



CITTÀ DI ERCOLANO

(CITTÀ METROPOLITANA DI NAPOLI)

SETTORE ASSETTO LL.PP.

*MANUTENZIONE PROGRAMMATA ORDINARIA - STRAORDINARIA E
CONSERVATIVA DEGLI IMPIANTI TERMICI (RISCALDAMENTO E
CLIMATIZZAZIONE) A SERVIZIO DEGLI EDIFICI SCOLASTICI E UFFICI
COMUNALI DI PROPRIETA' E/O GESTIONE DEL COMUNE*

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Li, gennaio 2020

*Il R.U.P.
(arch. Ascione Valentina)*

*Il Dirigente
(ing. Aniello Moccia)*

INDICE

TITOLO PRIMO

| | | |
|--|-----|---------|
| - Art. 1.1 - OGGETTO DEL SERVIZIO | | pag. 04 |
| - Art. 1.2 - VARIAZIONI QUANTITATIVE | "05 | |
| - Art. 1.3 - DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI | | " 05 |
| - Art. 1.4 - IMPORTO DELL'APPALTO | | " 05 |
| - Art. 1.5 - OBBLIGHI DELL'APPALTATORE | "05 | |
| - Art. 1.6 - ESCLUSIONI DEL SERVIZIO | | " 06 |
| - Art. 1.7 - RUOLO DELL'APPALTATORE | | " 06 |
| - Art. 1.8 - ADEMPIMENTI DEL COMMITTENTE | | " 06 |
| - Art. 1.9 -ADEMPIMENTI DELL'APPALTATORE | | " 06 |
| - Art. 1.10 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI | | " 07 |

TITOLO SECONDO

| | | |
|---|--|------|
| - Art. 2.1 -CONSEGNA DEGLI IMPIANTI | | " 07 |
| - Art. 2.2 - RICONSEGNA DELL'IMPIANTO TERMICO | | " 07 |

TITOLO TERZO

| | | |
|---|------|------|
| - Art. 3.1 - ESERCIZIO | | " 08 |
| - Art. 3.2 - ESERCIZIO IMPIANTI DI RISCALDAMENTO INVERNALE | | " 09 |
| - Art. 3.2.1 - DURATA DEL RISCALDAMENTO INVERNALE | | " 09 |
| - Art. 3.2.2 - ORARI DI RISCALDAMENTO INVERNALE | | " 09 |
| - Art. 3.2.3 - VARIAZIONE DURATA E ORARIO DEL RISCALDAMENTO INVERNALE | " 09 | |
| - Art. 3.3 -ESERCIZIO IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO ESTIVO | | " 10 |
| - Art. 3.4- ESERCIZIO IMPIANTI DI PRODUZIONE ACQUA CALDA | | " 10 |
| - Art. 3.5 -ESERCIZIO IMPIANTI ELETTRICI | | " 10 |
| - Art. 3.6 -GESTIONE | | " 10 |
| - Art. 3.7 -PREPARAZIONE E PROVE PER L'AVVIAMENTO DELL'IMPIANTO | " 11 | |
| - Art. 3.8 - CONTROLLI E MISURE | | " 11 |
| - Art. 3.8.1- NORME DI RIFERIMENTO PER ALCUNI CONTROLLI E MISURE | | " 12 |
| - Art. 3.8.2.-VERIFICA DELLA TEMPERATURA NEI LOCALI | " 12 | |
| - Art. 3.8.3 - DETERMINAZIONE DEL RENDIMENTO DI COMBUSTIONE | | " 13 |
| - Art. 3.9 - SERVIZIO DI REPERIBILITA' E PRONTO INTERVENTO | | " 13 |

TITOLO QUARTO

| | | |
|---|---------|------|
| - Art. 4.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA | | " 14 |
| - Art. 4.1.1 - SPECIFICA DEGLI INTERVENTI PREVISTI | | |
| - Art. 4.1.2 - DOCUMENTAZIONE PER ATTIVITA' DI MANUTENZIONE ORDINARIA | " 15 | |
| - Art. 4.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA | | " 20 |
| - Art. 4.2.1 - ATTIVITA' DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA | | " 22 |
| - Art. 4.2.2 - ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA | " 23 | |
| - Art. 4.2.3 - PARTI DI RICAMBIO – MATERIALI – ATTREZZATURE | | " 23 |
| - Art. 4.2.4 - DOCUMENTAZIONE PER ATTIVITA' DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA | pag. 23 | |
| - Art. 4.3 - GARANZIA DEGLI IMPIANTI | | " 24 |
| - Art. 4.4 - SOGGETTI ABILITATI | | " 24 |

TITOLO QUINTO

| | |
|---|------|
| - Art. 5.1 - DURATA DEL CONTRATTO | “ 24 |
| - Art. 5.2 - NORME D'APPALTO ED AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI | “ 24 |
| - Art. 5.3 - RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE | “ 24 |
| - Art. 5.4 - RAPPRESENTANTE DELL'APPALTATORE E DOMICILIO LEGALE | “ 25 |
| - Art. 5.5 - PERSONALE ADDETTO ALLA GESTIONE E/O ALLA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI | “ 25 |
| - Art. 5.6 - NORME DI SICUREZZA | “ 25 |
| - Art. 5.6.1 - CUSTODIA DEI BENI - PUBBLICA INCOLUMITÀ | “ 26 |
| - Art. 5.6.2 - CLAUSOLA DI SMALTIMENTO RIFIUTI | “ 26 |
| - Art. 5.6.3 - INTERVENTI CHE ESULANO DAL PERICOLO IMMINENTE | “ 27 |
| - Art. 5.6.4 - SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO | “ 27 |
| - Art. 5.6.5 - DIRETTORE TECNICO E RESPONSABILE DELLA SICUREZZA | “ 28 |
| - Art. 5.6.6 - ONERI PER LA SICUREZZA | “ 29 |
| - Art. 5.7 - ESECUZIONE E CONTINUITA' DEL SERVIZIO | “ 29 |
| - Art. 5.8 -GARANZIE DEFINITIVA | “ 29 |
| - Art. 5.9 - ASSICURAZIONI RESPONSABILITA' | “ 30 |
| - Art. 5.10 -PAGAMENTI IN ACCONTO | “ 30 |
| - Art. 5.11 - PREZZI UNITARI E REVISIONE PREZZI | “ 30 |
| - Art. 5.12 - LAVORI E PREZZI UNITARI NON PREVISTI | “ 31 |
| - Art. 5.13 - CONTO FINALE E COLLAUDO | “ 31 |
| - Art. 5.14 - CESSIONE DEL CONTRATTO | “ 31 |
| - Art. 5.15 - SUBAPPALTO | “ 31 |
| - Art. 5.16 - CONTROVERSIE E LORO RISOLUZIONE | “ 31 |
| - Art. 5.17 - FALLIMENTO DELL'APPALTATORE | “32 |
| - Art. 5.18 - RECESSO | “ 32 |
| - Art. 5.19 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO | “ 32 |
| - Art. 5.20 - ONERI A CARICO DELL'APPALTATORE | “ 33 |
| - Art. 5.21 - ONERI A CARICO DEL COMUNE DI ERCOLANO | “ 34 |

TITOLO SESTO

| | |
|--|------|
| - Art. 6.1 - PENALI | “ 34 |
| - Art. 6.2 - APPLICAZIONE DELLE PENALI – CORRISPETTIVO MASSIMO – RISERVE | “ 35 |

TITOLO SETTIMO

| | |
|--|------|
| - Art. 7.1 - PIANO DI GESTIONE DEL SERVIZIO | “ 36 |
| - Art. 7.2 - PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA | “ 36 |

TITOLO PRIMO

OGGETTO DEL SERVIZIO, GARANZIE, RIFERIMENTI LEGISLATIVI, ADEMPIMENTI DEL COMMITTENTE E DELL'ASSUNTORE.

Art. 1.1 - OGGETTO DEL SERVIZIO

Formano oggetto del presente capitolato speciale le prestazioni relative al SERVIZIO GESTIONE CALORE/ENERGIA, conformemente all'art. 1, comma 1, lettera p) del DPR 412/1993, negli edifici comunali o in uso comunale come specificato nella seguente tabella:

| DENOMINAZIONE | UBICAZIONE | ALIMENTAZIONE |
|---|-----------------------------------|--------------------|
| Scuola elementare 3° Circolo | Via L. Palmieri | Metano |
| Scuola elementare 2° Circolo | Via G. Semmola | Metano |
| Scuola elementare 4° Circolo | Via Marconi 113 | Metano |
| Scuola Materna | Via Marconi 18 | Metano - Elettrica |
| Scuola elementare "G. Rodinò " | Via IV Novembre | Metano |
| Scuola Media - elementare | Trav. IV Novembre | Metano |
| Scuola elementare 5° Circolo | Via Cuparella | Metano |
| Scuola elementare "A. De Curtis" | Via G. D'Annunzio | Metano |
| Scuola elementare 3° Circolo | Via Cupa Viola | Metano |
| Scuola elementare 3° Circolo | Via Barcaiola | Metano |
| Scuola media "E.Iaccarino" | Via DOGLIE | Metano |
| Scuola Media "G. Ungaretti" | Via Case Vecchie | Metano |
| Casa Comunale | Corso Resina | Metano - Elettrica |
| Comando di P.L. - CED | Vico Posta | Metano - Elettrica |
| Uffici Comunali Edificio "P. Borsellino" | Via Marconi | Elettrica |
| M.A.V. Uffici Comunali | Via 4 Novembre | Metano - Elettrica |
| Uffici Comunali "Villa Maiuri" | Via G. Niglio (già via 4 Orologi) | Elettrica |
| Stadio Comunale | Via Doglie | Metano |
| Uffici Comunali Settore Finanze | Villa Ruggiero | Metano - Elettrica |
| Locali Comunali Ludoteca | Via Cegnacolo | Metano |
| Uffici Comunali Cimitero | Via Fossogrande | Metano - Elettrica |
| Uffici Comunali Ecologia – N.U. | Via Aveta | Metano |
| Uffici Comunali Verde Pubblico/Autoparco | Corso Resina (P.co Miglio D'oro) | Elettrica |
| Uffici Comunali Parcheggio Scavi Archeologici | Via dei Papiri Ercolanesi | Elettrica |

| | | |
|--|-------------|--------------------|
| Locali Comunali Centro Anziani Officina della Pace | Via A. Moro | Metano - Elettrica |
|--|-------------|--------------------|

Art. 1.2 - VARIAZIONI QUANTITATIVE

Il Comune di Ercolano si riserva la facoltà di escludere, durante l'esecuzione dell'appalto, temporaneamente o definitivamente, dalla manutenzione quegli impianti/edifici che si ritiene di mettere fuori servizio, come pure si riserva la facoltà di aggiungere altri di nuova installazione o acquisizione.

L'Appaltatore, nel caso di nuovi impianti/edifici aggiuntivi, è obbligato ad accettarli agli stessi patti e condizioni e con lo stesso ribasso offerto in sede gara.

Non sarà, altresì, pagato all'Appaltatore il canone relativo a quegli impianti/edifici che saranno messi definitivamente fuori servizio, così come non sarà pagata all'Appaltatore l'aliquota di canone relativa al periodo di messa temporanea fuori servizio di impianti/edifici per mancata manutenzione ordinaria o straordinaria, quest'ultima per causa addebitabile all'Appaltatore.

Art. 1.3- DESCRIZIONE DELLE PRESTAZIONI

Per **"prestazioni"** si intendono le seguenti ATTIVITA' che devono essere condotte secondo le leggi vigenti: - fornitura di beni;

- esercizio e conduzione degli impianti termici e di climatizzazione;
- manutenzione ordinaria degli impianti;
- manutenzione straordinaria degli impianti;
- servizio di "reperibilità e di pronto intervento".
- l'assistenza tecnico-amministrativa volta a predisporre la documentazione e ad ottenere le autorizzazioni richieste dalle vigenti norme (Comune, ISPESL, VV.F, A.S.L., ecc.);
- lo smaltimento, conformemente alle leggi in vigore, di tutti i rifiuti prodotti nell'espletamento dell'appalto. Tutte le prestazioni sopra elencate dovranno essere erogate, secondo le modalità e i limiti di competenza meglio descritti negli articoli che seguono, a favore degli impianti (comprensivi di apparecchiature e accessori costituenti parte integrante degli stessi) che sono a servizio degli edifici oggetto dell'appalto.

Art. 1.4 - IMPORTO DELL'APPALTO

L'importo complessivo dell'appalto, previsto per 24 (ventiquattro)mesi a partire dalla data del verbale di consegna, è di **€. 39.700,00**, di cui **€. 37.700,00** per prestazioni ed **€. 2.000,00** per oneri della sicurezza.

L'importo per prestazioni di **€. 37.700,00**, soggetto a ribasso d'asta, è costituito da due aliquote:

- la prima di **€. 30.700,00** per pagamenti a canore relativi alle prestazioni di manutenzione ordinaria degli impianti così come specificate negli articoli successivi, per il servizio di "reperibilità e pronto intervento" e per l'assunzione del ruolo di "terzo responsabile", compreso **€ 2.000,00** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso ;
- la seconda di **€.9.000,00** per pagamenti a misura relativi alle prestazioni di manutenzione straordinaria.

Art. 1.5 - OBBLIGHI DELL'APPALTATORE.

L'Appaltatore assumerà i seguenti obblighi:

- a) Attuazione dei programmi di funzionamento degli impianti;
- b) Manutenzione, ordinaria e straordinaria, degli impianti con l'esecuzione delle operazioni descritte nel presente atto e/o derivante da norme;
- c) Istituzione di un servizio di "pronto intervento" ed invio di personale specializzato, secondo quanto previsto nel presente atto, in caso di interruzioni nel funzionamento dell'impianto;
- d) Esposizione in luogo visibile al pubblico di un cartello recante l'indicazione del periodo annuale di riscaldamento, dell'orario di attivazione giornaliera e degli estremi di identificazione anagrafica dell'Appaltatore, in quanto "terzo responsabile" agli effetti di legge;

f) Assicurazione con primaria Compagnia, a copertura dei rischi derivanti dalla responsabilità dell'Appaltatore in quanto assuntore del servizio.

Art. 1.6 - ESCLUSIONI DEL SERVIZIO

Non sono a carico dell'Appaltatore, le seguenti forniture e/o prestazioni:

- a) tutto quanto non previsto al precedente art.1.5;
- b) lavori di modifica sostanziale degli impianti esistenti.

Art. 1.7 - RUOLO DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore quale "ASSUNTORE" nell'erogazione delle PRESTAZIONI oggetto del presente Capitolato assume il ruolo di TERZO RESPONSABILE (art. 31, commi 1 e 2 della legge 10/91 art. 1 DPR/93).

Sono a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri di cui all'art. 11 del D.P.R. n. 412/93 e s.m.i..

L'Appaltatore – nel ruolo di Terzo Responsabile – diventa a tutti gli effetti il soggetto sanzionabile; pertanto gli eventuali provvedimenti adottati dagli enti di controllo saranno a totale carico dell'Appaltatore, ovvero del Terzo Responsabile.

Il Terzo Responsabile avrà come obiettivi fondamentali:

- il ricorso a fonti rinnovabili o assimilate, salvi impedimenti tecnici ed economici;
- il rispetto dei limiti stabiliti dalle norme relativamente al rendimento medio stagionale degli impianti.

Tra gli oneri del Terzo Responsabile vanno ricordati i seguenti:

- la predisposizione, la conservazione, la tenuta e la sottoscrizione dei libretti di centrale;
- l'annotazione delle verifiche e misure periodiche predisposte e realizzate;
- il piano di manutenzione con l'annotazione delle manutenzioni periodiche previste.
- il rispetto del periodo annuale di esercizio;
- l'osservanza dell'orario prescelto, nei limiti della durata giornaliera di attivazione consentita;
- il mantenimento della temperatura ambiente entro i limiti consentiti dalle disposizioni.

Art. 1.8 - ADEMPIMENTI DEL COMMITTENTE

Gli impianti verranno consegnati all'Appaltatore nello stato di fatto e nella consistenza in cui si trovano, redigendo un apposito verbale di presa visione e di inizio gestione.

Art. 1.9 - ADEMPIMENTI DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore deve dichiarare, sotto la propria responsabilità, che il rispetto delle leggi e norme in materia del presente appalto, è documentato dalle seguenti dichiarazioni:

- dichiarazione di possesso dei requisiti di cui all'art. 11, comma 3 del D.P.R. 412/1993 per svolgere le funzioni di TERZO RESPONSABILE ed in particolare dei requisiti tecnico organizzativi idonei a svolgere le attività di conduzione, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di controllo, conformemente alle norme tecniche UNI-CTI, UNI-CIG, UNI-CEI per quanto di competenza, nonché dei requisiti economici e finanziari specificati;
- dichiarazione in cui l'Appaltatore si impegna, durante il contratto, a farsi carico di ogni sanzione dovuta per inosservanza delle norme di cui all'art. 31 della legge 10/91 e succ. mm. e i.;
- dichiarazione del rispetto di tutte le disposizioni normative vigenti in materia di prevenzione infortuni sul lavoro, previdenza sociale e sindacale;
- dichiarazione dell'Appaltatore di produrre, a seguito dell'eventuale adeguamento degli impianti alle normative vigenti richiesto dal Comune di Ercolano, la relativa documentazione;
- impegno dell'Appaltatore di comunicare al Comune di Ercolano le eventuali carenze dell'impianto, constatate nel corso dell'esercizio; tale impegno si concretizzerà in una relazione almeno semestrale sullo stato degli impianti.

Art. 1.10 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

L'Appaltatore è tenuto all'esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia di impianti termici e di condizionamento, comprese quelle che potessero essere emanate in corso del contratto.

L'esecuzione dell'appalto è soggetta all'osservanza delle norme del contratto e del presente Capitolato Speciale d'Appalto, nonché delle norme contenute nelle leggi, regolamenti, disposizioni e circolari governative, prefettizie, regionali, comunali e di ogni altra autorità legalmente riconosciuta, che comunque abbiano attinenza con l'appalto in oggetto, siano esse in vigore all'atto dell'offerta, siano esse emanate durante il corso del servizio.

TITOLO SECONDO CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Art. 2.1 - CONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Gli impianti oggetto del Contratto verranno consegnati dal Comune di Ercolano all'Appaltatore nello stato di fatto in cui si trovano, ma comunque funzionanti.

Le Imprese partecipanti alla gara, quali eventuali Assuntore, prima di formulare l'offerta, è tenuto a verificare lo stato complessivo degli impianti (obbligo di sopralluogo) così come definito nel bando di gara.

L'Appaltatore, quale Assuntore in quanto TERZO RESPONSABILE, deve assicurarsi, presso i vari impianti termici, del rispetto della Normativa Vigente.

Ogni singolo impianto verrà consegnato all'Appaltatore, dopo la stipula del contratto o sotto le riserve di legge, previa visita di sopralluogo alla quale parteciperanno personale tecnico comunale e l'appaltatore e contestuale elaborazione di apposito verbale; in tale sopralluogo, si procederà a verificare lo stato manutentivo e di funzionalità dell'impianto ed in caso di esito positivo alla consegna dell'impianto. In caso si riscontrassero disfunzioni e/o inconvenienti tali da pregiudicare il buon funzionamento dell'impianto, si prenderà atto di quanto riscontrato alla consegna dell'impianto, si individueranno i rimedi e i lavori a farsi per rendere funzionante l'impianto e si procederà alla consegna solo dopo l'eliminazione delle disfunzioni e degli inconvenienti. Sulla base del contenuto di detto verbale il Comune di Ercolano adotterà tutte le misure ritenute necessarie per l'eliminazione delle disfunzioni segnalate.

L'Assuntore deve concordare, altresì, con i tecnici dell'ISPESL e della Azienda ASL, le modalità ed i tempi di esecuzione delle visite agli impianti (sottostazioni, centraline, cabine elettriche, cabine gas, ecc.), nonché alle apparecchiature e dispositivi soggetti a controllo (valvole di sicurezza, pressostati, ecc.) oltre che per motivi di sicurezza, anche per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo della gestione del riscaldamento.

L'Appaltatore per le visite di controllo dei funzionari della Azienda ASL deve fornire l'assistenza di operai specializzati per eventuali smontaggi delle apparecchiature per: visite interne, prove idrauliche o di funzionamento, garantendo comunque la fattibilità delle stesse, anche se ciò potrà comportare la modifica provvisoria a carico dell'Appaltatore, di parti di impianto. Il Comune di Ercolano presenzierà con proprio personale tecnico alle visite ed il VERBALE DI VISITA, stilato dai funzionari ISPESL o Azienda ASL, deve essere consegnato in copia al Comune ed all'Appaltatore.

Art. 2.2 - RICONSEGNA DELL'IMPIANTO TERMICO

Alla fine dell'appalto gli impianti ed i loro accessori, le relative parti di edificio e locali, dovranno essere riconsegnati dall'Appaltatore al Comune di Ercolano in ottimo stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità, salvo il normale deperimento d'uso.

Lo stesso dicasi per i nuovi impianti realizzati, sia in base agli interventi contrattuali sia ad eventuali interventi extra-contrattuali, nonché agli interventi eventualmente oggetto di successivo affidamento e/o comunque consegnati dopo l'inizio dell'appalto.

Gli impianti ed i loro accessori nonché le parti di edificio oggetto dell'appalto, dovranno essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale previa verifica, in contraddittorio tra il Comune di Ercolano e l'Appaltatore, con verbale attestante in particolare lo stato degli impianti il cui stato manutentivo dovrà risultare migliorato o, comunque, in condizioni ottimali e dei locali tecnici ad essi relativi.

Il Verbale di riconsegna dovrà contenere tutte le indicazioni operative e pratiche utili e necessarie a rimettere il Comune di Ercolano nelle migliori condizioni di Custode e di Gestore del patrimonio.

Al termine del rapporto contrattuale si effettuerà una misura, in contraddittorio tra il Comune di Ercolano e l'Appaltatore, del rendimento di combustione per ogni singolo generatore di calore. Tale valore non dovrà risultare inferiore a quello prescritto per Legge e dovrà essere redatto e certificato da un tecnico abilitato.

Tutti gli impianti dovranno essere riconsegnati in perfetto stato di manutenzione e conservazione.

Nel corso di visite da effettuarsi negli ultimi due mesi di durata del contratto, in contraddittorio tra il Comune di Ercolano e l'Appaltatore, verranno individuati gli impianti il cui stato di conservazione o di manutenzione sia ritenuto insufficiente ad insindacabile giudizio del Comune di Ercolano. L'Appaltatore dovrà farsi carico della riparazione o sostituzione degli stessi e gli oneri derivanti saranno compresi nei compensi previsti per l'esercizio degli impianti.

Alla fine dell'appalto l'Appaltatore consegnerà al Comune di Ercolano tutta la documentazione tecnica ed amministrativa rilasciata dalle Autorità competenti che, in conformità alle prescrizioni del presente Capitolato, dovrà risultare completa e perfettamente aggiornata.

TITOLO TERZO ESERCIZIO E GESTIONE DEGLI IMPIANTI

Art. 3.1 - ESERCIZIO

Per **ESERCIZIO** si intende la conduzione degli impianti nei termini previsti dalle vigenti leggi, facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti e conformemente agli artt. 3, 4 e 9 del DPR 412/1993.

La finalità dell'esercizio degli impianti consiste nell'assicurare il mantenimento delle prestazioni contrattuali, l'efficienza e la continuità di funzionamento degli impianti nei periodi e negli orari stabiliti dalle Leggi, dai regolamenti sanitari, da eventuali prescrizioni del Comune di Ercolano; in particolare la finalità dell'esercizio dell'impianto termico consiste nell'assicurare il livello di comfort ambientale negli edifici oggetto dell'appalto nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente, in relazione alle loro destinazioni d'uso.

L'esercizio dell'impianto è svolto attraverso le seguenti attività:

- prova a caldo finalizzata all'avviamento dell'impianto;
- avviamento dell'impianto;
- conduzione dell'impianto secondo le norme UNI-CTI vigenti, altre norme di buona tecnica, disposizioni di Legge, regolamenti sanitari, eventuali prescrizioni del Comune di Ercolano;
- servizio di reperibilità e di pronto intervento;
- regolazione, attenuazione/spegnimento;
- azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge, dalle norme di buona tecnica, dai regolamenti sanitari, da eventuali prescrizioni del Comune di Ercolano;
- messa a riposo;
- fornitura dei prodotti e dei materiali di consumo;
- rendicontazione periodica dell'energia termica complessivamente utilizzata dalle utenze servite dall'impianto; tale rendicontazione deve avvenire con criteri e periodicità convenuti con il committente, ma almeno annualmente, in termini di Wattora o multipli;
- annotazione puntuale sul libretto di centrale, o di impianto, degli interventi effettuati sull'impianto termico e della quantità di energia fornita annualmente;
- esecuzione delle prestazioni necessarie ad assicurare l'esercizio e la manutenzione degli impianti, nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- mantenere la precisione e l'affidabilità di tutte le apparecchiature di misura eventualmente installate;
- preventiva indicazione che gli impianti interessati al servizio sono in regola con la legislazione vigente o in alternativa l'indicazione degli eventuali interventi obbligatori ed indifferibili da effettuare per la messa a norma degli stessi impianti, con citazione esplicita delle norme non rispettate;
- consegna, anche per altri interventi effettuati sull'edificio o su altri impianti, di pertinente e adeguata documentazione tecnica ed amministrativa.

Art. 3.2 – ESERCIZIO IMPIANTI DI RISCALDAMENTO INVERNALE

L'Appaltatore avrà l'obbligo di provvedere al corretto esercizio di tutte le apparecchiature per il riscaldamento e il condizionamento invernale, nonché di tutte le reti di distribuzione dei fluidi e le apparecchiature di scambio, di spinta e di regolazione poste nelle centrali e nelle sottocentrali termiche.

Al riguardo l'Appaltatore dovrà garantire l'apporto dei fluidi, nei vari punti di utilizzo, aventi i corretti valori di pressione, temperatura, portata al fine di consentire alle apparecchiature utilizzatrici di erogare le prestazioni attese negli orari di funzionalità.

Dovrà poi provvedere al corretto esercizio di tutte le apparecchiature terminali di riscaldamento e di ventilazione a lui affidate, il tutto per assicurare le corrette condizioni termiche nell'ambito degli orari prestabiliti.

Il servizio deve essere effettuato con personale professionalmente abilitato e nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali.

Art. 3.2.1 – DURATA DEL RISCALDAMENTO INVERNALE

Il servizio del riscaldamento negli edifici avrà la durata di 135 giorni consecutivi a decorrere dal 15 Novembre al 31 Marzo di ogni annualità. L'erogazione del riscaldamento dovrà essere assicurata nei termini stabiliti dagli artt. 9 e 10 del D.P.R. 412/93.

La temperatura prescritta deve essere garantita durante tutto l'orario di effettiva occupazione degli ambienti, secondo le necessità di servizio ed il tempo di utilizzazione che verranno indicate dal Comune di Ercolano con le modalità previste al successivo articolo 3.2.2.

Al fine di garantire le temperature, l'Appaltatore dovrà mettere in atto tutti gli accorgimenti tecnici necessari senza che ciò comporti compensi supplementari o richieste di interventi da parte del Comune di Ercolano.

Art. 3.2.2 – ORARI DI RISCALDAMENTO INVERNALE

Per gli impianti di riscaldamento e condizionamento invernale si dovrà garantire il mantenimento nei locali riscaldati, muniti di corpi radianti, per la durata del riscaldamento invernale, secondo la destinazione d'uso degli stessi delle temperature previste dall'art. 4 del D.P.R. n. 412/93 e s.m.i. e nei limiti di funzionamento previsti dall'art. 9 dello citato D.P.R. n. 412/93.

Il Comune di Ercolano, quindici giorni prima dell'inizio annuale del servizio, fornirà all'Appaltatore apposita tabella indicante per ciascun edificio oggetto del servizio: il periodo annuale di esercizio, le temperature da garantire e l'orario di funzionamento giornaliero.

Art. 3.2.3 - VARIAZIONE DURATA E ORARIO DEL RISCALDAMENTO INVERNALE

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

Il Comune di Ercolano si riserva la facoltà, nell'ambito delle compatibilità normative, di fissare date diverse di inizio e di cessazione del servizio di climatizzazione invernale, così come di richiedere modifiche alle temperature ambientali nei limiti delle potenzialità degli impianti ovvero orari aggiuntivi rispetto a quelli standard, comunicando l'ordine all'Appaltatore con almeno ventiquattro ore di preavviso. Con analogo preavviso potrà ordinare la riattivazione del servizio anche dopo che sia stato interrotto per scadenza normale ovvero per ordine di cessazione precedentemente impartito, per cui l'Appaltatore dovrà assicurare questa possibilità mantenendo in atto l'apparato organizzativo e spostando tutte le operazioni connesse alla riconsegna delle centrali.

Le date effettive di inizio, di fine o di eventuale ripresa del servizio saranno ordinate dal Comune di Ercolano mediante apposita comunicazione.

Art. 3.3 – ESERCIZIO IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO ESTIVO

Gli impianti di condizionamento estivo esistenti negli edifici oggetto dell'appalto saranno condotti e manutentati secondo quanto indicato nel presente capitolato e nel piano delle manutenzioni e secondo le indicazioni fornite dal Comune di Ercolano in particolare per quanto attiene ai periodi di funzionamento degli stessi, alle fasce orarie ed alle temperature del fluido refrigerante.

Il servizio di condizionamento estivo negli edifici avrà la durata di 90 giorni consecutivi a decorrere dal 15 Giugno al 15 Settembre di ogni annualità.

Il Comune di Ercolano si riserva la facoltà, nell'ambito delle compatibilità normative, di fissare date diverse di inizio e di cessazione del servizio di climatizzazione estivo, così come di richiedere modifiche alle temperature ambientali nei limiti delle potenzialità degli impianti ovvero orari aggiuntivi rispetto a quelli standard, comunicando l'ordine all'Appaltatore con almeno ventiquattro ore di preavviso. Con analogo preavviso potrà ordinare la riattivazione del servizio anche dopo che sia stato interrotto per scadenza normale ovvero per ordine di cessazione precedentemente impartito, per cui l'Appaltatore dovrà assicurare questa possibilità mantenendo in atto l'apparato organizzativo e spostando tutte le operazioni connesse alla riconsegna delle centrali.

Le date effettive di inizio, di fine o di eventuale ripresa del servizio saranno ordinate dal Comune di Ercolano mediante apposita comunicazione.

Art. 3.4 – ESERCIZIO IMPIANTI DI PRODUZIONE ACQUA CALDA

Il servizio di produzione ed erogazione di acqua calda dovrà essere fornito durante tutto l'arco dell'anno per gli edifici nei quali è fornito il servizio e in tutti gli orari di occupazione degli edifici stessi.

L'acqua calda sarà erogata, nel punto di immissione della rete di distribuzione, alla temperatura di 48°C, con tolleranza di 5°C.

L'Appaltatore dovrà, durante l'esercizio degli impianti, accertarsi del corretto funzionamento delle apparecchiature e di tutti gli elementi costituenti gli impianti posti a monte del punto di immissione nella rete di distribuzione.

Art. 3.5 – ESERCIZIO IMPIANTI ELETTRICI

L'Appaltatore avrà l'obbligo di verificare lo stato generale ed il corretto funzionamento secondo norme CEI dei quadri principali e secondari di distribuzione dell'energia elettrica a servizio degli impianti.

Art. 3.6 - GESTIONE

La gestione degli impianti termici deve garantire nelle singole unità immobiliari di ogni edificio il mantenimento della temperatura stabilita.

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

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

- l'esercizio e la vigilanza degli impianti di riscaldamento devono risultare conformi a quanto indicato nella legge 615 del 13.07.66;
- la manutenzione, la conduzione ed il controllo degli impianti di riscaldamento devono risultare conformi a quanto indicato nelle norme UNI vigenti; prima e durante la gestione del servizio, a cadenza semestrale, l'Appaltatore è tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori dell'impianto in generale.

Durante l'esercizio, il rendimento di combustione non deve essere inferiore ai limiti di rendimento previsto all'art. 11, comma 14, del DPR 412/1993; eventuali non conformità, non derivanti dall'esercizio, dovranno essere tempestivamente segnalate per iscritto al Comune di Ercolano.

L'Appaltatore deve garantire in qualsiasi tempo una perfetta combustione nel rispetto dei VALORI limite di emissione stabiliti dalle leggi e normativa vigente. Le misure di rilevazione (indice di opacità fumi e emissioni dei NOX) devono essere trascritte nel "libretto di centrale". Prima e durante la gestione del servizio, a cadenza regolare, l'Appaltatore è tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori delle centrali termiche e dell'impianto in generale. Per tale verifica è fatto divieto d'uso di fiamme libere e luci elettriche non schermate e del tipo non antideflagrante. Eventuali provvedimenti adottati dalle Autorità per inadempienza a quanto descritto, saranno da ritenersi a carico del TERZO RESPONSABILE.

Eventuali guasti, che comportino la fermata degli impianti per un tempo superiore a 1/2 ora, devono essere immediatamente comunicati dall'Appaltatore al Comune di Ercolano e segnalati agli UTENTI degli edifici interessati

mediante l'esposizione di appositi CARTELLI INDICATORI posti negli edifici, specificando il presunto TEMPO DI FUORI SERVIZIO.

Art. 3.7 - PREPARAZIONE E PROVE PER L'AVVIAMENTO DELL'IMPIANTO.

L'Appaltatore è tenuto, entro due settimane prima della data prevista per l'accensione dei singoli impianti, a prepararli per l'avviamento, provvedendo al rabbocco con acqua trattata, pressurizzando i vasi di espansione laddove esistenti, sfogando l'aria nei punti alti, ecc., e ad effettuare, alla presenza di personale tecnico comunale, per ogni singolo impianto una PROVA A CALDO DELL'IMPIANTO, i cui risultati devono essere trascritti nel "libretto di centrale".

La prova a caldo deve avere per ogni singolo impianto una durata minima di 4 ore, con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate nelle centrali termiche e delle sottostazioni e centraline ove presenti. L'Appaltatore è tenuto a comunicare agli utenti, tramite appositi cartelli e con un preavviso di 48 ore, la data di effettuazione della prova suddetta.

Di tale prova sarà elaborato apposito verbale, sottoscritto dall'Appaltatore e dal personale tecnico comunale, nel quale saranno indicate tra l'altro eventuali disfunzioni rilevate nel corso della prova che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardarne l'inizio e si indicheranno i necessari rimedi per il perfetto funzionamento dell'impianto.

Sulla base del contenuto di detto verbale il Comune di Ercolano adotterà tutte le misure ritenute necessarie per l'eliminazione delle disfunzioni segnalate.

Art. 3.8 - CONTROLLI E MISURE

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni gestione stagionale invernale della centrale termica, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente. Tali verifiche e misure, se non diversamente specificato, vanno effettuate almeno una volta all'anno, normalmente prima dell'inizio del periodo di riscaldamento.

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

L'Appaltatore 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 Comune di Ercolano, direttamente o a mezzo dei delegati rappresentanti degli utenti, può richiedere l'effettuazione di nuovi controlli delle apparecchiature. Qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento deve essere sollecitamente segnalato al Comune di Ercolano.

L'Appaltatore deve, inoltre, tenere regolarmente sotto controllo:

- lo sfogo dell'aria e le regolazioni dell'impianto in genere (centrale termica, reti, sottostazioni, fabbricati) onde consentire il regolare funzionamento dello stesso;
- la regolazione dell'impianto per la riequilibratura della temperatura ambiente nei diversi locali;
- il funzionamento delle apparecchiature di termoregolazione. Qualsiasi loro disfunzione deve essere tempestivamente segnalata al Comune di Ercolano per gli interventi del caso.

L'Appaltatore deve impedire che, una volta definita in contraddittorio con i tecnici comunali la temperatura delle apparecchiature di termoregolazione, il pannello relativo possa venire manomesso dal personale.

L'Appaltatore deve curare, inoltre:

- 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;
- il mantenimento in funzione della strumentazione per l'analisi ed il controllo dei fumi, dell'anidride carbonica, dell'ossido di carbonio, idrogeno, incombusti, ecc; qualsiasi disfunzione di dette strumentazioni deve essere

tempestivamente segnalato al Comune di Ercolano e l'Appaltatore deve prendere i provvedimenti volti a garantire l'effettuazione delle misure;

- la taratura annuale della strumentazione per l'analisi della combustione;
- la tenuta in efficienza dei mezzi antincendio, in particolare per gli estintori per i quali si deve provvedere alla verifica periodica ed alla ricarica.

Art. 3.8.1 - NORME DI RIFERIMENTO PER ALCUNI CONTROLLI E MISURE

I controlli dovranno essere conformi a quanto indicato nelle norme UNI-CIG e UNI-CEI vigenti.

Le misure di temperatura dell'aria nei locali degli edifici devono essere effettuate secondo quanto indicato nelle norme UNI 5364.

Le misure del rendimento di combustione del generatore di calore devono essere effettuate secondo le normative UNI vigenti alla data di effettuazione delle misurazioni.

Art. 3.8.2. - VERIFICA DELLA TEMPERATURA NEI LOCALI

Il Comune di Ercolano, direttamente o a mezzo dei rappresentanti degli utenti, ha diritto di richiedere, in qualunque momento, che vengano effettuate, immediatamente, in contraddittorio con l'Appaltatore, misure per la verifica delle temperature erogate nei locali degli edifici secondo le procedure UNI-CTI (norma UNI 5364).

La verifica a campione sarà effettuata, in giorni ed ore concordati tra le parti su un locale di riferimento (il più freddo) che verrà individuato in apposito verbale e per ciascun fabbricato. Le temperature si intendono misurate ad ambienti vuoti, cioè non occupati dalle persone, all'altezza di 1,50 m. dal pavimento e nel centro dei locali secondo le indicazioni dell'art. 8 del DPR 1052 del 28.06.1957 e norme UNI di riferimento.

E' compito dell'Appaltatore mettere a disposizione le apparecchiature necessarie munite di certificato di taratura; per il controllo della temperatura ambiente si suggerisce l'impiego di termografi elettronici o a carta.

Art. 3.8.3 - DETERMINAZIONE DEL RENDIMENTO DI COMBUSTIONE

Per i generatori di calore di potenza maggiore a 350 kW, il rendimento di combustione delle centrali termiche deve essere effettuata almeno DUE VOLTE all'anno: all'inizio ed alla metà del periodo di riscaldamento.

Per i generatori di potenza minore di 350 kW, il rendimento di combustione deve essere effettuata almeno UNA VOLTA all'anno, salvo indicazioni più restrittive.

I rilievi devono essere registrati nel "libretto di centrale".

Per i generatori aventi potenza inferiore a 35 kW il rendimento di combustione dovrà essere effettuato almeno una volta all'anno e i risultati dovranno essere riportati sul libretto d'impianto.

Art. 3.9 - SERVIZIO DI REPERIBILITA' E PRONTO INTERVENTO

L'Appaltatore, a garanzia del regolare e costante funzionamento degli impianti oggetto dell'appalto, dovrà fornire un servizio di "reperibilità e di pronto intervento" durante tutto il periodo contrattuale che dovrà essere garantito entro il termine massimo di 60 minuti dalla chiamata da parte del Comune di Ercolano.

Dovrà pertanto essere garantita la pronta reperibilità di un incaricato dell'Appaltatore 24 ore su 24 per tutti i giorni della settimana (compresi i giorni festivi) e per i periodi di funzionamento degli impianti. Il recapito del tecnico reperibile dovrà essere comunicato al Comune di Ercolano prima della consegna degli impianti.

Il tecnico reperibile dovrà possedere buona conoscenza degli impianti affidati e disporre di mezzi e uomini necessari per organizzare il "pronto intervento".

Il Comune di Ercolano, a mezzo di proprio personale, comunicherà tempestivamente all'Appaltatore, a mezzo telefax o telefono, il verificarsi di qualsiasi evento che possa fondare una richiesta di intervento ai termini del presente articolo.

Nella comunicazione da inviarsi all'Appaltatore, il personale comunale indicherà le anomalie riscontrate. L'Appaltatore, provvederà ad inviare presso il luogo indicato dal personale delegato un proprio adeguato e qualificato staff di tecnici che dovrà in ogni caso adottare tutte le misure necessarie per porre rimedio il più rapidamente possibile agli inconvenienti verificatisi ed a ridurre ogni conseguenza negativa di tali inconvenienti.

A seguito dell'intervento sarà redatta una nota-verbale, in cui sarà riportato:

- il nome dell'immobile presso cui è avvenuto l'intervento medesimo;
- la data, l'orario della chiamata e l'orario di arrivo del reperibile;
- l'anomalia riscontrata, la descrizione dei lavori effettuati.

Il relativo modulo, in duplice copia, sarà sottoscritto dal responsabile dell'immobile e dal manutentore.

Il Comune di Ercolano si impegna affinché la chiamata del reperibile sia effettuata solo a seguito di anomalie che determinino situazioni di emergenza. A solo titolo semplificativo e non esaustivo si riportano alcune anomalie che possono rivestire tale carattere:

- blocco o anomalie di funzionamento degli impianti di riscaldamento invernale o di condizionamento estivo che diano luogo a condizioni termiche ambientali tali da impedire la normale attività istituzionale degli utenti;
- fuoriuscite di liquidi dalle reti degli impianti non arrestabili con semplici manovre di intercettazione;
- anomalie di funzionamento di impianti e o apparecchiature che possano determinare situazioni di pericolo per la salute e l'incolumità delle persone e/o per la salvaguardia dei beni mobili e immobili.

TITOLO QUATTRO MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Art. 4.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Per tutta la durata dell'Appalto, l'Appaltatore avrà l'obbligo, senza difetti e ritardi, della manutenzione ordinaria e conservazione degli impianti oggetto dell'appalto, facendosi carico di tutti gli oneri relativi alle operazioni ordinarie necessarie ad assicurare l'efficienza degli impianti presi in consegna ed alla loro conservazione nel tempo.

Per "**manutenzione ordinaria**" si intendono 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 degli apparecchi stessi e che comportano l'impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente, così come definito all'art. 1, lettera h) del DPR 412/1993.

Essa si limita alle normali operazioni, da eseguire secondo la regola dell'arte, di riparazione, con sostituzione del materiale di minuteria necessaria, con l'impiego e la fornitura del materiale di consumo d'uso corrente e con la sostituzione di parti di normale deperimento (cinghie, premistoppa, fusibili, guarnizioni, tubazioni, valvolame, saracinesche, neon ecc.).

La manutenzione ordinaria sarà eseguita in conformità al "**Piano di gestione del servizio**" di cui all'art. 7.1, presentato dall'Appaltatore all'atto dell'offerta, ed in particolare ai seguenti capitoli di detto piano:

- a) Piano di manutenzione;
- b) Cronoprogramma degli interventi di manutenzione previsti nel piano;
- c) Struttura operativa (capacità organizzativa, struttura logistica, staff tecnico, personale operativo, attrezzature, mezzi e strumentazione messi a disposizione per l'erogazione dei servizi);
- d) Modalità di monitoraggio del servizio con eventuale adozione di particolari tecniche di gestione informatizzata della manutenzione.

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.

Per tutta la durata dell'appalto l'Appaltatore avrà l'obbligo di curare anche la pulizia di tutte le superfici che costituiscono gli involucri esterni degli impianti a lui affidati, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare apparecchiature oggetto dell'appalto quali le sottocentrali tecnologiche.

L'Appaltatore deve procedere alla riconsegna degli impianti in perfetto stato entro 60 gg. dalla fine della gestione prevista contrattualmente, provvedendo a tutti i ripristini e le pulizie necessarie.

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 e con periodicità almeno annua, fatto salvo indicazioni più restrittive previste dal presente capitolato e/o dalle normative di cui all'art. 11, comma 4 del DPR 412/1993.

c) RIPRISTINO DEI LIVELLI E SOSTITUZIONE MATERIALI DI CONSUMO

Si intende il controllo, il rabbocco e la sostituzione ad intervalli programmati di olii lubrificanti, di macchine e impianti, fluidi soggetti a consumo o decadimento delle loro caratteristiche chimico-fisiche; è prevista inoltre la sostituzione di tutti i materiali di consumo.

d) PARTI DI RICAMBIO

Si precisa che è a carico dell'Appaltatore la fornitura di tutto il materiale e la ricambistica di ordinaria manutenzione, nonché di tutto quanto necessario per la pulizia a fondo degli spazi e dei locali oggetto di lavoro.

e) REVISIONI

Sono comprese nella attività di manutenzione, ed a carico dell'Appaltatore, lo smontaggio ed il rimontaggio di apparecchiature e tutte le assistenze necessarie, nonché le attrezzature e macchine, di qualsiasi tipo, per effettuare gli interventi di pulizia, verifica, revisione.

Sarà compito dell'Appaltatore preoccuparsi dell'esecuzione degli interventi di verifica previsti dalla Legge, garantendo la predisposizione delle apparecchiature e la presenza di personale tecnico specializzato e non durante le periodiche visite di controllo sugli impianti e apparecchiature effettuate dall'I.S.P.E.S.L. e da altri Enti o Organismi accreditati.

Le suddette visite periodiche saranno concordate con il personale tecnico comunale, compatibilmente con la funzionalità del Comune di Ercolano e nella forma più sollecita, onde assicurare la minima interruzione del servizio (e comunque dopo aver tempestivamente preavvisato il Comune di Ercolano ed aver da esso ricevuto autorizzazione).

Art. 4.1.1 SPECIFICA DEGLI INTERVENTI PREVISTI

Vengono espone in questo articolo le specifiche di manutenzione ordinaria relative a una serie diversificata di impianti (anche se alcuni di essi non presenti attualmente negli edifici presi in considerazione, ma che potrebbero essere inseriti durante l'arco di tempo interessato dalla durata del contratto d'appalto); tali specifiche sono indicative e non esaustive.

IMPIANTI TERMICI

1) Caldaie e Bruciatori:

- il focolare dovrà essere pulito, senza tracce di nero fumo;
- i refrattari (se esistenti) dovranno essere integri ed idonei;
- le parti metalliche del focolare, le piastre ed i tubi dovranno essere integri;
- i turbolatori (se previsti) dovranno essere puliti e integri;
- lo scarico del gruppo termico al suo camino dovrà avvenire in modo regolare;
- la mantellatura e le isolazioni dovranno essere integre;
- esame visivo di eventuali perdite del fluido termovettore;
- il bruciatore dovrà essere pulito e integro;
- gli organi meccanici dovranno essere in buono stato;
- il circuito dell'aria comburente dovrà essere pulito e integro;
- la rampa del gas dovrà essere in buono stato;
- le guarnizioni di tenuta bruciatore del gruppo termico dovranno essere integre.

Inoltre verificare che:

- il rubinetto di intercettazione manuale della rampa gas è efficiente;
- il filtro del gas è pulito;
- la pressione a valle del regolatore è stabile e di valore idoneo;
- il pressostato di minima del gas interviene correttamente (se esiste);
- il pressostato dell'aria interviene correttamente (se esiste);
- le valvole della rampa a gas sono a tenuta;
- il programmatore chiude le valvole dopo il tempo di sicurezza regolamentare;
- il dispositivo di controllo fiamma interviene efficacemente;
- il dispositivo di correlazione aria/gas è efficiente (se esiste);
- il termostato di minima/massima del gruppo termico interviene correttamente.

2) Camini:

- il percorso del raccordo prodotti della combustione dovrà essere con pendenza e curve a norma;
- l'innesto raccordo/camino dovrà essere a norma;
- dovrà essere garantita l'assenza di segni evidenti di condensa al raccordo e/o camino;
- il camino dovrà essere integro e non presentare sintomi di disgregazione o collasso.

3) Vasi di espansione aperti

Almeno una volta all'anno:

- controllare l'assenza di perdite nel vaso;
- verificare che, alla temperatura massima di esercizio, il livello dell'acqua sia inferiore al troppo pieno;
- verificare il galleggiante e la tenuta della valvola di alimentazione nei vasi ad alimentazione automatica;
- verificare che l'acqua nel vaso sia fredda o appena tiepida durante l'esercizio.

4) Vasi di espansione chiusi

Almeno una volta all'anno:

- controllare la tenuta della valvola di sicurezza fino alla temperatura massima di esercizio;
- controllare che la pressione a valle della valvola di riduzione per il rabbocco automatico sia pari a quella di progetto e che sia inferiore alla pressione di taratura della valvola di sicurezza;
- verificare l'integrità del diaframma.

5) Apparecchiature centralizzate di addolcimento dell'acqua:

- verifica settimanale della corretta inversione delle fasi esercizio/rigenerazione;
- pulizia bimestrale dei serbatoi di contenimento della salamoia.

6) Organi di sicurezza e di protezione

Almeno una volta all'anno:

- prova valvole di sicurezza ad impianto inattivo e poi in esercizio;
- ispezione tubi di sicurezza;
- prova termostati di regolazione e di blocco, valvole di scarico termico e intercettazione combustibile;
- prove dei dispositivi di protezione contro la mancanza di fiamma;
- prova dei dispositivi di sicurezza termomeccanica o termoelettrica delle caldaie a gas.

7) Controllo degli apparecchi indicatori

Almeno una volta ogni anno:

- controllo dei termometri mediante un termometro campione nei pozzetti;
- controllo dei manometri mediante un manometro campione alla flangia predisposta;
- controllo dei termometri dei fumi mediante un termometro campione.

8) Pompe, circolatori

- effettuare, almeno una volta all'anno, la manutenzione alle tenute meccaniche mediante serraggio o sostituzione (ove necessario);
- prima di un periodo di funzionamento (almeno una volta/anno):
 - a) assicurarsi che la girante ruoti liberamente (anche dopo operazioni su tenute), che la pompa non funzioni a secco, che l'aria sia spurgata, che il senso di rotazione sia regolare;

- b) lubrificare i cuscinetti, nel caso di anomalie nella circolazione;
- c) effettuare il controllo della prevalenza attraverso controllo pressione di aspirazione e mandata;
- d) inversione delle funzioni delle pompe ogni qualvolta si rendesse necessario o comunque per alternarne il funzionamento ed equilibrarne l'usura (trimestrale).

9) Motori elettrici

- almeno una volta/anno, e sempre all'inizio di ogni stagione, controllare: il senso di rotazione, l'equilibrio interfase, la temperatura di funzionamento, l'efficienza della ventola (se ventilazione forzata), i giunti o gli organi di trasmissione (pulegge, cinghie, ecc.);
- almeno una volta/anno, controllare: la protezione delle parti in tensione elettrica, la messa a terra, la resistenza di isolamento, la corrente assorbimento (tolleranza 15% su dati di targa);
- all'inizio di ogni periodo di attività controllare i sistemi di protezione contro corto circuiti, sovraccarichi, mancanza di fase;
- almeno una volta/anno effettuare la pulizia e lubrificazione dei cuscinetti.

10) Apparecchiature elettriche a corredo degli impianti termici

- almeno una volta/anno effettuare la pulizia delle apparecchiature elettriche;
- almeno una volta/anno effettuare il controllo delle condizioni delle apparecchiature: contatti mobili, conduttori e loro isolamento, serraggio morsetti, apparecchi di protezione (con controllo taratura e tempo intervento), apparecchi indicatori (voltmetri, amperometri);
- almeno una volta/anno o in caso di rimozione controllare la messa a terra di tutte le masse metalliche;
- almeno una volta/anno o in caso di rimozione controllare gli isolamenti degli apparecchi elettrici.

11) Apparecchi di regolazione automatica

- effettuare la manutenzione una volta/anno, mediante: lubrificazione steli o perni valvole (se non autolubrificanti o a lubrificazione permanente), lubrificazione perni e serrande, rabbocchi nei pezzi di ingranaggi a bagno d'olio, pulizia e serraggio morsetti, sostituzione conduttori danneggiati, riparazione tubazioni con perdite nelle regolazioni pneumatiche, pulizia filtri, pulizia ugelli, serrande regolazione aria e cinematismi valvole servo comandate, smontaggio dei pistoni che non funzionano correttamente con sostituzione parti danneggiate;
- effettuare il controllo funzionale prima di ogni avviamento stagionale, attraverso l'esecuzione delle operazioni sotto elencate in funzione del tipo di apparecchiatura:
 - a) termoregolazione a due posizioni: verifica comandi agendo lentamente su dispositivi;
 - b) termoregolazione progressiva con valvole servocomandate a movimento rotativo: verifica manuale della rotazione valvole (5 esecuzioni), alimentare il sistema e provarne la risposta (senso e ampiezza rotazione fine corsa) manipolando l'impostazione dei valori prescritti, verifica assenza di trafileamento sullo stelo;
 - c) termoregolazione progressiva con valvole servocomandate a movimento rettilineo: a sistema alimentato, verificare la risposta manipolando l'impostazione dei valori prescritti (2 escursioni per ogni senso di marcia), verifica assenza di trafileamenti sullo stelo;
 - d) sistemi di contabilizzazione mediante integrazione meccanica, elettrica o elettronica: verifica funzionamento secondo le istruzioni del costruttore, per integratori di tempo effettuare la verifica della marcia del numeratore
- effettuare il controllo della taratura ad ogni avviamento stagionale, attraverso l'esecuzione delle operazioni sotto elencate in funzione del tipo di apparecchiature:
 - a) tutti i sistemi: regolazione orologi programmatori;
 - b) termoregolazione a due posizioni: verifica comando di arresto a temperatura prefissata, con tolleranza + 1°C, verifica comando di marcia con un differenziale minore o massimo uguale a quello prescritto, effettuare le verifiche di cui sopra in ognuna delle configurazioni previste (normale, ridotto, ecc.);
 - c) termoregolazione progressiva con valvola servocomandata: termoregolazione d'ambiente (verifica temperatura locale pilota a regime, con tolleranza + 1°C), termoregolazione climatica (verifica della temperatura di mandata o mandataritorno a regime in relazione alla temperatura esterna, confrontate con curva caratteristica, con tolleranza + 1°C temperatura ambiente);
 - d) messa a riposo all'arresto stagionale: portare l'apparecchiatura nelle condizioni di riposo previste

dalcostruttore. In mancanza, togliere l'alimentazione al sistema, eccezione fatta eventualmente per l'orologio programmatore.

12) Apparecchiature di contabilizzazione dell'acqua calda per usi igienici

Almeno una volta/anno, prima dell'inizio della stagione invernale verificare i contatori volumetrici.

13) Scambiatori di calore e riscaldatori d'acqua

A seguito di diminuzione di rendimento dello scambiatore, asportare le incrostazioni con lavaggio chimico e/o smontaggio.

14) Corpi scaldanti

- all'inizio della stagione, verificare i corpi scaldanti (valvole, detentori, attacchi, ecc.);
- effettuare la manutenzione e più precisamente: pulizia annuale della lanugine su batterie alettate, ripresa verniciatura corpi scaldanti (secondo necessità).

15) Termoventilconvettori (fan coils)

- controllo annuale delle apparecchiature elettriche (verifica commutatori ecc.);
- controllo annuale delle tarature delle regolazioni;
- pulizia trimestrale dei filtri;
- sostituzione dei filtri (secondo necessità);
- pulizia annuale interna delle cassette con aspirapolvere;
- controllo annuale dello stato dell'ultralite fon assorbente ed eventuale ripristino;
- pulizia semestrale della bacinella raccogli-condensa.

16) Unità trattamento aria (condizionatori) e termoventilanti

- controllo funzionamento e lubrificazione serrande prese aria esterna, ricircolo, espulsione (al cambio stagione);
- pulizia dei filtri a perdere a celle fisse rigenerabili (trimestrale) e sostituzione filtri (secondo necessità);
- controllo efficienza (mensile) e sostituzione (secondo necessità) dei filtri a tasche, filtri assoluti, filtri a carboni dei condizionatori a servizio di laboratori;
- pulizia esterna di tutte le batterie (pre-riscaldamento, raffreddamento, postriscaldamento) mediante soffiatura ad aria compressa e spruzzatura di soluzioni detergenti (annuale);
- controllo sfogo aria e scarico acqua delle batterie calde e fredde (semestrale);
- controllo, pulizia e disincrostazione ugelli di umidificazione mediante rotazione degli ugelli con una serie intercambiabile, pulizia degli ugelli recuperati per la successiva sostituzione (bimestrale);
- pulizia e disincrostazione bacini di raccolta acque di umidificazione (mensile);
- mantenimento in esercizio del livello automatico di alimentazione della vasca di umidificazione e del carico diretto (mensile);
- controllo dello sfioro dell'acqua di alimentazione della vasca di umidificazione (mensile);
- tenuta in esercizio e varie operazioni manutentive alle pompe circolazione acqua di umidificazione con pulizia del filtro in aspirazione (bimestrale);
- pulizia finale dell'apparato sezione umidificazione qualora le condizioni ambientali non ne richiedessero il funzionamento (semestrale);
- pulizia e tenuta in esercizio degli alberi giranti dei ventilatori e relativi ritocchi delle verniciature (semestrale);
- controllo tensione cinghie di trasmissione (mensile) ed eventuale sostituzione cinghie avariate;
- controllo del corretto funzionamento dei cuscinetti dei ventilatori e dei motori (trimestrale);
- verifiche funzionamento e pulizia, motori elettrici ventilatori di mandata e ricircolo (trimestrale);
- ritocchi alle verniciature esterne di tutte le parti metalliche che si presentassero deteriorate od arrugginite (secondo necessità);
- controllo, tenuta in esercizio, regolazione, eventuale rifacimento dei premistoppa del valvolame vario che asserva alle batterie dei condizionatori (secondo necessità);
- verifiche pulizia ed eventuali sostituzioni se necessarie dei raccordi antivibranti interni ed esterni (annuale);
- controllo delle guarnizioni di tenuta d'aria delle portine di ispezione dei condizionatori (semestrale ed eventuale sostituzione);
- verifica delle giunzioni dei cassoni condizionatori e delle relative guarnizioni di assemblaggio (annuale);

- ispezione delle serrande tagliafuoco e controllo, del fusibile di protezione ed eventuali prove di funzionamento meccanico (annuale);
- lubrificazione dei perni o snodi delle serrande tagliafuoco (annuale);
- compilazione del registro dei rilevamenti eseguiti sulle varie sezioni di trattamento aria per stabilirne le condizioni termoigrometriche di funzionamento ed eventuale segnalazione delle anomalie dovute a difetti nelle regolazioni o nelle erogazioni dei fluidi (mensile).

17) Aerotermi (se presenti)

- smontaggio pulizia interna e disincrostazione del pacco riscaldante (secondo necessità);
- verifica e controllo del valvolame (a fine stagione);
- controllo del corretto funzionamento dei cuscinetti dei motori (trimestrale);
- controllo di regolare funzionamento delle apparecchiature elettriche (a fine stagione).

18) Unità autonome di raffrescamento monoblocco (a finestra)

- pulizia filtri (secondo necessità);
- controllo apparecchiature di regolazione (mensile);
- pulizia bacinella raccoglicondensa (annuale);
- pulizia batteria condensante (annuale-secondo necessità).

19) Apparecchiature di raffrescamento ad espansione diretta (tipo split)

- ricerca eventuali fughe gas frigorifero con lampada Turner e pronta eliminazione (mensile);
- controllo del buon funzionamento delle unità esterne, pulizia batterie condensanti con preparato sgrassante, controllo della carica freon (cambio stagione);
- verifica delle apparecchiature di regolazione e sicurezza (mensile);
- verifica livello olio compressore ed eventuale ripristino (mensile);
- controllo e pulizia apparecchiature elettriche (cambio stagione);
- pulizia batterie di scambio (annuale o secondo necessità);
- controllo del buon funzionamento delle unità interne, pulizia filtri unità interne, pulizia filtri unità da pavimento;
- controllo serraggi tubazioni e loro coibentazione, controllo di buona tenuta staffaggi di sostegno e supporti antivibranti (semestrale); -controllo linee elettriche, serraggi morsetti elettrici di contatto tra unità interne e esterne, controllo carico di assorbimento (semestrale);
- controllo di buon funzionamento dei telecomandi con sostituzione pile dei modelli ad infrarosso (trimestrale);
- sostituzione filtri dei VAM per gli impianti VRV (cambio stagione)

20) Estrattori d'aria in espulsione

- pulizia del ventilatore da effettuarsi in loco (annuale);
- verifiche dei cuscinetti (semestrale);
- controllo tensione delle cinghie e loro allineamento (semestrale);
- pulizia di tutte le bocchette di ripresa o anemostati di ripresa installati nei vari servizi (annuale);
- pulizia delle griglie di transito dove installate sulle porte onde permettere un buon lavaggio d'aria del locale (annuale).

21) Valvolame

Almeno una volta/anno: manovrare tutti gli organi di intercettazione e di regolazione, non forzando sulle posizioni estreme, lubrificare le parti abbisognanti (come prevede costruttore), controllare che non si presentino perdite negli attacchi e attorno agli steli (regolare serraggi o rifare premistoppa), verificare l'assenza di trafilatura ad otturatore chiuso e, ove necessario, smontare per pulire o sostituire le parti danneggiate.

22) Tubazioni

- controllo della tenuta, soprattutto dei raccordi;
- almeno una volta/anno controllare: dilatatori o giunti elastici, congiunzioni a flangia, sostegni e punti fissi, assenza di inflessioni delle tubazioni.

23) Canalizzazioni

Almeno una volta/anno controllare lo stato di: canalizzazioni per individuare eventuali corrosioni o fessure, sostegni, serrande di regolazione, serrande tagliafuoco (se presenti), pulizia delle bocchette di mandata e ripresa.

24) Rivestimenti isolanti

Almeno una volta/anno ispezionare l'integrità di tutti i rivestimenti isolanti delle reti di distribuzione dei fluidi e ripristinare i rivestimenti isolanti deteriorati.

25) IMPIANTI IDROSANITARI

- centrali di pressurizzazione dell'acqua;
- controllo e taratura del funzionamento ed intervento pressostato (mensile);
- controllo e taratura del funzionamento e prove valvolame di sicurezza (mensile);
- controllo (mensile) polmone aria ed eventuale ripristino (secondo necessità);
- controllo intervento compressore per la pressurizzazione del polmone aria (mensile).

Art. 4.1.2 – DOCUMENTAZIONE PER ATTIVITA' DI MANUTENZIONE ORDINARIA

L'Appaltatore deve compilare con cadenza giornaliera il giornale delle attività per i servizi di manutenzione ordinaria o a canone, che deve indicare come minimo:

- le attività di manutenzione ordinaria a canone svolte;
- il personale presente in manutenzione localizzata nei vari siti;
- le categorie di lavoro che hanno caratterizzato l'intervento;
- il tempo impiegato e le operazioni effettuate;
- i materiali impiegati (in formato elenco) e le relative quantità;
- il locale in cui l'intervento è stato effettuato;
- gli interventi "urgenti" richiesti ed effettivamente svolti giorno per giorno.

Il giornale delle attività dovranno essere elaborato in forma cartacea e su supporto informatico.

Copia del giornale delle attività, sia in forma cartacea che su supporto informatico, dovrà essere consegnata con cadenza mensile al Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale per la verifica e la stesura della contabilità, nonché per la stesura mensile del "Verbale di regolare svolgimento del contratto".

Art. 4.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per "manutenzione straordinaria" si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambio di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti degli impianti termotecnici ed assimilati.

La finalità della manutenzione straordinaria è quella di mantenere nel tempo la costante efficienza e il livello tecnologico dell'impianto, al fine di assicurare le condizioni normative, contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle norme di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, oltre che ridurre al minimo i tempi degli eventuali disservizi.

La manutenzione straordinaria è realizzata attraverso le attività di seguito elencate:

- controllo preventivo per rilevare le condizioni di anomalia;
- riparazione tramite sostituzioni, ripristini, acquisto di ricambi;
- esecuzione di opere accessorie connesse;
- collaudo, revisione e verifica funzionale;
- predisposizione della documentazione relativa alle autorizzazioni necessaria (progetti, relazioni, dichiarazioni, ecc..).

Gli interventi devono essere effettuati, per quanto possibile, in orari e periodi diversi da quelli connessi al funzionamento dell'impianto. L'Appaltatore si impegna a ridurre al minimo i disagi agli utenti nel caso di interventi che richiedono interazioni con il normale funzionamento dell'impianto termico.

Gli interventi, qualora comportino dei "fuori servizio", debbono essere preventivamente autorizzati dal Comune di Ercolano. A tale disposizione si fa eccezione solo quando il ritardo derivante dalla richiesta di autorizzazione al Comune di Ercolano possa comportare situazioni di pericolo per l'incolumità delle persone e per la conservazione delle cose e degli immobili.

I lavori di manutenzione straordinaria, in caso d'urgenza comprovata, potranno essere eseguiti direttamente dall'Appaltatore senza preventiva autorizzazione sotto la propria responsabilità in quanto Terzo Responsabile e gestore del servizio. Ne dovrà peraltro dare avviso al personale referente dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 4.2.1 - ATTIVITA' DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'Appaltatore avrà l'obbligo della realizzazione di tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria derivanti dalla necessità di garantire la massima efficienza di funzionamento degli impianti, nonché di assicurare il rispetto delle normative vigenti. In caso di guasti l'Appaltatore dovrà celermente procedere a ovviare all'inconveniente.

Durante il corso dell'appalto, l'Appaltatore, direttamente o su richiesta della Stazione Appaltante, avrà il compito di riconoscere e segnalare tempestivamente al Responsabile del Servizio dell'UTC tutte quelle circostanze riguardanti gli impianti oggetto dell'appalto che richiedessero interventi di carattere straordinario a carico del Comune di Ercolano. Tali segnalazioni dovranno essere accompagnate da uno studio di fattibilità che indichi gli interventi necessari alla soluzione del problema prospettato, i tempi necessari all'effettuazione degli interventi e la relativa previsione economica.

Il Comune di Ercolano valuterà a suo insindacabile giudizio quali interventi intende effettuare e, di conseguenza, emetterà opportuni "ordini di servizio".

Qualora la realizzazione di tali interventi risulti indispensabile per il rispetto della normativa vigente e sia opposto da parte del Comune di Ercolano un diniego alla emissione dello specifico ordine di servizio o comunque non vi sia una tempestiva emissione di detto ordine, l'Appaltatore sarà sollevato dalle responsabilità conseguenti alla mancata realizzazione di quell'intervento.

Art. 4.2.2 – ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Pur lasciando all'Appaltatore piena ed ampia libertà nel modo di sviluppare i lavori di manutenzione degli impianti, esso non potrà sottrarsi ad eseguirli secondo le priorità dettate dal Comune di Ercolano per ragioni di pubblico interesse.

L'Appaltatore dovrà in ogni caso assicurare l'esecuzione in contemporanea di almeno tre interventi.

Ogni intervento, in ogni caso, sarà richiesto con apposito ordine scritto, per cui l'Appaltatore assume l'obbligo di mandare un suo delegato tecnico (preventivamente accettato dall'Amministrazione che potrà chiederne in ogni tempo, a suo insindacabile giudizio, la sostituzione), presso l'U.T.C. tutti i giorni lavorativi (dal lunedì al venerdì) entro e non oltre le ore dieci e per i periodi di funzionamento degli impianti, salvo casi di forza maggiore, per ritirare gli eventuali ordinativi di servizio e prendere conoscenza delle disposizioni che l'Amministrazione riterrà opportuno impartire a mezzo dei suoi Organi Tecnici.

Giornalmente, qualora al Comune di Ercolano siano pervenute segnalazioni di disfunzioni e/o inconvenienti relativi ad impianti, si procederà ad effettuare apposito sopralluogo congiunto tra il personale tecnico comunale ed il delegato tecnico dell'appaltatore. A conclusione del sopralluogo, sarà redatto apposito verbale nel quale si descriveranno le disfunzioni e/o gli inconvenienti riscontrati e relativi all'impianto visionato, si indicheranno i rimedi e/o i lavori a farsi per la loro eliminazione e il tempo necessario all'effettuazione di quest'ultimi e, nel caso di urgenza, si indicherà in via presuntiva la spesa e si procederà all'emissione di apposito "ordine di servizio" da parte del Responsabile del Servizio dell'UTC/D.L.

Nel caso di non urgenza, sulla base di quanto riportato nel verbale l'Appaltatore entro e non oltre le quarantotto ore dalla sottoscrizione di detto verbale trasmetterà, a mano o a mezzo fax, al Comune di Ercolano il relativo preventivo di spesa. Il Responsabile del Servizio del Comune di Ercolano valuterà il preventivo e la necessità di effettuare l'intervento ed in caso positivo emetterà l'ordine di servizio con l'indicazione delle date di inizio e di conclusione dei lavori. In caso di valutazione negativa, il Responsabile del Servizio del Comune di Ercolano ne comunicherà all'Appaltatore le motivazioni, compreso le possibili modifiche del preventivo, invitando l'Appaltatore ad una definizione in contraddittorio delle problematiche insorte ed in caso di accordo emetterà l'ordine di servizio. In caso di non accordo, il Comune di Ercolano potrà affidare, a suo insindacabile giudizio, a terzi l'esecuzione dei lavori.

Entro cinque giorni dalla data di ultimazione dei lavori, comunicata dall'Appaltatore, previo sopralluogo congiunto tra l'Appaltatore ed il Responsabile del Servizio dell'UTC/D.L., quest'ultimo redigerà il consuntivo dei lavori ed emetterà il certificato di regolare esecuzione dei lavori che saranno posti alla valutazione dell'Appaltatore per la loro accettazione o meno e per l'attivazione delle relative procedure di legge a secondo del caso.

Resta inteso che i tempi e le modalità di cui sopra potranno variare in caso di urgenza o di forza maggiore o per causa impreviste ed imprevedibili.

I certificati di pagamento saranno redatti e liquidati con le modalità e nei tempi riportati al successivo art. 5.10.

L'Appaltatore dovrà attenersi alle disposizioni del Responsabile del Servizio dell'UTC/D.L., anche se coincidono le date di inizio di lavori in contemporanea nei limiti stabiliti.

Durante i lavori si dovrà operare in modo da consentire la continuità di funzionamento degli impianti.

Art. 4.2.3 - PARTI DI RICAMBIO – MATERIALI - ATTREZZATURE

E' a carico dell'Appaltatore la fornitura di tutto il materiale, i ricambi e le attrezzature necessari per gli interventi di manutenzione straordinaria.

A tal proposito, le Imprese in sede di gara dovranno presentare apposita dichiarazione sottoscritta nei termini di legge, con la quale si dovrà garantire da parte di ogni singola impresa di avere disponibilità, entro e non oltre le ventiquattro ore dalla data di emissione dell'ordine di servizio, tutto il materiale, le parti di ricambio e le attrezzature, nonché personale idoneo necessari per procedere allo svolgimento dei lavori di manutenzione straordinaria, ad eccezione di materiale e parti di ricambio di particolare complessità e/o di esclusiva produzione e/o di costo superiore ai cinquecento euro.

I materiali dovranno essere di primaria marca, ad ampia diffusione e possedere le migliori caratteristiche tra quelle presenti sul mercato.

L'Appaltatore dovrà garantire che i materiali, la tecnologia e l'eventuale documentazione forniti al Comune di Ercolano in esecuzione del presente appalto sono completi, corretti e corrispondenti ai previsti standard qualitativi e di sicurezza esistenti nello specifico settore al momento del loro utilizzo ed adozione.

I materiali di nuova fornitura in sostituzione di parti o componenti avariati dovranno essere della stessa marca e modello di quelli sostituiti. Nel caso in cui non sia possibile reperire componenti uguali a quelli da sostituire, l'Appaltatore dovrà preventivamente sottoporre i nuovi materiali, corredati delle necessarie schede tecniche, al Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, per l'approvazione. Tale approvazione non limita peraltro la totale responsabilità dell'Appaltatore per le forniture da esso stesso eseguite e per l'esito complessivo degli interventi.

Le obbligazioni dell'Appaltatore previste nel presente articolo avranno, per ciascun prodotto impiegato nel Servizio oggetto d'appalto, una durata di 12 (dodici) mesi (Periodo di Garanzia), a partire dalla data stessa in cui il prodotto è montato per l'utilizzo. Nel caso in cui uno o più prodotti dovessero essere riparati o sostituiti durante il Periodo di Garanzia essi saranno soggetti ad un'estensione della garanzia per un ulteriore periodo di 12 (dodici) mesi decorrenti dalla data di sostituzione o riparazione.

L'Appaltatore dovrà sostituire i prodotti che risultassero difettosi o posti in opera in difformità degli standard usualmente adottati per la corretta esecuzione del Servizio stesso sempre che tali difetti o difformità vengano comunicati dal Comune di Ercolano entro 30 (trenta) giorni dalla loro individuazione e comunque non oltre 3 (tre) mesi dal completamento del Servizio oggetto del contratto.

Art. 4.2.4 – DOCUMENTAZIONE PER ATTIVITA' DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

L'Appaltatore deve tenere un giornale delle attività per i servizi di manutenzione straordinaria a misura formalmente ordinati dalla Società appaltante con apposito Ordine di Servizio.

Tale giornale, separato e distinto dal giornale delle attività per i servizi di manutenzione ordinaria, deve essere compilato con cadenza giornaliera e deve contenere per ogni singolo intervento:

- numero e data di emissione "ordine di servizio";
- l'attività svolta a misura;
- il personale presente in manutenzione localizzata nei vari siti;

- le categorie di lavoro che hanno caratterizzato l'intervento;
- il tempo impiegato e le operazioni effettuate;
- l'elenco e le quantità dei materiali impiegati;
- il/i locale/i in cui l'intervento è stato effettuato;
- spesa quantizzata a consuntivo;
- data di emissione del "certificato di regolare esecuzione".

Il giornale delle attività dovrà essere elaborato in forma cartacea e su supporto informatico.

Copia del giornale delle attività, sia in forma cartacea che su supporto informatico, dovrà essere consegnata con cadenza bimestrale al Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale per la verifica e la stesura della contabilità, nonché per la stesura bimestrale del "certificato di pagamento".

ART. 4.3 - GARANZIA DEGLI IMPIANTI

L'Appaltatore ha l'obbligo di garantire tutti gli impianti che andrà eventualmente ad installare per quanto concerne la qualità dei materiali, al loro montaggio e per il regolare funzionamento per tutto il periodo della gestione e rispondere del buon funzionamento delle apparecchiature installate.

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati in conformità alle norme vigenti in materia degli stessi al momento della realizzazione, dovranno essere installate apparecchiature conformi alle specifiche tecniche ISPESL, UNEL, UNI, o altri organi riconosciuti dallo Stato e dovranno trovare sempre consenso del committente.

Art. 4.4 - SOGGETTI ABILITATI

Le prestazioni connesse alle attività di manutenzione devono essere effettuate da soggetti abilitati in conformità a quanto previsto all'art. 11, comma 3 del D.P.R. 412/93.

TITOLO QUINTO CONDIZIONI GENERALI PER L'APPALTO

Art. 5.1 - DURATA DEL CONTRATTO

L'appalto avrà una durata di 24 (ventiquattro)mesi, decorrenti dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna degli impianti, fermo restando i tempi previsti per la consegna e riconsegna degli impianti dopo l'ultima gestione. Da tale data decorreranno tutti gli oneri e gli adempimenti a carico dell'Appaltatore previsti dai Documenti Contrattuali. L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di un successivo affidamento allo stesso operatore economico, per ulteriori 24 mesi, mediante ripetizione dei lavori ai sensi dell'art. 63 co 5 del D.Lgs n.50/2016.

Alla scadenza del Contratto, nelle more dell'affidamento del nuovo appalto l'Appaltatore si impegna ad assicurare lo svolgimento senza interruzione delle prestazioni alle medesime condizioni stabilite nel Contratto sino alla data di subentro dell'eventuale nuovo gestore.

Art. 5.2 - NORME D'APPALTO ED AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI

Le norme per l'appalto e l'aggiudicazione dei lavori sono quelle contenute nel presente capitolato, nel bando e nel disciplinare di gara. La scelta del contraente avverrà, ai sensi dell'art.36, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 50/2016, mediante procedura negoziata, ai sensi dell'art.36 comma 6 del D.Lgs. 50/2016 con il criterio del minor prezzo sull'importo del servizio posto a base d'asta, ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 95 e 97 del D.Lgs. n. 50/2016, con la precisazione che si procederà all'aggiudicazione del servizio anche in caso di una sola offerta valida.

Art. 5.3 - RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore, quale Assuntore, in quanto TERZO RESPONSABILE, esegue i lavori sotto la propria ed esclusiva responsabilità, assumendone tutte le conseguenze nei confronti del Comune di Ercolano e di terzi.

L'Appaltatore è responsabile dei danni arrecati al Comune di Ercolano, ai suoi dipendenti e a terzi, anche per fatto doloso o colposo del suo personale, dei suoi collaboratori, dei suoi ausiliari in genere e di chiunque debba rispondere nell'esecuzione del contratto. Sono a carico dell'Appaltatore i sinistri e gli infortuni che dovessero accadere al personale o a beni dello stesso. L'Appaltatore è obbligato ad adottare, nell'esecuzione di tutti i lavori,

ogni procedimento ed ogni cautela necessari a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché ad evitare qualsiasi danno agli impianti, a beni pubblici o privati.

Il Comune di Ercolano si intende sempre sollevato da qualsiasi responsabilità verso i dipendenti ed i terzi per qualunque infortunio o danneggiamento che possa verificarsi.

Art. 5.4 - RAPPRESENTANTE DELL'APPALTATORE E DOMICILIO LEGALE

L'Appaltatore, in caso di impedimento personale, dovrà comunicare al Comune di Ercolano il nominativo del proprio rappresentante, del quale dovrà essere presentata procura speciale con la quale gli si conferiscono i poteri per tutti gli adempimenti inerenti l'esecuzione del contratto spettanti all'Assuntore, il quale comunicherà anche il proprio domicilio legale, ove il Comune di Ercolano indirizzerà in ogni tempo ordini e comunicazioni.

Art. 5.5 - PERSONALE ADDETTO ALLA GESTIONE E/O ALLA MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

Il personale addetto alla gestione e/o conduzione degli impianti deve essere in possesso delle abilitazioni necessarie, in relazione al tipo d'impianto.

Tutto il personale adibito ai servizi dati in appalto lavorerà alle dipendenze e sotto l'esclusiva responsabilità dell'Appaltatore, sia nei confronti dell'ente appaltante che nei confronti di terzi, oltre che per i risvolti di natura giuridica relativi alla legislazione in materia di assicurazione obbligatoria e di ogni altro aspetto del rapporto di lavoro.

All'inizio della gestione l'Appaltatore deve notificare per iscritto al Comune di Ercolano: nominativo e recapito telefonico della/delle persone responsabili della gestione manutenzione di tutti gli impianti oggetto del presente appalto reperibili, sia nelle giornate feriali che festive.

L'Appaltatore è obbligato ad osservare, e far osservare dai propri dipendenti, le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione e conduzione dell'impianto.

Gli addetti agli impianti dovranno essere obbligatoriamente dotati di tesserino di riconoscimento

Il Comune di Ercolano rimarrà estraneo ad ogni rapporto tra l'Appaltatore ed il suo personale. Tuttavia detto personale dovrà essere completamente sottoposto alla disciplina del Comune di Ercolano e chiunque, tra il personale stesso, non risultasse di gradimento del Comune di Ercolano dovrà, a semplice richiesta, essere sostituito.

Art. 5.6 - NORME DI SICUREZZA

L'Appaltatore, nell'esecuzione delle prestazioni, deve attenersi scrupolosamente alle prescrizioni contenute nel presente Capitolato Speciale d'Appalto, nonché eseguire le attività necessarie nei tempi e nei modi concordati o comunicati dal Responsabile del servizio dell'ufficio tecnico comunale.

L'Appaltatore dovrà eseguire le attività contrattuali nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni, sicurezza salute nei luoghi di lavoro con particolare riferimento a quanto previsto dal D. Lgs. 81/08 e s.m.i.

L'Appaltatore deve pertanto osservare e fare osservare ai propri dipendenti, nonché a terzi presenti sui luoghi nei quali si erogano le prestazioni, tutte le norme di cui sopra, e prendere inoltre di propria iniziativa tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro dei propri dipendenti senza con ciò creare danno o disturbo alle attività/proprietà del Comune di Ercolano e senza interferire con le attività dei dipendenti comunali, eventualmente presenti, al fine di evitare i possibili rischi. A tal fine l'Appaltatore, prima dell'inizio dei lavori, dovrà presentare il Piano di Sicurezza sostitutivo del piano di sicurezza e di coordinamento, previsto dal D.Lgs. n. 81/2008, ed un Piano Operativo di sicurezza per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione dei lavori, da considerare come piano complementare di dettaglio del piano di sicurezza sostitutivo di cui sopra;

Nel caso in cui nel corso dell'Appalto si rendesse necessaria l'esecuzione di particolari interventi su edifici non compresi nella iniziale programmazione, l'Appaltatore dovrà provvedere alla redazione di un nuovo Piano di Sicurezza Integrativo che dovrà essere reso operativo e consegnato al Responsabile comunale del servizio prima dell'inizio delle nuove attività.

L'Appaltatore si obbliga ad osservare tutte le disposizioni ed ottemperare a tutti gli obblighi stabiliti dalle leggi, norme sindacali, assicurative, nonché dalle consuetudini inerenti la manodopera. In particolare ai lavoratori dipendenti dell'Appaltatore ed occupati nei lavori dell'Appalto devono essere attuate condizioni normative e retributive non inferiori a quelle dei contratti collettivi di lavoro applicabili alla loro categoria, in vigore per il tempo e la località in cui si svolgono i lavori stessi, anche se l'Appaltatore non aderisce alle Associazioni stipulanti o recede da esse. Tutti i lavoratori suddetti devono essere assicurati presso l'I.N.A.I.L. contro gli infortuni sul lavoro e presso l'I.N.P.S. per quanto riguarda le malattie e le assicurazioni sociali. All'uopo si precisa che, a richiesta, l'Appaltatore deve trasmettere al Comune di Ercolano l'elenco nominativo del personale impiegato, nonché il numero di posizione assicurativa presso le Aziende sopra citate e la dichiarazione di aver provveduto ai relativi versamenti dei contributi. Qualora il Comune di Ercolano riscontrasse, o venissero denunciate da parte dell'Ispettorato del Lavoro, violazioni alle disposizioni sopra elencate, si riserva il diritto insindacabile di sospendere l'emissione dei mandati di pagamento sino a quando l'Ispettorato del Lavoro non abbia accertato che ai lavoratori dipendenti sia stato corrisposto il dovuto ovvero che la vertenza sia stata risolta.

Il Comune di Ercolano comunicherà agli Enti interessati (Ispettorato del Lavoro, I.N.A.I.L., Azienda A.S.L., I.N.P.S.) l'avvenuta aggiudicazione del presente Appalto nonché richiedere ai predetti Enti la dichiarazione dell'osservanza degli obblighi ed il pagamento dei relativi oneri.

L'Appaltatore deve osservare tutte le leggi e le norme relative alla prevenzione infortuni sul lavoro.

Art. 5.6.1 - CUSTODIA DEI BENI - PUBBLICA INCOLUMITÀ

Viene affidata all'Appaltatore la custodia ai sensi dell'art. 2051 del Codice Civile dei Beni oggetto dell'appalto, con le responsabilità connesse, in relazione ai pericoli per la pubblica e privata incolumità, nonché per la sicurezza, degli utenti e degli addetti. Pertanto la responsabilità relativa ai danni alle persone o cose derivanti dai beni dati in custodia è a carico dell'Appaltatore. A tale scopo l'Appaltatore è tenuto a compiere le operazioni periodiche-programmate di monitoraggio delle strutture edilizie ed impianti pertinenti: dovranno essere effettuate verifiche ed ispezioni a vista e con apposita strumentazione tecnica, atte ad individuare possibili problemi di qualunque ordine che possano presumibilmente provocare danno o pericolo alla pubblica e privata incolumità.

Nel caso in cui si venisse a conoscenza di tale eventualità, l'Appaltatore è obbligato a provvedere immediatamente a porre riparo al pericolo e/o danno incombente, procedendo secondo le modalità previste dagli articoli 3.9 "Interventi di pronto intervento" e 4.2.2 nella parte relativa all'esecuzione di interventi di urgenza.

Le verifiche ed il monitoraggio saranno effettuate con periodicità e modalità ritenute più opportune dall'Appaltatore e sufficienti a garantire la sicurezza in relazione alle condizioni dei Beni e al tipo di controllo da fare o comunque, dove non diversamente specificato, con cadenza non superiore al semestre.

Art. 5.6.2 - CLAUSOLA DI SMALTIMENTO RIFIUTI

Qualora, nello svolgimento delle prestazioni dedotte in contratto, l'Appaltatore produca o detenga sostanze o oggetti definiti "rifiuti", ai sensi e per gli effetti dell'art. 183, comma 1 lett. a) del D.Lgs. 152/06, questi dovrà provvedere a proprie spese alla corretta gestione degli stessi, ponendo in essere tutti gli adempimenti prescritti dalla normativa pro tempore vigente in materia ambientale.

Nel caso in cui l'Appaltatore provveda direttamente alla gestione del rifiuto – raccolta, trasporto e recupero/smaltimento – ovvero ad una o più fasi della gestione, dovrà possedere i requisiti, le autorizzazioni e le iscrizioni richieste dal D. Lgs. n. 152/2006 e dalla normativa tempo per tempo vigente in materia ambientale, e produrne, prima di intraprendere l'esecuzione delle prestazioni affidate, idonea documentazione in corso di validità. Parimenti, qualora l'Appaltatore si avvalga di soggetti terzi per gestire, in tutto o in parte, il rifiuto, dovrà documentare il possesso dei requisiti, autorizzazioni o iscrizioni prescritti dalla vigente normativa in capo all'impresa o alle imprese cui è affidata l'attività ed esibire in copia conforme il relativo titolo contrattuale. E' fatto obbligo all'Appaltatore di comunicare tempestivamente al Comune di Ercolano eventuali variazioni intervenute con riferimento alle autorizzazioni/iscrizioni in possesso dell'impresa cui è demandata la gestione.

Il Comune di Ercolano, pur declinando qualsiasi responsabilità derivante dal mancato rispetto della normativa citata, si riserva la facoltà di verificare l'assolvimento degli obblighi inerenti la corretta gestione dei rifiuti che gravano sull'Appaltatore.

E' fatto obbligo all'Appaltatore di consentire l'attività di verifica e di rilasciare qualunque documentazione in merito.

Art. 5.6.3 - INTERVENTI CHE ESULANO DAL PERICOLO IMMINENTE

L'Appaltatore è pienamente e unicamente responsabile per quanto riguarda il pericolo imminente, che deve, e può, affrontare in piena autonomia decisionale e finanziaria.

L'Appaltatore ha anche il compito di mettere in condizione il Responsabile comunale del servizio di poter prendere delle decisioni in funzione della sua autonomia finanziaria e dei suoi compiti, ovvero degli interventi che complessivamente deve garantire col budget a disposizione, che non sono solo quelli relativi alla sicurezza.

Nei compiti dell'Appaltatore rientra l'individuazione di tutti gli interventi che necessitano per garantire la sicurezza, e che esulano dagli interventi necessari per l'eliminazione del pericolo imminente. Tale individuazione deve essere formulata sotto forma di piani di intervento, e non di singole segnalazioni che non permetterebbero al Responsabile comunale del servizio di affrontare il problema della sicurezza nella sua globalità. Lo scopo dell'Appalto, infatti, è quello di gestire in maniera completa e unitaria tutte le esigenze manutentive. Pertanto l'Appaltatore assolve al suo compito quando ha presentato un piano completo di interventi manutentivi, ciascuno con l'individuazione delle azioni da eseguire (interventi) dettagliata nelle individuazioni e stimata di massima nei suoi costi. Inoltre deve fare una classifica di rischio, in modo da mettere il livello superiore in grado di affrontare complessivamente il problema con una visione delle precedenze. Il tutto coordinato all'interno della gestione delle esigenze manutentive. E' evidente che piani non correttamente tarati, ad esempio con stime di costo esagerate, o stime di rischio non correttamente classificate, o incompleta identificazione degli interventi da fare, rappresentano una prestazione inaccettabile, con conseguente responsabilità, in quanto indurrebbero il Responsabile comunale del servizio ad azioni non adeguate alla situazione.

Art. 5.6.4 - SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO

Qualora gli interventi ordinati fossero di natura tale da richiedere la formulazione di un piano di sicurezza e coordinamento, o più in generale un coordinamento fra squadre diverse, o fra subappaltatori o in presenza di più Imprese, o la esecuzione comportasse la organizzazione di un cantiere in senso tradizionale, ed in genere per tutti i lavori conseguenti ad una ricognizione tecnica e/o preventivazione, o programmazione dei lavori, uno dei servizi che l'Appaltatore è tenuto a svolgere, e il cui compenso è compreso nella gestione tecnica, consiste nella stesura, prima della esecuzione degli stessi, del piano della sicurezza dettagliato (Piano di Sicurezza e Coordinamento), da predisporre almeno 5 (cinque) giorni prima dell'inizio degli interventi operativi, con l'assunzione da parte del responsabile della sicurezza dell'aggiudicatario, o di persona di adeguata capacità da lui proposta ed accettata dal Responsabile comunale del servizio, dei compiti e delle responsabilità che competono al responsabile dei lavori, coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione per l'intervento specifico, fermo restando l'obbligo di ottemperare alle prescrizioni generali date dall'A.S.L. e contenute nel Piano generale di sicurezza, valido per l'insieme degli interventi, e che ha, fra l'altro, lo scopo di coordinare l'attività che si svolge negli edifici ed aree interessate con quella operativa dell'aggiudicatario.

Nei vari compiti spettanti sono compresi tutti gli adempimenti relativi alle denunce o comunicazioni ad enti ed autorità, ditte ed organismi interessati alla sicurezza, che verranno inviate al Responsabile comunale del servizio, per conoscenza. Data la relativa modestia dei singoli interventi (cantieri) non è generalmente necessaria la stesura del piano generale di sicurezza, ma è sufficiente la redazione del D.U.V.R.I. (Documento Unico di Valutazione Rischi per Interferenza). In tali piani si dovrà tenere conto in particolare, oltre ai rischi propri delle lavorazioni da eseguire, delle condizioni di lavoro derivanti dalla necessità di intervenire senza interrompere l'utilizzo dei beni immobiliari su cui si opera da parte degli utenti.

Tale condizione presuppone particolare attenzione ai fattori eventualmente precisati nei relativi Capitolati Specifici. Si dovranno, in particolar modo, visto la tipologia degli immobili, osservarsi le ulteriori disposizioni sotto riportate, anche ai fini della sicurezza, come previsto dal D.Lgs 81/08 (sicurezza nei cantieri mobili).

Tutti gli interventi dovranno essere portati preventivamente a conoscenza del gestore delle attività che si svolgono nell'edificio o suo delegato nonché al Responsabile comunale del servizio, in modo da coordinare l'intervento di manutenzione con le normali attività che si svolgono nell'edificio.

L'area interessata dagli interventi dovrà essere separata dall'area in cui si svolgono le attività dell'edificio, compatibilmente con il tipo di intervento, e in maniera da recare il minor disturbo possibile, "occupando" spazi a rotazione, se servisse, o comunque il minor spazio possibile. L'area di intervento sarà interdetta all'accesso degli utenti in maniera sicura. Nel caso di possibili cadute dall'alto di materiale gli eventuali passaggi degli utenti dovranno essere adeguatamente protetti; dovranno essere recintate anche eventuali aree esterne in cui vi fosse tale pericolo o attrezzature o veicoli d'uso del cantiere.

Gli interventi rumorosi o provocanti polveri o odori molesti dovranno essere di massima programmati in orari comunicati dal Responsabile comunale del servizio, ed in ogni caso si dovranno adottare accorgimenti per non far effluire dall'area di intervento le polveri (ad esempio con pannelli idonei sia per polveri che per rumori) nei corridoi e nelle aree delimitate.

Al termine dei singoli interventi dovrà essere assicurata la pulizia delle aree interessate all'intervento, la rimozione e l'allontanamento dei materiali residui e delle attrezzature di cantiere non appena si siano ultimati i singoli interventi per ciascuna parte a sé stante.

L'accesso all'area sarà consentito solo dopo l'allontanamento delle risultanze di lavorazione e la sistemazione in sicurezza di tutte le parti mobili e il ripristino del preesistente previa verifica del Responsabile comunale del servizio. Nel caso, si dovrà dare adeguata e tempestiva informazione agli utilizzatori delle variate condizioni di agibilità, in modo da evitare incidenti.

Nel caso di interventi sugli impianti elettrici le manovre di erogazione-interruzione dell'alimentazione dovranno essere concordate con il Responsabile comunale del servizio ed eseguite dopo aver avvertito gli utilizzatori interessati, previo accertamento che la manovra non sia pericolosa o che non crei pesanti disservizi e problemi di sicurezza a persone o beni, e comunque con le dovute cautele.

Art. 5.6.5 - DIRETTORE TECNICO E RESPONSABILE DELLA SICUREZZA

L'Appaltatore deve proporre al Comune di Ercolano, quale suo rappresentante, un Direttore Tecnico professionalmente abilitato e regolarmente iscritto all'Albo professionale di appartenenza.

L'Appaltatore deve altresì proporre ove necessario un tecnico qualificato ai sensi di legge quale responsabile del servizio di prevenzione e protezione come previsto dal DLgs 81/08.

Dovrà altresì proporre uno o più tecnici che provvedano ad ogni incombenza prevista dalla normativa antinfortunistica per la sicurezza sui luoghi di lavoro e nei cantieri mobili, e che siano in grado di ricoprire i compiti di responsabile della sicurezza, coordinatore della sicurezza in fase di progettazione e coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione.

L'incarico per più attività relative alla sicurezza ed igiene sul lavoro può essere affidato dall'Appaltatore anche allo stesso direttore tecnico che abbia i requisiti previsti per legge, salvo incompatibilità.

Prima della stipula del contratto o comunque prima dalla consegna dei beni, quando questa avvenga in pendenza del contratto, l'Appaltatore dovrà trasmettere al Comune di Ercolano, a mezzo di lettera raccomandata, la nomina del/dei direttore tecnico, responsabile del lavoro, coordinatore della progettazione e coordinatore dell'esecuzione e del responsabile del servizio di prevenzione e protezione infortuni completa della documentazione opportuna. Dette nomine dovranno essere accompagnate dalla dichiarazione incondizionata di accettazione dell'incarico da parte degli interessati. Tale accettazione sarà riportata in calce sulla lettera di nomina. La nomina dei vari responsabili è soggetta ad accettazione da parte del Comune di Ercolano.

Art. 5.6.6 ONERI PER LA SICUREZZA

In ogni caso ogni onere relativo agli adempimenti per la sicurezza, diretta ed indiretta, per espresso patto contrattuale rimane a carico dell'Appaltatore e a spese del Comune di Ercolano.

Art. 5.7 - ESECUZIONE E CONTINUITA' DEL SERVIZIO

L'Appaltatore, nell'esecuzione del servizio, deve attenersi scrupolosamente alle prescrizioni contenute nel presente capitolato, nonché eseguire le eventuali opere necessarie nei tempi e nei modi concordati o comunicati dai tecnici del Comune di Ercolano.

Le prestazioni oggetto del presente appalto sono da considerarsi servizi pubblici essenziali, ai fini della vigente legislazione in materia di esercizio del diritto di sciopero, l'Appaltatore deve assicurare la continuità delle prestazioni anche in caso di sciopero.

Art. 5.8 – GARANZIE DEFINITIVA

In applicazione dell'art. 113 del D.Lgs 163/06, l'Appaltatore è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria con le modalità ed i termini previsti dallo stesso art.113. Detta garanzia potrà essere prestata in uno dei modi consentiti ai sensi dell' art. 75 del Codice dei Contratti.

La validità della garanzia è stabilita per tutta la durata del contratto. Nel caso in cui le Parti concordino di prolungare le Prestazioni oltre il termine previsto di durata originaria del contratto, la validità della garanzia dovrà essere estesa, a cure e spese dell'Appaltatore, per il periodo corrispondente al prolungamento dei Servizi concordato.

In caso di escussione della cauzione, l'Appaltatore dovrà provvedere a reintegrarla, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla richiesta, a pena di risoluzione del contratto.

La mancata costituzione della garanzia determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'Comune di Ercolano, che aggiudica l'Appalto al concorrente che segue nella graduatoria.

La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento delle obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti, nonché a garanzia del rimborso delle somme pagate in più all'Appaltatore rispetto alle risultanze della liquidazione finale, salva comunque la risarcibilità del maggior danno.

La cauzione copre inoltre le eventuali maggiori spese sostenute dal Comune di Ercolano per il completamento dei lavori nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno all'Appaltatore, nonché per provvedere al pagamento di quanto dovuto dall'Appaltatore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti in cantiere.

Art. 5.9 - ASSICURAZIONI RESPONSABILITA'

Ai sensi dell'art. 125 del DPR 207/10 e dell'art. 129 del D.Lgs. 163/06, è fatto obbligo dell'Appaltatore di provvedere, a propria cura e spese, all'assicurazione per la responsabilità civile derivante dai rischi connessi all'appalto, di cui al presente Capitolato.

Tale polizza dovrà essere stipulata secondo lo schema tipo approvato con DM delle Attività Produttive n° 123 del 12/03/2004 e dovrà includere:

- Polizza R.C.T., stipulata per una somma non inferiore a € 500.000,00 (morte, lesioni dell'integrità fisica e qualunque danno, imputabile a responsabilità dell'Impresa o dei suoi collaboratori, di tutto il personale dipendente, consulente e terzi esterni, che si verifichi durante l'espletamento dell'appalto);
- Polizza (C.A.R. "Contractors All Risks"), che deve prevedere: per le opere oggetto del contratto (partita 1) un importo non inferiore a quello contrattuale; per le opere preesistenti (partita 2) un importo non inferiore ad €. 1.000.000,00; per demolizioni e sgomberi (partita 3) un importo non inferiore ad €. 500.000,00.

Eventuali franchigie, scoperti e limitazioni di copertura presenti nelle polizze restano a totale carico dell'Impresa che dovrà consegnare, prima della stipula del contratto, copia della polizza stessa unitamente al relativo certificato di assicurazione.

La Polizza deve essere mantenuta in vigore per l'intera durata dell'appalto.

Copia della polizza assicurativa dovrà essere depositata all'atto della firma del contratto, presso il Comune di Ercolano, il quale si riserva la facoltà in caso di ritardo ed inadempienza, di provvedere direttamente a tale assicurazione, con il recupero dei relativi oneri.

Agli effetti assicurativi, l'Appaltatore, non appena a conoscenza dell'accaduto, è tenuto a segnalare al Comune di Ercolano eventuali danni a terzi conseguenti all'attività da lui espletata.

In caso di riunione di concorrenti ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs. 163/2006 le garanzie fideiussorie e le garanzie assicurative sono presentate, su mandato irrevocabile, dall'impresa mandataria o capogruppo in nome e per conto di tutti i concorrenti con responsabilità solidale nel caso di associazione orizzontale e con responsabilità pro quota nel caso di associazione verticale.

Comunque, indipendentemente dall'obbligo sopraccitato, l'Appaltatore in quanto TERZO RESPONSABILE assume a proprio carico ogni responsabilità sia civile che penale conseguente agli eventuali danni che potessero occorrere a persone o cose.

Art. 5.10 - PAGAMENTI IN ACCONTO

I pagamenti saranno effettuati sulla base di certificati bimestrali posticipati (stati avanzamento) rilasciati dal Responsabile del Servizio dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei certificati di acconto sarà tenuto conto del ribasso di gara, di tutte le ritenute di legge e delle eventuali penali applicate dal Comune di Ercolano a norma del presente Capitolato.

L'importo complessivo lordo dei certificati di acconto sarà pari alla somma:

- del canone mensile relativo alla manutenzione ordinaria dei due mesi precedenti;
- dei consuntivi di ogni singolo intervento, con allegati i rispettivi certificati di regolare esecuzione formulati dalla Direzione dei Lavori e vistati dal Responsabile del Procedimento dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Detti certificati di acconto, accompagnati dal certificato di pagamento a firma del Responsabile del Procedimento, saranno oggetto di approvazione da parte dell'Amministrazione con determina dirigenziale ed il pagamento all'Appaltatore delle somme riconosciute avverrà con la stessa richiamata determina di cui sopra e dietro presentazione di opportuna fattura per l'importo a liquidarsi.

Art. 5.11 – PREZZI UNITARI E REVISIONE PREZZI

La previsione economica degli interventi di manutenzione straordinaria e/o di pronto intervento, nonché i relativi consuntivi elaborati rispettivamente dall'Appaltatore e dalla Direzione Lavori saranno redatti sulla base dei prezzi unitari di cui al Tariffario delle OO.PP. per la Campania in vigore alla data della gara d'appalto, decurtati del ribasso offerto in sede di gara.

I prezzi unitari, come sopra determinati, decurtati del ribasso d'asta, sono fissi ed invariabili.

Con detti prezzi, diminuiti del ribasso d'asta, si intendono compensati: ogni fornitura, l'intera mano d'opera, ogni trasporto, ogni lavorazione ed ogni magistero per dare compiuto ogni singolo lavoro a regola d'arte e nel modo prescritto, anche quanto ciò non sia esplicitamente dichiarato negli articoli del presente Capitolato e nelle voci di tariffa, ed ogni risarcimento danni, anche se causati da forza maggiore salvo le particolari eccezioni indicate dalle leggi vigenti in materia.

Nessuna revisione prezzi sarà adottata così come previsto dalla legge n.359/92.

Art. 5.12 - LAVORI E PREZZI UNITARI NON PREVISTI

L'impresa appaltatrice è tenuta ad eseguire anche lavori eventualmente non compresi nella tariffa prezzi unitari di cui al precedente art. 5.10 del presente Capitolato, purché rientranti nelle categorie d'opera di cui al presente Capitolato. In tal caso la Direzione dei Lavori provvederà a valutarli secondo il disposto dell'articolo 163 del D.P.R. n. 207/2010 e, comunque, secondo le disposizioni legislative vigenti al momento del verificarsi del caso.

Art. 5.13 - CONTO FINALE E COLLAUDO

Il conto finale dell'appalto sarà compilato, ai sensi di legge, entro due mesi dalla data di scadenza del contratto. Il collaudo avverrà entro i tre mesi successivi alla predetta data. Alla liquidazione delle ritenute a garanzia ed alla restituzione della cauzione definitiva si provvederà ad approvazione degli atti di collaudo e conseguente accettazione degli impianti da parte del Comune.

Art. 5.14 - CESSIONE DEL CONTRATTO

Alle Parti è fatto divieto di cedere o trasferire diritti e/o obbligazioni di cui al contratto, senza il preventivo assenso dell'altra parte, salvo quanto previsto dall'art. 116 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.

Per quanto riguarda la cessione di crediti derivanti dal presente appalto, trova applicazione l'art. 117 del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

Art. 5.15 - SUBAPPALTO

L'Appaltatore è tenuto ad eseguire in proprio il servizio oggetto del contratto.

Il subappalto è ammesso nei termini di cui all'art. 118 del Dlgs 163/2006.

È vietato il subappalto del "terzo responsabile".

Le ditte offerenti che intendono avvalersi della facoltà di subappaltare, dovranno indicare la parte dell'appalto che intendono subappaltare o concedere in cottimo.

Nel caso di subappalto resta comunque impregiudicata la responsabilità della ditta aggiudicataria, ed i pagamenti saranno effettuati direttamente a favore di quest'ultima che è tenuta a trasmettere al Comune di Ercolano copia delle fatture quietanzate relative ai pagamenti effettuati al subappaltatore, con l'indicazione delle ritenute di garanzia effettuate.

L'Appaltatore è solidalmente responsabile con il subappaltatore degli adempimenti, da parte di questo ultimo, degli obblighi di sicurezza previsti dalla normativa vigente.

Art. 5.16 - CONTROVERSIE E LORO RISOLUZIONE

Qualsiasi divergenza dovesse sorgere in merito ad interpretazioni del contratto, sia di merito sia relative a circostanze non contemplate dal contratto stesso, saranno risolte in modo amichevole in contraddittorio fra l'Appaltatore e il Comune di Ercolano, secondo le norme vigenti.

In caso di mancato accordo è vietato l'arbitrato e la definizione delle controversie è demandata al competente Foro di Napoli.

Art. 5.17 - FALLIMENTO DELL'APPALTATORE

In caso di fallimento dell'appaltatore o risoluzione del contratto per grave inadempimento il Comune di Ercolano si avvale, senza pregiudizio per ogni altro diritto e azione a tutela dei propri interessi, della procedura prevista dall'art. 140 del D.Lgs. n. 163/2006.

Qualora l'Appaltatore sia un'associazione temporanea, in caso di fallimento dell'impresa mandataria o di una impresa mandante trovano applicazione rispettivamente i commi 18 e 19 dell'art. 37 del D.Lgs. n. 163/2006.

Art. 5.18 - RECESSO

La facoltà di recedere unilateralmente dal presente Contratto potrà essere esercitata dal Comune di Ercolano senza necessità di alcun preavviso all'Appaltatore, laddove il recesso sia giustificato da una delle seguenti cause:

- a) proposizione di una domanda di fallimento dell'Appaltatore, o di una sua ammissione a qualsivoglia procedura concorsuale;
- b) manifesta volontà dell'Appaltatore di dare corso alla propria liquidazione volontaria, o alla cessione dei propri beni ai creditori, o altra analoga procedura.

Nell'ipotesi di recesso del Comune di Ercolano ai sensi del presente articolo, troveranno applicazione le norme del Contratto (salvo che per le attività in corso di cui il Comune di Ercolano chieda il completamento ai sensi di quanto appresso previsto nel presente articolo).

Per quanto riguarda le eventuali attività che siano in corso alla data in cui la comunicazione del recesso del Comune di Ercolano divenga efficace ai sensi degli articoli che precedono, detta comunicazione dovrà specificare quali tra queste debbano essere portate a termine.

Le attività che saranno portate a termine (in conformità a quanto specificato nella comunicazione di recesso) saranno poi regolarmente retribuite dal Comune di Ercolano all'Appaltatore secondo le previsioni del Contratto.

Art. 5.19 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di inadempienza ai suoi obblighi, l'Appaltatore incorrerà nella decadenza da ogni suo diritto; l'aggiudicazione sarà risolta e il Comune di Ercolano sarà sciolto da ogni impegno, restando salva per il Comune di Ercolano, oltre l'incameramento della cauzione, ogni ulteriore azione di risarcimento danni, come pure la facoltà di aggiudicare l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria.

L'aggiudicazione diventa impegnativa per il Comune di Ercolano ad avvenuta efficacia del provvedimento che la dispone, mentre l'impresa concorrente è vincolata sin dal momento dell'inizio delle operazioni di gara.

L'appalto può essere risolto in qualsiasi momento, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del Codice Civile per inadempienza grave, che può essere costituita, oltre che da quanto specificato ai precedenti articoli, anche da reiterate inadempienze contrattuali che abbiano dato luogo ad applicazioni della penali di cui all'articolo 6.1.

Il Comune di Ercolano avrà facoltà di risolvere il contratto ai sensi degli artt. 1454 e 1662 c.c. mediante semplice lettera raccomandata previa messa in mora con concessione del termine di 15 giorni, senza necessità di ulteriori adempimenti, nei seguenti casi:

- frode nell'esecuzione delle prestazioni;
- inadempimento alle disposizioni del Comune di Ercolano riguardo ai tempi di esecuzione o quando risulti accertato il mancato rispetto delle ingiunzioni o diffide fattegli, nei termini imposti dagli stessi provvedimenti;
- manifesta incapacità o inidoneità, anche solo legale, nell'esecuzione delle prestazioni;
- inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale;
- sospensione delle prestazioni e mancata ripresa delle stesse da parte dell'Appaltatore senza giustificato motivo;
- rallentamento delle prestazioni, senza giustificato motivo, in misura tale da pregiudicare la realizzazione complessiva delle stesse nei termini previsti dal contratto;
- cessione del contratto o violazione di norme sostanziali regolanti il subappalto;
- non rispondenza delle prestazioni fornite alle specifiche di capitolato e allo scopo dell'appalto;
- mancato rispetto della normativa sulla sicurezza e la salute dei lavoratori di cui al decreto legislativo n. 81/2008 s.m.i.;
- ripetute violazioni ed inadempienze agli obblighi contrattuali assunti.

Nel caso di risoluzione del contratto, fermo restando l'obbligo dell'Appaltatore di corrispondere le penali eventualmente maturate ai sensi dell'articolo 6.1, si applicheranno le seguenti previsioni:

- l'Impresa dovrà immediatamente interrompere tutte le attività connesse alle prestazioni oggetto del contratto anche ove svolti da terze persone;
- il Comune di Ercolano avrà la facoltà di affidare a terzi (o realizzare in proprio) tutte le attività necessarie alla esecuzione del contratto interrotto a seguito dell'intimata risoluzione;
- l'Appaltatore dovrà provvedere all'immediata restituzione al Comune di Ercolano di tutte le attrezzature, macchinari, gli elaborati, i grafici e di quant'altro di proprietà o di pertinenza del Comune di Ercolano a disposizione dell'Appaltatore in quel momento (rinunciando espressamente sin d'ora a qualsiasi diritto di ritenzione o privilegio che l'Appaltatore possa vantare, a termini contrattuali o di legge).

Nei casi di risoluzione di cui sopra, l'Appaltatore sarà tenuto a risarcire il Comune di Ercolano dei maggiori costi (e di ogni altra conseguenza pregiudizievole) che, a seguito dell'inadempimento occorso, quest'ultimo dovesse sopportare ai fini di provvedere al completamento delle prestazioni oggetto del contratto, e di ogni ulteriore o maggior danno comunque sofferto dalla stessa in conseguenza dell'inadempimento di cui l'Appaltatore si sia reso responsabile. Il Comune di Ercolano potrà a tal fine anche avvalersi della Cauzione e della garanzia assicurativa. Il mancato adempimento dell'obbligo risarcitorio da parte dell'Appaltatore nei termini sopra citati sarà fonte di ulteriori responsabilità a suo carico.

Senza pregiudizio per quanto precede, il Comune di Ercolano avrà facoltà di ritenere integralmente risolto il contratto nel caso in cui si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- l'Impresa perda i requisiti soggettivi e/o qualifiche di cui al bando e la cui sussistenza è necessaria ai fini del corretto espletamento delle prestazioni oggetto del contratto;
- l'Appaltatore ceda a terzi propri diritti e/o le proprie obbligazioni (inclusi i crediti) di cui al contratto senza il preventivo assenso del Comune di Ercolano o comunque violi le disposizioni dell'articolo "Cessione del Contratto".

Art. 5.20 - ONERI A CARICO DELL'APPALTATORE

Competono all'Appaltatore, nell'ambito delle prestazioni affidate, e sono a suo completo carico:

- tutte le spese inerenti l'aggiudicazione dell'appalto: redazione e presentazione dell'offerta, stipulazione del contratto, i diritti di segreteria, l'imposta di registro, di bollo nessuna esclusa, spese relative alle copie ed atti che occorressero, esclusa l'IVA che sarà a carico del Comune di Ercolano;
- la nomina di un tecnico, cui competerà la piena ed assoluta responsabilità in ordine alla mano d'opera ed alle norme antinfortunistiche, sollevando da ogni e qualsiasi responsabilità il Comune di Ercolano. Di tale nomina l'Appaltatore dovrà dare comunicazione scritta al Comune di Ercolano;
- l'adozione, nell'eseguire tutti i lavori, dei procedimenti e delle cautele necessarie per garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati. Ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni ricadrà pertanto sull'Appaltatore, restandone sollevato il Comune di Ercolano ed il personale preposto alla Direzione e sorveglianza;
- la Direzione, sorveglianza e disciplina delle Maestranze dipendenti, che deve essere assicurata nella quantità richiesta dalla entità del lavoro e del termine di consegna convenuto con il Comune di Ercolano;
- la regolare esecuzione di tutti i lavori in conformità a quanto fissato dal capitolato speciale d'appalto, nonché dalle disposizioni di legge vigenti in materia;
- la corresponsione ai propri dipendenti delle retribuzioni dovute e l'attuazione nei loro confronti delle assistenze, assicurazioni e previdenze secondo le norme di legge e dei contratti collettivi di lavoro;
- lo sgombero, a lavori ultimati, delle attrezzature, dei detriti, dei materiali residuati e di quanto altro non utilizzato nell'esecuzione delle opere, delle forniture o altre prestazioni;
- rispondere per i danni provocati direttamente o indirettamente dalle proprie Maestranze, ogni qualvolta ne venga accertata la responsabilità;
- la responsabilità verso il Comune di Ercolano dell'esatto e puntuale adempimento del contratto, della buona riuscita dei lavori e dell'opera dei suoi dipendenti;
- tutti gli oneri relativi all'effettuazione delle prove e dei controlli che l'Ufficio Tecnico del Comune di Ercolano ordina di eseguire sull'impianto e sui materiali impiegati ed in particolare dell'occorrente manodopera, degli strumenti ed apparecchi di controllo e quant'altro necessario.

Art. 5.21 - ONERI A CARICO DEL COMUNE DI ERCOLANO

Sono a carico del Comune di Ercolano gli oneri per:

- l'approvvigionamento di ACQUA;
- la fornitura di ENERGIA ELETTRICA;
- la modifica, ammodernamento, adeguamento e installazione di nuove apparecchiature dovute alla applicazione di normative di legge emanate in data successiva al presente appalto;
- la modifica degli impianti per sopperire ad eventuali esigenze di bilanciamento termico, non imputabili alla conduzione degli impianti, mirate a consentire l'uniformità di temperatura in tutti i locali degli edifici riscaldati;
- l'I.V.A. in misura di legge.

TITOLO SESTO PENALI

Art. 6.1 - PENALI

Il pagamento delle penali non solleva l'Appaltatore da ogni onere, obbligo e qualsiasi responsabilità conseguente l'inadempienza rilevata. Le penali eventualmente maturate saranno detratte dai corrispettivi dovuti dal Comune di Ercolano all'Appaltatore per le prestazioni svolte in sede di liquidazione delle rate in cui si articola il corrispettivo delle prestazioni fornite.

Nel caso venissero verificate deficienze di prestazioni o di consegna da parte dell'Appaltatore, constatate in contraddittorio con il suo rappresentante, verrà addebitata una penale per ogni deficienza, secondo la gravità della

stessa, a insindacabile giudizio del Comune di Ercolano; resta inoltre impregiudicata ogni azione del Comune di Ercolano verso l'Appaltatore per danni subiti.

E' riservata al Comune di Ercolano la facoltà di adottare i provvedimenti di propria convenienza per migliorare le prestazioni oggetto di appalto, restando a carico dell'Appaltatore le spese ed i danni conseguenti, senza eccezione, ivi compresa la risoluzione del contratto.

L'ammontare delle penalità applicate dal Comune di Ercolano all'Appaltatore viene detratto dal primo rateo in pagamento.

Le inadempienze agli obblighi contrattuali e le relative penali applicate possono essere principalmente identificate in:

- interruzioni delle prestazioni conseguenti a interventi da parte dell'Appaltatore: Penale pari a € 1.000,00 per ogni interruzione;
- mancato intervento da parte dell'Appaltatore per richieste urgenti dovuto alla mancanza di reperibilità degli incaricati dell'Appaltatore: Penale pari a € 1.000,00 per ogni mancato intervento;
- mancato rispetto delle scadenze relative alle verifiche a norma di legge: Penale pari a € 1.000,00 per ogni mancanza;
- mancato rispetto degli orari di funzionamento stabiliti dal Comune di Ercolano: Penale pari a € 500,00 per ogni mancanza;
- mancata osservanza dei tempi di intervento, ritardo rispetto a quanto previsto nel presente Capitolato, per ogni accertata inadempienza: Penale pari a € 500,00 per ogni mancanza;
- mancato mantenimento dei parametri contrattuali (temperatura nei locali):
 - * inerenti il riscaldamento invernale, per il mancato mantenimento delle temperature prescritte dal Comune di Ercolano, per ogni giorno in cui l'inadempienza viene rilevata: Penale pari a € 500,00;
 - * per la climatizzazione estiva, per ogni giorno in cui l'inadempienza viene rilevata: Penale pari a € 300,00.

I disservizi sopra elencati sono di carattere indicativo e riguardano le principali deficienze che possono essere riscontrate; altre deficienze nella conduzione del servizio saranno trattate di volta in volta applicando a ciascuna di esse la penalità secondo la gravità del caso e la discrezionalità del Comune di Ercolano nel rispetto del minimo di €. 250,00 e del massimo di €. 1.500,00.

Art. 6.2 – APPLICAZIONE DELLE PENALI – CORRISPETTIVO MASSIMO - RISERVE

Nei casi di ritardi ed inadempimenti che danno luogo all'applicazione delle penali, il Comune di Ercolano provvede ad inoltrare una contestazione scritta all'Appaltatore.

Quest'ultimo avrà un tempo massimo di tre giorni lavorativi dal ricevimento della comunicazione per trasmettere le proprie controdeduzioni.

Trascorso tale periodo e, comunque, qualora le controdeduzioni non siano accoglibili, il Comune di Ercolano provvederà all'applicazione delle penali.

L'ammontare complessivo che l'Appaltatore potrà essere tenuto a corrispondere al Comune di Ercolano a titolo di penale non potrà eccedere il 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale per il quale si è verificato l'inadempimento. Oltre tale importo il Comune di Ercolano ha la facoltà di rescindere il contratto in danno all'Appaltatore.

Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 1382 c.c. è comunque fatta salva la risarcibilità dei danni eventualmente eccedenti l'ammontare delle penali, che il Comune di Ercolano dovesse sopportare a causa dell'inadempimento occorso (ivi compresi, senza pregiudizio per le generalità di quanto precede, i maggiori costi che il Comune di Ercolano dovesse sopportare per tentare di recuperare o ridurre il ritardo accumulato).

Indipendentemente da quanto previsto nel presente articolo, qualora l'Appaltatore ometta di eseguire, anche parzialmente, le prestazioni indicate nel presente Capitolato, ovvero qualora non vengano raggiunti gli obiettivi prefissati con il presente Capitolato, il Comune di Ercolano può ordinare ad altra impresa, previa comunicazione all'Appaltatore, l'esecuzione parziale o totale delle prestazioni omesse dallo stesso, addebitando i relativi costi ed i danni derivati all'Appaltatore stesso.

TITOLO SETTIMO
GESTIONE DEL SERVIZIO – RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA

Art. 7.1 - PIANO DI GESTIONE DEL SERVIZIO

Tutte le attività oggetto del presente appalto dovranno essere eseguite in conformità ad un piano di gestione del servizio, predisposto dall'Aggiudicatario, per l'assicurare la qualità delle prestazioni.

Il piano, che dovrà essere presentato in sede di gara e conformemente rispettato per tutta la durata dell'appalto, dovrà comprendere:

- il "piano della manutenzione", contenente:
 - a) l'elenco delle operazioni di cui si compongono le varie fasi di ogni attività; per le attività di manutenzione impianti, come minimo, dovrà essere previsto quanto stabilito dal presente capitolato e da normative di legge evidenziando le attività aggiuntive e/o migliorative;
 - b) la descrizione di ogni operazione con specificazione e motivazione delle modalità operative, delle procedure, delle sequenze, delle tempistiche, delle risorse e l'assegnazione di specifiche responsabilità ed autorità e risorse durante le differenti fasi delle attività;
- il "cronoprogramma" degli interventi di manutenzione previsti nel piano di manutenzione;
- la "elencazione della struttura operativa" indicante la capacità organizzativa, la struttura logistica, lo staff tecnico, il personale operativo, le attrezzature, i mezzi e le strumentazione messi a disposizione per l'espletamento delle prestazioni;
- le "modalità di monitoraggio del servizio" con eventuale adozione di particolari tecniche di gestione informatizzata della manutenzione;
- le modalità di espletamento del "servizio di reperibilità di pronto intervento": tempestività e tempi di intervento previsti.

L'Aggiudicatario dovrà altresì provvedere affinché tutte le maestranze e i soggetti coinvolti nelle prestazioni conoscano il "Piano" e svolgano il proprio compito per garantire un risultato pari alle aspettative.

Il "Piano di Gestione del Servizio" dovrà essere periodicamente aggiornato e sottoposto all'esame del Comune di Ercolano nella nuova stesura.

Art. 7.2 - PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Ciascun concorrente potrà presentare in sede di offerta, qualora lo riterrà opportuno, un "Progetto di riqualificazione energetica" al fine di indicare attività tese ad assicurare il necessario aggiornamento tecnologico del sistema edificio-impianto ed a garantire le condizioni di comfort ambientale 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 favorendo il ricorso alle fonti rinnovabili o assimilate, salvo impedimenti di natura tecnica od economica.

La finalità della riqualificazione tecnologica è migliorare, in termini tecnici ed economici convenienti, il sistema edificio-impianto per garantire le condizioni di comfort ambientale, di sicurezza e di salvaguardia ambientale, a seguito di attività di diagnosi e analisi tecnico-economica.

Tale piano potrà essere suddiviso in due parti:

- Interventi di adeguamento normativo e/o riqualificazione tecnologica e/o ottimizzazione energetica, senza oneri aggiuntivi per l'Ente Appaltante, tesi al risparmio energetico, alla riduzione delle emissioni nocive in atmosfera, all'ottimizzazione delle attività gestionali;
- Interventi di adeguamento normativo e/o riqualificazione tecnologica e/o ottimizzazione energetica, con oneri a carico dell'Ente Appaltante, tesi al risparmio energetico, alla riduzione delle emissioni nocive in atmosfera, all'ottimizzazione delle attività gestionali. Detti interventi potranno costituire attività, a scelta insindacabile della Stazione Appaltante, di manutenzione straordinaria e saranno eseguiti solo se ordinati dalla Stazione Appaltante.