



COMUNE DI GRUMONEVANO
Città Metropolitana di Napoli
Via Giotto, 4 – 80028 Grumo Nevano (NA)
III SETTORE-URBANISTICA-SUAP-MANUTENZIONE
<http://www.comune.grumo-nevano.na.it>

CAPITOLATO D'APPALTO

**MANUTENZIONE E CONDUZIONE IMPIANTI TERMICI
MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICOSANITARI E
MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI IMMOBILI COMUNALI
CON ASSUNZIONE RUOLO TERZO RESPONSABILE PER IL
PERIODO NOVEMBRE 2023 -APRILE 2026**

Affidamento ai sensi dell'art. 108 comma 3 D.LGS. 36/2023 a seguito di manifestazione di interesse mediante piattaforma MEPA. Importo a base di gara € 130.000,00 di cui €1.300,00 oneri della sicurezza non soggetti a ribasso _oltre iva.

Importo a base di gara €130.000,00 di cui €1.300,00 oneri della sicurezza non soggetti a ribasso oltre IVA al 22%

ART.1 - OGGETTO E DURATA DEL CONTRATTO

Il presente capitolato ha per oggetto l'esecuzione del servizio di manutenzione periodica e messa in esercizio secondo le prescrizioni del D.P.R. 412/93 e s.m.i. di tutti gli impianti termici di proprietà comunale, e la manutenzione degli impianti idricosanitari e degli impianti elettrici degli immobili comunali e precisamente quelli a servizio dei seguenti edifici:

Istituto Comprensivo Matteotti-Cirillo via Baracca (centrale termica per riscaldamento e caldaia murale per acqua calda sanitaria);

Istituto Comprensivo Matteotti-Cirillo plesso via Quintavalle (centrale termica per riscaldamento, caldaia murale per acqua calda sanitaria);

Istituto Comprensivo Matteotti-Cirillo via Meucci (centrale termica per riscaldamento e caldaia murale per a.c.s.);

Scuola Pascoli via XXIV Maggio centrale termica unica per la scuola e n. 3 caldaie murali per la palestra, 1 caldaia murale casa custode;

Scuola Pascoli plesso via Quintavalle caldaia murale per riscaldamento scuola materna;

Scuola Pascoli plesso Deledda via Giotto (centrale termica a metano che alimenta anche gli uffici comunali);

Uffici comunali la centrale termica è comune al Plesso Deledda, c'è una caldaia murale per ufficio anagrafe;

Comando polizia municipale caldaia murale per a.c.s. e riscaldamento;

sede Protezione Civile non ci sono centrali termiche ma scaldabagno per a.c.s. e condizionatori;

Biblioteca Comunale non ci sono centrali termiche ma scaldabagno per a.c.s. e condizionatori.

Il presente appalto è valevole dalla data di aggiudicazione fino al 31.03.2026

Art. 2 – DEFINIZIONE DI IMPIANTO TERMICO

Per impianto termico ai fini del presente contratto deve intendersi un impianto tecnologico destinato alla climatizzazione degli ambienti senza produzione di acqua calda comprendente i sistemi di produzione, distribuzione ed utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo.

ART. 3 - AMMONTARE DELL'APPALTO

Importo servizio è di € 130.000,00 di cui € 1.300,00 oneri per la sicurezza per l'intero periodo escluso iva nella misura del 22%.

L'importo relativo al canone di manutenzione per terzo responsabile è di € 4.000,00 all'anno solo come responsabile ritenendosi l'appaltatore il tutto soddisfatto dal Comune con il pagamento del canone che sarà corrisposto in due rate annuali ogni sei mesi.

ART. 4 - CONSISTENZA DEL SERVIZIO

Il servizio che forma oggetto del presente appalto è riferito alla manutenzione degli impianti termici, idricosanitari ed elettrici, conduzione e assunzione del ruolo di terzo responsabile per le centrali termiche indicate nell'art. 1.

ELENCO INTERVENTI COMPRESI NEL SERVIZIO

– *Analisi tecnico-energetica dell'impianto comprendente*

- 1) la verifica della conformità dell'impianto alla normativa e legislazione tecnica vigente;
- 2) la verifica della completezza della documentazione e certificazione di legge;

- 3) la verifica dello stato dei componenti dell'impianto;
- 4) la valutazione di eventuali modifiche di impianto, aggiornamenti tecnologici o sostituzione di materiali obsoleti,
- 5) la valutazione di eventuali manutenzioni straordinarie e altre operazioni atte a garantire un risparmio energetico.

– *Conduzione dell'impianto*

La conduzione dell'impianto termico, come previsto dal D.P.R. 412/93 e s.m.i. comprende l'attività di: accensione, fornitura e compilazione del libretto della centrale, rispetto del periodo annuale di esercizio, osservanza dell'orario prescelto, nei limiti della durata giornaliera di attivazione, mantenimento della temperatura ambientale nei limiti consentiti e secondo fasce orarie concordate con l'utenza, verifica di eventuali anomalie rispetto alle condizioni rilevate all'atto della messa in funzione, verifica del rendimento di combustione e spegnimento dell'impianto.

Temperatura ambientale: per garantire la temperatura dell'ambiente nelle singole unità immobiliari la ditta appaltatrice provvederà ad effettuare i necessari interventi per equilibrare l'erogazione del calore per tutte le utenze, adottando gli opportuni accorgimenti o migliorie tecniche. Per questo il committente si impegna a rendere accessibili tutte le parti dell'impianto e le relative unità immobiliari, nonché a consentire l'effettuazione delle necessarie migliorie.

Durante l'esercizio la ditta appaltatrice provvederà a verificare periodicamente la temperatura dell'ambiente nei locali di riferimento concordati dal committente. In ogni caso gli occupanti delle unità immobiliari dovranno segnalare qualsiasi difformità delle temperature rilevate che potranno verificarsi durante l'esercizio; in mancanza di tale segnalazione la temperatura si intende quella concordata e comunque in ottemperanza alla legge.

Le verifiche per la corretta conduzione dell'impianto e gli interventi per la manutenzione straordinaria saranno effettuati ogni 15 gg e registrati nel Libretto di centrale che la ditta appaltatrice dovrà fornire, compilare e registrare nella tabella "Controllo parametri d'impianto";

– *Manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termici, idrico-sanitari ed elettrici:*

con riferimento ai servizi igienici presenti nelle scuole, e negli immobili comunali, garantendo il perfetto funzionamento degli apparecchi igienico-sanitari, dei rubinetti, delle cassette di scarico, e di quant'altro possa garantire il funzionamento dell'impianto.

1. Il servizio di manutenzione dell'impianto elettrico:

nello svolgimento di tale attività la Ditta dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; La conduzione degli impianti elettrici dovrà assicurare la continuità del servizio degli impianti stessi e dovrà inoltre garantire nei singoli locali il mantenimento delle funzione per cui l'impianto è stato realizzato.

La Ditta garantirà nei vari ambienti il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito. Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica dovranno essere richieste ed autorizzate dal Rup.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio dovranno essere effettuati tutti controlli ed attuate le misure previste dalla normativa vigente; i controlli saranno effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente riportati sui relativi registri.

Il modello di registro per l'impianto idrico-sanitario dovrà essere sottoposto all'approvazione del direttore dell'esecuzione del contratto.

La Ditta dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare all'Amministrazione ogni anomalia o stato di pericolo.

La ditta verificherà periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare; la certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà essere effettuata con le modalità previste dagli enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.

E' fatto obbligo alla ditta garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico di tutti gli impianti elettrici presenti.

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti elettrici sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

Dovranno essere effettuate ulteriori attività di controllo e manutenzione, preventivo e periodica, necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti.

Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione della S.A., dovranno comunque essere consuntivati con apposito rapportino.

Nello svolgimento di tale attività la Ditta dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; sarà inoltre compito della Ditta verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

La conduzione degli impianti elettrici dovrà assicurare la continuità del servizio degli impianti stessi e dovrà inoltre garantire nei singoli locali il mantenimento della funzione per cui l'impianto è stato realizzato.

La Ditta garantirà nei vari ambienti il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito. Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica dovranno essere richieste ed autorizzate dal Direttore dell'Esecuzione del contratto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio dovranno essere effettuati tutti controlli ed attuate le misure previste dalla normativa vigente; i controlli saranno effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente riportati sui relativi registri redatti.

La Ditta dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare all'Amministrazione ogni anomalia o stato di pericolo.

La ditta verificherà periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare; la certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà essere effettuata con le modalità previste dagli enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.

E' fatto obbligo alla ditta garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico di tutti gli impianti elettrici presenti.

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti elettrici sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

Data la particolarità dell'utenza e per esigenze di servizio, l'Appaltatore dovrà eseguire i lavori nei tempi e nei periodi stabiliti dal RUP e dall'Amministrazione. Esclusi casi di particolare e giustificata urgenza, l'inizio dei lavori di manutenzione programmata dovrà essere comunicato con anticipo di almeno 3 giorni lavorativi.

La finalità è mantenere in buono stato di funzionamento l'impianto nel rispetto delle condizioni di cui al presente contratto.

Gli interventi sono svolti secondo le seguenti attività:

- a) Pulizia: per pulizia si intende un'operazione manuale o meccanica atta ad asportare sostanze depositate, fuoriuscite o prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento e il loro smaltimento nei modi conformi alla legge;
- b) Verifica: per verifica si intende un'attività finalizzata alla corretta applicazione di tutte le indicazioni e modalità contenute nelle norme tecniche e/o manuali d'uso e con periodicità di almeno una volta all'anno.
- c) Conduzione impianti termici, termici e idraulici edifici comunali;
 1. Accensione impianto;
 2. Spegnimento impianto;
 3. Messa in funzione e taratura della regolazione climatica;
 4. Regolazione orari di funzionamento.
- d) Manutenzione ordinaria e straordinaria impianti termici edifici comunali:
 1. Apertura saracinesche con controllo eventuali perdite d'acqua;
 2. Controllo ed eventualmente caricamento acqua impianto;
 3. Messe in funzione dei circolatori con eventuale bloccaggio alla sede;

4. Controllo e carico vasi di espansione;
5. Prova di combustione, eseguita con apposita apparecchiatura omologata e tarata, del bruciatore;
6. Trascrizione dati sul libretto di centrale;
7. Pulizia camera di combustione caldaia;
8. Manutenzione ordinaria del bruciatore comprendente:
 - Pulizia delle parti accessibili;
 - Smontaggio e pulizia della testa di combustione;
 - Smontaggio e pulizia degli elettrodi di accensione;
 - Pulizia degli ugelli;
 - Pulizia filtri di linea;
 - Pulizia fotocellula;
 - Controllo della tenuta delle elettrovalvole del bruciatore;
 - Controllo strumentale della pompa del bruciatore con regolazione della pressione del combustibile;
 - Rimontaggio e prova di funzionamento;
9. Compilazione del libretto di centrale;
10. Prove di combustione annuale;
11. Disattivazione impianto di riscaldamento a fine stagione:
 - Chiusura interruttore elettrici;
 - Chiusura saracinesche impianti;
 - Chiusura valvole gas.

Anche gli interventi di manutenzione ordinaria sono registrati sul libretto di centrale.

- Segnalazione e condizioni per gli interventi

La Ditta appaltatrice:

Segnala tempestivamente alla Stazione Appaltante qualsiasi anomalia o disfunzione relativamente ai componenti dell'impianto termico.

Prende atto che potrà eseguire gli interventi solo dopo assenso della Stazione Appaltante.

Nel caso la S.A. intenda affidare tali interventi ad altre ditte, si riserva di accertare che la suddetta ditta abbia i requisiti richiesti dalla legge e che i lavori siano stati eseguiti a regola d'arte secondo le sue indicazioni. Solo dopo tali constatazioni la ditta appaltatrice riprenderà in consegna l'impianto ed effettuerà la registrazione sul libretto di centrale.

– *Pronto intervento*

Nel caso di richieste di pronto intervento, la ditta appaltatrice provvederà ad eseguire l'intervento entro 2 ore dalla chiamata con **invio di personale specializzato, e reperibilità H24/24**

All'uopo l'appaltatore provvederà a fornire un numero telefonico di reperibilità attivo ventiquattrore su ventiquattro.

– *Pulizia dei locali.*

L'appaltatore provvede alla pulizia dei locali in cui è situato l'impianto.

– *Informazione agli utenti.*

L'appaltatore, per conto del Comune di Grumo Nevano, espone una tabella presso l'impianto termico centralizzato e in posizione accessibile agli utenti.

La tabella contiene:

- a) l'indicazione del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico e dell'orario di attivazione giornaliera prescelto nei limiti di quanto disposto dallo stesso art.9;
- b) le generalità e il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico.

– *Assicurazione*

L'appaltatore si impegna a mantenere attiva l'assicurazione per la responsabilità civile e per eventuali danni

all'immobile, derivanti dall'esercizio del presente contratto.

– *Inadempimento*

Il terzo responsabile risponderà di ogni inadempienza derivante dagli obblighi gravanti su di lui, per tutto il periodo di validità del contratto, rimanendo comunque soggetto a tutte le sanzioni previste dalla normativa in vigore.

L'appaltatore assume pertanto la figura di terzo responsabile nell'ambito dei poteri ad esso attribuiti per l'effettivo svolgimento delle prestazioni previste nel presente contratto.

ART. 5 – MODALITA' DI GARA

108 comma 3 del D.lgs. n. 36/2023

L'appalto sarà aggiudicato utilizzando il criterio del minor prezzo ai sensi dell'art. 108 comma 3 del D.lgs. n. 36/2023 offerto mediante RDO su MEPA tra le ditte ammissibili che abbiano risposto sottoponendo una candidatura derivante dal presente avviso.

Qualora le ditte partecipanti saranno in numero superiore a dieci si provvederà mediante sorteggio in automatico dalla piattaforma MEPA al fine di velocizzare le operazioni di affidamento vista l'imminente entrata in funzione delle centrali termiche.

Sarà pubblicata idonea manifestazione di interesse e successivamente tutte le ditte ammissibili che hanno presentato istanza saranno invitate a formulare la propria offerta economica.

La Ditta, per partecipare all'appalto, dovrà presentare offerta in ribasso percentuale sul prezzo a base d'asta, mediante n. 2 ribassi:

1 sulla manutenzione degli impianti;

2 ribasso sulla quota per Terzo Responsabile.

La procedura è valida anche qualora fosse presentata un'unica candidatura o si fosse in presenza di un'unica offerta valida.

ART. 6 - PERSONALE

La Ditta dovrà assumere in proprio la figura di "terzo responsabile" con tutti gli adempimenti ed interventi previsti dalle norme stesse.

Il personale dovrà essere munito di abilitazione per la condotta dei generatori di calore o del patentino di abilitazione previsti da legge.

La ditta deve essere abilitata per la manutenzione degli impianti.

ART. 7 - PAGAMENTI

L'importo offerto deve intendersi remunerativo del servizio nel suo complesso ivi compresa la fornitura del materiale nonché di ogni spesa principale ed accessoria, anche di carattere fiscale per eseguire il servizio disciplinante la gestione dei processi di fatturazione elettronica mediante il Sistema di Interscambio (SDI), riportando obbligatoriamente all'interno del tracciato il codice univoco CIG è **A02AFCC754**. Eventuali ulteriori informazioni da inserire all'interno del tracciato verranno comunicate dal RUP.

ART. 8 - CAUZIONE DEFINITIVA

Ai sensi dell'art. 117 del D. Lgs. 36/2023 e s.m.i. l'aggiudicatario dovrà versare prima della firma del contratto la garanzia definitiva pari al 10% dell'importo di contratto.

ART. 9 - ONERI ED OBBLIGHI DIVERSI A CARICO DELL'APPALTATORE

Oltre agli oneri di cui agli articoli precedenti sono a carico dell'Appaltatore gli oneri seguenti:

1. L'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alla prevenzione degli infortuni sul lavoro, all'igiene del lavoro, alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, alle assicurazioni sociali obbligatorie, derivanti da leggi o da contratti collettivi (invalidità, vecchiaia, disoccupazione, tubercolosi,

malattia), nonché il pagamento dei contributi comunque messi a carico del datore di lavoro, come gli assegni familiari e le indennità ai richiamati alle armi.

L'Appaltatore è tenuto allo scrupoloso rispetto delle norme di cui al D.Lgs.81/08.

ART. 10 - Tracciabilità dei flussi finanziari 1. Ai sensi e per gli effetti di cui all'art.3 della legge 136/2010 l'Appaltatore si obbliga ad utilizzare il conto corrente bancario o postale dedicato che indicherà nel modello dichiarazioni. L'Appaltatore si impegna a comunicare alla Stazione appaltante, entro 7 giorni ogni eventuale variazione relativa al predetto conto ed ai soggetti autorizzati ad operare su di esso.

ART. 11 PENALITA'

In caso di mancato intervento del personale verranno applicate le seguenti penali:

– per ciascun intervento il ritardo nell'attivazione del servizio contenuto nei 60 minuti, successivi rispetto al momento del regolare inizio del servizio come stabilito comporterà una penale pari a €100,00.

– per il primo mancato intervento €100,00;

– per il secondo mancato intervento €200,00;

Il ritardo o mancato intervento viene considerata grave inadempienza e in caso di tre gravi inadempienze contestate all'appaltatore, l'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere alla rescissione in danno del contratto.

Le penalità, la cui applicazione verrà comunicata per scritto all'appaltatore, saranno detratte senza alcuna formalità in sede di liquidazione e riportate nella relazione finale insieme ad altri eventuali addebiti fatti all'Impresa per danneggiamento del patrimonio comunale.

L'Amministrazione si riserva in ogni caso di recedere, per suo motivato ed insindacabile giudizio, dal contratto in qualsiasi momento e con semplice preavviso di 30 giorni, senza che la Ditta aggiudicatrice possa pretendere danni o compensi di sorta.

In casi di inadempienza gravissima, tuttavia, la risoluzione del contratto potrà avere effetto immediato.

ART. 11 GARANZIE E COPERTURA ASSICURATIVA

La Ditta appaltatrice è obbligata a presentare idonea polizza assicurativa per R.C.T. e R.C.O. da stipularsi con Compagnia di Assicurazione di primaria importanza, in dipendenza dell'esecuzione del servizio per tutto il periodo con massimale di almeno €1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00) per danni a persone, animali e cose.

Il Responsabile del III Settore
Arch. Rosa Visconti