



CITTA' DI GIAVENO
Città Metropolitana di Torino
Area Lavori Pubblici

**SERVIZIO COMPRENDENTE L'ESERCIZIO, LA MANUTENZIONE E IL
RUOLO DI TERZO RESPONSABILE DEGLI IMPIANTI TERMICI COMUNALI
PERIODO 2026-2027**



CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Giaveno,

Il Progettista/Direttore del Servizio
Arch Silvia Antonielli

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Paolo Caligaris

INDICE

Art. 1	OGGETTO DELL' APPALTO	3
Art. 2	DEFINIZIONI	3
Art. 3	NORMATIVA DI RIFERIMENTO	4
Art. 4	DURATA DELL' APPALTO	5
Art. 5.	IMPORTO DELL' APPALTO	5
Art. 6	MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELL' APPALTO.....	5
Art. 7	SOPRALUOGHI.....	6
Art. 8	MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO.	6
Art. 8.1	FORNITURA DI METANO.	6
Art. 8.2	CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI	6
Art. 8.3	MANUTENZIONE ORDINARIA	7
Art. 8.4	TERZO RESPONSABILE	8
Art. 8.5	MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	9
Art. 9	INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA DELLE CENTRALI TERMICHE	10
Art. 10	UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA	11
Art. 11	TELECONTROLLO COMPUTERIZZATO.	11
Art. 12	AFFIDAMENTO, CONSEGNA IMPIANTI, CONTROLLO DELLE PRESTAZIONI.....	11
Art. 13	PENALITÀ.....	12
Art. 14	REVISIONE PREZZI.....	13
Art. 15	ANTICIPAZIONE DELL'APPALTATORE	14
Art. 16	RICONSEGNA E CERTIFICATO REGOLARE ESECUZIONE DEL SERVIZIO	14
Art. 17	MODALITÀ DI PAGAMENTO.....	15
Art. 18	ESTENSIONE DEL SERVIZIO A NUOVI IMPIANTI O RIDUZIONE	15
Art. 19	ONERI AGGIUNTIVI A CARICO DELL' APPALTATORE.....	15
Art. 20	SUBAPPALTO	17
Art. 20.1	PAGAMENTO DEI SUBAPPALTATORI.....	17
Art. 21	CAUZIONE PROVVISORIA	18
Art. 22	CAUZIONE DEFINITIVA	18
Art. 23	POLIZZE ASSICURATIVE	18
Art. 24	TRACCIABILITA' FLUSSI FINANZIARI	19
Art. 25	NORME DI SICUREZZA GENERALI.....	19
Art. 26	SICUREZZA SUL LUOGO DI LAVORO	20
Art. 27	RESPONSABILITÀ E TUTELA DEI LAVORATORI	20
Art. 28	RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO UNILATERALE.....	22
Art. 29	RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE.....	22
Art. 30	SPESE	23
Art. 31	RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	23
Art. 22.	ALLEGATI.	23

Art. 1 OGGETTO DELL'APPALTO

L'oggetto del presente Capitolato Speciale d'Appalto è l'affidamento del servizio di conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e terzo responsabile per gli edifici comunali (vedi allegato A) comprendenti:

- gli impianti di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria e correlate reti distributive fino agli elementi terminali;
- gli impianti elettrici asserviti alle centrali termiche;
- gli impianti di condizionamento dell'aria centralizzati e a singoli split negli edifici comunali (vedi allegato A appendice 1)

In merito agli interventi di manutenzione straordinaria si precisa che tali interventi sono a carico dell'Appaltatore per importi sino a € 150,00 così come meglio specificato all'art. 6.5 del presente Capitolato.

Per interventi di manutenzione straordinaria eccedenti ai limiti fissati nel comma precedente, e comunque per tutti gli interventi inerenti su impianti termici esclusi dal contratto, il Comune in alternativa all'esecuzione di gara ha facoltà di assegnare direttamente gli interventi all'Appaltatore corrispondendo un compenso pari a quello risultante nel prezzario della Regione Piemonte in vigore nell'anno di esercizio o l'ultimo in vigore, ai cui prezzi va applicato lo sconto presentato in offerta.

In nessun caso vengono riconosciuti diritti di chiamata.

Per tutti gli impianti la fornitura del combustibile resta a carico del Comune o degli attuali utilizzatori degli stessi.

Art. 2 DEFINIZIONI

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

- per affidamento del “servizio di conduzione” ovvero “contratto servizio energia», si intende (ai sensi dell'articolo 1, comma 1, punto p, del DPR 26.08.1993, n. 412, aggiornato e DPR 74/13), 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 salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia;
- per “conduzione degli impianti” si deve far riferimento agli articoli 3 e 4 e 5 del DPR 74/13 e all'art. 8.2 del presente Capitolato;
- per “manutenzione ordinaria dell'impianto termico”, si intendono (ai sensi dell'articolo 1, comma 1, punto h) del DPR 26.08.1993, n. 412, aggiornato e DPR 74/13) le operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente, con riferimento all'art. 6.3 del presente Capitolato;
- per “Terzo Responsabile per l'esercizio e la manutenzione impianti termico” si intende ai sensi della lettera o), articolo 1, comma 1, del DPR 412/93 e successivo art. 6 DPR 74/13, la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici, con riferimento all'art. 7.4 del presente Capitolato;
- per “manutenzione straordinaria dell'impianto termico ”, si intendono (ai sensi dell'articolo 1, comma 1, punto i) del DPR 26.08.1993, n. 412, aggiornato e DPR 74/13, 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, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico, che sono a carico

dell'Appaltatore per importi sino a € 150,00 così come meglio specificato all'art. 6.5 del presente Capitolato;

- per “condizioni di comfort” si intende la temperatura minima (misurata come indicato nella norma UNI 5364) di 20°C in ogni singolo locale di ciascun edificio. Nei locali adibiti a palestra la condizione di comfort si intende soddisfatta con la temperatura di 18°C. In entrambe le tipologie di locali la tolleranza è di +2°C;
- per acqua calda sanitaria: la conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti centralizzati di produzione acqua calda sanitaria che dovrà essere erogata all'utilizzatore ad una temperatura costante di 48±5;
- per “opere di riqualificazione tecnologica: tutti i lavori riguardanti l'intero impianto termico, generatore e distribuzione, inclusi quelli a ristrutturazione dell'edificio o di sue parti, mirati all'adeguamento normativo, al contenimento dei consumi energetici ed all'ottimizzazione dell'impianto;
- per Appaltatore: l'impresa o il raggruppamento temporaneo di imprese o il consorzio, risultato aggiudicatario e che conseguentemente sottoscriverà il contratto di appalto, obbligandosi a quanto previsto nel bando, nel Capitolato e nei relativi allegati;
- per S.A.: la Stazione Appaltante, ovvero l'Amministrazione Comunale di Giaveno

Art. 3 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Legge 9 gennaio 1991, n. 10 “Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia” per quanto in vigore
- Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412 “Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10”
- 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”
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 “Norme in materia ambientale”
- Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo n. 192 del 2005, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia”
- Decreto Ministeriale n. 37 del 22.01.2008 (ex legge 49/90);
- Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74 “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”
- Decreto Ministeriale 8 novembre 2019 Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la realizzazione e l'esercizio degli impianti per la produzione di calore alimentati da combustibili gassosi.
- Leggi, norme e regolamenti in materia di Prevenzione Incendi
- Norme tecniche UNI-CTI, UNI-CIG, CEI in vigore;

Art. 4 DURATA DELL'APPALTO

L'Appalto avrà la durata di **anni due** a decorrere dallo **01.11.2025** o dalla data di consegna del servizio, con scadenza al **31 ottobre 2027**.

È ammessa una proroga tecnica, alle medesime condizioni contrattuali, esclusivamente nei limiti e alle condizioni di cui all'art. 120 del D.Lgs. 36/2023 e a condizione che il valore complessivo dell'affidamento (valore iniziale più proroga) non superi la soglia massima per l'affidamento diretto.

La S.A. procede all'approvazione della proroga, nelle forme di legge consentite alla data della scadenza, solo nel caso in cui non vengano contestate inottemperanze contrattuali.

È escluso il rinnovo tacito.

Art. 5. IMPORTO DELL'APPALTO

La durata contrattuale del servizio è fissata in ventiquattro (24) mesi, decorrenti dalla data di consegna del servizio, stabilita al 01/01/2026, con scadenza naturale al 31/12/2027.

Il valore complessivo presunto del contratto, per l'intero periodo biennale (24 mesi), è pari a € 83.806,00 (al netto di IVA 22%), oltre a € 3.900,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta, per un importo complessivo di € 87.706,00 (IVA esclusa).

Tale importo è così articolato:

1. Prestazione a corpo – Manutenzione e gestione ordinaria

- € 41.903,00 annui (IVA esclusa), oltre a € 1.950,00 annui per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso;
- Totale biennale a corpo: € 83.806,00, di cui € 3.900,00 per oneri della sicurezza.

2. Prestazione a misura – Manutenzione straordinaria

- Importo presunto annuo: € 20.000,00 (IVA esclusa);
- Totale biennale presunto: € 40.000,00 (IVA esclusa).

3. Costo della manodopera stimato

- Costo stimato della manodopera: € 13.650,00 annui, per un totale di € 27.300,00 nel biennio.

Qualora la consegna effettiva del servizio avvenga in data successiva al 01/11/2025 e/o la durata contrattuale non copra l'intero periodo fino al 31/10/2027, gli importi relativi alle prestazioni a corpo e alle prestazioni a misura saranno riproporzionati pro rata temporis, in relazione al periodo effettivamente svolto.

Restano fermi gli oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso né a riproporzionamento.

Gli importi sono comprensivi degli oneri a carico dell'Appaltatore per l'espletamento delle forniture dei beni e servizi specificati all'art. 1.

Per gli eventuali lavori extra-canone, non ricompresi all'art. 1 e che la S.A. potrà concedere all'Appaltatore, si farà riferimento al Prezzario OO.PP. della Regione Piemonte" in vigore nell'anno di esercizio, sul quale sarà applicato il ribasso offerto in sede di gara così come indicato nel successivo art. 6.5.

Art. 6 MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELL'APPALTO

Il presente Capitolato, unitamente al resto della documentazione allegata e alla richiesta di preventivo, disciplina le modalità e le condizioni di affidamento del servizio di conduzione, manutenzione e gestione degli impianti termici comunali.

L'affidamento avverrà mediante affidamento diretto previa indagine di mercato, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 36/2023, nel rispetto dei principi di concorrenza, rotazione, proporzionalità e trasparenza.

L'affidamento sarà formalizzato con determinazione del Responsabile Unico del Progetto (RUP), contenente la motivazione della scelta del contraente, la verifica dei requisiti e l'indicazione dell'offerta ritenuta più rispondente alle esigenze dell'Ente.

Art. 7 SOPRALUOGHI

La ricognizione di tutti i luoghi/edifici oggetto di appalto, nessuno escluso, è **obbligatoria** a pena di inammissibilità dell'offerta. La ricognizione dei luoghi/edifici dovrà essere svolta con accompagnamento di personale comunale dal titolare o dal legale rappresentante o dal direttore tecnico dell'impresa, oppure da persona munita di procura.

In caso di raggruppamento di imprese, la ricognizione dei luoghi/edifici potrà essere effettuata dall'impresa che verrà qualificata capogruppo.

In alternativa è possibile attestare la conoscenza dello stato dei luoghi mediante la presentazione di apposita dichiarazione, da rendersi in conformità alla documentazione allegata.

Gli orari del sopralluogo dovranno essere preventivamente concordati con l'ufficio Lavori Pubblici (011 9326461).

Art. 8 MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO.

L'Appaltatore assumerà a proprio carico la conduzione e attività manutentive come specificato all'art. 1 per gli edifici di cui all' allegato A.

Negli edifici ove è richiesto l'Appaltatore 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.

L'Appaltatore dovrà garantire all'interno dei locali una temperatura conforma alla normativa vigente in base all'utilizzo dei locali così come stabilito dall'art. 3 "Valori massimi temperature ambienti" del D.P.R. n. 74/2013

Inoltre l'appaltatore dovrà tele gestire tutti gli impianti comunali nei quali è presente l'impianto di telecontrollo, utilizzando le attuali attrezzature e software installato, continuando a garantire alla S.A. una postazione di monitoraggio presso gli uffici comunali qualora ritenuto necessario dal direttore di esecuzione del servizio.

Tutti gli impianti situati negli edifici oggetto del presente capitolato ricadono nella zona climatica F di cui al DPR 412/93 (senza limitazioni).

Nel seguito verranno precisate le modalità di erogazione del servizio.

Art. 8.1 FORNITURA DI METANO.

La S.A. mantiene in capo a sé i contratti di fornitura degli impianti di cui all'allegato A, mentre l'Appaltatore è tenuto a rilevare mensilmente le letture dei contatori e a trasmetterle alla S.A. per la verifica dei consumi.

Art. 8.2 CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI

La conduzione degli impianti termici ed elettrici dovrà essere effettuata a norma delle leggi vigenti, facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti, conformemente agli articoli 3 e 4 e 5 del DPR 74/13

La finalità dell'esercizio degli impianti termici è di assicurare il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente relativamente agli edifici, in relazione alle loro destinazioni d'uso; i tempi di preaccensione e spegnimento dei generatori di calore sono a discrezione dell'Appaltatore che deve comunque garantire le condizioni di comfort nell'orario specificato.

Nell'allegato E sono riportati gli orari di esercizio storici degli impianti per cui è previsto il servizio energia.

Si fanno salve esigenze particolari su orari e temperature che possono essere richieste per singoli edifici o periodi, a giudizio della S.A., anche in deroga a vincoli di legge, e comunicate via mail o equivalente.

L'Appaltatore non potrà vantare alcun compenso aggiuntivo per prolungamenti di orario.

Ogni cambiamento dell'orario di utilizzo abituale di un edificio verrà comunicato dalla S.A. con preavviso di n. 1 giorni.

Le variazioni occasionali all'orario abituale di un edificio, aggiuntive rispetto all'orario ordinario, potranno essere richieste dall'Amministrazione in forma scritta (e-mail) con un preavviso di 4 ore, anche per periodi festivi o notturni.

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;
- Analisi combustione
- Controllo automatico in continuo delle condizioni di comfort;
- Messa a riposo.

La conduzione delle centrali termiche dovrà essere eseguita da personale tecnico ed operai specializzati in possesso dei requisiti professionali previsti dalla normativa vigente.

Il servizio di pronto intervento, con reperibilità continua diurna e notturna (compresi i giorni festivi), obbliga l'Appaltatore a garantire l'intervento del proprio personale specializzato entro 2 ore dalla chiamata effettuata via telefono o e-mail dall'utente o dalla Stazione Appaltante, al fine di ripristinare le condizioni di regolare funzionamento dell'impianto.

Gli interventi dovranno essere eseguiti con mezzi mobili attrezzati e dotati di tutte le strumentazioni e dei ricambi necessari per assicurare la continuità del servizio.

In caso di impossibilità a intervenire per causa di forza maggiore o altra motivazione, l'Appaltatore è tenuto a dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante, specificando le ragioni dell'impedimento e i tempi previsti per il ripristino del servizio.

Qualora l'Appaltatore non provveda all'intervento nei tempi e nei modi prescritti, la Stazione Appaltante, previa comunicazione scritta, potrà disporre l'esecuzione dell'intervento in via sostitutiva, anche mediante l'affidamento a terzi, addebitando all'Appaltatore i relativi costi sostenuti, almeno per la differenza tra l'importo effettivamente pagato e quello che sarebbe stato dovuto all'Appaltatore per lo stesso intervento, fatto salvo il maggior danno.

L'esercizio del potere sostitutivo non esonera l'Appaltatore dalle responsabilità contrattuali e risarcitorie derivanti dall'inadempimento.

Art. 8.3 MANUTENZIONE ORDINARIA.

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

Per manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento si intendono l'esecuzione delle operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti presenti all'interno dei locali tecnici, della centrale termica e sottocentrali che possono essere effettuate in loco con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo di uso corrente, così come definito all'art. 1, comma uno, lettera h, del DPR 26.08.1993, n. 412.

L'Appaltatore dovrà presentare il proprio calendario di manutenzione programmata entro trenta giorni dalla presa in carico degli impianti, redatto conformemente a quanto previsto dal proprio Sistema di Gestione per la Qualità, e conformemente alle prescrizioni minime di cui all'allegato B (piano di manutenzione), che si intenderà applicato a tutti gli impianti di cui all'allegato A

Il Comune si riserva il diritto di verificare la puntuale esecuzione delle operazioni di manutenzione previste nel piano e di erogare le sanzioni previste nel disciplinare di gara, per la loro eventuale inosservanza.

La manutenzione ordinaria é svolta secondo le specifiche elencate di seguito, utilizzando le seguenti definizioni:

- Pulizia: per pulizia si intende una azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, fuoriuscite, o prodotte dai componenti degli impianti durante il loro funzionamento, ed il loro smaltimento nei modi conformi a legge;
- Verifica: per verifica si intende un'attività finalizzata a controllare il corretto funzionamento di un'apparecchiatura, con le modalità contenute nelle norme tecniche e/o manuali d'uso e con la periodicità prescritta dal costruttore e dalle vigenti normative UNI e CEI.

Nell'ambito degli interventi di manutenzione ordinaria l'Appaltatore dovrà programmare specifici interventi periodici, come di seguito elencati:

- a) Prima dell'inizio di ogni stagione di riscaldamento: esecuzione del check-up (livello fluidi ed eventuale rabbocco, pressurizzazione vasi di espansione chiusi, sfogo aria nei punti alti) e della prova a caldo dell'impianto con messa in funzione di tutte le apparecchiature e la regolazione della combustione, mediante verifica delle condizioni di funzionamento a mezzo di idonee strumentazioni di analisi e conseguente regolazione delle apparecchiature componenti le centrali termiche, per migliorare l'efficienza ed il rendimento dell'impianto.
- b) Alla fine della stagione di riscaldamento: esecuzione di tutte le operazioni di messa a riposo dell'impianto con un controllo generale e la lubrificazione delle parti meccaniche, delle elettropompe e dei bruciatori, pulizia, quando necessaria, delle caldaie e dei raccordi fumo, pulizia dei locali caldaia e dei locali tecnici asserviti.

Dovrà in particolare essere eseguita la pulizia e la revisione di tutti gli organi della centrale termica e precisamente:

- pulizia accurata di tutte le caldaie sia all'esterno sia all'interno, boiler e scambiatori;
- verifica funzionamento elettropompe;
- revisione saracinesche di intercettazione;
- revisione e controllo di tutte le apparecchiature di regolazione e sicurezza;
- revisione e controllo di tutte le apparecchiature dell'impianto elettrico;
- revisione e controllo di bruciatori e di tutte le loro apparecchiature;
- pulizia di tutti i locali della centrale termica;
- revisione e controllo di qualsiasi altro dispositivo facente parte della centrale termica.

E dovrà provvedere alla sanificazione dei condizionatori fissi a muro e degli impianti centralizzati di cui all'allegato A appendice 1

- c) Controlli intermedi obbligatori del funzionamento dell'impianto, da eseguire durante la stagione di riscaldamento: verifica del rendimento della combustione ed esecuzione periodica di tutte le operazioni con la periodicità di cui all'allegato piano di manutenzione - allegato B.

L'Appaltatore dovrà riportare data e risultati di tali interventi sul libretto di centrale o di impianto, segnalando eventuali disfunzioni che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione. Per eventuali operazioni programmabili, che comportano interruzioni del servizio, la data degli interventi va comunicata agli utenti con apposito cartello con un preavviso di 48 ore.

La S.A. potrà richiedere la tenuta di un registro elettronico delle manutenzioni, in luogo del registro cartaceo.

Art. 8.4 TERZO RESPONSABILE.

Ai fini della piena rispondenza dell'appalto in oggetto a quanto richiesto dal DPR 412/1993, per il riconoscimento della qualità di servizio energia, il servizio dovrà essere erogato da parte dell'Appaltatore, secondo le seguenti modalità:

1. l'Appaltatore si assumerà tutte le responsabilità di cui all'art.1, comma 1, lettera o) del DPR 412/93 e s.m.i e ai sensi del DPR n.74/2013.
2. La S.A. si farà carico dell'acquisto dei combustibili che alimentano il processo per la produzione

del fluido termovettore necessario all'erogazione del calore-energia termica agli edifici, mentre l'Appaltatore si farà carico della gestione dei combustibili che alimentano il processo per la produzione del fluido termovettore, necessario all'erogazione del calore-energia termica agli edifici.

4. l'Appaltatore ha l'obbligo delle annotazioni degli interventi sul libretto di centrale, o con sistema alternativo purché tracciabile nonché di tutte quelle previste e s.m.i con DPR n.74/2013.

L'impresa Aggiudicataria, in possesso dei requisiti di cui al DPR, n. 412/1993 al DM n. 37 del 22.01.2008 e al DPR n.74/2013 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, in conformità con quanto prescritto nel punto 7.5, conformemente alle norme tecniche UNI-CTI, UNI-CIG, UNI-CEI per quanto di competenza.

L'Appaltatore 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 e s.m.i., 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, l'Appaltatore nell'assumersi il ruolo di "Terzo Responsabile", è obbligata:

- 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) all'osservanza dell'orario prescelto nei limiti della durata giornaliera di attivazione consentita ai sensi di legge;
- c) al mantenimento della temperatura ambiente entro i limiti consentiti dalle disposizioni di cui all'art. 3 del DM n. 37/2008, ovvero per tutti gli edifici di cui all'allegato A ovvero la temperatura ambiente non deve superare i $20^{\circ}\text{C} + 2^{\circ}\text{C}$ di tolleranza; la temperatura dell'acqua calda sanitaria dovrà essere contenuta entro 48°C con un margine di $+5^{\circ}\text{C}$.
- d) a compilare e conservare il "libretto di centrale", nel caso di impianti termici con potenza nominale superiore o uguale a 35 kW, ed il "libretto di impianto" nel caso di impianti termici con potenza inferiore a 35 kW, conformemente all'articolo 11, commi nove, undici e dodici, del DPR 26.08.1993, n. 412;
- e) a firmare il "libretto di centrale" o il "libretto di impianto", conformemente all'art. 11 commi cinque e sei, del DPR 26.08.1993, n. 412, per accettazione dell'incarico di Terzo Responsabile e in particolare per accettazione della responsabilità quale soggetto delle sanzioni amministrative previste dall'articolo 34, comma cinque, della legge 09.01.1991, n. 10;
- f) ad esporre, presso ogni impianto termico centralizzato al servizio di una pluralità di utenti, ai sensi dell'art. 9, comma otto, del DPR 26.08.1993, n. 412, una tabella con:
 - indicazione del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico e dell'orario di attivazione giornaliera prescelto nei limiti di quanto disposto dall'art. 9 del DPR 26.08.1993, n. 412;
 - le generalità ed il domicilio del responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico.
- g) a registrare i consumi mensili di combustibile tramite lettura periodica dei contatori nel primo giorno non festivo di ogni mese.

Su richiesta della S.A. il Terzo Responsabile è tenuto alla trasmissione annuale dei rapporti di efficienza energetica al Catasto Impianti Termici regionale, ai sensi della normativa vigente.

Art. 8.5 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento degli

impianti a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente, mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti degli impianti di climatizzazione estiva o invernale, ovvero dell'impianto termico ai sensi dell'art. 1, comma uno, lettera i, del DPR 26.08.1993, n. 412 modificato con DPR 74/2013.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono a carico dell'Appaltatore fino ad un massimo di 150,00 euro di materiale ad intervento così come descritto in precedenza.

Oltre tale cifra l'Appaltatore presenterà un preventivo alla Stazione Appaltante sulla base dell'elenco prezzi in vigore nell'anno di esercizio di riferimento, a cui si applicherà lo sconto offerto in fase di gara.

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

La manutenzione straordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

- Controllo;
- Riparazione;
- Ricambi e/o sostituzioni e/o ripristini;
- Esecuzione di opere accessorie connesse;
- Revisione e verifica.

L'Appaltatore assumerà in particolare a suo carico gli interventi di manutenzione straordinaria, secondo i limiti stabiliti, per riparazioni e/o sostituzioni delle sottoelencate apparecchiature, e altre similari asservite alle centrali termiche, sala pompe, nonché a tutto l'impianto di distribuzione del calore, di ventilazione, rete idrica e rete elettrica:

- Caldaie e bruciatori, boiler e scambiatori,
- Altri componenti dell'impianto termico e di produzione di acqua sanitaria, ed in particolare:
 - pompe di circolazione;
 - rivestimenti e guarnizioni delle caldaie;
 - termostati, termometri, manometri, pressostati;
 - saracinesche, valvole manuali di intercettazione, valvole di sicurezza;
 - filtri, valvole elettromagnetiche sull'alimentazione del combustibile, valvole miscelatrici, valvole di ogni altro tipo
- Componenti del sistema di regolazione
- Tubazioni e corpi scaldanti dell'impianto termico, ed in particolare:
 - riparazione di perdite nelle reti dell'impianto di riscaldamento
 - interventi per l'esecuzione e/o ripristino delle coibentazioni delle tubazioni di mandata e ritorno acqua calda.
- Impianto di ventilazione in ogni sua parte.
- opere murarie a seguito di interventi di ricerca guasto, demolizione e ripristino relativi a perdite sotto traccia;

Resta fermo che i materiali impiegati dovranno essere sempre di primaria marca e qualità, tali, cioè, da agevolare la reperibilità dei pezzi di ricambio che, in tal caso, dovranno altresì essere accettati dalla S.A.

Per tutti gli interventi non compresi nel presente Capitolato come manutenzioni straordinarie extracanone, lavori aggiuntivi e di completamento, si farà riferimento ai prezziari OO.PP della Regione Piemonte, edizione in vigore nell'anno di esercizio a cui sarà applicato lo sconto presentato in offerta.

Art. 9 INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA DELLE CENTRALI TERMICHE

Eventuali interventi di riqualificazione tecnologica saranno oggetto di specifica procedura di affidamento, nel rispetto delle disposizioni del D.Lgs. 36/2023. La S.A. potrà, ove ne ricorrano i presupposti, applicare i criteri previsti per la manutenzione straordinaria diretta.

Art. 10 UTILIZZO DI FONTI RINNOVABILI DI ENERGIA

L'Appaltatore è tenuto a garantire il mantenimento in efficienza degli impianti a fonti rinnovabili (solari termici e fotovoltaici), nel rispetto delle norme UNI e CEI applicabili, senza costi aggiuntivi per la S.A. Gli impianti installati che utilizzano fonti rinnovabili sono elencati nell'allegato A.

Art. 11 TELECONTROLLO COMPUTERIZZATO.

Gli impianti termici comunali saranno consegnati privi di sistema di telecontrollo.

L'Appaltatore potrà installare, a proprie spese, in alternativa alle sole verifiche in loco, un sistema di telecontrollo e/o telegestione idoneo al monitoraggio costante delle centrali termiche, dotato di modem o connessione remota configurabile sui personal computer della Stazione Appaltante (S.A.).

La configurazione dovrà consentire la verifica in tempo reale di tutte le apparecchiature di centrale e dei parametri necessari per il corretto funzionamento dell'impianto e per il mantenimento del comfort interno degli edifici, comprendendo almeno le seguenti funzionalità:

- controllo della combustione tramite misura della temperatura dei fumi;
- programmazione delle ore di accensione e spegnimento;
- termoregolazione climatica automatica in funzione della temperatura esterna;
- monitoraggio del funzionamento dei bruciatori e delle pompe di circolazione;
- trasmissione in tempo reale e registrazione dei segnali di allarme e di eventuali anomalie.

Tutti gli oneri di installazione, configurazione e gestione del sistema di telecontrollo, inclusi i costi per linee telefoniche, connessioni dati, modem, canoni periodici e manutenzione delle apparecchiature, sono a carico esclusivo dell'Appaltatore.

Il sistema dovrà consentire alla S.A. l'accesso diretto ai dati di funzionamento per la verifica autonoma delle prestazioni, senza necessità di autorizzazioni da parte dell'Appaltatore.

Resta ferma la facoltà della Stazione Appaltante di installare un proprio sistema di telecontrollo dedicato ai medesimi impianti termici, anche nel corso del primo anno di gestione, da integrare con quello eventualmente installato dall'Appaltatore.

Qualora l'Appaltatore non garantisca il corretto funzionamento o l'efficienza del sistema di telecontrollo, o non renda disponibili i dati richiesti dalla S.A., quest'ultima potrà, previa diffida, provvedere direttamente o tramite terzi all'esecuzione o alla riparazione del sistema, addebitando all'Appaltatore i costi sostenuti, almeno per la differenza rispetto all'importo che sarebbe stato dovuto per l'adeguato mantenimento del servizio, fatto salvo il maggior danno.

Art. 12 AFFIDAMENTO, CONSEGNA IMPIANTI, CONTROLLO DELLE PRESTAZIONI

La consegna del servizio avverrà in pendenza di stipula del contratto, mediante apposito verbale sottoscritto tra la Stazione Appaltante (S.A.) e l'Appaltatore.

La mancata attivazione del servizio nei termini stabiliti dall'Ufficio competente costituisce grave inadempienza contrattuale e comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la risoluzione dell'affidamento, con eventuale incameramento della garanzia provvisoria o definitiva, fatto salvo il risarcimento del danno ulteriore.

Qualora la stipula del contratto formale non si renda possibile per fatto imputabile all'Appaltatore, allo stesso saranno riconosciuti esclusivamente gli oneri relativi alle prestazioni effettivamente e regolarmente eseguite, previa verifica positiva della S.A.

L'Appaltatore uscente dovrà consegnare alla S.A., contestualmente al subentro, tutta la documentazione tecnica e amministrativa relativa agli impianti termici (libretti di manutenzione, schede di controllo,

certificazioni di conformità, ecc.), che sarà trasferita al nuovo Appaltatore.

L'Amministrazione individuerà un Referente tecnico responsabile per l'esecuzione del contratto, incaricato del controllo delle prestazioni di esercizio e manutenzione, in raccordo con il Responsabile Unico del Progetto (RUP).

La S.A. potrà effettuare, direttamente o tramite propri incaricati, controlli anche a campione sulla rispondenza tra le registrazioni riportate nei libretti di centrale e il programma di manutenzione presentato in sede di offerta, nonché sulla reale esecuzione delle attività.

Le condizioni di comfort termico minime da rispettare sono:

- 20°C ($\pm 2^\circ\text{C}$) in ogni locale riscaldato, misurata come da norma UNI 5364;
- 18°C ($\pm 2^\circ\text{C}$) nei locali adibiti a palestra o attività motoria.

La S.A. può in qualsiasi momento richiedere la verifica in contraddittorio con l'Appaltatore del mantenimento delle suddette condizioni di comfort. Il controllo sarà effettuato nei giorni e nelle ore indicate dall'Ente, con le procedure previste dal DPR 412/1993 e DPR 74/2013. L'Appaltatore dovrà mettere a disposizione gratuitamente le apparecchiature necessarie all'esecuzione dei controlli.

La S.A. potrà inoltre verificare la puntuale esecuzione delle manutenzioni programmate, confrontando le registrazioni sui libretti di centrale, sui registri informatici o sul sistema di telecontrollo, nonché accertare il corretto funzionamento degli impianti.

Clausola di intervento sostitutivo e controllo in danno:

In caso di accertata inadempienza o mancato rispetto delle prestazioni contrattuali, la S.A., previa comunicazione scritta, potrà provvedere direttamente o tramite terzi all'esecuzione delle attività non svolte, addebitando all'Appaltatore i costi sostenuti, almeno per la differenza rispetto all'importo contrattuale originario, fatto salvo il maggior danno.

Le eventuali inadempienze rilevate nel corso dei controlli comporteranno l'immediata applicazione delle penali previste nella documentazione contrattuale e potranno costituire motivo di risoluzione del contratto in caso di recidiva o reiterazione.

Art. 13 PENALITÀ

L'Appaltatore non potrà sospendere, in nessun caso, neppure parzialmente, l'esercizio o la conduzione degli impianti termici, salvo esplicita autorizzazione scritta della Stazione Appaltante (S.A.).

La sospensione o l'interruzione non autorizzata del servizio costituisce grave inadempienza contrattuale e comporta l'applicazione delle penali previste dal presente articolo, fatto salvo il risarcimento del maggior danno ai sensi dell'art. 1382 del Codice Civile e la facoltà di risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 36/2023.

Gli impianti termici, i locali e le relative parti d'edificio dovranno essere sempre accessibili al personale tecnico della S.A. o a soggetti da questa espressamente incaricati, ai fini dei controlli sulla regolarità dell'esecuzione del servizio.

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP) o suo delegato potrà eseguire controlli periodici o a campione per verificare:

- il rispetto delle temperature contrattuali;
- la corretta conduzione degli impianti;
- la puntuale esecuzione della manutenzione ordinaria e straordinaria;
- l'osservanza delle clausole contrattuali e delle disposizioni di sicurezza.

Le eventuali inadempienze saranno oggetto di verbale di contestazione, trasmesso all'Appaltatore, che potrà presentare controdeduzioni scritte entro 5 (cinque) giorni naturali e consecutivi dal ricevimento.

Decorso tale termine, e in assenza di giustificazioni idonee, la S.A. potrà applicare le seguenti penali:

a) Condizioni di comfort

- Per ogni giorno in cui la temperatura interna rilevata risulti inferiore a quella contrattuale, verrà applicata una penale di € 50,00 per ogni grado di scostamento e per ogni edificio interessato.
- La misurazione sarà effettuata con le modalità previste dal DPR 412/1993 e dal DPR 74/2013.

b) Manutenzione ordinaria e straordinaria

- Per ogni mancato intervento di manutenzione programmata o per ritardo rispetto al calendario presentato, verrà applicata una penale di € 100,00 per ogni giorno di ritardo per ciascun impianto, calcolata fino alla data di regolare esecuzione.
- La stessa penale si applica in caso di mancato riscontro a segnalazioni di guasto entro le 2 ore previste per il pronto intervento.

c) Clausola sostitutiva e addebito in danno

In caso di inerzia, ritardo o mancata esecuzione delle prestazioni contrattuali, la S.A., previa diffida scritta, potrà disporre l'esecuzione in via sostitutiva mediante il proprio personale o tramite altra impresa, addebitando all'Appaltatore i costi sostenuti, almeno per la differenza tra l'importo effettivamente pagato e quello che sarebbe stato dovuto per la prestazione contrattuale, fatto salvo il maggior danno.

d) Cumulo e limiti delle penali

Le penali sono cumulabili e non possono superare complessivamente il 10% dell'importo contrattuale netto.

Al raggiungimento di tale limite, la S.A. potrà risolvere di diritto il contratto per grave inadempienza, con incameramento della cauzione definitiva.

Le somme dovute a titolo di penale saranno detratte dai pagamenti successivi o compensate con i crediti maturati, fermo restando il diritto della S.A. al risarcimento del maggior danno.

Il ripetersi di violazioni o inadempienze potrà comportare la sospensione dei pagamenti fino al pieno adempimento degli obblighi contrattuali o, nei casi più gravi, la risoluzione del contratto con preavviso di 10 (dieci) giorni.

In caso di risoluzione, la S.A. potrà proseguire il servizio direttamente o affidarlo a terzi (esecuzione in danno), addebitando all'Appaltatore qualsiasi maggiore onere, con facoltà di rivalersi sui crediti residui o sulla cauzione definitiva.

-

Art. 14 REVISIONE PREZZI

Ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 36/2023, per il presente contratto di durata biennale (24 mesi) è prevista la revisione periodica dei prezzi applicabili alle prestazioni a corpo e a misura, al fine di adeguare i corrispettivi alle effettive variazioni dei costi di produzione del servizio.

La revisione potrà essere riconosciuta una sola volta nel corso del contratto, trascorsi 12 (dodici) mesi dalla data di consegna del servizio, con effetto a decorrere dal tredicesimo mese di esecuzione.

L'aggiornamento dei corrispettivi avverrà applicando una variazione pari all'80% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), al netto dei tabacchi, riferito al periodo di riferimento rispetto al mese di presentazione dell'offerta.

La revisione riguarderà esclusivamente le voci di costo effettivamente soggette a variazione (es. manodopera, materiali di consumo, energia, trasporti), mentre resteranno esclusi gli oneri della sicurezza e le eventuali quote di utile d'impresa.

L'Appaltatore potrà presentare apposita richiesta motivata di revisione prezzi, corredata da idonea documentazione giustificativa, che sarà valutata dalla S.A. in contraddittorio, sulla base delle verifiche di congruità e delle risorse disponibili a bilancio.

Resta ferma la facoltà della S.A. di non riconoscere la revisione nel caso in cui la variazione dei prezzi risulti inferiore al 5% rispetto ai valori iniziali.

Art. 15 ANTICIPAZIONE DELL'APPALTATORE

È ammessa la corresponsione di un'anticipazione ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 36/2023 e successive modificazioni.

L'importo dell'anticipazione potrà essere concesso, su richiesta scritta dell'Appaltatore, in misura non superiore al 20% (venti per cento) dell'importo contrattuale netto, al netto degli oneri della sicurezza e dell'IVA.

L'erogazione dell'anticipazione è subordinata alla presentazione di idonea garanzia fideiussoria rilasciata dai soggetti di cui all'art. 106, comma 3, del D.Lgs. 36/2023, con le modalità previste dal medesimo comma.

L'importo della garanzia è gradualmente e automaticamente ridotto nel corso dell'esecuzione del contratto, in proporzione al progressivo recupero dell'anticipazione da parte della Stazione Appaltante.

L'Appaltatore decade dal diritto all'anticipazione, con obbligo di restituzione delle somme percepite, qualora l'esecuzione della prestazione non proceda regolarmente o subisca ritardi imputabili allo stesso, rispetto ai tempi contrattuali.

In caso di risoluzione, recesso o grave inadempimento dell'Appaltatore, la Stazione Appaltante potrà escutere la garanzia per il recupero integrale delle somme anticipate e dei relativi interessi legali.

Art. 16 RICONSEGNA E CERTIFICATO REGOLARE ESECUZIONE DEL SERVIZIO

Alla scadenza del rapporto contrattuale, tutti gli impianti oggetto del presente Capitolato dovranno essere riconsegnati in perfetto stato di manutenzione, funzionalità e conservazione, salvo il normale degrado d'uso dovuto al tempo e all'usura dei componenti.

L'Appaltatore dovrà inoltre restituire i libretti di impianto, la documentazione tecnica aggiornata, le certificazioni di conformità, i rapporti di controllo di efficienza energetica e ogni garanzia o manuale d'uso relativo agli impianti gestiti.

Alla data di cessazione del servizio, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) redigerà il verbale di riconsegna degli impianti, sottoscritto in contraddittorio tra le parti, nel quale saranno indicati:

- lo stato di conservazione e funzionalità degli impianti;
- l'elenco della documentazione tecnica consegnata;
- le letture dei contatori del gas metano e dell'energia elettrica ai fini della voltura dei contratti di fornitura in capo alla Stazione Appaltante (S.A.).

Entro novanta (90) giorni dalla data di ultimazione del servizio, il RUP procederà all'emissione del Certificato di regolare esecuzione, che avrà valore di attestazione finale ai sensi dell'art. 125 del D.Lgs. 36/2023.

Tale certificato accerterà:

- le risultanze della gestione e le condizioni di efficienza e manutenzione degli impianti, materiali e locali affidati;
- la regolare esecuzione di tutte le prestazioni previste dal contratto;
- la definizione dei rapporti contabili e amministrativi tra la S.A. e l'Appaltatore alla cessazione del servizio.

L'emissione del certificato di regolare esecuzione comporterà lo svincolo delle garanzie fideiussorie presentate dall'Appaltatore, previo accertamento da parte della S.A. dell'assenza di riserve, contestazioni o obbligazioni ancora pendenti.

In caso di ritardi, danneggiamenti o mancanze nella riconsegna degli impianti o della

documentazione, la S.A. potrà:

- disporre gli interventi necessari in via sostitutiva, con addebito delle spese all'Appaltatore, almeno per la differenza rispetto al costo contrattuale originario, fatto salvo il maggior danno;
- sospendere lo svincolo delle garanzie fino al completo adempimento degli obblighi di riconsegna.

-

Art. 17 MODALITÀ DI PAGAMENTO.

Le modalità di pagamento del corrispettivo per ciascun anno di affidamento del servizio (come definito all'art. 1) sono le seguenti:

- n. 6 (sei) rate annuali di uguale importo, calcolate dividendo per sei l'importo contrattuale annuo relativo al servizio di conduzione, manutenzione e gestione degli impianti termici;
- per stato avanzamento lavori di manutenzione straordinaria al raggiungimento di €. 20.000.
- ciascun pagamento sarà effettuato a seguito di presentazione di regolare fattura elettronica e verifica positiva della regolare esecuzione delle prestazioni relative al periodo di riferimento, da parte del Responsabile Unico del Procedimento (RUP) o del referente tecnico incaricato.

I termini di pagamento decorreranno dalla data di ricevimento della fattura elettronica, conformemente a quanto previsto dal D.Lgs. 231/2002 e s.m.i., e comunque entro 30 (trenta) giorni, salvo diversa disposizione motivata della Stazione Appaltante (S.A.) nei limiti di legge.

Su richiesta della S.A., al fine di soddisfare esigenze di natura gestionale, contabile o fiscale, l'Appaltatore si impegna a modificare la periodicità o la suddivisione delle fatture, mantenendo invariato l'importo complessivo annuo previsto contrattualmente.

Resta inteso che nessun pagamento potrà essere disposto in assenza di regolare esecuzione del servizio, documentazione amministrativa aggiornata (es. DURC regolare, dichiarazioni fiscali, ecc.) e assenza di contestazioni o penali in corso.

Art. 18 ESTENSIONE DEL SERVIZIO A NUOVI IMPIANTI O RIDUZIONE

L'Amministrazione si riserva la facoltà di estendere il servizio di fornitura e conduzione del calore ad altre utenze attualmente non comprese nel presente appalto, agli stessi patti, condizioni e corrispettivi unitari previsti nel presente Capitolato Speciale d'Appalto, fino a una percentuale massima del 20% (venti per cento) del volume complessivo degli edifici attualmente serviti.

In tal caso, l'importo contrattuale sarà adeguato proporzionalmente in base all'incremento effettivo delle superfici o dei volumi serviti, mediante apposito atto aggiuntivo sottoscritto tra le parti, nel rispetto dell'art. 120, comma 1, lettera a), del D.Lgs. 36/2023 (modifiche contrattuali entro il limite del quinto d'obbligo).

Parimenti, l'Amministrazione si riserva il diritto di escludere dal servizio impianti o utenze che non risultino più in esercizio o non siano più utilizzati, previo preavviso minimo di due (2) mesi all'Appaltatore.

Anche in tal caso, l'importo contrattuale sarà ridotto proporzionalmente in relazione al volume o alla superficie degli edifici esclusi, nel limite massimo del 20% del volume complessivo servito, senza che l'Appaltatore possa avanzare alcuna pretesa risarcitoria o indennitaria.

Le variazioni di cui al presente articolo non comportano alterazione delle condizioni tecniche, economiche o qualitative del servizio, né proroga della durata contrattuale, salvo specifica autorizzazione della Stazione Appaltante (S.A.).

Art. 19 ONERI AGGIUNTIVI A CARICO DELL'APPALTATORE

Oltre a quanto espressamente previsto negli altri articoli del presente Capitolato, restano a totale

carico dell'Appaltatore, senza diritto ad alcun compenso aggiuntivo, i seguenti oneri, obblighi e adempimenti:

a) Oneri progettuali e tecnici

- la progettazione e redazione elaborati tecnici conformi alla normativa vigente, relativi:
 - alla realizzazione e gestione dei sistemi di telecontrollo e telegestione;
 - agli interventi di riqualificazione energetica e tecnologica degli impianti;
 - ai lavori addizionali di cui all'art. 8 del presente Capitolato, ivi compresi gli adempimenti in materia di sicurezza;
- la redazione dei PSC-POS ovvero PSS-POS, nonché l'assunzione dell'incarico di coordinamento in fase di progettazione e di esecuzione, ove previsto;
- la sorveglianza e supervisione giornaliera per tutta la durata dei lavori;
- l'esecuzione dei collaudi tecnici e funzionali relativi ai lavori di riqualificazione o adeguamento, eseguiti da professionista abilitato iscritto all'albo di competenza.

b) Oneri di gestione e manutenzione

- la fornitura di materiali di uso e consumo per la manutenzione ordinaria, compresi additivi chimici, sali per apparecchiature di trattamento acqua, lubrificanti e minuterie varie;
- la realizzazione e gestione di allacciamenti provvisori (acqua, energia elettrica, telefono, fognatura) e il relativo pagamento dei canoni o utenze temporanee;
- l'attivazione e intestazione dei contratti e il pagamento delle bollette telefoniche o dati delle linee necessarie per la gestione del telecontrollo, con esclusione degli impianti di potenza termica inferiore a 35 kW;
- lo smaltimento dei rifiuti derivanti da manutenzioni ordinarie o straordinarie e da lavori di riqualificazione, nel rispetto del D.Lgs. 152/2006 e delle normative vigenti sui rifiuti speciali e/o pericolosi;
- la manutenzione periodica degli estintori a servizio delle centrali termiche e la loro sostituzione quando necessario;
- la predisposizione e aggiornamento degli schemi impiantistici (termici, elettrici e di regolazione) delle centrali termiche, da mantenere costantemente aggiornati a seguito di interventi di manutenzione o ristrutturazione.

c) Oneri documentali e amministrativi

- la predisposizione di elaborati "as-built" e la gestione delle pratiche amministrative per l'ottenimento delle certificazioni e collaudi da parte degli enti competenti;
- la tenuta di un registro di manutenzione, anche informatico, contenente tutte le operazioni eseguite e le eventuali richieste di intervento straordinario, da esibire al RUP a semplice richiesta;
- la trasmissione alla S.A. dei contratti di subappalto, almeno 20 giorni prima dell'inizio delle relative lavorazioni, ai sensi dell'art. 119 del D.Lgs. 36/2023;
- la trasmissione di copia del libro matricola e dei patentini di abilitazione (ex art. 16, L. 615/1966) del personale addetto alla conduzione di caldaie con potenza superiore a 235 kW;
- il rilascio delle dichiarazioni di conformità (ex D.M. 37/2008) per ogni singolo intervento o opera realizzata nell'ambito del contratto;
- la predisposizione, su richiesta dell'Amministrazione, delle pratiche per l'ottenimento di contributi o finanziamenti regionali, statali o europei in materia di efficienza energetica.

d) Oneri logistici e organizzativi

- la disponibilità di una sede operativa situata nella Provincia di Torino, entro un raggio massimo di 50 km dal Comune di Giaveno, dotata di telefono, PEC, fotocopiatrice e attrezzature d'ufficio idonee alla gestione del servizio;
- fino all'apertura della sede, l'obbligo di comunicare alla consegna degli impianti i nominativi e

recapiti telefonici dei tecnici responsabili dell'appalto, garantendo la reperibilità continua;

- l'esecuzione di tutti gli adempimenti relativi ai piani di sicurezza e la copertura dei relativi oneri, già inclusi nel prezzo contrattuale.

L'Appaltatore rimane unico e completo responsabile della qualità dei materiali impiegati, della corretta esecuzione delle opere e del rispetto delle norme tecniche e di sicurezza, rispondendo di ogni inconveniente o danno che possa derivare, di qualsiasi natura o entità.

Tutti i collaudi e verifiche tecniche necessari al rilascio della dichiarazione di regolare esecuzione saranno effettuati a cura e spese dell'Appaltatore, da tecnici abilitati e iscritti agli albi professionali competenti.

Art. 20 SUBAPPALTO

Il subappalto è ammesso nei limiti e alle condizioni previste dall'art. 119 del D.Lgs. 36/2023 e successive modificazioni.

L'Appaltatore dovrà comunicare alla Stazione Appaltante (S.A.) l'intenzione di avvalersi del subappalto almeno 20 (venti) giorni prima della data di effettivo inizio delle relative lavorazioni o servizi, trasmettendo:

- copia del contratto di subappalto, conforme all'offerta e al contratto principale;
- la documentazione attestante il possesso dei requisiti di ordine generale e speciale del subappaltatore;
- il DURC e la documentazione attestante la regolarità contributiva e assicurativa;
- le dichiarazioni di accettazione delle condizioni economiche e contrattuali previste dal presente Capitolato.

L'importo complessivo dei lavori, servizi o forniture subappaltabili non può superare la quota prevista dal contratto e dovrà essere coerente con l'oggetto dell'appalto.

L'Appaltatore rimane in ogni caso unico responsabile verso la S.A. dell'esecuzione del contratto e del rispetto di tutte le prescrizioni tecniche, normative e di sicurezza.

I pagamenti ai subappaltatori saranno effettuati esclusivamente tramite bonifico bancario tracciabile, ai sensi della normativa vigente in materia di tracciabilità dei flussi finanziari (L. 136/2010 e s.m.i.), e dovranno essere subordinati all'esito positivo dei controlli eseguiti dalla S.A.

È fatto divieto di subappaltare a propria volta (subaffidamento di secondo livello), pena la risoluzione immediata del contratto.

Il subappaltatore è tenuto al rispetto di tutte le norme in materia di sicurezza sul lavoro, di contrattazione collettiva e di trattamento economico e normativo del personale, ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e dell'art. 11 del D.Lgs. 36/2023.

L'Appaltatore principale risponde in solido con il subappaltatore per gli obblighi retributivi e contributivi verso i lavoratori impiegati nel subappalto.

La S.A. potrà vietare o sospendere l'esecuzione del subappalto qualora accerti irregolarità contributive, violazioni contrattuali o gravi carenze tecniche da parte del subappaltatore.

Art. 20.1 PAGAMENTO DEI SUBAPPALTATORI

La Stazione appaltante non provvede al pagamento diretto dei subappaltatori e dei cottimisti e l'appaltatore è obbligato a trasmettere alla stessa Stazione appaltante, entro 20 giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato a proprio favore, copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti da esso corrisposti ai medesimi subappaltatori o cottimisti, con l'indicazione delle eventuali ritenute di garanzia effettuate.

L'appaltatore, prima di dar corso ai pagamenti, dovrà acquisire il D.U.R.C. (Documento Unico di Regolarità Contributiva) del subappaltatore.

Art. 21 CAUZIONE PROVVISORIA

Per la presente procedura, avente natura di affidamento diretto previa indagine di mercato, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera b), del D.Lgs. 36/2023, non è richiesta la presentazione della cauzione provvisoria, in conformità a quanto previsto dall'art. 53, comma 1, del medesimo decreto.

Resta fermo l'obbligo per l'aggiudicatario di costituire la garanzia definitiva, secondo quanto previsto dal successivo articolo del presente Capitolato.

Art. 22 CAUZIONE DEFINITIVA

Ai sensi dell'art. 53, comma 4 del D.Lgs. 36/2023, l'Appaltatore è tenuto, prima della sottoscrizione del contratto, a costituire una garanzia definitiva a favore della Stazione Appaltante (S.A.), a copertura di ogni obbligazione contrattuale e dell'esatto adempimento di tutte le prestazioni previste.

L'importo della garanzia definitiva è pari al 5% (cinque per cento) del valore contrattuale, al netto dell'IVA.

La garanzia può essere prestata, a scelta dell'Appaltatore, mediante:

- fideiussione bancaria,
- polizza assicurativa, oppure
- rilascio da parte di intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/1993, conformemente alle disposizioni dell'art. 117, comma 2, del D.Lgs. 36/2023.

La garanzia deve:

- prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale,
- essere immediatamente esigibile a prima richiesta scritta della S.A.,
- avere validità fino all'emissione del certificato di regolare esecuzione del servizio,
- coprire anche l'eventuale risarcimento dei danni, il pagamento delle penali e il rimborso delle somme anticipate non dovute.

Ai sensi dell'art. 53, comma 4bis alla cauzione definitiva non si applicano le riduzioni previste dall'articolo 106, comma 8, e gli aumenti previsti dall'articolo 117, comma 2, del D.Lgs. 36/2023.

La garanzia sarà svincolata automaticamente secondo le modalità e i tempi previsti dall'art. 117, comma 8, del D.Lgs. 36/2023, e comunque solo a seguito dell'emissione del certificato di regolare esecuzione da parte del Responsabile Unico del Procedimento (RUP).

In caso di risoluzione contrattuale, la garanzia potrà essere escussa parzialmente o integralmente a copertura dei costi sostenuti dalla S.A. per l'esecuzione in danno, dei crediti non soddisfatti e di ogni altra obbligazione non adempiuta.

Art. 23 POLIZZE ASSICURATIVE

Ai sensi dell'art. 117 comma 10 del D. Lgs 36/2023 l'esecutore del servizio è obbligato a costituire e consegnare alla stazione appaltante almeno dieci giorni prima della consegna dei lavori anche una polizza di assicurazione che copra i danni subiti dalle stazioni appaltanti a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, verificatisi nel corso dell'esecuzione dei lavori. Nei documenti e negli atti a base di gara o di affidamento è stabilito l'importo della somma da assicurare che, di norma, corrisponde all'importo del contratto stesso qualora non sussistano motivate particolari circostanze che impongano un importo da assicurare superiore. La polizza del presente comma deve assicurare la stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione dei lavori il cui massimale è pari al cinque per cento della somma assicurata per le opere con un minimo di 500.000 euro ed un massimo di 5.000.000 di euro.

La copertura assicurativa decorre dalla data di consegna del servizio e cessa alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione o comunque decorsi dodici mesi dalla data di ultimazione del servizio risultante dal relativo certificato.

Qualora sia previsto un periodo di garanzia, la polizza assicurativa è sostituita da una polizza che tenga indenni le stazioni appaltanti da tutti i rischi connessi all'utilizzo delle lavorazioni in garanzia o agli interventi per la loro eventuale sostituzione o rifacimento. L'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio o di commissione da parte dell'esecutore non comporta l'inefficacia della garanzia nei confronti della stazione appaltante.

La copertura dei rischi dovrà riguardare:

a) RC verso terzi per quanto oggetto del presente Capitolato. Nell'ambito di tale voce dovranno essere compresi:

- i danni provocati alle opere o impianti per danni di esecuzione e responsabilità civile verso terzi, con decorrenza dalla data di consegna e cessazione alla data di riconsegna degli impianti.
- i danni provocati dalle cose trasportate su mezzi di trasporto, sia in fase di carico e scarico, sia durante la sosta nell'ambito di dette operazioni, nonché a quelle che l'Assicurato detenga a qualsiasi titolo ed a quelle in ogni caso trasportate, rimorchiate o sollevate;
- i danni provocati ai mezzi di trasporto sotto carico e/ o scarico, ovvero in sosta, nell'ambito di esecuzione dei lavori;

b) RC a copertura di ogni tipo di danno da contaminazione (inquinamento e correlativi danni a persone e cose) conseguenti a eventi accidentali - dalle attività oggetto di appalto, all'interno ed all'esterno degli edifici oggetto di appalto.

c) RC per incendio. Limitatamente alle attività eseguite presso la S.A., o terzi a lui collegati, l'assicurazione comprende i danni conseguenti ad incendio dovuti a responsabilità dell'Appaltatore, con sottolimita a tale titolo non inferiore a euro 500.000,00

La polizza assicurativa non esime l'Appaltatore dall'adozione, nella realizzazione di tutti i lavori, dei procedimenti e delle cautele necessarie per garantire la vita e l'incolumità delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi. Ogni responsabilità in caso di infortuni ricadrà esclusivamente sull'Appaltatore, restandone sollevata la S.A. nonché il suo personale preposto alla Direzione e sorveglianza.

La copertura della suddetta polizza dovrà risultare espressamente estesa, a parziale deroga dell'art. 1900 c.c., alla colpa grave degli Assicurati.

I rischi non coperti dall'assicurazione, gli scoperti e le franchigie si intendono a carico esclusivo dell'Appaltatore.

In deroga a quanto stabilito dall'art. 1901 cod. civ., l'omesso o il ritardato pagamento delle somme dovute dall'appaltatore a titolo di premio non comporta l'inefficacia della garanzia assicurativa.

Le polizze di cui ai commi precedenti dovranno essere trasmesse alla Stazione appaltante almeno dieci giorni prima della consegna delle attività, il tutto alle condizioni e con i massimali previsti nel presente Capitolato Speciale di Appalto.

Art. 24 TRACCIABILITA' FLUSSI FINANZIARI

L'affidatario del servizio dichiara di rispettare gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi dell'art. 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136.

Art. 25 NORME DI SICUREZZA GENERALI

Tutte le attività oggetto del presente appalto dovranno essere eseguite nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ed in particolare delle disposizioni del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni, nonché dell'art. 11 e art. 119, comma 15, del D.Lgs. 36/2023.

L'Appaltatore è tenuto ad assicurare che i lavori e i servizi siano svolti in condizioni di permanente sicurezza e igiene, adottando tutte le misure di prevenzione e protezione necessarie per la tutela dei lavoratori, dei terzi e del personale della Stazione Appaltante (S.A.).

L'Appaltatore dovrà:

- redigere e aggiornare il Piano Operativo di Sicurezza (POS) o, se previsto, il Piano Sostitutivo di Sicurezza (PSS), nonché collaborare con la S.A. per la predisposizione del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze (DUVRI) e del Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC);
- garantire che tutto il personale impiegato sia formato e informato in materia di sicurezza e disponga dei necessari dispositivi di protezione individuale (DPI);
- assicurare la costante vigilanza sul rispetto delle norme antinfortunistiche e di sicurezza, anche nei confronti di eventuali subappaltatori;
- segnalare immediatamente alla S.A. eventuali situazioni di pericolo o incidenti verificatisi nel corso dell'esecuzione del servizio.

Ogni responsabilità per infortuni o danni occorsi ai lavoratori dell'Appaltatore, a terzi o a beni pubblici o privati, derivanti da inosservanza delle norme di sicurezza o da comportamenti negligenti, rimane a totale carico dell'Appaltatore, con espresso esonero della S.A. da qualsiasi onere o responsabilità al riguardo.

La mancata osservanza delle disposizioni del presente articolo costituisce grave inadempienza contrattuale e può comportare l'applicazione delle penali previste o la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. 36/2023.

Art. 26 SICUREZZA SUL LUOGO DI LAVORO

Per tutte le attività oggetto del presente appalto trovano integrale applicazione le disposizioni del D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e successive modificazioni, nonché dell'art. 11 e dell'art. 119, comma 15, del D.Lgs. 36/2023, in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, anche con riferimento al subappalto, ai piani di sicurezza e al coordinamento.

L'Appaltatore è tenuto ad adottare ogni misura necessaria per garantire la sicurezza dei lavoratori, dei terzi e del personale della Stazione Appaltante (S.A.), assicurando la corretta attuazione delle norme di prevenzione e protezione in ogni fase di esecuzione del servizio.

Prima dell'avvio del servizio e comunque entro la data di consegna degli impianti, l'Appaltatore dovrà trasmettere alla S.A.:

- l'indicazione del contratto collettivo nazionale di lavoro (CCNL) applicato ai propri dipendenti impiegati nel servizio;
- una dichiarazione di regolarità contributiva e assicurativa (INPS, INAIL, Cassa Edile, ove applicabile);
- la documentazione attestante la formazione e informazione del personale in materia di sicurezza, ai sensi degli artt. 36 e 37 del D.Lgs. 81/2008;
- i nominativi del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione (RSPP), del medico competente e degli addetti alle emergenze;
- copia del Piano Operativo di Sicurezza (POS) o, ove previsto, del Piano Sostitutivo di Sicurezza (PSS), nonché il DUVRI e il Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC), redatti in collaborazione con la S.A.

L'Appaltatore risponde direttamente dell'osservanza, da parte del proprio personale e di eventuali subappaltatori, di tutte le norme di legge e contrattuali in materia di sicurezza, prevenzione, igiene, assicurazioni sociali e previdenziali.

La violazione degli obblighi di cui al presente articolo costituisce grave inadempienza contrattuale e può comportare, previa contestazione, l'applicazione delle penali previste o, nei casi più gravi, la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. 36/2023.

Art. 27 RESPONSABILITÀ E TUTELA DEI LAVORATORI

L'Appaltatore sarà responsabile dei danni derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di leggi o prescrizioni inesatte e arrecati - per fatto proprio o dei propri dipendenti o di

terzi di cui esso si avvale, sia a cose della S.A. che di altre Ditte o Terzi presenti negli edifici oggetto dell'appalto.

La responsabilità dell'Appaltatore verrà estesa ai danni, a persone e cose, che derivassero da errori od inadeguatezza nella gestione ed a quelli che potrebbero verificarsi per la mancata predisposizione dei mezzi di prevenzione o per mancato tempestivo intervento in caso di emergenza. Prima della firma del contratto e della consegna degli impianti l'appaltatore dovrà presentare il proprio Piano per la Sicurezza dei lavoratori, in conformità alle indicazioni contenute nel D.Lgs. 81/08 e s.m.i.

Qualora, per la riparazione dei danni di cui sopra si rendessero necessarie opere complementari (ad esempio opere murarie o di rifinitura, trasporti di materiali o spostamento di persone), anche tali opere ed i materiali occorrenti saranno a carico dell'Appaltatore e, così pure il risarcimento di eventuali danni provocati nell'esecuzione delle opere in questione.

In caso di inosservanza, anche parziale, da parte dell'Appaltatore, delle leggi in materia di opere pubbliche o delle prescrizioni del presente Capitolato, l'Amministrazione provvederà a contestare la mancata esecuzione per iscritto segnalando all'Impresa un termine perentorio entro il quale l'inadempimento dovrà essere sanato. In mancanza, la S.A. si riserva le seguenti facoltà, da esercitarsi senza che l'Appaltatore possa opporre eccezioni:

- gestire direttamente, a mezzo di personale proprio e con esclusione di tutto il personale dell'Appaltatore, uno o più impianti che risultassero condotti in maniera irregolare;
- far eseguire in proprio, previa contestazione in contraddittorio delle circostanze di fatto, le occorrenti opere di manutenzione e revisione dei singoli impianti o di parti di essi;
- commissionare direttamente l'acquisto degli attrezzi o dei materiali occorrenti per la condotta e la manutenzione degli impianti.

Tutte le spese occorse all'Amministrazione in applicazione di quanto sopra detto saranno addebitate all'Appaltatore.

L'Appaltatore è obbligato all'approntamento di tutte le opere, segnalazioni e cautele necessarie a prevenire gli infortuni sul lavoro e a garantire la vita, l'incolumità e la personalità morale, a norma dell'art. 2087 c.c., del proprio personale dipendente, di eventuali subappaltatori e fornitori e del relativo personale dipendente, e del personale di direzione, sorveglianza e attestazione della regolare esecuzione dei lavori incaricato dalla S.A., giusta le norme, che qui si intendono integralmente riportate, di cui ai D.Lgs. 81/08 e s.m.i.

Ogni responsabilità, sia di carattere civile sia penale, in caso di infortuni ricadrà interamente e solo sull'appaltatore, restando sollevata la S.A.

L'appaltatore, e per suo tramite, i subappaltatori trasmetteranno alla Stazione appaltante prima dell'inizio delle attività oggetto di appalto, la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, inclusa la cassa edile (qualora dovuta), assicurativi ed antinfortunistici; essi trasmetteranno periodicamente la certificazione DURC, fino all'ultimazione dell'appalto.

In caso di inottemperanza degli obblighi testé precisati, accertata dalla S.A. o ad essa segnalata dalla Direzione Provinciale del Lavoro, la S.A. medesima comunicherà all'appaltatore e, se del caso, anche alla Direzione suddetta, l'inadempienza accertata e procederà a una detrazione del 20% sui pagamenti in acconto, se le attività oggetto di appalto sono in corso di esecuzione, ovvero alla sospensione del pagamento del saldo, se le attività sono ultimate, destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra. Il pagamento all'appaltatore delle somme accantonate non sarà effettuato sino a quando dalla Direzione Provinciale del Lavoro non sia stato accertato che gli obblighi predetti sono stati integralmente adempiuti. Per le detrazioni dei pagamenti di cui sopra l'appaltatore non può opporre alcuna eccezione alla S.A. né ha diritto a qualsivoglia indennizzo o risarcimento dei danni.

Il Responsabile della Sicurezza dell'Appaltatore è responsabile dell'applicazione e del rispetto delle norme contenute nel piano delle misure per la sicurezza fisica dei lavoratori: sia da parte delle maestranze dell'appaltatore, sia da parte di tutte le imprese operanti negli edifici/ e siti oggetto di appalto, in base ai disposti del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.

L'Appaltatore ha l'obbligo di trasmettere alla S.A., prima dell'effettivo inizio delle attività oggetto

di appalto, il piano delle misure per la sicurezza fisica dei lavoratori, corredato dalla relativa documentazione.

Prima della consegna degli impianti la S.A. promuoverà azioni di cooperazione e coordinamento con l'Appaltatore (e gli eventuali subappaltatori), al fine di attuare le misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività oggetto dell'appalto, attraverso riunioni, sopralluoghi verbalizzati tra le parti e recepite all'interno del Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/08 e smi redatto a cura della S.A.

Per le attività legate all'effettuazione di lavori che si configurano come "Cantieri Temporanei o Mobili" ai sensi dell'art. 89 del D.Lgs. 81/08 e smi la S.A. nomina il responsabile dei lavori il quale vigilerà sul rispetto dei piani di sicurezza predisposti dall'Appaltatore a propria cura ed onere, oltre che designare il medesimo quale coordinatore in fase di progettazione; gli oneri inerenti le attività del coordinatore in fase di progettazione saranno a carico dell'Appaltatore.

Per le attività legate all'effettuazione di lavori che non rientrano nel campo di applicazione dell'art. 89 del D.Lgs. 81/08, fermo restando la vigilanza del responsabile dei lavori.

L'Appaltatore, inoltre, deve assicurare il coordinamento di tutte le Imprese operanti nel cantiere, nonché la compatibilità e la coerenza tra il proprio piano di sicurezza e quello delle Imprese Subappaltatrici.

Art. 28 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO UNILATERALE

La Stazione Appaltante (S.A.) potrà disporre la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1662 del Codice Civile e dell'art. 122 del D.Lgs. 36/2023, nel caso in cui le obbligazioni previste dal presente Capitolato non siano adempiute secondo le modalità stabilite o risultino compromesse le finalità del servizio.

- In particolare, la risoluzione potrà essere disposta nei seguenti casi: mancata assunzione o avvio del servizio alla data stabilita;
- abituale deficienza, negligenza o inadempienza nello svolgimento delle prestazioni oggetto dell'appalto, quando la gravità o la frequenza delle infrazioni, debitamente accertate e contestate, compromettano la regolarità o la continuità del servizio, anche in relazione ai controlli di cui agli artt. 11, 13 e 18 del presente Capitolato;
- grave inosservanza delle norme in materia di sicurezza sul lavoro, degli impianti, di prevenzione incendi e di tutela ambientale, ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e del D.Lgs. 152/2006, come richiamato agli artt. 25 e 26;
- frode, grave inadempienza, stato di insolvenza, fallimento o procedure concorsuali dell'appaltatore; cessione totale o parziale del contratto, anche di fatto, o subappalto non autorizzato, in violazione dell'art. 20 del presente Capitolato e dell'art. 122 del D.Lgs. 36/2023;
- mancata costituzione o reintegro della garanzia definitiva o delle polizze assicurative, secondo gli artt. 22 e 23.

Qualora riscontri l'insorgere di uno dei casi sopra indicati, il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) ne dà comunicazione all'Appaltatore mediante PEC o raccomandata A/R, formulando contestazione scritta e invitandolo a presentare controdeduzioni entro quindici (15) giorni dal ricevimento.

Decorso infruttuosamente il termine o valutate negativamente le controdeduzioni, la s.a., su proposta del RUP, potrà disporre la risoluzione del contratto per inadempimento, con incameramento integrale della cauzione definitiva e riserva di rivalersi per ogni maggiore danno o spesa sostenuta per la prosecuzione del servizio in danno.

In tale eventualità, la S.A. potrà:

- proseguire provvisoriamente la gestione in economia o affidarla a terzi, utilizzando i materiali e i mezzi dell'Appaltatore;
- trattenere eventuali crediti maturati dall'Appaltatore fino alla completa definizione dei rapporti economici conseguenti alla risoluzione.

L'inosservanza degli obblighi in materia di sicurezza (artt. 25 e 26), subappalto (art. 20), o tracciabilità dei flussi finanziari (L. 136/2010) costituisce causa diretta di risoluzione di diritto del contratto.

In deroga all'art. 1671 del Codice Civile e ai sensi dell'art. 123 del D.Lgs. 36/2023, la S.A. potrà

unilateralmente recedere dal contratto in qualunque momento dell'esecuzione, per ragioni di pubblico interesse o riorganizzazione del servizio, previa comunicazione all'Appaltatore tramite PEC o raccomandata A/R.

In caso di recesso, la S.A. corrisponderà all'Appaltatore:

- il corrispettivo delle prestazioni regolarmente eseguite fino alla data di efficacia del recesso,
- le spese sostenute e documentate,
- un indennizzo forfettario pari al massimo al 10% dell'utile ragionevolmente spettante sulle prestazioni non eseguite, fino alla concorrenza dei 4/5 dell'importo contrattuale.

Tale recesso non comporta ulteriori indennizzi o risarcimenti e non pregiudica i diritti della S.A. per eventuali inadempienze accertate.

Art. 29 RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie dipendenti dal contratto dovranno, se possibile, essere risolte in via amministrativa mediante l'intervento del responsabile del procedimento, nel termine di 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi da quello in cui è pervenuta alla stazione appaltante richiesta da parte dell'appaltatore a mezzo di lettera raccomandata r/r.

Qualora non si raggiunga l'accordo fra le parti nel termine succitato, e con le modalità indicate dal codice di procedura civile, sarà competente in via esclusiva il Foro di Torino.

È escluso il ricorso alla camera arbitrale o ad altri strumenti di arbitrato di cui agli artt. 209 e seguenti del D.Lgs. 36/2023, salvo eventuale espressa diversa previsione normativa o disposizione vincolante della Stazione Appaltante.

Resta salva, ove ritenuto opportuno dalla S.A. e compatibile con la normativa vigente, la possibilità di ricorrere a strumenti di risoluzione alternativa delle controversie (ADR) o a procedure conciliative paritetiche, senza che ciò comporti deroga alla competenza giurisdizionale sopra indicata.

Art. 30 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'Appaltatore, fatta eccezione per l'I.V.A. ed ogni altra imposta che per legge sarà posta a carico della S.A.

Art. 31 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del Procedimento è l'Arch. Paolo Caligaris responsabile Area tecnica della Città di Giaveno.

Art. 22. ALLEGATI.

Gli allegati al presente documento sono:

Allegato A	ELENCO EDIFICI PER CUI SI PREVEDE IL SERVIZIO DI CONDUZIONE, MANUTENZIONE E TERZO RESPONSABILE PER GLI IMPIANTI TERMICI e IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO
Allegato A_ Appendice 1	ELENCO EDIFICI OVE SONO PRESENTI IMPIANTI SPLIT E/O DI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO
Allegato B	PIANO DI MANUTENZIONE
Allegato C	ORARI DI ESERCIZIO IMPIANTI DI RISCALDAMENTO
Allegato D	DUVRI

