

- a) al rispetto del periodo annuale di esercizio comprese accensioni anticipate e proroghe; nei periodi di chiusura invernale dovrà essere garantito il funzionamento in regime attenuato per evitare il gelo nelle tubazioni.
- b) al mantenimento della temperatura ambiente entro i limiti consentiti dalle disposizioni di cui all'art. 3 del DPR 16.04.2013 n. 74; la temperatura dell'acqua calda sanitaria, misurata nel punto di immissione della rete di distribuzione, non superiore a 48°C, + 5°C di tolleranza e non superiore comunque a 45 ±3°C di tolleranza all'uscita delle rubinetterie.
- c) a compilare e conservare il "libretto di centrale", nel caso di impianti termici con potenza nominale superiore o uguale a 35 kW, conformemente all'articolo 7, del DPR 16.04.2013, n. 74;
- d) ad esporre, presso l'impianto termico centralizzato al servizio di una pluralità di utenti, ai sensi dell'art. 4, comma 7, del DPR 16.04.2013, n. 74, una tabella con:
  - a) l'indicazione del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico e dell'orario di attivazione giornaliera prescelto;
  - b) le generalità e il recapito del responsabile dell'impianto termico;
  - c) il codice dell'impianto assegnato dal Catasto territoriale degli impianti termici istituito dalla Regione o Provincia autonoma ai sensi dell'articolo 10, comma 4, lettera a).
- e) a registrare i consumi mensili di combustibile tramite lettura periodica dei contatori.

#### ***Art. 8.4 - Manutenzione ordinaria e attività connesse al contrasto della legionellosi***

Per "manutenzione ordinaria" si intende l'esecuzione delle operazioni specificatamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che può essere

effettuata in loco con strumenti ed attrezzature di corredo degli apparecchi stessi e che comporta l'impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente, così come definito dal DPR 74/2013.

Le prestazioni connesse alle attività di manutenzione devono essere effettuate da soggetti abilitati in conformità a quanto previsto all'art 7, comma 4 del D.P.R. 74/2013.

Le finalità della manutenzione ordinaria è mantenere in buono stato di funzionamento l'impianto, al fine di assicurare le condizioni contrattuali.

La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

- a. PULIZIA - Per pulizia si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, fuoriuscite o prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento ed il loro smaltimento nei modi conformi alla legge.
- b. VERIFICA - Per verifica si intende un'attività finalizzata alla corretta applicazione di tutte le indicazioni e con le modalità contenute nelle norme tecniche e/o nei manuali d'uso nel rispetto della normativa di cui all'art. 6, comma 4 del DPR 74/2013.
- c. SOSTITUZIONE - In caso di non corretto funzionamento del componente, la sostituzione risulta comprensiva delle attività connesse allo smontaggio e rimontaggio del/dei componenti e sottocomponenti dell'impianto.

In relazione a quanto sopra, restano a carico della Società e sono comprese nella attività di manutenzione ordinaria e programmata le seguenti attività:

- a. la prestazione della mano d'opera all'uopo necessaria e, comunque, di personale addetto alla complessità delle apparecchiature installate;
- b. i lubrificanti, i disincrostanti, i materiali protettivi e di consumo inclusi i gas per le saldature autogene, il filo da saldare, i disossidanti, le lampadine elettriche;
- c. la pulizia interna ed esterna di tutte le apparecchiature e impianti, in particolare gli scambiatori, bollitori, ecc., ogni qualvolta se ne presenti la necessità o a richiesta del committente;
- d. le operazioni di manutenzione ordinaria, programmata e di riparazione degli impianti di produzione, di distribuzione e di utilizzazione del calore, dell'acqua calda per uso sanitario, con la registrazione di ogni intervento nello schedario dei componenti di impianto;
- e. tutti i trasporti di andata e ritorno, comunque necessari, delle apparecchiature che richiedano revisioni o riparazioni all'esterno dell'Amministrazione;
- f. le prove e le misure di controllo che il committente intendesse effettuare sulla rispondenza dei servizi di gestione;
- g. le prestazioni del personale tecnico per la sorveglianza del buon andamento occorrente per garantire la condotta ottimale e la manutenzione degli impianti;
- h. tutti gli interventi prescritti dalle norme UNI vigenti;
- j. tutte le riparazioni di lieve entità, bisognevoli unicamente di minuterie, ivi comprese le guarnizioni, e che comportano l'impiego di materiali di uso corrente o la sostituzione di parti di modesto valore.

Gli interventi manutentivi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti UNI e CEI.

La remunerazione per tutte le opere di manutenzione ordinaria si intendono comprese nel corrispettivo a canone.

#### ***Art. 8.5 - Manutenzione straordinaria impianti termici***

Non è prevista l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria a carico dell'appaltatore, se non a seguito di richiesta espressa, nel rispetto delle norme vigenti, della stazione appaltante.

Per "manutenzione straordinaria" si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente, mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzi, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti degli impianti, ivi compreso quanto indicato nel DPR 74/2013.

Le finalità della manutenzione straordinaria è mantenere nel tempo il livello tecnologico dell'impianto, al fine di assicurare le condizioni contrattuali ed il risparmio energetico.

Di seguito viene riportato un elenco indicativo e non esaustivo, degli interventi di manutenzione straordinaria che potranno interessare i sistemi impiantistici oggetto del presente appalto:

- ricerca ed eliminazione di perdite sulle tubazioni delle reti di distribuzione;
- sostituzione di saracinesche, valvole e detentori avariati;
- sostituzione di elementi o di interi corpi scaldanti in ghisa, in alluminio e/o in acciaio,
- nonché di termoconvettori;
- riparazione, ed eventuale sostituzione, di generatori d'aria calda, di ventilconvettori e di aerotermi (comprese le relative linee elettriche) preposti al riscaldamento degli ambienti;
- riparazione, ed eventuale sostituzione, di vasi di espansione, comprese le tubazioni di collegamento;
- riparazione, ed eventuale sostituzione, di tratti di canalizzazioni deteriorate, di bocchette di mandata, di ripresa e di transito degli impianti di riscaldamento ad aria calda;
- opere edilizie necessarie e conseguenti agli interventi anzidetti, comprese le eventuali rotture (di ogni tipo e su qualsiasi parte dell'edificio interno ed esterno) i ripristini e relative rifiniture;
- opere negli alloggi custode, sia sull'impianto fisso (tubazioni, radiatori), sia sugli apparecchi utilizzatori (riparazione, ed eventuale sostituzione di caldaiette e boiler) restando esclusi i soli apparecchi di cottura;
- manutenzione della rete di distribuzione dei fluidi mediante la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili;
- riparazione o sostituzione dei corpi scaldanti;
- eventuale sostituzione o riparazione delle valvole termostatiche applicate ai corpi scaldanti;
- riparazione o sostituzione di scambiatori di calore, recuperatori di calore, bollitori per l'accumulo di acqua calda sanitaria;

- riparazione o sostituzione di pompe di circolazione dei circuiti primari;
- eventuale sostituzione mobiletti ventilconvettori;
- eventuale sostituzione termostati ambiente;
- ripristino valvole servo comandate di regolazione;
- riparazione o sostituzione centrali di regolazione a logica programmabile;
- riparazione o sostituzione apparecchiature di contabilizzazione del calore;
- riparazione o sostituzione dei componenti a servizio del sistema di gestione e monitoraggio a distanza.

La Società è tenuta a segnalare al committente, motivandola adeguatamente, l'eventuale necessità di interventi di manutenzione straordinaria.

I costi per le manutenzioni straordinarie saranno a carico della Stazione Appaltante.

La segnalazione della eventuale necessità di interventi di manutenzione straordinaria non esime la Società dal rispettare gli obblighi, le garanzie contrattuali e le responsabilità di cui al presente capitolato.

L'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria extra canone dovrà essere previamente autorizzata dal committente.

La remunerazione per tutte le opere di manutenzione straordinaria extra canone sarà subordinata all'approvazione del preventivo di spesa relativo a ciascun intervento che la Società dovrà fornire alla Stazione appaltante.

Ogni preventivo sarà predisposto al ribasso del **20,00% (Ventipercento)** sui relativi Prezziari OO.PP. della Regione Piemonte in vigore. Resta valida la facoltà della Committenza di avvalersi di altri operatori alle migliori condizioni di mercato.

La Società deve garantire l'effettuazione degli interventi di manutenzione straordinaria in orari e periodi diversi da quelli connessi al funzionamento dell'impianto termico.

## **Art. 9 - LIVELLI DI SERVIZIO**

La Società dovrà fornire per tutta la durata del contratto il servizio di riscaldamento degli ambienti nei periodi stagionali e per il numero di ore giornaliere convenzionali o specificate dal Committente (Allegato A) con i seguenti valori di temperatura ambiente:

- 20°C

Il Servizio di erogazione dell'acqua calda sanitaria sarà garantito tutto l'anno, ove richiesto, ad una temperatura la temperatura dell'acqua calda sanitaria, misurata nel punto di immissione della rete di distribuzione, non superiore a 48°C, + 5°C di tolleranza e non superiore comunque a  $45 \pm 3^\circ\text{C}$  di tolleranza all'uscita delle rubinetterie.

La Società dovrà assicurare un servizio di pronto intervento (h24), giorni festivi compresi, articolato oltre al normale orario di lavoro e per tutta la durata dell'appalto. Le prestazioni relative dovranno avvenire entro 2 (due) ore dalla chiamata.

## **Art. 10 - TELECONTROLLO, GESTIONE ED INFORMAZIONE**

### ***Art. 10.1 - Telecontrollo***

La Società dovrà assicurare un servizio di gestione del sistema di telecontrollo presso la centrale termica dell'edificio oggetto del presente appalto.

La Società per l'espletamento del servizio realizzerà un nuovo sistema di telegestione in remoto degli impianti.

Nel caso in cui la Società intenda sostituire l'attuale sistema di telecontrollo, il nuovo non potrà avere prestazioni inferiori all'attuale, il quale fornisce:

- Variazione orari di funzionamento
- Variazione di temperatura interna
- Variazione della curva climatica
- Monitoraggio temperatura ambientale
- Comando / stato / blocco pompe di circolazione
- Monitoraggio temperatura mandata e ritorno impianto
- Comando / stato / blocco valvole miscelatrici

Altresì dovrà essere messo a disposizione della S.A. un accesso al sistema di Telecontrollo a scopo di visualizzazione dei parametri di funzionamento degli impianti.

### ***Art. 10.2 - Sistema informativo gestionale***

La Società dovrà mettere a disposizione del Cliente adeguate tecnologie che consentano il conseguimento della seguente serie di obiettivi:

- Condivisione in tempo reale delle informazioni;
- Controllo di gestione sugli Interventi di Manutenzione;
- Realizzare una base informativa aggiornata e organizzata accessibile dall'Amministrazione. Il raggiungimento di questi obiettivi sarà possibile mediante l'utilizzo di tecnologie informatiche implementate per la gestione "intelligente" dell'Immobile e dei relativi Impianti, e che prevedono l'uso di un Sistema Gestionale progettato per soddisfare le esigenze della gestione dei patrimoni immobiliari e delle relative attività e funzioni legate alla gestione e controllo delle attività e dei processi manutentivi.

Il fulcro è l'architettura di sistema, che dovrà essere basata su piattaforma Web, in modo da consentire l'accesso al Sistema Informativo in ogni momento a tutti gli operatori, liberamente da qualsiasi computer e da qualsiasi luogo (Ufficio, Istituto, Wi-Fi point, ecc).

L'accesso al sistema informativo dovrà essere garantito in modo discriminato per visibilità/ competenze/attribuzioni ai soggetti interessati (es: GESTORE/RESP. EDIFICO/RESP. TECNICO).

Ogni soggetto potrà interagire solo ed esclusivamente secondo determinati apposite tabelle gerarchicamente parametrizzabili (aggiornamento, solleciti, attribuzioni, manleve, autorizzazioni ecc...).

Il sistema informativo dovrà consentire la generazione di adeguata reportistica e stampe parametriche.

Il sistema informativo dovrà pertanto consentire la possibilità per l'Ente di verificare la qualità del servizio reso dalla Società attraverso specifiche applicazioni opportunamente personalizzate e aventi le seguenti principali caratteristiche:

### **Gestione patrimonio immobiliare/impiantistico**

Il sistema informativo consentirà la catalogazione della consistenza globale installata comprensiva della documentazione tecnica, costituendo di fatto un sistema "documentale" a tutti gli effetti. Ogni singolo elemento potrà essere inserito nel database e quindi riconducibile all'impianto/edificio e zona al quale appartiene tramite planimetrie e/o schemi di riferimento onde identificare l'esatta collocazione degli elementi costitutivi dei singoli impianti e/o di qualsivoglia elemento di natura omologa o eventualmente diversa dagli impianti oggetto di affidamento cui il modulo sarà inizialmente preposto/specializzato.

Potranno essere estrapolate informazioni relative alle caratteristiche di ogni componente (allegati tecnici), alle date di sostituzione/installazione, alle statistiche (quantità installata, rotture, sostituzioni, ecc...) e agli elementi relativi alla cadenza delle manutenzioni realizzate e previste.

Altresì sarà resa la possibilità di acquisizione di dati esterni preesistenti (Excel, database, tabulati cartacei, ecc... )

### **Gestione interventi programmati**

Successivamente alla catalogazione degli elementi costituenti il patrimonio impiantistico sarà prevista la cadenza delle manutenzioni (settimanale, bisettimanale, mensile, bimestrale, ecc...).

La programmazione dovrà essere realizzata in modo trasparente all'ente gestore e tutte le informazioni dovranno essere condivise.

### **Gestione interventi su richiesta**

Il sistema informativo dovrà prevedere la possibilità per l'utente di generare una richiesta in maniera automatica in cui verrà indicato l'edificio richiedente, la data e tutti gli elementi significativi.

Tali chiamate verranno evidenziate cronologicamente in una pagina apposita (analogamente a quanto avviene per le normali richieste) fino al momento in cui la Società la prenderà in carico. Ad ogni stadio di elaborazione dell'intervento dovrà corrispondere una modalità di visualizzazione differenziata per colori ed evidenziazione.

Nella fase successiva dovrà essere indicata la schedulazione temporale per la soluzione della problematica segnalata fino alla completa soluzione.

### **Gestione consumi**

Il sistema informativo consentirà la rilevazione di dati di consumi e costi con codifica delle letture periodiche al fine di verificare l'andamento dei costi e dei consumi e le loro variazioni nel tempo anche in relazione agli interventi strutturali operati. I dati registrati ed elaborati

potranno essere esportati/integrati in apposite tabelle EXCEL generate ad hoc e/o personalizzate dall'utente.

La Società dovrà prevedere adeguati corsi di formazione per il personale indicato dall'Ente in accordo con l'Amministrazione.

## **Art. 11 - CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI**

### **CONSEGNA IMPIANTI**

Gli impianti oggetto del Contratto verranno consegnati dal committente nello stato di fatto in cui si trovano, ma comunque funzionanti. Tutti gli impianti termici, i locali e le parti di edificio ove detti impianti si trovano, saranno consegnati dal committente all'appaltante nel termine di 30 giorni dalla comunicazione di attivazione del servizio;

Per ogni singolo impianto verrà redatto un verbale di consegna firmato dalle parti. Nello stesso verbale saranno rilevati la lettura dei contatori gas, acqua calda, conta-ore, le eventuali giacenze di combustibile liquido che al costo corrente di mercato dovranno essere corrisposte alla committenza.

Contestualmente sarà avviata la procedura della volturazione dell'intestazione dei contatori gas all'impresa subentrante.

### **RICONSEGNA IMPIANTI**

Gli impianti nonché le relative parti di edificio, dovranno essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale nello stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità in cui si trovavano all'atto della consegna, salvo il normale deperimento per l'uso. Prima della scadenza del contratto il committente si riserva la facoltà di nominare un collaudatore allo scopo di accettare le risultanze dell'esercizio gestionale e le condizioni di efficienza e di manutenzione degli impianti, dei materiali e dei locali dati in consegna all'Società.

Lo stato di conservazione degli impianti verrà accertato e dichiarato nel verbale di riconsegna sulla base dell'esame della documentazione del servizio di manutenzione effettuato, in particolare le schede macchine, i certificati di collaudo e l'ultima relazione periodica

All'atto della certificazione dell'ultimazione dei servizi oggetto dell'appalto, redatto dal Responsabile Unico del Procedimento (RUP), sarà predisposto apposito certificato di riconsegna degli impianti all'Ente nel quale saranno indicate anche le letture dei contatori metano per la voltura del relativo contratto di fornitura in capo all'Amministrazione.

Entro novanta giorni dalla data di ultimazione del servizio il RUP provvederà ad emettere il certificato di regolare esecuzione del servizio, al fine di:

- accettare le risultanze dell'esercizio gestionale e le condizioni di efficienza e di manutenzione degli impianti, dei materiali, dei locali, ecc..., dati in consegna all'Società;
- effettuare ogni altra operazione atta a definire i rapporti tra la Ente e La Società in merito alla cessazione del rapporto contrattuale.

L'emissione del certificato di regolare esecuzione del servizio comporterà lo svincolo delle garanzie di legge prodotte dall'Società.

## **Art. 12 - PENALITA'**

### **1. Inadempienze agli obblighi contrattuali**

Qualora l'Ente accertasse l'esistenza di inidoneità di una qualunque parte dei Servizi eseguiti dall'Società, oppure rilevasse inadempienze rispetto agli obblighi assunti, potrà richiedere alla Società di porre rimedio a tali inconvenienti fissandogli all'uopo un termine perentorio.

Le inadempienze agli obblighi contrattuali da parte dell'Assuntore, comporteranno una riduzione del compenso pattuito per il minor servizio prestato o/e per il danno arrecato, nonché l'applicazione delle sotto segnate penali o provvedimenti:

### **2. Interruzioni del servizio**

Per eventuali interruzioni del servizio non autorizzate:

- al verificarsi di ogni interruzione, una penale pari a 1,5 giornate di normale riscaldamento, intendendosi per "giornata di normale riscaldamento" l'importo consuntivo di gestione dell'edificio oggetto del disservizio, diviso per i giorni di durata effettiva della gestione stessa;
- nel caso di grave inadempienza, la rescissione del contratto con le conseguenze più avanti previste in tale eventualità.

Per le interruzioni del servizio conseguenti a mancato o intempestivo intervento da parte dell'Assuntore oppure a mancata o intempestiva segnalazione di eventuali inconvenienti:

- per ogni otto ore anche non consecutive di mancato servizio, una penale pari a 2 giornate di normale riscaldamento.

### **3. Orari funzionamento**

Per il mancato rispetto degli orari di funzionamento stabiliti dal Committente:

- per ogni accertamento, una penale pari ad  $\frac{1}{4}$  di giornata di normale riscaldamento.

### **4. Richieste d'intervento**

Per il mancato intervento, da parte dell'Assuntore per richieste urgenti notturne, dovuto alla non reperibilità degli incaricati dell'Assuntore stesso:

- per ogni mancato intervento, una penalità di 0,5 giornate di normale riscaldamento oltre all'addebito di tutte le spese relative all'intervento effettuato di conseguenza dal Committente.

### **5. Messa a regime**

Per la mancata messa a regime degli impianti, con la massima potenzialità termica, dopo le eventuali interruzioni programmate:

- per ogni inadempienza accertata, una penale di  $\frac{1}{4}$  di giornata di normale riscaldamento.

### **6. Temperature**

Per il mancato mantenimento dei parametri contrattuali di temperatura

- per ogni scostamento rilevato, una penale pari a Euro 50,00.

### **7. Libro di centrale**

Per la mancata o incompleta tenuta delle registrazioni previste dal "libretto di centrale":

- per ogni mancata registrazione, una penale pari a Euro 250,00.

Per la mancata effettuazione dei controlli e delle misure indicate nel "libretto di centrale":

- per ogni misura e controllo non effettuato, una penale pari a Euro 50,00.

Il ripetersi di qualsiasi inadempienza agli obblighi contrattuali, dà all'Ente la facoltà di rescindere il contratto con un preavviso di 15 giorni (quindici).

In tal caso l'Ente potrà affidare la continuazione del servizio ad altri o provvedervi direttamente, addebitando l'eventuale maggior costo alla Società, avvalendosi sia del credito sia dei depositi cauzionali dell'assuntore stesso e fatta salva la possibilità di ogni azione legale per il recupero dei maggiori danni.

Gli oneri derivanti dall'applicazione di eventuali penali verranno addebitati alla Società in sede di conguaglio annuale.

#### **8. Manutenzione ordinaria e straordinaria**

Ad ogni mancato intervento di manutenzione derivante da anomalia accertata dal Responsabile del Procedimento, corrisponderà a carico della Società una penale proporzionale alla gravità del mancato intervento, da 2 a 3 volte la quota giornaliera relativa all'impianto in disservizio

#### **9. Ritardati interventi di riqualificazione**

Per ogni giorno di ritardo, nella realizzazione dei singoli interventi di riqualificazione, rispetto al cronoprogramma presentato, si applicheranno sanzioni nella misura di 30,00 €/giorno e l'eventuale extra consumo rispetto a quello contrattuale sarà a carico della Ditta Appaltatrice.

Le suddette penalità sono cumulabili.

Il totale delle penali non può superare il 20% del valore economico del contratto.

L'importo delle penalità applicate verrà detratto dalla contabilità dal primo pagamento successivo alla penale maturata, fermo restando il risarcimento per maggior danno (ex art.1382 del Codice Civile).

### **Art. 13 - CONTABILIZZAZIONE DEL SERVIZIO E VALUTAZIONE DELL'IMPORTO ANNUALE**

La contabilizzazione della produzione d'energia termica (acqua calda per riscaldamento ed acqua calda sanitaria), avverrà mediante misuratori di energia. La possibilità di gestire il presente appalto e contratto a misura è legata alla possibilità di misurare l'energia realmente fornita agli edifici riscaldati mediante appositi contatori di energia termica (altrove anche denominati "contatori di calore" o "contatermie").

Pertanto, nell'ambito del presente appalto, il Committente richiede che:

- prima dell'inizio della stagione di riscaldamento 2025-2026 i suddetti contatori di energia termica vengano installati.
- Le apparecchiature installate dovranno essere sigillate dai tecnici dell'Amministrazione, che saranno inoltre gli unici autorizzati alla loro rimozione e dovranno essere corredate dei relativi certificati di omologazione, nonché dai certificati di taratura rilasciati da organismi ufficialmente accreditati e inseriti in sistemi nazionali ufficiali di taratura.
- È fatto obbligo alla Società di stipulare, con la società produttrice dei contatori di calore installati, un contratto di manutenzione programmata nel quale vengano indicati, tra

l'altro, tutti quegli interventi predittivi necessari al mantenimento della piena efficienza delle varie componenti dell'apparecchiatura.

- Entro la data di avvio di ciascuna stagione di riscaldamento la Società dovrà attestare all'Ente l'avvenuto completamento ed ultimazione, da parte della casa costruttrice dei misuratori, delle operazioni di verifica di tutte le apparecchiature di contabilizzazione.

Prima dell'accensione degli impianti, le parti redigeranno e sottoscriveranno un verbale di lettura delle apparecchiature di contabilizzazione installate dall'Società, dando atto alla sigillatura delle stesse.

L'importo relativo alla produzione di energia termica per l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria sarà calcolato in base alle letture del contatore di calore effettuate in contraddittorio con il Committente (fino alla completa installazione e telelettura dei Contatermie).

L'importo totale sarà determinato moltiplicando il quantitativo in MWh realmente consumati per la tariffa unitaria corrispondente.

In caso di guasto del contatore di calore durante il periodo di gestione, si provvederà alla contabilizzazione del calore erogato mediante la formula seguente:

$$KWPR = \frac{KWPP \times NGGF}{NGGPP} \quad \text{dove:}$$

- KWPR = numero di MWh presunti;
- KWPP = numero di MWh rilevati tra due letture in periodo antecedente o seguente il guasto;
- NGGF = numero di gradi giorno nel periodo di mancato funzionamento dello strumento;
- NGGPP = numero di gradi giorno trascorsi tra le due letture nel periodo di riferimento considerato, antecedente o seguente il guasto.

La Società dovrà verificare se l'effettivo consumo termico rispetta l'andamento medio o se ne diverge. In quest'ultimo caso dovrà informarne tempestivamente l'Amministrazione, al fine di attivare le eventuali procedure per controllare un aumento imprevisto di consumo, ovvero provvedere a modifiche dell'ammontare a bilancio, solo se l'aumento di consumo è giustificato.

## **Art. 14 – ADEGUAMENTO PREZZI**

Le quote energia QE e la quota servizi QS sono soggette a periodiche revisioni dei prezzi secondo le seguenti modalità:

### **QUOTA ENERGIA (QE)**

Ai fini dell'adeguamento della quota relativa all'energia è individuato annualmente un indice revisionale di riferimento calcolato considerando le variazioni dei prezzi del gas metano:

$$\frac{GasMedio}{GasRif}$$

Dove:

I. GasMedio è calcolato come media, pesata sui giorni di utilizzo dell'impianto, dei prezzi del gas metano per riscaldamento secondo le seguenti variazioni:

- alla modificazione del costo della materia prima e delle imposte riportate dagli organismi pubblici competenti, secondo le variazioni trimestrali per il servizio di tutela riportate dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas (AEEG) per la quale si assume convenzionalmente l'incidenza percentuale del 100% sul costo complessivo della Quota Servizio:

GasRif ARERA è riferito al valore del gas metano per riscaldamento, della Società distributrice di gas, compreso imposta erariale e addizionali, ed esclusa l'IVA, alla data del 1 febbraio 2025, ammontante ad €/m<sup>3</sup> 1,2663 oltre i.v.a..

#### QUOTA SERVIZIO (QS)

Per l'aggiornamento della Quota Servizio si farà riferimento:

- alla variazione del costo della mano d'opera, per la quale si assume convenzionalmente l'incidenza percentuale dell'80% sul costo complessivo della Quota Servizio;
- alla variazione del costo dei materiali, dei componenti e dei prodotti, per i quale si assume convenzionalmente l'incidenza percentuale del 20% sul costo complessivo della Quota Servizio;

I prezzi cogniti ed effettivi da assumere per la mano d'opera saranno rilevati dal listino prezzi in vigore ASSISTAL, relativi all'installatore di IV° categoria del capitolo impianti di riscaldamento a partire dal costo della manodopera in vigore alla data del 1 gennaio 2025.

La variazione sul costo dei materiali, dei componenti e dei prodotti, sarà quella subita dagli indici ISTAT per le Famiglie di Operai e Impiegati a partire dall'indice in vigore alla data di sottoscrizione del contratto.

#### Art. 14 – MODALITA' DI FATTURAZIONE E PAGAMENTO

Gli interventi compresi nel Servizio Energia saranno liquidati con la seguente rateizzazione:

- n. 6 rate di acconto con scadenze alla fine dei mesi di ottobre, novembre, dicembre, gennaio, febbraio, marzo, sulla base di quanto contabilizzato
- ulteriore n. 1 rata nel mese di settembre per il conguaglio e/o revisione prezzi.

I pagamenti avverranno entro 30 gg dalla emissione della fattura

Gli eventuali interventi di Manutenzione Straordinaria extra canone, avverranno con pagamento entro 30 gg dall'emissione della fattura, a seguito della presentazione del rendiconto degli interventi e delle spese sostenute e, previa approvazione, liquidati in economia.

#### Art. 15 - ESTENSIONE DEL SERVIZIO A NUOVI IMPIANTI O RIDUZIONE

L'Ente a suo insindacabile giudizio potrà variare in aumento o in diminuzione la consistenza degli impianti e dei sistemi impianto/edificio oggetto del servizio, modificando di

conseguenza i relativi importi a consuntivo, senza che il gestore possa avanzare pretese di risarcitorie di alcun tipo.

Per quanto concerne eventuali lavori richiesti fuori dai limiti di fornitura di cui al presente Capitolato Speciale d'Appalto, essi verranno compensati a misura sulla base dei prezzi definiti dall'Elenco Prezzi della Regione Piemonte, in vigore all'atto dell'esecuzione dei suddetti interventi, dedotto lo sconto del 20% (Ventipercento).

#### **Art. 16 - ONERI AGGIUNTIVI A CARICO DELLA SOCIETA'**

Oltre a quanto esplicitamente indicato negli altri articoli del presente Capitolato, sono da intendersi a carico della Società i seguenti oneri:

- le progettazioni, che dovranno essere redatte ai sensi del D.Lgs. 36/2023 e comprensive di quanto richiesto dalla normativa tecnica vigente, relative ai lavori di riqualificazione degli impianti tecnologici di cui all'art. 8 e secondo il Decreto 11 ottobre 2017 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione manutenzione di edifici pubblici";
- la redazione dei piani di sicurezza;
- la sorveglianza e la sovraintendenza giornaliera per tutta la durata dei lavori;
- i collaudi relativi ai lavori di riqualificazione degli impianti tecnologici e ai lavori addizionali eventualmente richiesti dalla S.A.;
- la fornitura di materiali di uso e consumo per la manutenzione ordinaria, tra i quali s'intendono compresi gli additivi chimici e il sale per le apparecchiature di trattamento delle acque di reintegro;
- la realizzazione degli allacciamenti provvisori, per i servizi di acqua, energia elettrica, telefono e fognatura per i cantieri ed alle relative spese;
- l'accensione e l'intestazione dei contratti e il pagamento delle fatture telefoniche delle linee necessarie alla gestione del sistema di telegestione e telecontrollo dell'impianto termico a corredo del fabbricato;
- lo smaltimento dei rifiuti derivanti dall'attività di manutenzione ordinaria, straordinaria, interventi di riqualificazione energetica o conseguenti ai lavori ordinati dalla S.A.;
- nel caso di interventi di adeguamento/messa norma - con o senza opere murarie - degli impianti termici installati e approvati dalla S.A., La Società dovrà fornire schemi as-built, nonché quanto necessario per l'espletamento delle pratiche amministrative inerenti il rilascio, da parte degli Enti preposti ai pareri ed al controllo, di tutte le eventuali certificazioni e i collaudi necessari;
- la tenuta di un registro di manutenzione in cui siano annotate le operazioni svolte dal personale della Società e in cui siano riportate le operazioni straordinarie o extra canone richieste; il registro dovrà essere sottoposto al RUP a semplice richiesta di quest'ultimo. Il registro potrà essere direttamente generato dal sistema informatico di manutenzione eventualmente messo a disposizione dall'Società;
- il rilascio, al termine di ogni singolo intervento compreso nell'appalto, della dichiarazione di conformità e relativi allegati, così come previsto dalla D.M. 37/08;
- la manutenzione periodica a norma di legge degli estintori installati a servizio delle centrali termiche ed eventuale loro sostituzione in caso di necessità;
- La predisposizione e l'aggiornamento delle pratiche Ispesl ove necessario;

- la trasmissione all'Amministrazione, a sua cura e spese, dei contratti di subappalto che egli dovesse stipulare, almeno 20 giorni prima della data di effettivo inizio dell'esecuzione delle relative lavorazioni, ai sensi dell'art. 118, DLG 163/06.;
- predisposizione nell'arco del primo anno di gestione gli schemi impiantistici (termici, elettrici e di regolazione) della centrale termica oggetto di riqualificazione. La documentazione dovrà essere comunque aggiornata nel corso dell'appalto, a seguito di interventi di ristrutturazione e/o di manutenzione straordinaria, sia prescritti dalla S.A. sia effettuati dalla Società nell'ambito delle attività di gestione.

La Società rimane l'unico e completo responsabile delle opere, per quanto riguarda la qualità dei materiali e la loro esecuzione; di conseguenza egli dovrà rispondere degli inconvenienti che avessero a verificarsi di qualunque natura, importanza e conseguenze che potessero risultare.

Tutti i collaudi necessari a dare impianti e/o lavori a regola d'arte saranno a cura ed onore dell'Società; il collaudo dovrà essere eseguito da un professionista iscritto all'albo professionale di competenza.

#### **Art. 17 - DOMICILIO DELLA SOCIETA'**

La Società, ai fini dell'appalto, elegge domicilio presso la propria sede legale di Torino, in Corso Matteotti n. 29.

Tutte le intimazioni, le assegnazioni di termini ed ogni altra notificazione o comunicazione dipendente dal contratto di appalto sono fatte dal responsabile unico del procedimento, a mani proprie della Società o di colui che lo rappresenta nella condotta del servizio oppure presso il domicilio eletto ai sensi del comma 1.

#### **Art. 18 - CONOSCENZA DELLE CONDIZIONI DI APPALTO**

L'assunzione dell'appalto di cui al presente capitolato implica, da parte dell'Società, la conoscenza perfetta non solo di tutte le norme generali e particolari che lo regolano, ma altresì di tutte le condizioni locali che si riferiscono alle forniture e noli richiesti, la possibilità di poter utilizzare prodotti locali in rapporto ai requisiti richiesti, l'esistenza di adatti scarichi dei rifiuti ed in generale di tutte le circostanze generali e speciali che possano aver influito sul giudizio circa la convenienza di assumere l'appalto, anche in relazione ai prezzi offerti.

#### **Art. 19 - OSSERVANZE**

L'appalto è regolato - oltre che dalle norme del presente capitolato prestazionale - anche dal Codice dei Contratti e da tutte le leggi statali e regionali e dai relativi regolamenti, ivi compresi quelli comunali, dalle istruzioni ministeriali vigenti in materia di appalto e di gestione di servizi.

La Società con la firma del contratto dichiara di conoscere integralmente le prescrizioni di cui alle normative indicate nel precedente comma, e di impegnarsi all'osservanza delle stesse.

In particolare, la Società si intende inoltre obbligata all'osservanza:

a) delle leggi, regolamenti e disposizioni vigenti, e che fossero emanate durante l'esecuzione del contratto relative alle assicurazioni degli operai contro gli infortuni sul lavoro, l'invalidità e vecchiaia, la tubercolosi ed altre malattie del genere, la disoccupazione involontaria, agli assegni familiari, per combattere la malaria sul lavoro delle donne e dei fanciulli, sull'assunzione della manodopera locale, degli invalidi di guerra, mutilati civili, orfani di guerra, sui disabili, ecc;

- b) di tutte le leggi e norme vigenti sulla prevenzione degli infortuni;
- c) di tutte le norme di qualsiasi genere applicabili all'appalto in oggetto, emanate ai sensi di legge dalle competenti autorità statali, regionali, provinciali, comunali, dalle amministrazioni che hanno giurisdizione sui luoghi in cui deve eseguirsi il servizio, restando contrattualmente convenuto che - anche se tali norme o disposizioni dovessero arrecare oneri e limitazioni - egli non potrà accampare alcun diritto o ragione contro l'Ente, essendosi di ciò tenuto conto nello stabilire i patti ed i prezzi del rapporto. Eventuali modifiche normative intercorse nel periodo di vigenza contrattuale dovranno esser valutate nel loro impatto sul Servizio e dunque sulla remunerazione dello stesso;
- d) delle norme contenute nella legge 13 settembre 1982, n. 646, 23 dicembre 1982, n. 936, 19 marzo 1990, n. 55, 17 gennaio 1994, n. 47, nel D. Lgs. 8 agosto 1994, n. 490, D. Lgs. 2 giugno 1998, n. 252, D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159 e loro successive modificazioni e integrazioni.

#### **Art. 20 - SUBAPPALTI**

Ai sensi dell'art. 119 del codice dei contratti, la Società è tenuta ad eseguire in proprio il servizio. Il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità.

Trova applicazione l'art. 119 dello stesso codice dei contratti.

È fatto obbligo all'affidatario di comunicare, alla stazione appaltante, per tutti i sub-contratti stipulati per l'esecuzione dell'appalto, il nome del sub-contraente, l'importo del contratto, l'oggetto del servizio affidato.

#### **Art. 21 - COPERTURE ASSICURATIVE**

Gli impianti affidati in gestione ai sensi del presente Appalto s'intendono affidati in custodia allo stesso Società con le conseguenze previste dagli articoli del Codice Civile in materia di responsabilità per danni.

Con ciò la S.A. s'intende esonerata da qualsiasi responsabilità per danni alle cose ed alle persone (anche verso i terzi) che derivassero per qualunque motivo dalla mancata o errata esecuzione delle attività oggetto del presente Appalto.

L'Società, prima della firma del contratto, dovrà essere in possesso di idonea polizza assicurativa a copertura, anche per i terzi, dei danni derivanti da difetti di manutenzione e/o errate manovre sugli impianti oggetto del servizio per un importo non inferiore a € 500.000,00. La polizza assicurativa dovrà coprire anche i rischi per i materiali ed attrezzature affidati alla Società e per il ripristino a nuovo degli impianti e manufatti danneggiati.

Copia delle polizze assicurative dovrà essere depositata all'atto della firma del contratto, presso la S.A., la quale si riserva in caso di ritardo ed inadempienza, di provvedere direttamente a tale assicurazione con recupero dei relativi oneri.

Agli effetti assicurativi, l'Società, non appena a conoscenza dell'accaduto, è tenuto a segnalare alla S.A. eventuali danni a terzi conseguenti a malfunzionamenti degli impianti. .

#### **Art. 22 - RESPONSABILITA' E TUTELA DEI LAVORATORI**

La Società è obbligata a fornire alla stazione appaltante, entro 30 giorni dalla stipula del nuovo contratto, l'indicazione dei contratti collettivi applicati ai lavoratori dipendenti e una dichiarazione in merito al rispetto degli obblighi assicurativi e previdenziali previsti dalle leggi e dai contratti in vigore.

La Società è obbligata ad osservare le misure generali di tutela di cui all'articolo 15 del D.Lgs. 09.04.2008, n. 81, nonché le disposizioni dello stesso decreto applicabili a tutte le lavorazioni.

Il servizio appaltato deve svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro e in ogni caso in condizione di permanente sicurezza e igiene.

L'assuntore del servizio è altresì obbligato ad osservare scrupolosamente le disposizioni del vigente regolamento locale di igiene.

L'assuntore del servizio predispone, per tempo e secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni, gli appositi piani per la riduzione del rumore, in relazione al personale e alle attrezzature utilizzate.

L'assuntore del servizio non può iniziare o continuare il servizio qualora sia in difetto nell'applicazione di quanto stabilito nel presente articolo.

Il Codice dei contratti pubblici, di cui al D.lgs.36/23, richiede alle stazioni appaltanti che "... nella predisposizione delle gare di appalto e nella valutazione dell'anomalia delle offerte nelle procedure di affidamento di appalti di lavori pubblici, di servizi e di forniture, gli enti aggiudicatari sono tenuti a valutare che il valore economico sia adeguato e sufficiente rispetto al costo del lavoro e al costo relativo alla sicurezza, il quale deve essere specificamente indicato e risultare congruo rispetto all'entità e alle caratteristiche dei lavori, dei servizi o delle forniture".

### **Art. 23 - SPESE**

Le spese di bollo, trascrizione e registrazione del contratto, degli atti di consegna o di riconsegna ed altri ad esso inerenti, sono a carico dell'Società, fatta eccezione per l'I.V.A. ed ogni altra imposta che per legge sarà posta a carico della S.A.

### **Art. 24 - GARANZIA DI ESECUZIONE DEL SERVIZIO**

La Società è tenuta a produrre una garanzia fideiussoria secondo quanto previsto all'art.117 del D.Lgs. 36/2023, pari al 10 per cento dell'importo contrattuale, ferme restando le possibilità di applicazione delle riduzioni di cui al comma 8 della medesima norma.

La garanzia fideiussoria di cui al comma 1 deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia fideiussoria è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 80 per cento dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, è automatico, senza necessità di benestare del committente, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte della Società, degli statuti di avanzamento dei lavori o di analogo documento, in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione. L'ammontare residuo dell'iniziale importo garantito è svincolato secondo la normativa vigente. Sono nulle le eventuali pattuizioni contrarie o in deroga. Il mancato svincolo nei quindici giorni dalla consegna degli statuti di avanzamento o della documentazione analoga costituisce inadempimento del garante nei confronti dell'impresa per la quale la garanzia è prestata.

4. La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento

5. La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

6. Per quanto non previsto trova diretta applicazione la disciplina di cui all'artt. 117 del Codice dei Contratti.

## **Art. 25 - RECESSO E RISOLUZIONE DAL CONTRATTO**

Fermo quanto previsto da altre disposizioni di legge, qualora nei confronti dell'assuntore del servizio sia intervenuta l'emissione di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al d.lgs.159/2011 , ovvero sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per frodi nei riguardi della stazione appaltante, di subappaltatori, di fornitori, di lavoratori o di altri soggetti comunque interessati al servizio, nonché per violazione degli obblighi attinenti alla sicurezza sul lavoro, il responsabile del procedimento valuta l'opportunità di procedere alla risoluzione del contratto.

In relazione al disposto dell'art. 1456 del codice civile, il contratto si risolve nei casi di inadempimento delle seguenti obbligazioni:

- a) interruzione non motivata del servizio per 15 giorni anche non consecutivi nell'arco dell'intera durata contrattuale, o per 3 giorni consecutivi;
- b) ripetute e gravi inosservanze di norme legislative o regolamentari in materia di sicurezza degli impianti, di prevenzione incendi e di inquinamento atmosferico;
- c) grave inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie delle maestranze;
- d) ogni altra ipotesi espressamente stabilita dal Contratto.

3. Nei predetti casi e in ogni altra ipotesi di risoluzione anticipata del rapporto, la Società avrà diritto al rimborso, da parte dell'Ente, delle quote di ammortamento dei costi dei lavori già realizzati, con l'applicazione dello sconto per l'anticipata corresponsione della somma dovuta, fatto salvo il diritto dell'Ente al risarcimento dei danni conseguenti alle violazioni degli obblighi contrattuali e/o normativi sopraindicati

Trovano applicazione gli articoli da 1453 a 1462 del codice civile.

In caso di risoluzione per inadempimento dell'Ente, la Società avrà diritto al rimborso delle somme anticipate a titolo di finanziamento, per le rate ancora non scadute all'atto della risoluzione del contratto, oltre alla corresponsione dell'importo per l'espletamento dei servizi erogati fino a quel momento e alla corresponsione dell'importo delle opere realizzate più gli oneri accessori.

## **Art. 26 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Si rinvia all'art. 26 del Contratto di appalto.

\*\*\*