

Regione Piemonte



Provincia di Asti

COMUNE DI VALFENERA

SETTORE TECNICO

Responsabile: Geom. Silvio Galletti

DISCIPLINARE TECNICO

Servizio di conduzione e manutenzione della centrale termo frigorifera del palazzo comune con assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile" quinquennio luglio 2023 – giugno 2028

Art. 1 – Descrizione degli immobili

Gli immobili interessati al servizio sono:

- 1) Palazzo comunale (uffici comunali e scuola elementare): in piazza Tommaso Villa n. 3 – potenza nominale kW 232,60;
- 2) Teatrino Villa: in piazza Tommaso Villa n. 5 – potenza nominale kW 32;
- 3) Impianto frigo di raffrescamento uffici comunali.

Art. 2 – Disposizioni relative alla finalità del servizio.

La finalità del servizio è l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici, nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia ai sensi del D.P.R. 412/93 e smi.

Art. 3 – Soggetti abilitati

Il presente appalto può essere eseguito da soggetti abilitati:

- ai sensi dell'art. 11 comma 3 del D.P.R. 412/93 e successive modifiche ed integrazioni;
- all'esercizio delle attività di cui all'art. 1 del decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37/2008 (ex legge 46/90);
- ai sensi dell'art. 287 del D.Lgs. 152/2006.
- ai sensi dell'art. 6, comma 8 del D.P.R. 74/2013 dovrà essere in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, o attestazione rilasciata ai sensi del d.P.R. del 5 ottobre 2010, n. 207, nelle categorie OG 11, impianti tecnologici, oppure OS 28.

Art. 4 – Modalità di esecuzione del servizio

Il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria programmata degli impianti comprende:

1. l'esecuzione di tutti gli interventi di conduzione e manutenzione;
2. 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 e componenti stessi e che comportano l'impiego di attrezzature e materiali di consumo corrente così come definito all'art. 1 comma 1 lettera h) del D.P.R. 412/93 e successive modifiche ed integrazioni;
3. assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile impianto" ed essere in possesso della certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, o attestazione rilasciata ai sensi del d.P.R. del 5 ottobre 2010, n. 207, nelle categorie OG 11, impianti tecnologici, oppure OS 28;
4. l'esecuzione di interventi di ripristino degli impianti e/o interventi correttivi o di messa in sicurezza degli stessi;
5. compilazione della scheda di controllo in cui viene riportata l'operazione di controllo e la frequenza;
6. assistenza con tecnici qualificati;
7. attrezzatura necessaria per lo svolgimento dei lavori;
8. strumenti di misura per il controllo di funzionamento degli impianti quali: contagiri, manometro, termometro, psicometro, manometro, tubo di pitot, fonometro, etc;
9. interventi a chiamata per ripristino impianti e/o interventi correttivi o di messa in sicurezza degli impianti;
10. Compilazione e sottoscrizione periodica del "libretto di centrale" di cui al comma 9 art. 1 del D.P.R. 26.8.1993 n. 412 e successive modificazioni ed integrazioni;
11. Compilazione e sottoscrizione periodica del nuovo libretto impianti, del libretto per gli impianti di climatizzazione ed alla redazione del "rapporto di efficienza energetica, di cui al D.M. 10 febbraio 2014;
12. fornitura, compilazione ed affissione di una tabella concernente:

- a. l'indicazione del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico e dell'orario di attivazione giornaliera prescelto dalla proprietà nell'ambito dell'art. 9 del D.P.R. 412/93;
 - b. l'indicazione delle generalità ed il domicilio dell'Appaltatore;
13. tutti gli interventi per l'accensione e lo spegnimento degli impianti, sia quelli ordinari che nei periodi di festività o altro (natale, pasqua etc.), compresi inoltre tutte quelle accensioni e spegnimenti dovute a piccoli malfunzionamenti, etc. nonché tutte le modifiche di orari richieste dall'Ente;
 14. tutti gli interventi in generale atti a garantire il regolare funzionamento degli impianti durante il periodo di funzionamento, anche in funzione delle condizioni climatiche esterne, in particolare gli interventi per la regolazione degli orologi, da eseguirsi in più periodi dell'anno, che consentono l'accensione e lo spegnimento degli impianti al fine di ottimizzare i consumi di combustibile;
 15. le verifiche con apposizione dei bollini di controllo con cadenza come stabilito all'autorità provinciale.

Art. 5 – Interventi non compresi – Manutenzione Straordinaria

Sono esclusi dal presente capitolato i seguenti interventi:

1. opere impiantistiche ed assistenze murarie, da elettricista, da imbianchino, per controsoffitti, per lavori relativi a sostituzioni, riparazioni, revisioni per cause accidentali e per mantenere il rispetto della normativa vigente durante la durata del contratto;
2. fornitura del gas combustibile, gasolio, acqua, energia elettrica, lampade, starter e qualsiasi altro materiale inerente l'illuminazione;
3. modifiche ad impianti;
4. interventi di ripristino impianti per danneggiamenti vandalici e cause accidentali e/o modifiche che si rendessero necessarie per garantire il corretto funzionamento e lo svolgimento con regolarità delle attività manutentive elencate all'art. 4;
5. interventi di manutenzione straordinaria.

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico ai sensi dell'art. 1 comma 1 lettera i) del D.P.R. 412/93 e successive modifiche ed integrazioni, visto l'art. 5 comma 5 del DPR medesimo.

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

L'Appaltatore avrà l'obbligo di presentare, un preventivo relativo alle opere di manutenzione sulla base delle voci dei prezziari successivamente indicati, relativo alle opere impiantistiche, edili ed agli impianti elettrici, vigente al momento della preventivazione, ribassate della percentuale indicata nell'offerta economica.

Tale preventivo sarà visionato dalla Stazione Appaltante che si riserva la facoltà di valutarne la correttezza.

Resta comunque l'obbligo da parte dell'Appaltatore di realizzare le attività di manutenzione, qualora abbia ricevuto l'autorizzazione in relazione al preventivo presentato, secondo le modalità descritte nel presente Capitolato e/o concordati con la Stazione Appaltante.

Sono altresì ovviamente a completo carico dell'Appaltatore tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere causati da negligenza dello stesso nel compimento delle funzioni previste nel capitolato.

Inoltre, di tutte le opere di manutenzione straordinaria inerenti gli impianti deve essere fornita alla Stazione Appaltante adeguata e circostanziata informazione compresa la produzione di eventuali certificazioni di conformità di opere e componenti.

Tra le attività di manutenzione straordinaria, dovrà essere data massima priorità agli interventi che consentano di eliminare le situazioni fonte di potenziale pericolo.

Nell'eventualità di sostituzione di generatori, bruciatori, apparecchi scaldacqua autonomi, canne fumarie (tratto interno centrale termica), apparecchiature e sistemi elettrici/elettromeccanici si intendono totalmente comprese e compensate nel prezzo offerto tutte le spese e le pratiche tecnico-amministrative

finalizzate all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, progetti, certificati e collaudi richiesti dalle normative vigenti in materia.

Rimane stabilito che tutti i materiali e le apparecchiature da installare a cura dell'Appaltatore abbiano caratteristiche tecnico-qualitative uguali o migliori rispetto a quelle preesistenti.

Al termine delle operazioni di manutenzione l'Appaltatore avrà l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto di controllo tecnico conformemente alla normativa vigente (art.7 D. Lgs. 192/2005 e D. Lgs. 311/2006).

Ai fini della contabilizzazione dei lavori di manutenzione straordinaria, si farà riferimento ai prezziari, al momento vigenti, nell'ordine di seguito indicato:

- a) Prezziario Regione Piemonte applicando ai prezzi unitari il ribasso percentuale offerto in sede di gara;
- b) Listino Prezzi delle case produttrici e installatrici di impianti termici/condizionamento;
- c) in mancanza analisi dei prezzi.

Per l'esecuzione degli eventuali lavori di manutenzione straordinaria l'appaltatore dovrà far pervenire il relativo preventivo di spesa e il Comune di Valfenera potrà, a propria discrezione, in tutto o in parte, assegnare detta esecuzione all'appaltatore, che sarà obbligato ad applicare sul preventivo medesimo, il ribasso offerto in sede di gara.

L'Amministrazione, inoltre, si riserva la facoltà di affidare ad altro soggetto i lavori di manutenzione straordinaria ove ritenga opportuno che detti lavori non siano o non possano - per qualsivoglia motivazione - essere eseguiti dal soggetto affidatario del servizio de qua.

Art. 6 – Riparazioni, sostituzioni, revisioni, fornitura di parti di ricambio

Eventuali sostituzioni, riparazioni, revisioni che si rendessero necessarie durante la durata del contratto a seguito di cause accidentali o per mantenere il rispetto di quanto previsto dal presente Capitolato e dalla normativa vigente, devono essere comunicate con tempestività alla stazione appaltante e dalla stessa essere approvate prima della loro realizzazione.

Art. 7 – Consegna dell'impianto

L'impianto oggetto del contratto sarà consegnato dal Committente nello stato di fatto in cui si trova ma comunque funzionante.

Art. 8 – Riconsegna dell'impianto

L'impianto dovrà essere riconsegnato alla fine del rapporto contrattuale previa verifica, in contraddittorio tra Committente ed Appaltatore, con verbale attestante in particolare lo stato dell'impianto e il rendimento di combustione della centrale termica.

Art. 9 – Esercizio dell'impianto

Per ESERCIZIO si intende la conduzione dell'impianto nei termini previsti dalle vigenti leggi facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti e conformemente agli art. 3 e 4 del D.P.R. 412/93 e successive modifiche ed integrazioni.

Le finalità dell'esercizio dell'impianto è di assicurare il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente relativamente agli edifici, in relazione alle loro destinazioni d'uso, nonché secondo le esigenze della Committenza.

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

- avviamento dell'impianto;
- conduzione dell'impianto secondo le norme vigenti;
- pronto intervento;
- spegnimento/attenuazione;
- azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge;
- messa a riposo.

Art. 10 – Periodo e durata della gestione

Il periodo annuale di esercizio degli impianti termici, è di 365 giorni da luglio 2023 a giugno 2028.

La durata giornaliera di funzionamento a piena potenza, consentita dalla zona climatica, può essere frazionato in due o più sezioni ed in regime di attenuazione nel rispetto di quanto prescritto all'art. 9 comma 6 del D.P.R. 412/93 e successive modifiche ed integrazioni.

L'Appaltatore deve esporre presso l'impianto termico una tabella in cui deve essere indicato:

- il periodo annuale di esercizio dell'impianto termico;
- l'orario di attivazione giornaliera definito dal Committente;
- le generalità ed il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico.

Art. 11 – Variazione della durata e dell'orario di gestione

Il Committente armonizzerà il periodo di gestione in base alle condizioni meteorologiche ed in accordo con le ordinanze dell'Autorità Sindacale.

Art. 12 – Conservazione e compilazione del libretto di centrale, del nuovo libretto impianti ed altre registrazioni

Il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione conserva il "libretto di centrale", conforme a quanto disposto dalla normativa vigente presso la centrale termica.

Il nominativo del responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico deve essere riportato con evidenza sul "Libretto di centrale":

La compilazione per le verifiche periodiche è effettuata a cura del responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico.

Il responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico deve apporre la propria firma sul libretto di centrale per accettazione della funzione.

Art. 13 – Preparazione e prove per l'avviamento dell'impianto

L'Appaltatore è tenuto entro una settimana dalla consegna dell'impianto a prepararlo 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 a proprie spese una prova a caldo dell'impianto i cui risultati devono essere trascritti nel "libretto di centrale".

La prova a caldo deve avere una durata minima di 4 ore salvo diversi accordi con il personale dell'Ente, con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate in centrale termica e delle sottostazioni e centraline.

L'Appaltatore è tenuto a comunicare al personale tecnico della stazione appaltante tramite appositi cartelli e con preavviso di 48 ore, la data di effettuazione della prova suddetta.

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

Art. 14 – Gestione

La gestione dell'impianto deve garantire il mantenimento di una temperatura media nei limiti di legge.

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

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

L'Appaltatore deve garantire in qualsiasi tempo una perfetta combustione nel rispetto dei valori limiti di emissione stabiliti dalla legge normativa vigente.

Le misure devono essere trascritte nel "libretto di centrale".

Nelle centrali alimentate con combustibile gassoso (tutte), l'impianto deve essere condotto secondo quanto prescritto:

- dalla circolare n. 68 del 25.11.1969 (norme di sicurezza per impianti termici a gas di rete allegato "A" e successive circolari di chiarimento);
- dalla Legge n. 1083 del 6.12.1971 (norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile);
- dalle norme UNI-CIG vigenti;

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 della centrale termica e dell'impianto in generale.

Eventuali guasti che comportino la fermata degli impianti per un tempo superiore a 1 ora devono essere immediatamente comunicati dall'Appaltatore al Committente e segnalati al personale tecnico della stazione appaltante mediante avviso telefonico o e-mail certificata valfenera@cert.ruparpiemonte.it

Art. 15 – 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, che devono essere registrati sul libretto di centrale.

Gli elementi da sottoporre a verifica periodica e le misure da effettuare sono quelli riportati nel libretto di centrale.

Tali verifiche e misure 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.).

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 presenti nelle centrali termiche.

Qualsiasi loro disfunzione deve essere tempestivamente segnalata al personale tecnico della stazione appaltante per gli interventi del caso.

L'Appaltatore deve curare inoltre:

- il mantenimento in funzionamento delle apparecchiature di depurazione o di addolcimento dell'acqua da immettere nell'impianto, compresa la fornitura dei prodotti necessari per il funzionamento delle stesse apparecchiature;
- il mantenimento in funzionamento 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 Committente e l'Appaltatore deve prendere i provvedimenti volti a garantire l'effettuazione delle misure.

Art. 16 – Determinazione del rendimento di combustione

Per i generatori di calore di potenza > 35 Kw, il rendimento di combustione delle centrali termiche deve essere effettuato almeno due volte all'anno: all'inizio ed alla metà del periodo di riscaldamento.

Per i generatori di potenza <35 Kw, il rendimento di combustione deve essere effettuato almeno una volta all'anno, salvo indicazioni più restrittive.

I rilievi devono essere registrati nel libretto di centrale.

Art. 17 – Responsabilità dell'Appaltatore

L'Appaltatore in quanto terzo responsabile esegue il servizio e gli eventuali i lavori sotto la propria ed esclusiva responsabilità, assumendone tutte le conseguenze nei confronti del Committente e di terzi.

L'Appaltatore è obbligato ad adottare, nell'esecuzione di tutte le prestazioni, 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.

Art. 18 – Oneri a carico dell'appaltatore

Sono a carico dell'Appaltatore anche gli oneri di seguito elencati:

1. tutte le prove ed i controlli che il Committente ordina di eseguire sull'impianto e sui materiali impiegati per la gestione del calore;
2. i controlli e le prove che, a seguito di inottemperanza, vengono fatti svolgere direttamente dal committente;
3. l'occorrente manodopera, gli strumenti ed apparecchi di controllo e quant'altro necessario per eseguire verifiche e prove preliminari o in corso di gestione delle centrali termiche;
4. tutte le spese di contratto, bollo, di copia, di registrazione e per i diritti di segreteria, di documentazione ed eventuali disegni, certificati e protocolli.

Art. 19 – Oneri a carico del Committente

Sono a carico del Committente gli oneri per:

- l'approvvigionamento di acqua;
- la fornitura di energia elettrica (illuminazione e forza motrice);
- la modifica, ammodernamento, adeguamento ed installazione di nuove apparecchiature;
- 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;
- la manutenzione straordinaria degli impianti.

Art. 20 - Inadempienze e penalità

Qualora per qualsiasi motivo imputabile all'appaltatore il servizio non venga espletato nel rispetto di quanto previsto nel presente capitolato, l'Ente Committente applicherà le penali di seguito specificate, previa contestazione scritta dell'inadempienza trasmessa via PEC, in tale contestazione l'appaltatore ha la possibilità di effettuare controdeduzione nel termine temporale di 24 ore nella giornata lavorativa.

1. L'appaltatore dovrà provvedere all'esecuzione delle seguenti operazioni:

- presentarsi per la riparazione dei guasti **entro e non oltre un'ora dalla chiamata del Comune** e esecuzione della riparazione entro 1 ora dall'arrivo (compatibilmente alla gravità del guasto, e comunque entro il termine indicato dal Responsabile del Servizio comunale) onde ripristinare il funzionamento dell'impianto. Qualora non sia sufficiente la semplice sostituzione del particolare, la ditta, fatto constatare il guasto al Responsabile del Servizio comunale, previa autorizzazione dello stesso e secondo le disposizioni da lui impartite, provvederà alla sostituzione dell'apparecchiatura non funzionante;

Per l'intempestivo intervento di rimessa in funzione dell'impianto in caso di blocco o avaria quanto non dipenda da un intervento di manutenzione straordinaria, ovvero quanto l'intervento si protragga oltre le due ore dalla chiamata telefonica o a mezzo fax/pec, verrà applicata una penale di € 75,00/ora o frazione della stessa;

2. per la mancata messa a regime degli impianti con la massima potenzialità termica dopo le eventuali interruzioni programmate: una penale pari a €/impianto 50,00 per ogni giornata e successiva frazione;

3. per la mancata o incompleta tenuta delle registrazioni previsti dal libretto di centrale/ libretto impianti: una penale di € 45,00 per ogni impianto;

4. per la mancata effettuazioni dei controlli e delle misure indicate nel libretto di centrale: una penale di € 55,00 per ogni impianto.

5. per la mancata o incompleta redazione del "rapporto di efficienza energetica, di cui al D.M. 10 febbraio 2014: una penale di € 45,00 per ogni impianto;

6. per il mancato spegnimento/accensione nei periodo di inattività degli edifici come stabilito dal Committente preventivamente: € 50 al giorno per ogni impianto.

Art. 21 - Firma per accettazione

Copia del presente Capitolato tecnico dovrà essere controfirmato dal prestatore del servizio (titolare o legale rappresentante) a conferma ed accettazione integrale di tutte le clausole che in esso regolano il conferimento d'incarico.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Silvio geom. Galletti

(Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005)