



CITTA' DI TERRACINA

PROVINCIA DI LATINA

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Nr. Delib.	332	OGGETTO:	Approvazione progetto del Global Service per la gestione ed esecuzione dei servizi.- PROPOSTA PER IL CONSIGLIO COMUNALE
Data	19 DIC. 2014		

L'anno duemilaquattordici, il giorno DICIANNOVE del mese di DICEMBRE alle ore 13,00 e seguenti, nella sede Comunale, in seguito a convocazione disposta dal Sindaco, si è riunita la Giunta Comunale, alla presenza degli Assessori:

SCISCIONE GIANFRANCO	PRESENTE	X	ASSENTE	
TINTARI ROBERTA	PRESENTE		ASSENTE	X
CERILLI PAOLO	PRESENTE	X	ASSENTE	
MARCUZZI PIERPAOLO	PRESENTE	X	ASSENTE	
LONGO EZIO	PRESENTE		ASSENTE	X
PERRONI EMILIO	PRESENTE	X	ASSENTE	
MINUTILLO FABIO	PRESENTE	X	ASSENTE	

Partecipa alla seduta il sottoscritto Segretario Comunale, dr. Marco RAPONI.

Assume la presidenza il Sindaco dr. Nicola PROCACCINI, il quale, constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta la seduta per la trattazione degli argomenti proposti.

PARERI PREVISTI DALL'ART. 49 DEL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA	PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE
Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica della proposta di deliberazione in oggetto.	Si esprime parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto.

Terracina,


IL DIRIGENTE
(dott. Ing. Armando Percoco)


Terracina, 19.12.2014

LA DIRIGENTE
(dr.ssa Ada NASTI)

LA GIUNTA COMUNALE PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE LA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che:

 Nell'ampia area dei servizi al pubblico, quelli compresi nell'ambito delle attività a servizio della popolazione comunale rivestono certamente una grande importanza. E' fuori dubbio che siamo in presenza di un reale cambiamento nella considerazione dell'attività di servizio alla collettività che sta rapidamente assumendo la consistenza di una vera e propria strategia di lavoro a favore dell'utenza. In particolare, negli ultimi anni, hanno preso corpo progetti di riorganizzazione dei servizi che, per originalità e tasso di innovazione proposto, sono diventati progetti pilota, nell'ambito di una realtà operativa che cambia rapidamente, molto più rapidamente di quanto si possa oggi immaginare. Il percorso di ricerca dell'efficienza nell'ambito delle moderne organizzazioni (private e pubbliche) ha da tempo adottato un assioma fondamentale: l'efficienza del sistema raggiunge il suo massimo livello nella "produzione" di elevato valore aggiunto, e presenta flessioni quando vengano anche intraprese attività ausiliarie non necessariamente collegate o collegabili con l'attività principale. Questo significa che un modello organizzativo "essenziale", dotato dei necessari requisiti di competenza e totalmente dedicato alla missione originaria, ha più probabilità di successo di quanta ne abbia un nucleo composito nel quale convivano le professionalità dedicate al raggiungimento della missione e le funzioni di supporto e di servizio. In pratica quindi, se ciascuna organizzazione impegnerà il totale delle risorse disponibili nel tentativo di perseguire lo scopo per cui fu originata, e delegherà a strutture esterne l'erogazione dei servizi ausiliari non solo non avrà un decremento di efficienza, ma potrà anche contare su una migliore qualità in generale relativamente ai servizi e su un'agevole gestione dei servizi a costi certi.

 Negli ultimi anni infatti si stanno sviluppando nuove filosofie di approccio alle problematiche dei servizi pubblici e, in particolare, viene conferita un'attenzione sempre più ampia sugli elementi che determinano la qualità delle prestazioni.

Questo nuovo terreno di ricerca (orientamento alla qualità dei sistemi gestionali) pone il manager pubblico di fronte alla necessità di rideterminare i propri ambiti d'intervento, con nuovi livelli di attenzione rispetto alle attese dell'utenza, e di rimodellare le proprie strutture operative al fine di rispondere con efficienza e positività di risultato alla domanda di prestazione che la comunità locale formula e che è in costante evoluzione. Come dire che la legge economica del rapporto tra domanda ed offerta vale anche per l'unico "prodotto" che la pubblica amministrazione mette a disposizione del cittadino: il servizio.

L'elenco dei servizi dei quali è possibile oltre che doverosa la riqualificazione in senso di efficienza, è lungo. Un fertile campo di interessi, ad esempio, è rappresentato dalle attività inerenti alla gestione, all'adeguamento e alla riqualificazione del patrimonio immobiliare ed impiantistico di proprietà e/o in uso all'Amministrazione.

Questo problema non è generato solamente dalla necessità specifica di individuare nuovi sistemi organizzativi per la migliore finalizzazione dell'utilizzo dei contenitori alle finalità di erogazione dei servizi e, nel contempo, per un maggiore avvicinamento agli standard di qualità, ma anche dall'obbligo che l'Ente ha di mantenere "aggiornato" il valore del patrimonio, che costituisce ricchezza. È compito dell'Ente garantire che questa ricchezza, nel tempo, venga gestita con l'obiettivo di un suo costante aggiornamento ovvero, come condizione minimale, impedendone il degrado; ciò è possibile impostando sani concetti di gestione, manutenzione ed adeguamento.

Il patrimonio immobiliare ed impiantistico è una ricchezza che gli Enti proprietari hanno il dovere di conservare nelle migliori condizioni possibili, tenendo anche conto che rappresenta il risultato di una politica di investimento realizzata con il concreto contributo della collettività: a questa l'Ente è tenuto a fornire non solo le più significative garanzie di salvaguardia del valore intrinseco del bene, ma anche la migliore fruibilità dei singoli immobili specialmente nel caso in cui questi siano adibiti a luogo di erogazione di pubblici servizi, ovvero degli impianti quali quelli di illuminazione pubblica atti a fornire un servizio di pubblica utilità.

In pratica però, per lunghissimi periodi, anche a causa delle sempre più ridotte possibilità (anche in conseguenza del progressivo inaridirsi del flusso finanziario di provenienza statale), sono stati decisamente rallentati gli interventi manutentivi, quando non addirittura semplicemente omessi, creando, in alcuni casi, situazioni gravi, al limite del collasso per taluni immobili e/o impianti. Il patrimonio immobiliare ed impiantistico, in pratica, non è mai stato, se si eccettua l'attuale contingenza, al centro di un organico piano manutentivo finalizzato alla sua conservazione e rivalutazione e la mancanza di interventi, anche essenziali, ha creato un inevaso manutentivo di sensibili proporzioni, il cui recupero propone oggi un onere ben più grave di quanto non sarebbe stato lecito attendersi in condizioni di una gestione normalmente attenta e proporzionata all'importanza del tema in oggetto.

Queste considerazioni, valide in generale per l'intero patrimonio immobiliare, sono ovviamente ancora più vere se si riportano alle sue componenti impiantistiche e tecnologiche, in quanto queste, non solo richiedono manutenzione precisa, puntuale e tempestiva, ma sono anche soggette a tutta una serie di interventi di adeguamento che le devono continuamente rendere rispondenti alle diverse e spesso ondivaghe disposizioni legislative, con conseguenti gravi responsabilità anche penali a carico della Dirigenza qualora inadempiente.

Ciò che non è stato fatto prima, o è stato fatto senza un opportuno coordinamento, deve essere fatto al più presto, con l'obbligo, già ampiamente dibattuto, di procedere al completo rinnovamento delle tecniche gestionali del patrimonio ed investendo sul suo recupero, ricercando soluzioni che contengano in termini ragionevoli la spesa necessaria ed attivando un concetto di costante e programmato intervento che riporti, attraverso l'applicazione di specifiche tecniche, al raggiungimento di quegli obiettivi spesso dimenticati.

Non può quindi che essere scelta una strada che preveda l'esternalizzazione di quelle attività ad un Soggetto Terzo che, con le opportune garanzie per l'Ente appaltante, trasformi un apparente problema in un'allettante opportunità. Questa esternalizzazione sarà caratterizzata da un approccio per "steps", dando priorità ai servizi e agli interventi di cui sia impossibile privarsi oltre, ed allargando successivamente ad altri, in un percorso dove l'obiettivo dell'Ente sarà di cedere all'esterno ogni incombenza non allineata con la propria missione principale e delle quali non resterà altro se non il compito del controllo. In questo modo sarà anche estremamente valorizzato il ruolo delle funzioni tecniche presenti presso l'Ente: essi saranno, innanzitutto, i promotori ed i preparatori di una nuova strategia d'acquisto, mentre assumeranno il ruolo di rappresentanti dell'Ente per l'assolvimento delle diverse procedure di controllo attivate con lo scopo di garantire maggiore efficienza del fornitore del servizio e il mantenimento degli standard di qualità compatibili con le attese dell'utenza.

Ma, oltre alle evidenti ragioni di incompatibilità tra gli obiettivi primari di un Ente, e le competenze specifiche relative alla gestione e manutenzione del patrimonio, quali sono le ulteriori motivazioni che consigliano di ritenere irrimandabile la strategia di terzizzazione? Sono diverse.

In primo luogo i riferimenti normativi e legislativi: le disposizioni che ineriscono alla sicurezza (e che dettano dunque tutta una gerarchia di priorità di interventi di adeguamento) esistono da tempo, tutti i termini perentori vengono regolarmente disattesi ma l'obbligo resta, e, come ricordato in precedenza, è preciso dovere dell'Ente adeguare il proprio patrimonio nell'intento di evitare onerose situazioni di contenzioso gravissime per la Dirigenza ma che, in ultima analisi, graverebbero sulla collettività.

In secondo luogo le ragioni di bilancio: un patrimonio immobiliare nel quale siano stati ricercati i massimi indici di allineamento ai criteri di efficienza ed efficacia degli interventi manutentivi, assume (o conserva nel tempo) un alto valore intrinseco che costituisce, in ogni caso, il primo fattore di scambio per le operazioni basate sull'accensione di mutui con i quali, come è noto, l'Ente pubblico finanzia operazioni di tipo straordinario.

Al di là della problematica più complessiva del patrimonio pubblico inteso come risorsa, degli strumenti di sua valorizzazione e gestione, dei nuovi adempimenti connessi alle politiche di bilancio degli Enti, che pure stanno determinando particolare interesse anche per il sostegno che da esse possono scaturire per le politiche di investimento, in questa nuova ottica il patrimonio pubblico acquisisce una nuova dimensione di strumento per la ricerca della qualità dei servizi e, come tale diventa un punto di riferimento importante per la definizione e l'attuazione di politiche d'intervento.

Le nuove forme contrattuali che caratterizzano la strategia dell'affidamento ad un Soggetto Terzo (esternalizzazione) dei servizi (intendono sostanzialmente rispondere alle seguenti istanze:

l'unificazione della responsabilità di intervento,

la razionalizzazione dei tempi e delle modalità d'intervento,

la ricerca di ottimizzazione dell'uso delle risorse,

la semplificazione delle attività amministrative e burocratiche di supporto.

Tra le motivazioni al ricorso di rinnovate procedure d'acquisto la citata crisi in termini di risorse interne non si riferisce solamente alla scarsità di uomini e mezzi in struttura, ma anche, e forse soprattutto, alla difficoltà di reperire mezzi finanziari adeguati per affrontare i temi proposti: in questo senso, il ricorso al mercato privato si può configurare anche come ricerca, seppur parziale, di soluzioni di project financing (è l'impresa terza ad affrontare gli oneri economici degli interventi di riqualificazione ed ammodernamento e ad ammortizzarne i costi nel corso della durata dell'appalto grazie ai risparmi energetici che ne derivano). Queste soluzioni d'acquisto passano attraverso formule contrattuali nuove connotate generalmente da alcune peculiarità che le rendono nello stesso tempo particolarmente innovative e appetibili per un certo mercato, ed estremamente selettive per la piccola imprenditoria:

la pluriennialità del contratto,

la remunerazione a canone e a misura,

la richiesta di prestazioni ad alto valore aggiunto,

la richiesta di prestazioni nell'ambito di sistemi Qualità.

L'insieme di queste caratteristiche contrattuali è l'espressione di una ricerca di efficacia prestazionale e di un'efficienza nella gestione prima assenti nei processi erogativi tradizionali: la pluriennialità del contratto ad esempio, (elemento strettamente connesso con la remunerazione a canone generalmente adottata, nell'ambito dei Servizi, in quanto rende possibile il recupero delle quote di investimento effettuate dall'affidatario) denuncia inequivocabilmente, oltre all'esplicita rinuncia ad un'analitica rendicontazione dei costi in relazione all'entità del Servizio, anche la ricerca di una semplificazione del meccanismo dei compensi, come partita necessariamente compensativa dell'ottenimento di disponibilità finanziarie altrimenti impossibili.

La progressiva adozione dei parametri sopraccitati, nella finalizzazione della procedura d'acquisto, consente di ritenere che il rapporto tra l'ente ed il soggetto incaricato dell'erogazione tenda a diventare un vero e proprio rapporto tra partners, piuttosto che una riduttiva questione di acquisto e fornitura: accettando di dar vita a questo particolare rapporto l'Ente deve confrontarsi con l'esigenza di porre in essere quella concreta metamorfosi organizzativa che le potrà consentire la perfetta finalizzazione del processo.

2) di demandare l'analisi del contratto del Global Service in base ai singoli servizi affidati e alle voci di bilancio sottoelencate:

N	Voce di costo	Costo annuo
1	Fornitura di combustibile gasolio	€ 104.000,00
2	Fornitura gas metano	€ 104.000,00
3	Fornitura energia elettrica immobili	€ 600.000,00

4	Manutenzione impianti termici	€ 104.000,00
5	Manutenzione immobili	€ 200.000,00
6	Pulizie immobili comunali	€ 306.000,00
7	Manutenzione ascensori e montacarichi	€ 20.000,00
8	Manutenzione impianti antincendio	€ 20.000,00
9	Manutenzione straordinaria immobili	€ 25.000,00
10	Manutenzione impianti elettrici	€ 20.000,00

3) Una prima analisi dello stato manutentivo e funzionale del patrimonio immobiliare (sistemi edifici-impianti) dell'Amministrazione Comunale, ha evidenziato la necessità di effettuare significativi interventi di adeguamento normativo e riqualificazione tecnologica, nonché la possibilità di ridurre in modo significativo i consumi di combustibile e di energia elettrica mediante il ricorso ad interventi che prevedano lo sfruttamento di energie rinnovabili. Il costo di tali interventi verrà successivamente quantificato nel progetto tecnico.

4) considerata l'impossibilità per l'Amministrazione di individuare le necessarie risorse finanziarie per realizzare gli interventi occorrenti, ha provveduto ad individuare la migliore tipologia di gara ad evidenza pubblica che potesse consentire al Comune di Terracina di affidare i servizi di manutenzione e gestione energetica integrata del proprio patrimonio ad un'impresa in grado di offrire servizi integrati che diventerebbe l'unico interlocutore per numerosi ambiti di intervento, al fine di perseguire i seguenti obiettivi:
Individuare, tramite la procedura di gara ad evidenza pubblica, il Soggetto Terzo che dovrà avere i requisiti necessari per erogare i servizi richiesti con un'elevata capacità organizzativa e tecnica e di controllo del "processo produttivo della commessa nel rispetto delle norme UNI EN ISO 9000, ossia certificazione del sistema di qualità aziendale, per garantire un innalzamento del livello di efficienza di tutte le strutture ed i componenti che saranno oggetto dell'appalto

Contare su un'elevata capacità economica, gestionale, tecnica ed organizzativa del Soggetto Terzo,

Addivenire ad un sostanziale azzeramento dei costi di progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva degli interventi di adeguamento normativo, riqualificazione tecnologica e risparmio energetico, che saranno onere dell'aggiudicatario della procedura di gara,

Migliorare il comfort interno delle strutture, raggiungendo altresì l'obiettivo di ridurre i consumi energetici migliorando il rendimento, l'affidabilità e l'efficienza degli impianti dati in gestione,

Aumentare il livello tecnico-qualitativo dei servizi erogati, che oltre a creare un istantaneo beneficio per i fruitori dei servizi, genererà un ritorno di immagine positivo per il Comune di Terracina,

Ottenere che la spesa attualmente sostenuta dal comune per i servizi da appaltare non sia aumentata, ma si possa, nei limiti del possibile ed in funzione delle offerte proposte, ridurre rispetto i costi attuali.

5) Dall'analisi svolta, è emerso che la migliore tipologia di gara possibile fosse quella di un appalto pubblico per l'affidamento dei servizi di Global Service, comprendente:

il Servizio Energia,

il Servizio di manutenzione degli immobili comunali,

il servizio di fornitura di energia elettrica,

il servizio di pulizia degli immobili comunali,

^ la Realizzazione di interventi di adeguamento normativo e di riqualificazione tecnologica finalizzati al risparmio energetico dei sistemi edificio-impianti,

oltre ad una serie di servizi accessori di consulenza tecnico / gestionale necessari a garantire l'innalzamento della qualità del servizio.

6) Ipotizzando una base d'asta pari all'importo complessivo dei costi per i singoli servizi determinati dal Dipartimento Finanziario (come da tabella riportata), e ipotizzando una durata contrattuale pari a 6 anni – rinnovabili per ulteriori 3 (tre)- continuativi a decorrere dalla data indicata nel contratto di appalto stipulato tra l'Amministrazione comunale e l'Appaltatore. L'Ente appaltante si riserva la facoltà di rinnovo suddetta e senza che la ditta aggiudicataria possa vantare alcun indennizzo in caso di non utilizzo di tale facoltà (tempo minimo necessario per il futuro appaltatore di realizzare, con proprie risorse economiche, gli interventi di adeguamento normativo, riqualificazione tecnologica e risparmio energetico e rientrare dell'investimento a fronte del risparmio energetico conseguibile dalla loro realizzazione), riteniamo che con tale gara il Comune di Terracina possa raggiungere i seguenti obiettivi:

Riduzione certa dei costi storici sostenuti dal Comune per effetto del fatto che l'importo posto a base d'asta è costituito dalla somma dei costi storici sostenuti dall'Amministrazione e che tale importo sarà soggetto a ribasso da parte dei concorrenti;

Il costo degli interventi di adeguamento normativo e riqualificazione degli impianti non peserà sul bilancio del Comune, in quanto saranno finanziati interamente dall'Appaltatore che rientrerà dell'investimento a fronte del risparmio energetico e manutentivo che otterrà dalla loro realizzazione,

Incremento della qualità dei servizi erogati ai cittadini e agli utenti, con conseguente ritorno di immagine positivo per l'Amministrazione Comunale (call center con numero verde, pronto intervento e reperibilità, maggior efficienza e sicurezza degli impianti, riduzione drastica di disservizi, etc...),

Riduzione dell'impatto ambientale degli impianti. Si stima una riduzione di circa il 25% delle emissioni di CO₂ in atmosfera,

Totale informatizzazione del patrimonio immobiliare ed impiantistico e dei processi di gestione e controllo dei servizi (a costo zero per l'Amministrazione Comunale - stimabile in circa 200.000 Euro),

Unico interlocutore per tutti i servizi, riduzione dei costi di gestione e controllo dei servizi, riduzione dei costi di esperimento di più procedure di gare.

Preso atto che:

Che gli obiettivi raggiungibili dall'esperimento della procedura di gara pubblica sono ritenuti di elevato interesse per l'Amministrazione Comunale e per la cittadinanza,

Che è stata verificata con il Settore Risorse Finanziarie dell'Amministrazione Comunale la correttezza degli importi da porre a base di gara, che corrispondono ai costi storici sostenuti dal Comune di Terracina per i servizi oggetto dell'appalto,

Che alcuni servizi previsti nel global service hanno scadenze contrattuali diverse, si precisa che gli stessi entreranno nella gestione dell'appalto del global service solo alla fine del rapporto contrattuale con gli attuali gestori dei servizi stessi.

Visto il vigente statuto Comunale;

visti i pareri resi in ordine alla regolarità tecnica e contabile della proposta di deliberazione

DELIBERA

per le motivazioni in premessa enunciate:

1. Di approvare il progetto, predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale, relativo al *Global Service comprendente la fornitura di combustibile gasolio, fornitura di gas metano, fornitura di energia elettrica immobili comunali, manutenzione impianti termici, manutenzione immobili, pulizia locali comunali, manutenzione ascensori e montacarichi, manutenzione impianti antincendio, idrico sanitari,, manutenzione impianti elettrici*, composto da:

- Capitolato speciale d'appalto-Stima del costo dei servizi e Q.T.E.
- Allegato Servizio Energia 1 – immobili 1 – consistenza immobili
- Allegato Servizio Energia 2 – consistenza impianti termici, impianti antincendio

con il seguente quadro economico:

	a base d'asta	sicurezza	Totale parziale	Anni 6
A.1) Lavori	€ 309 565,49	€ 9 286,97	318 852,46 €	1 913 114,75 €
A.2) Fornitura	€ 662 295,08	€ -	662 295,08 €	3 973 770,49 €
A.3) Servizio	€ 270 079,44	€ 8 102,38	278 181,82 €	1 669 090,91 €
Totale Servizio	€ 1 241 940,01	€ 17 389,35	€ 1 259 329,36	7 555 976,15 €
Somme a disposizione			€ 321 843,14	1 931 058,87 €
Imprevisti (3%)			€ 37 779,88	226 679,28 €
Compensi incentivanti (2% sui lavori)			€ 6 377,05	38 262,30 €
Spese tecniche (5%) sui lavori			€ 15 942,62	95 655,74 €
Iva (22%) sui lavori A.1)			€ 70 147,54	420 885,25 €
Iva (22%) sulla fornitura A.2)			€ 145 704,92	874 229,51 €
Iva (10%) sui servizi A.3)			€ 27 818,18	166 909,09 €
Iva (22%) su spese tecniche			€ 3 507,38	21 044,26 €
accantonamento (art.12 DPR 207/2010) 3% sui lavori			€ 9 565,57	57 393,44 €
spese per pubblicità e autorità vigilanza			€ 5 000,00	5 000,00 €
TOTALE GENERALE			1 581 172,50 €	9 487 035,02 €

importo annuo dell'appalto (al netto dell'iva), elaborato sulla base dei costi storici sostenuti dall'Amministrazione è così articolato:

SERVIZI		BASE D'ASTA	SICUREZZA	
1	Fornitura di combustibile gasolio	€ 85 245,90	€ -	€ 85 245,90
2	Fornitura gas metano	85 245,90	€ -	€ 85 245,90
3	Fornitura energia elettrica immobili	491 803,28	€ -	€ 491 803,28
4	Manutenzione ordinaria impianti termici	82 763,01	€ 2 482,89	€ 85 245,90
5	Manutenzione ordinaria impianti elettrici	7 957,98	€ 238,74	€ 8 196,72
6	Pulizie	270 079,44	€ 8 102,38	€ 278 181,82
7	Manutenzione ascensori e montacarichi	15 915,96	€ 477,48	€ 16 393,44
8	Manutenzione impianti antincendio	15 915,96	€ 477,48	€ 16 393,44
Totale a canone		€ 1 054 927,44	€ 11 778,97	€1 066 706,41
9	Manutenzione ordinaria immobili	€ 19 894,95	€ 596,85	€ 20 491,80
10	Manutenzione straordinaria immobili	€ 159 159,64	€ 4 774,79	€ 163 934,43
11	Manutenzione straordinaria impianti elettrici	€ 7 957,98	€ 238,74	€ 8 196,72
Totale a misura		€ 187 012,57	€ 5 610,38	€ 192 622,95
TOTALE GENERALE		1 241 940,01 €	€ 17 389,35 €	1 259 329,36

L'importo annuo dell'appalto al lordo dell'iva risulta essere

SERVIZI	prestazione		IVA	Importo annuale	
A CANONE					
1	Fornitura di combustibile gasolio	Fornitura	€ 85 245,90	€ 18 754,10	€ 104 000,00
2	Fornitura gas metano	Fornitura	€ 85 245,90	€ 18 754,10	€ 104 000,00
3	Fornitura energia elettrica immobili	Fornitura	€ 491 803,28	€ 108 196,72	€ 600 000,00
4	Manutenzione ordinaria impianti termici	Lavori	€ 85 245,90	€ 18 754,10	€ 104 000,00
5	Manutenzione ordinaria impianti elettrici	Lavori	€ 8 196,72	€ 1 803,28	€ 10 000,00
6	Pulizie	Servizio	€ 278 181,82	€ 27 818,18	€ 306 000,00
7	Manutenzione ascensori e montacarichi	Lavori	€ 16 393,44	€ 3 606,56	€ 20 000,00
8	Manutenzione impianti antincendio	Lavori	€ 16 393,44	€ 3 606,56	€ 20 000,00
Totale a canone			€ 1 066 706,41	€ 201 293,59	€ 1 268 000,00
A MISURA					
9	Manutenzione ordinaria immobili	Lavori	€ 20 491,80	€ 4 508,20	€ 25 000,00
10	Manutenzione straordinaria immobili	Lavori	€ 163 934,43	€ 36 065,57	€ 200 000,00
11	Manutenzione straordinaria impianti elettrici	Lavori	€ 8 196,72	€ 1 803,28	€ 10 000,00
Totale a misura			€ 192 622,95	€ 42 377,05	€ 235 000,00
TOTALE GENERALE			1 259 329,36 €	243 670,64 €	1 503 000,00 €

L'importo complessivo dell'appalto per anni 6 (al netto degli oneri per la sicurezza e dell'Iva) è

dunque pari a:

	SERVIZI	Importo tot al netto dell'Iva e degli oneri di sicurezza	sicurezza	Totale parziale
1	Fornitura di combustibile gasolio	€ 511 475,41	€ -	€ 511 475,41
2	Fornitura gas metano	€ 511 475,41	€ -	€ 511 475,41
3	Fornitura energia elettrica immobili	€ 2 950 819,67	€ -	€ 2 950 819,67
4	Manutenzione ordinaria impianti termici	€ 496 578,07	€ 14 897,34	€ 511 475,41
5	Manutenzione ordinaria impianti elettrici	€ 47 747,89	€ 1 432,44	€ 49 180,33
6	Pulizie	€ 1 620 476,63	€ 48 614,28	€ 1 669 090,91
7	Manutenzione ascensori e montacarichi	€ 95 495,78	€ 2 864,88	€ 98 360,66
8	Manutenzione impianti antincendio	€ 95 495,78	€ 2 864,88	€ 98 360,66
	Totale a canone	€ 6 329 564,63	€ 70 673,82	€ 6 400 238,45
9	Manutenzione ordinaria immobili	€ 119 369,72	€ 3 581,10	€ 122 950,82
10	Manutenzione straordinaria immobili	€ 954 957,82	€ 28 648,74	€ 983 606,56
11	Manutenzione straordinaria impianti elettrici	€ 47 747,89	€ 1 432,44	€ 49 180,33
	Totale a misura	1 122 075,42	€ 33 662,28	€ 1 155 737,70
TOTALE GENERALE		€ 7 451 640,05	€ 104 336,10	€ 7 555 976,15

L'importo dell'appalto al lordo dell'Iva è dunque pari a:

	SERVIZI	Totale parziale	IVA	Importo 6 anni
1	Fornitura di combustibile gasolio	€ 511 475,41	€ 112 524,59	€ 624 000,00
2	Fornitura gas metano	€ 511 475,41	€ 112 524,59	€ 624 000,00
3	Fornitura energia elettrica immobili	€ 2 950 819,67	€ 649 180,33	€ 3 600 000,00
4	Manutenzione ordinaria impianti termici	€ 511 475,41	€ 112 524,59	€ 624 000,00
5	Manutenzione ordinaria impianti elettrici	€ 49 180,33	€ 10 819,67	€ 60 000,00
6	Pulizie	€ 1 669 090,91	€ 166 909,09	€ 1 836 000,00
7	Manutenzione ascensori e montacarichi	€ 98 360,66	€ 21 639,34	€ 120 000,00
8	Manutenzione impianti antincendio	€ 98 360,66	€ 21 639,34	€ 120 000,00
	Totale a canone	€ 8 544 500,75	€ 1 679 499,25	€ 10 224 000,00
9	Manutenzione ordinaria immobili	€ 122 950,82	€ 27 049,18	€ 150 000,00
10	Manutenzione straordinaria immobili	€ 983 606,56	€ 216 393,44	€ 1 200 000,00
11	Manutenzione straordinaria impianti elettrici	€ 49 180,33	€ 10 819,67	€ 60 000,00
	Totale a misura	€ 1 155 737,70	€ 254 262,30	€ 1 410 000,00
TOTALE GENERALE		€ 7 555 976,15	€ 1 462 023,85	€ 9 018 000,00

Pertanto l'importo complessivo a base d'asta è di € 1.241 940,01 per servizi a canone e a misura, oltre € € 17 389,35 per oneri della sicurezza non soggetto a ribasso:

2. Di prevedere nei prossimi bilanci comunali l'impegno di spesa per i servizi previsti nel Global Service, per l'importo complessivo di :

€ 1.503.000,00 compresa IVA annuali;

€ 9.018.000,00 per anni 6 (sei)

3. di dare atto che l'appalto avrà la durata pari a 6 anni – rinnovabili per ulteriori 3 (tre)- continuativi a decorrere dalla data indicata nel contratto di appalto stipulato tra l'Amministrazione comunale e l'Appaltatore. L'Ente appaltante si riserva la facoltà di rinnovo suddetta e senza che la ditta aggiudicataria possa vantare alcun indennizzo in caso di non utilizzo di tale facoltà. I servizi previsti nella convenzione non debbono essere inferiori a quelli previsti attualmente.

4. Di demandare al Dirigente del Dipartimento Lavori Pubblici, Viabilità, Agricoltura, Demanio Marittimo la predisposizione di tutti gli atti conseguenti la presente deliberazione;

5. di demandare al Settore gare e contratti l'emanazione di tutti gli atti conseguenti alla presente deliberazione necessari ad attivare le procedure di gara (predisposizione bando di gara, disciplinare gara, nomina commissione, procedure di selezione);

6. di dare atto che con successivo atto si farà fronte alle spese tecniche del progetto;

7. Di sottoporre al Consiglio Comunale la presente proposta di deliberazione.

LA GIUNTA

Con voto separato ed unanime

DELIBERA

Di dichiarare, per l'urgenza, il presente atto immediatamente esecutivo.

La proposta, messa a votazione, è approvata all'unanimità.

||

Il presente verbale viene così sottoscritto :

IL PRESIDENTE
Dr. Nicola Procaccini

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Marco Raponi

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, su conforme dichiarazione del delegato alla pubblicazione, che copia del presente verbale è stata inserita il giorno 20 GEN. 2015 sull'Albo Pretorio on-line del Comune (all'indirizzo: <http://www.gazzettaamministrativa.it>) ai sensi dell'art.32 della legge 18 giugno 2009 n.69, e che sarà pubblicata il giorno successivo alla suddetta data di inserimento

Terracina

IL DELEGATO

LA SEGRETERIA GENERALE

CAPO SETTORE
SERVIZI GENERALI

E GESTIONE DEL PERSONALE
Dott. Enrico Quirino Maragoni

La presente deliberazione è divenuta esecutiva il _____:

perché trascorsi 10 giorni dalla data di inizio pubblicazione (art. 134, comma 3, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

perché adottata con la formula della immediata eseguibilità (art. 134, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)

Terracina,

p. L'UFFICIO DELIBERAZIONI

Stima del costo dei servizi e Q.T.E.

SERVIZI	prestazioni	BASE D'ASTA	SICUREZZA	IVA	importo annuale	importo 6 anni
A. CANONE						
1	Fornitura di combustibile gascio	85.245,90 €	-	85.245,90 €	18.754,10 €	104.000,00 €
2	Fornitura gas metano	85.245,90 €	-	85.245,90 €	18.754,10 €	104.000,00 €
3	Fornitura energia elettrica immobili	481.803,28 €	-	481.803,28 €	108.196,72 €	600.000,00 €
4	Manutenzione ordinaria impianti termici	82.763,01 €	2.482,89 €	85.245,90 €	18.754,10 €	104.000,00 €
5	Manutenzione ordinaria impianti elettrici	7.957,98 €	238,74 €	8.196,72 €	1.803,28 €	10.000,00 €
6	Pulizie	270.079,44 €	8.102,33 €	278.181,82 €	27.818,18 €	305.000,00 €
7	Manutenzione ascensori e montacarichi	15.915,96 €	477,48 €	16.393,44 €	3.696,59 €	20.000,00 €
8	Manutenzione impianti antincendio	15.915,96 €	477,48 €	16.393,44 €	3.696,59 €	20.000,00 €
	Totale a canone	1.054.927,44 €	11.778,97 €	1.066.706,41 €	207.283,59 €	1.268.000,00 €
A. MISURA						
9	Manutenzione ordinaria immobili	19.894,95 €	596,85 €	20.491,80 €	4.508,20 €	25.000,00 €
10	Manutenzione straordinaria immobili	159.159,64 €	4.774,79 €	163.934,43 €	36.066,57 €	200.000,00 €
11	Manutenzione straordinaria impianti elettrici	7.957,98 €	238,74 €	8.196,72 €	1.803,28 €	10.000,00 €
	Totale a misura	187.912,57 €	5.510,38 €	193.422,95 €	42.377,05 €	235.000,00 €
	TOTALE GENERALE	1.241.940,01 €	17.389,35 €	1.259.329,36 €	243.670,64 €	1.503.000,00 €

SERVIZI	l'anno	importo dell'iva e degli oneri dell'iva e degli oneri di sicurezza	IVA	importo 6 anni
1	Fornitura di combustibile gascio	85.245,90 €	511.475,41 €	112.524,59 €
2	Fornitura gas metano	85.245,90 €	511.475,41 €	112.524,59 €
3	Fornitura energia elettrica immobili	491.803,28 €	2.950.819,67 €	649.180,33 €
4	Manutenzione ordinaria impianti termici	82.763,01 €	498.578,07 €	14.897,34 €
5	Manutenzione ordinaria impianti elettrici	7.957,98 €	47.747,89 €	1.432,44 €
6	Pulizie	270.079,44 €	1.620.476,63 €	48.614,28 €
7	Manutenzione ascensori e montacarichi	15.915,96 €	95.495,78 €	2.862,88 €
8	Manutenzione impianti antincendio	15.915,96 €	95.495,78 €	2.862,88 €
	Totale a canone	1.054.927,44 €	6.323.584,83 €	70.573,62 €
9	Manutenzione ordinaria immobili	19.894,95 €	119.389,72 €	3.581,10 €
10	Manutenzione straordinaria immobili	159.159,64 €	954.957,82 €	28.048,74 €
11	Manutenzione straordinaria impianti elettrici	7.957,98 €	47.747,89 €	1.432,44 €
	Totale a misura	187.912,57 €	1.122.075,42 €	33.662,28 €
	TOTALE GENERALE	1.241.940,01 €	7.451.640,05 €	104.338,10 €

SERVIZI	l'anno	importo dell'iva e degli oneri dell'iva e degli oneri di sicurezza	IVA	importo 6 anni
A.1) Lavori	€	309.565,49 €	9.288,97 €	318.854,46 €
A.2) Fornitura	€	662.295,08 €	-	662.295,08 €
A.3) Servizio	€	270.079,44 €	8.102,33 €	278.181,82 €
Totale Servizio	€	1.241.940,01 €	17.389,35 €	1.259.329,36 €
Somma a disposizione				
Imprevisti (3%)	€	37.779,88 €	€	37.779,88 €
Compensi incentivanti (2% sui lavori)	€	6.377,85 €	€	6.377,85 €
Spese tecnico (5% sui lavori)	€	15.942,82 €	€	15.942,82 €
Iva (22%) sui lavori A.1)	€	70.147,54 €	€	70.147,54 €
Iva (10%) sulla fornitura A.2)	€	145.704,92 €	€	145.704,92 €
Iva (10%) sui servizi A.3)	€	37.818,18 €	€	37.818,18 €
Iva (22%) su spese tecniche	€	3.507,38 €	€	3.507,38 €
accantonamento (art.12 DPR 207/2010) 3% sui lavori	€	9.565,57 €	€	9.565,57 €
spese per pubblicità e autorità vigilanza	€	5.000,00 €	€	5.000,00 €
TOTALE GENERALE	€	1.581.172,50 €	€	1.581.172,50 €

SERVIZI	l'anno	importo dell'iva e degli oneri dell'iva e degli oneri di sicurezza	IVA	importo 6 anni
A.1) Lavori	€	1.913.114,75 €	€	1.913.114,75 €
A.2) Fornitura	€	3.973.770,49 €	€	3.973.770,49 €
A.3) Servizio	€	1.659.090,91 €	€	1.659.090,91 €
Totale Servizio	€	7.555.976,15 €	€	7.555.976,15 €
Somma a disposizione				
Imprevisti (3%)	€	1.931.058,87 €	€	1.931.058,87 €
Compensi incentivanti (2% sui lavori)	€	226.679,28 €	€	226.679,28 €
Spese tecnico (5% sui lavori)	€	38.262,30 €	€	38.262,30 €
Iva (22%) sui lavori A.1)	€	95.655,74 €	€	95.655,74 €
Iva (10%) sulla fornitura A.2)	€	420.085,25 €	€	420.085,25 €
Iva (10%) sui servizi A.3)	€	874.229,51 €	€	874.229,51 €
Iva (22%) su spese tecniche	€	166.509,09 €	€	166.509,09 €
accantonamento (art.12 DPR 207/2010) 3% sui lavori	€	21.044,26 €	€	21.044,26 €
spese per pubblicità e autorità vigilanza	€	57.393,44 €	€	57.393,44 €
	€	5.000,00 €	€	5.000,00 €
TOTALE GENERALE	€	9.487.035,02 €	€	9.487.035,02 €

**ALLEGATO 1 – SERVIZIO ENERGIA IMMOBILI
CONSISTENZA IMMOBILI**

EDIFICI COMUNALI			
SEDE COMUNALE	PIAZZA MUNICIPIO	mq. 2,400	*****
TORRETTA	PIAZZA MUNICIPIO	mq. 80	
PALAZZO BRASCHI (2 PIANI)	PIAZZA TASSO	mq. 650	
MUSEO	PIAZZA MUNICIPIO	mq. 240	
LA FAVISSE	PIAZZA MUNICIPIO	mq. 90	
SALA MOSTRA EX PAL. BONIFICA	VIA SALITA ANNUNZIATA	mq. 30	
PALAZZO TESCOLA	CORSO ANITA GARIBALDI	mq. 210	
PALAZZO BRASCHI	PIAZZA TASSO	mq. 380	*****
COMANDO P. L. -DIP. FINANZIARIO	VIA SART	mq. 1,000	
ANAGRAFE	PIAZZA MAZZINI	mq. 60	
ANAGRAFE	BORGO HERMADA	mq. 100	
ANAGRAFE LA FIORA	LA FIORA	mq. 30	
VILLA TOMASSINI	VIALE EUROPA	mq. 250	
UFFICIO CONTENZIOSO AMM.VO	VIA APPIA	mq. 70	
UFFICIO TRASPORTI	VIA APPIA	mq. 220	
UFFICIO AFFISSIONI	VIA TRAIANO (PAL. IACP)	mq. 30	
BIBLIOTECA COMUNALE	VIA OLIVETTI	mq. 236	*****
INFORMACITTA'	AREA CHEZZI	mq. 200	
SALA APPIO MONTI	VIA ROMA	mq. 95	
SERVIZI SOCIALI	VOA G. LEOPARDI	mq. 270	
EDIFICIO PREFABBRICATO	VIA CABELLOTTI	mq. 400	
TENSOSTRUTTURA	BORGO HERMADA	mq. 1,100	
LOCALI CIMITERO	VIA ANXUR	mq. 240	
LOCALI CIMITERO	BORGO HERMADA	mq. 50	
LOCALI STAZIONE	TERRACINA	mq. 100	
LOCALI STAZIONE	LA FIORA	mq. 100	
TRIBUNALE (tre piani)	VIA APPIA	mq. 3,682	*****
MERCATO MARINA	VIA DEL RIO	mq. 1,400	*****
MERCATO ARENE	VIA DELLE ARENE	mq. 1,400	
CANILE	VIALE DELLE INDUSTRIE	mq. 500	
DELEGAZIONE BORGO HERMADA	BORGO HERMADA	mq. 855	

SCUOLE

ASILO NIDO COMUNALE	VIA LEOPARDI	mq. 800	*****
ASILO NIDO COMUNALE	VIA GIORGIONE	mq. 800	
ASILO NIDO COMUNALE	VIA C. BATTISTI B.GO HERMADA	mq. 526	*****
MATERNA A. MORO	VIA DON ORIONE	mq. 590	
MATERNA ARENE	VIA DELLE ARENE	mq. 800	
MATERNA DELIBERA	VIA DELLA DELIBERA	mq. 700	
MATERNA F. LAMA	VIA G. LEOPARDI	mq. 500	
MATERNA G. PAOLO II	VIA DE ANGELIS		
ELEMENTARE G. PAOLO II	VIA DE ANGELIS	mq.2,200	
MATERNA LA FIORA	LA FIORA	mq. 555	*****
MATERNA BORGO HERMADA	VIA BOLOGNINI	mq. 700	*****
ELEMENTARE ARENE	VIA DELLE ARENE	mq.2,000	*****
ELEMENTARE F. LAMA	VIA LEOPARDI	mq. 700	
ELEMENTARE FIORNI	VIA ROMA	mq.1,800	
ELEMENTARE DON BRAGAZZI	VIA DELLA DELIBERA	mq.2,400	*****
ELEMENTARE LA FIORA	LA FIORA	mq. 500	*****
ELEMENTARE BORGO HERMADA	VIA BONIFICATORI PAL. PONTINI	mq.3,000	*****
MEDIA MONTI MAMELI	VIA DEI VOLSCI	mq.2,585	*****
MEDIA DON MILANI	VIA A. OLIVETTI	mq.3,000	*****
MEDIA BORGO HERMADA	VIA BONIFICATORI PAL. PONTINI	mq.1,600	*****
STRUTTURE SPORTIVE			
STADIO COLAVOLPE	VIA CECCACCIO	mq. 250	*****
CAMPO CALCIO STAZIONE	VIA STAZIONE	mq. 130	
CAMPO CALCIO ARENE	VIA M. BUONARROTTI	mq. 250	*****
TENSOSTATICA ARENE	VIA DELLE ARENE	mq. 800	*****
TENSOSTATICA BORGO HERMADA	BORGO HERMADA	mq. 800	
CAMPO CALCIO BORGO HERMADA	BORGO HERMADA	mq. 300	*****
PALAZZETTO DELLO SPORT	VIALE EUROPA	mq.2,000	*****

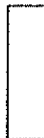
**ALLEGATO 2 – SERVIZIO ENERGIA
IMMOBILI**

**ELENCO ESTINTORI – IMPIANTI TERMICI –
IMPIANTI ANTINCENDIO**

IMPIANTI TERMICI						
<i>Cod</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Gen. 1 Pot. kW</i>	<i>Gen. 2 Pot. kW</i>	<i>Fancoi</i>	<i>Acs</i>	<i>Boiler</i>
01	Sede Comunale	345		40		
02	Palazzo Tescola	24	24			
03	Villa Tomassini	84,9				
04	Custode Villa Tomassini	24			si	
05	Anagrafe P.zza Mazzini e GdF	26			si	
06	Informacittà –APT – Area Ghezzi	30				
07	Delegazione Borgo Hermada	206				
08	Biblioteca Olivetti	63		13		
09	Servizi Sociali V. Leopardi Ex Omni	85				
10	Palazzetto dello Sport	153		8	si	1.000
11	Tribunale	345		40		
12	Centro Anziani Borgo Hermada	206				
13	Ufficio Collocamento	38,4		7	si	
14	Ex Prefabbricato Elementare	206,8			si	500
15	Borgo Hermada Asilo Nido	83,1				
16	Delibera Materna	139,5				
17	La Fiora Materna	63				
18	Borgo Hermada Materna	151,1				
19	E. Fiorini Materna e Elementare	209,3				
20	La Fiora Elementare	75,6				
21	Via Arene Elementare	348,8				
22	Via Arene Palestra	69,8				
23	F. Lama Elementare	161,6				
24	Borgo Hermada Elementare e Media	63	150			
25	Monti/Mameli Media	315				
26	Don Milani Media	315				
27	Delibera Elementare	395				
28	Campo Sportivo Colavolpe "A	174,4			si	1.000
29	Campo Sportivo Allenamento	92,8			si	1.000
30	Campo Sportivo Stazione	63			si	750
31	Comando Vigili del Fuoco	35			si	750
32	Campo Sportivo Borgo Hermada	66,4			si	1.000

EDIFICI COMUNALI		ESTINTORI PRESENTI
SEDE COMUNALE	PIAZZA MUNICIPIO	15
PALAZZO BRASCHI (2 PIANI)	PIAZZA TASSO	12
MUSEO	PIAZZA MUNICIPIO	1
LA FAVISSE	PIAZZA MUNICIPIO	2
SALA MOSTRA EX PAL. BONIFICA	VIA SALITA ANNUNZIATA	14
PALAZZO TESCOLA	CORSO ANITA GARIBALDI	5
COMANDO P.L. -DIP. FINANZIARIO	VIA SARTI	18
ANAGRAFE	PIAZZA MAZZINI	5
ANAGRAFE	BORGO HERMADA	5
ANAGRAFE LA FIORA	LA FIORA	2
VILLA TOMASSINI	VIALE EUROPA	10
UFFICIO CONTENZIOSO AMM.VO	VIA APPIA	
UFFICIO TRASPORTI	VIA APPIA	5
UFFICIO AFFISSIONI	VIA TRAIANO (PAL. IACP)	1
BIBLIOTECA COMUNALE	VIA OLIVETTI	9
INFORMACITTA'	AREA CHEZZI	5
SALA APPIO MONTI	VIA ROMA	1
SERVIZI SOCIALI	VIA G. LEOPARDI	5
LOCALI CIMITERO	VIA ANXUR	7
LOCALI CIMITERO	BORGO HERMADA	4
LOCALI STAZIONE	TERRACINA	2
LOCALI STAZIONE	LA FIORA	2
TRIBUNALE (tre piani)	VIA APPIA	54
MERCATO MARINA	VIA DEL RIO	9
MERCATO ARENE	VIA DELLE ARENE	11
CANILE	VIALE DELLE INDUSTRIE	8
DELEGAZIONE BORGO HERMADA	BORGO HERMADA	0
PAL COM TORRETTA		3
DELEGAZIONE P.L. B.GO HERMADA	BORGO HERMADA	1

TORRE AZZI	CENTRO STORICO		5
CASTELLO FRANGIPANE	CENTRO STORICO	4 +1	
SCUOLE			
ASILO NIDO COMUNALE	VIA LEOPARDI		1
ASILO NIDO COMUNALE	VIA GIORGIONE		8
ASILO NIDO COMUNALE	VIA C. BATTISTI B.GO HERMADA		7
MATERNA A. MORO	VIA DON ORIONE		3
MATERNA ARENE	VIA DELLE ARENE		3
MATERNA DELIBERA	VIA DELLA DELIBERA		7
MATERNA F. LAMA	VIA G. LEOPARDI		2
MATERNA G. PAOLO II	VIA DE ANGELIS	IDRANTI	
ELEMENTARE G. PAOLO II	VIA DE ANGELIS		15
MATERNA LA FIORA	LA FIORA		4
MATERNA BORGO HERMADA	VIA BOLOGNINI		7
ELEMENTARE ARENE	VIA DELLE ARENE		15
ELEMENTARE F. LAMA	VIA LEOPARDI		12
ELEMENTARE FIORNI	VIA ROMA		11
ELEMENTARE DON BRAGAZZI	VIA DELLA DELIBERA		9
ELEMENTARE LA FIORA	LA FIORA		1
ELEMENTARE BORGO HERMADA	VIA BONIFICATORI PAL. PONTINI		9
MEDIA MONTI MAMELI	VIA DEI VOLSCI		17
MEDIA DON MILANI	VIA A. OLIVETTI		19
MEDIA BORGO HERMADA	VIA BONIFICATORI PAL. PONTINI		10
STRUTTURE SPORTIVE			
STADIO COLAVOLPE	VIA CECCACCIO		3
CAMPO CALCIO STAZIONE	VIA STAZIONE		5
CAMPO CALCIO ARENE	VIA M. BUONARROTI		0
TENSOSTATICA ARENE	VIA DELLE ARENE		3
TENSOSTATICA BORGO HERMADA	BORGO HERMADA		4



CAMPO CALCIO BORGIO HERMADA	BORGIO HERMADA	5
PALAZZETTO DELLO SPORT	VIALE EUROPA	13
	totale	



COMUNE DI TERRACINA

**APPALTO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI
GLOBAL SERVICE DEL COMUNE DI TERRACINA**

CODICE CIG [.....]

CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO

agosto 2014



SOMMARIO

Art. 1.	CAPO 1 NORME GENERALI.....	5
Art. 1.1	Oggetto dell'appalto.....	5
Art. 1.2	Osservanza delle Leggi e dei Regolamenti.....	5
Art. 1.3	Durata dell'appalto.....	6
Art. 1.4	Corrispettivo dell'appalto.....	6
Art. 1.5	Disciplina del subappalto.....	7
Art. 1.6	Rappresentanza dell'appaltatore.....	8
Art. 1.7	Direttore dell'esecuzione.....	8
Art. 1.8	Responsabilità dell'appaltatore.....	9
Art. 1.9	Personale dipendente.....	9
Art. 1.10	Esecuzione d'ufficio.....	11
Art. 1.11	Sanzioni.....	11
Art. 1.12	Consegna aree.....	12
Art. 1.13	Sospensioni.....	12
Art. 1.14	Risoluzione del contratto.....	13
Art. 1.15	Disposizioni antimafia.....	15
Art. 1.16	Responsabilità.....	15
Art. 1.17	Sicurezza sul lavoro.....	16
Art. 1.18	Osservanza delle leggi e dei regolamenti.....	17
Art. 1.19	Controversie.....	17
Art. 1.20	Rinvio a disposizione di legge.....	17
Art. 1.21	Domicilio dei contraenti.....	18
Art. 1.22	Proprietà degli oggetti ritrovati.....	18
Art. 1.23	Modalità di pagamento dei corrispettivi dell'appalto.....	18
Sezione 1.23.1	Corrispettivo di base.....	18
Art. 1.24	Modificazioni servizi.....	19
Art. 1.25	Servizi vari a richiesta.....	19
Art. 1.26	Revisione del prezzo di appalto.....	19
Sezione 1.26.1	Parametri per revisione prezzi.....	19
a)	Parte A) servizio energia.....	20
b)	Parte B) sistemi edificio-impianto.....	20
c)	Parte C) Pulizia degli immobili.....	21
Art. 1.27	Deposito cauzionale.....	21
Art. 1.28	Spese ed oneri fiscali.....	22
Art. 1.29	Informativa ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196.....	22
CAPO 2.	SERVIZIO ENERGIA E SISTEMI EDIFICI-IMPIANTI.....	23
Art. 2.1	Servizio di fornitura di energia elettrica e servizio di gestione e manutenzione dei sistemi edificio-impianti.....	24
Sezione 2.1.1	Servizio di supporto e consulenza a favore della Stazione Appaltante.....	25
Sezione 2.1.2	Ulteriori lavori e/o servizi complementari non compresi nel contratto iniziale.....	25
Art. 2.2	Condizioni per l'erogazione del Servizio Energia.....	25
Sezione 2.2.1	Durata della gestione stagionale – variazioni.....	25
Sezione 2.2.2	Condizioni termiche da mantenere nei locali.....	26
Sezione 2.2.3	Orari del riscaldamento.....	26
Sezione 2.2.4	Modificazione del numero degli edifici riscaldati.....	26
Sezione 2.2.5	Modalità di gestione.....	27
Sezione 2.2.6	Terzo Responsabile.....	28
Sezione 2.2.7	Manutenzione ordinaria.....	28
Sezione 2.2.8	Manutenzione straordinaria (full risk).....	29
Sezione 2.2.9	Oneri a carico dell'Appaltatore.....	30



Sezione 2.2.10	Obblighi della stazione appaltante.....	31
Art. 2.3	Condizioni per la fornitura dell'energia elettrica e l'erogazione del Servizio di manutenzione dei sistemi edificio-impianti.....	31
Sezione 2.3.1	Fornitura dell'energia elettrica.....	31
Sezione 2.3.2	Manutenzione degli impianti tecnologici.....	32
a)	Conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti elettrici e speciali.....	32
b)	Manutenzione straordinaria degli impianti elettrici e speciali (a misura).....	35
c)	Conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti di sollevamento.....	35
d)	Manutenzione straordinaria degli impianti di sollevamento (a misura).....	36
e)	Conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti idrico sanitari ed antincendio.....	36
f)	Manutenzione straordinaria degli impianti idrico-sanitari ed antincendio (a misura).....	37
Sezione 2.3.3	Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere edili.....	38
Sezione 2.3.4	Oneri a carico dell'Appaltatore.....	38
Sezione 2.3.5	Obblighi della stazione appaltante.....	40
Art. 2.4	Consistenza dei sistemi edificio-impianti e volturazione.....	41
Art. 2.5	Libretto di centrale e diario della gestione.....	42
Art. 2.6	Note di servizio.....	42
Art. 2.7	Accesso del personale dell'Amministrazione presso i "locali tecnici".....	43
Art. 2.8	Informatizzazione del servizio.....	43
Sezione 2.8.1	Sistema informativo.....	44
Sezione 2.8.2	Anagrafe immobiliare ed impiantistica.....	45
Sezione 2.8.3	Centrale operativa e servizio di pronto intervento e reperibilità.....	46
Art. 2.9	Interventi di adeguamento normativo.....	47
Art. 2.10	Interventi di riqualificazione tecnologica, messa a norma degli edifici scolastici.....	48
Art. 2.11	Regolamentazione dei lavori di adeguamento normativo, di riqualificazione tecnologica, di messa a norma edifici scolastici.....	48
Sezione 2.11.1	Il sistema d'investimento relativo agli interventi di risparmio energetico mediante finanziamento tramite terzi.....	48
Sezione 2.11.2	Il sistema di finanziamento delle opere di adeguamento normativo, messa in sicurezza, riqualificazione e contenimento dell'inquinamento ambientale degli impianti tecnologici oggetto dell'appalto.....	48
Sezione 2.11.3	Inizio ed ultimazione dei lavori, programma e relative penalità per i ritardi.....	49
Sezione 2.11.4	Oneri ed obblighi dell'appaltatore.....	49
Sezione 2.11.5	Qualità dei materiali e prescrizioni per le opere.....	50
Sezione 2.11.6	Ordine da tenersi nell'andamento dei lavori.....	51
Sezione 2.11.7	Documentazione tecnica.....	52
Sezione 2.11.8	Lavori non facenti parte dell'offerta presentata dall'Appaltatore e/o degli oneri contrattuali previsti dal presente CSA.....	52
Sezione 2.11.9	Prescrizioni tecniche generali riguardanti i materiali.....	53
Sezione 2.11.10	Verifica e corrispondenza delle opere di adeguamento, di ammodernamento, di riqualificazione e di risparmio energetico.....	54
Sezione 2.11.11	Direzione dei lavori.....	54
Art. 2.12	Relazione dell'appaltatore.....	55
Art. 2.13	Penalità per le deficienze del servizio.....	55
Sezione 2.13.1	Servizio Energia.....	55
Sezione 2.13.2	Servizio di manutenzione dei sistemi edificio-impianti.....	56
Sezione 2.13.3	Altri servizi e/o prestazioni.....	56
Art. 2.14	Variazioni quantitative servizio energia e sistema edificio impianto.....	57
Sezione 2.14.1	Variazione Servizio Energia.....	57
Sezione 2.14.2	Servizio di fornitura di energia elettrica e per la manutenzione dei sistemi edificio-impianti.....	57
Art. 2.15	Compensi per le prestazioni a misura.....	58



COMUNE DI TERRACINA

Art. 2.16	Allegati.....	58
a)	Allegato Servizio Energia-Immobili 1 – Consistenza immobili e impianti.....	58
b)	Allegato Servizio Energia-Immobili 2 – Elenco estintori e impianti termici.....	58
CAPO 3.	SERVIZIO DI PULIZIA.....	59
Art. 3.1	Oggetto e aree intervento.....	59
Art. 3.2	Lavori straordinari.....	60
Art. 3.3	Variazioni superfici.....	61
Art. 3.4	Personale addetto alle pulizie.....	61
Art. 3.5	Obblighi derivanti dai rapporti di lavoro.....	62
Art. 3.6	Obblighi dell'appaltatore.....	62
Art. 3.7	Macchine, attrezzi e materiali di consumo.....	64
Art. 3.8	Modalità di esecuzione del servizio.....	65
Art. 3.9	Uso locali, acqua ed energia elettrica.....	68
Art. 3.10	Penali.....	68
a)	Disservizi di lieve entità:.....	68
b)	Disservizi di media entità:.....	69
c)	Disservizi di grave entità:.....	69
Art. 3.11	Sistema di autocontrollo.....	70



1. CAPO 1 NORME GENERALI

Art. 1.1 Oggetto dell'appalto

L'appalto ha per oggetto l'esecuzione del servizio di **Servizio di Global Service comprendente:**

- **il servizio Energia consistente in**
 - o **servizio di manutenzione ordinaria degli impianti degli immobili comunali,**
 - o **il servizio di fornitura di energia elettrica per gli immobili comunali,**
 - o **la realizzazione di interventi di adeguamento normativo e di riqualificazione tecnologica finalizzati al risparmio energetico dei sistemi edificio-impianti;**
- **il servizio di pulizia e disinfestazione degli immobili comunali.**

Art. 1.2 Osservanza delle Leggi e dei Regolamenti

1. L'erogazione dei servizi oggetto del presente appalto è soggetta all'esatta osservanza di tutte le condizioni stabilite dal presente CSA e dalle leggi, decreti, normative CEI e UNI e regolamenti tempo per tempo vigenti in materia. Più nello specifico, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, l'Appaltatore dovrà:
 - a) rispettare ed applicare le prescrizioni del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 , n. 81 (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro) e ss.mm.ii.,
 - b) provvedere all'osservanza di tutte le norme e prescrizioni vigenti in materia di assicurazioni sociali, infortuni sul lavoro, ecc.. ed, in particolare, adottare tutti i provvedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità delle persone addette e dei terzi,
 - c) rispettare ed applicare, in quanto attinenti ai servizi oggetto del presente appalto, i regolamenti nazionali e locali di igiene sugli impianti termici, elettrici e speciali, idrico-sanitari, antincendio, di sollevamento, sui depositi liquidi infiammabili, sulle leggi antinquinamento, sulla prevenzione incendi,
 - d) rispettare le norme UNI e CEI applicabili ai servizi oggetto dell'appalto e alla tipologia di impianti e strutture oggetto dell'appalto.
2. L'Appaltatore sarà per altro tenuto contrattualmente all'osservanza delle norme di carattere generale stabilite:
 - a) dalle leggi e disposizioni vigenti in materia di appalti di servizi;
 - b) dalle leggi e disposizioni vigenti circa l'assistenza sociale, le assicurazioni dei lavoratori, la prevenzione degli infortuni ed il miglioramento della salute e della sicurezza dei lavoratori;
 - c) dalle leggi e disposizioni vigenti sulla disciplina della circolazione stradale e sulla tutela e conservazione del suolo pubblico;



- d) dal regolamento di Polizia Urbana;
- e) dalle disposizioni vigenti in materia di prevenzione della criminalità mafiosa.

Art. 1.3 Durata dell'appalto

1. L'appalto ha durata di anni 6 (sei) continuativi a decorrere dalla data indicata nel contratto di appalto stipulato tra l'Amministrazione comunale e l'Appaltatore. L'Ente appaltante si riserva la facoltà di rinnovo suddetta e senza che la Ditta aggiudicataria possa vantare alcun indennizzo in caso di non utilizzo di tale facoltà.
2. L'Amministrazione si riserva la facoltà, anche nelle more della stipula del contratto, di consegnare il servizio d'urgenza per motivi di igiene pubblica quale servizio di pubblica utilità, fermo restando che, in caso di mancata sottoscrizione del contratto, sarà riconosciuta unicamente la quota di canone proporzionale al periodo lavorato; l'aggiudicatario s'impegna altresì a prestare il servizio, anche nelle more della stipula del contratto, non oltre i 10 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione da parte dell'Amministrazione stessa.
3. L'Appaltatore si impegna sin d'ora a continuare nel limite massimo di un anno l'espletamento del servizio in oggetto, se richiesto, anche oltre il termine finale, nelle more dell'espletamento della procedura pubblica di scelta del contraente e sino alla nuova individuazione dello stesso. In questo caso, rimangono inalterate tutte le condizioni e prezzi stabiliti nel contratto e nel Capitolato d'appalto; l'Appaltatore pertanto non potrà pretendere, in aggiunta al canone vigente al termine dell'ultimo anno di appalto, indennizzo alcun per l'uso, la manutenzione o la sostituzione dei mezzi strumentali in dotazione.
4. Detta prosecuzione opererà senza poter pretendere, in aggiunta al canone vigente al termine del contratto, indennizzo alcuno per l'uso, la manutenzione o la sostituzione dei mezzi strumentali in dotazione.
5. Alla scadenza del contratto, la Ditta appaltatrice non potrà pretendere alcun rimborso o indennizzo di sorta, essendosi essa pagata di ogni suo avere con quanto l'Amministrazione comunale le corrisponderà sulla base dell'offerta presentata ed accettata.
6. L'Amministrazione Comunale potrà procedere, ai sensi delle normative vigenti, all'affidamento di ulteriori Servizi analoghi, al medesimo aggiudicatario, a trattativa privata, senza preliminarne pubblicazione di un Bando di Gara.

Art. 1.4 Corrispettivo dell'appalto

1. Per l'esecuzione dei servizi oggetto del presente appalto, il comune di Terracina corrisponde all'Appaltatore il canone annuo ordinario, corrispondente all'importo di avvenuta aggiudicazione e risultante dal ribasso offerto sull'importo presunto riportato nel bando, oltre IVA in ragione di legge.
2. Il canone si intende remunerativo per le prestazioni d'opera previste nel presente capitolato d'appalto e nei suoi allegati, da eseguirsi secondo le modalità previste, nonché per le proposte migliorative approvate in sede di aggiudicazione, per esplicita ammissione dell'Appaltatore.
3. L'Appaltatore sarà tenuto ad effettuare le prestazioni previste secondo una modalità differente da quella contrattualmente concordata, sempre che non vari il costo complessivo del canone di volta in volta aggiornato. Parimenti l'Appaltatore sarà tenuto a prestazioni aggiuntive in estensione a quelle



contrattualmente previste, qualora non superino il 20% (venti per cento) del canone di volta in volta aggiornato. Tali prestazioni saranno contabilizzate a parte.

4. L'importo annuo dei servizi a canone è stimato in € **1.066.706,41** oltre IVA di legge, di cui € **11.778,97** (ventiduemilacentottantotto/01) quali oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.
5. L'importo annuo dei servizi a misura è stimato in € **192.622,95** oltre IVA di legge, di cui € **5.610,38** quali oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.
6. L'importo complessivo stimato dell'appalto dei servizi a canone (6 anni) è dunque pari ad € **7.555.976,15** oltre IVA di legge, di cui € **104.336,10** quali oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

Pertanto l'importo complessivo a base d'asta è di € 9.533.448,11 per servizi a canone e a misura, oltre € 166.790,34 per oneri della sicurezza non soggetto a ribasso

Sulla base di tali importi complessivi, vengono definite le seguenti categorie SOA:

Descrizione categoria SOA	Categoria		Oppure	Categoria	
	SOA	Classifica		SOA	Classifica
Impianti idrico-sanitari	OS 3	I	Oppure	OG11	III
Impianti elettromeccanici trasportatori	OS 4	I			
Impianti termici e di condizionamento	OS 28	II			
Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	OS 30	I			
Oltre a					
Manutenzioni immobili	OG 1	III			

Art. 1.5 Disciplina del subappalto

1. E' vietato all'impresa Appaltatrice cedere o sub-appaltare, in tutto o in parte, i servizi assunti senza il preventivo consenso dell'Amministrazione Comunale secondo le disposizioni di legge vigenti, fatte comunque salve le eventuali responsabilità previste dalla normativa antimafia, pena l'immediata risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni e delle spese causati all'Amministrazione.
2. L'Appaltatore, in sede di offerta, dovrà dichiarare se intende procedere al subappalto ad altra impresa di alcuni servizi oggetto dell'appalto, secondo quanto previsto dall'art. 118 del D.Lgs.12 Aprile 2006 n. 163 e s.m.i.;
3. L'Appaltatore dovrà comprovare il pieno rispetto della Legge 136/2010 e a tutte le sue successive modificazioni/integrazioni relativa alla tracciabilità dei flussi finanziari.
4. In caso di assenza di dichiarazione di subappalto in fase di gara, l'Amministrazione comunale non concederà nessun autorizzazione in tal senso.
5. In ogni caso la ditta subappaltatrice dovrà:



- a) Possedere tutte le qualifiche e le autorizzazioni previste dalla normativa vigente in materia per l'espletamento dei servizi subappaltati;
 - b) Osservare le prescrizioni in materia di subappalti previste dal suddetto dall'art. 118 del D.Lgs.12 Aprile 2006 n. 163 e s.m.i. e del decreto interministeriale n° 75 del 25/02/2008
 - c) Comprovare il rispetto della Legge 136/2010 per quanto di diretta competenza.
6. L'eventuale affidamento dei lavori in subappalto o cottimo non esonera in alcun modo l'Appaltatore dagli obblighi assunti con il presente Capitolato Speciale d'appalto, essendo esso l'unico e solo responsabile, verso l'Amministrazione comunale, dello svolgimento di tutti i servizi in appalto e della buona riuscita dei servizi stessi.

Art. 1.6 Rappresentanza dell'appaltatore

1. Per garantire la regolare esecuzione del contratto, l'Appaltatore dovrà nominare un Responsabile del Servizio (R.S.) che avrà il potere di rappresentanza dell'Appaltatore nei confronti dell'Amministrazione Comunale. In caso di impedimento del R.S. l'appaltatore ne darà tempestivamente notizia all'Amministrazione (RUP) indicando contestualmente il nominativo ed il domicilio del sostituto.
2. L'Appaltatore dovrà altresì nominare uno o più Coordinatori tecnici, dedicato/i in via esclusiva al contratto, che avranno il compito di coordinare, programmare e verificare dal punto di vista operativo la corretta esecuzione dei servizi oggetto dell'appalto.
3. In caso di impedimento del/dei Coordinatori Tecnici, l'appaltatore ne darà tempestivamente notizia all'Amministrazione (RUP) indicando contestualmente il nominativo ed il domicilio del/i sostituto/i.

Art. 1.7 Direttore dell'esecuzione

1. Il Comune di Terracina nomina il Direttore dell'esecuzione del contratto, con funzione di:
 - a) verificare il corretto adempimento delle prestazioni contrattuali;
 - b) provvedere al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico-contabile dell'esecuzione del contratto;
 - c) interagire con il Responsabile Tecnico della Ditta aggiudicataria;
 - d) redigere e sottoscrivere i verbali di avvio dell'esecuzione del contratto, di contestazione, di ispezione, ecc;
 - e) sovrintendere ai collaudi;
 - f) eseguire ogni altro compito previsto dal presente capitolato.



Art. 1.8 Responsabilità dell'appaltatore

1. L'appaltatore è responsabile dei danni derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di leggi o di prescrizioni impartite dall'Amministrazione arrecati, per fatto proprio o dei propri dipendenti o di persone di cui esso si avvale per qualsiasi motivo, sia a personale proprio o di altre ditte od a terzi comunque presenti, sia a cose della stazione appaltante o di terzi.
2. La responsabilità dell'appaltatore si estende ai danni, a persone e cose, che derivassero da errori o inadeguatezze nell'esecuzione dell'appalto ed a quelli che potessero verificarsi per la mancata predisposizione dei mezzi di prevenzione o per il mancato tempestivo intervento in casi di emergenza nelle aree ove esplica la propria attività gestionale e manutentiva.
3. Qualora per la riparazione dei danni in questione si rendessero necessarie opere complementari (ad esempio opere murarie o di rifinitura, trasporti di materiale o spostamenti di persone), anche tali opere ed i materiali occorrenti saranno a carico dell'appaltatore e così pure il risarcimento di danni eventuali provocati nell'esecuzione delle opere in questione.
4. In caso di inosservanza, anche parziale, da parte dell'appaltatore delle leggi in materia di opere pubbliche o delle prescrizioni del presente capitolato, l'Amministrazione provvederà a contestare la mancata esecuzione per iscritto, assegnando all'impresa un termine perentorio entro il quale l'inadempimento dovrà essere sanato; in mancanza l'Amministrazione si riserva le seguenti facoltà da esercitarsi senza che l'appaltatore possa opporre eccezioni:
 - a) gestire direttamente a mezzo di personale proprio e con esclusione di tutto il personale dell'appaltatore, uno o più impianti che risultassero condotti in maniera irregolare;
 - b) far eseguire in proprio, previa contestazione in contraddittorio delle circostanze di fatto, le occorrenti opere di manutenzione e revisione dei singoli impianti o di parti di essi;
 - c) commissionare direttamente l'acquisto degli attrezzi e dei materiali occorrenti per la condotta e la manutenzione degli impianti;
 - d) rescissione del contratto in caso di mancanze gravi.
5. Tutte le spese occorse all'Amministrazione in applicazione di quanto sopra detto saranno addebitate all'Appaltatore.

Art. 1.9 Personale dipendente

1. L'Appaltatore è obbligato, pena la risoluzione del contratto, al pagamento di tutti gli oneri assicurativi e previdenziali relativi ai propri dipendenti, e se costituita in forma di società cooperativa anche nei confronti dei soci lavoratori impiegati nell'esecuzione del servizio oggetto dell'appalto, in base alle disposizioni legislative e regolamentari in materia di rapporto di lavoro, di previdenza ed assistenza sociale e di sicurezza ed igiene del lavoro, già in vigore o che, comunque, venissero in seguito emanate in materia.
2. Resta, comunque, inteso che ogni e qualsiasi o altro onere derivante sarà a carico dell'Appaltatore medesimo, il quale è obbligato, altresì, a osservare integralmente il trattamento economico e normativa stabilito dai



COMUNE DI TERRACINA

contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolge il servizio, pena risoluzione del contratto.

3. A tal fine la Ditta concorrente si obbliga, nei confronti dei lavoratori che saranno impegnati nel servizio, all'applicazione integrale del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per il personale dipendente da imprese esercenti servizi di manutenzione.
4. L'appaltatore è tenuto, altresì, a trasmettere prima dell'inizio del servizio all'Amministrazione Comunale la documentazione comprovante l'avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assistenziali e antinfortunistici e versamento delle contribuzioni di Legge.
5. Qualora l'Appaltatore risulti inadempiente con il versamento dei contributi previdenziali e assistenziali e con il pagamento delle retribuzioni correnti dovute in favore del personale addetto al servizio appaltato, compresi i soci - lavoratori, se trattasi di società cooperativa, e delle disposizioni degli Istituti previdenziali per contributi e premi obbligatori, il Committente procederà alla sospensione del pagamento del corrispettivo ed assegnerà all'Appaltatore il termine massimo di 15 (quindici) giorni entro il quale deve procedere alla regolarizzazione della sua posizione. Il pagamento del corrispettivo sarà nuovamente effettuato ad avvenuta regolarizzazione comprovata da idonea documentazione. L'Appaltatore non potrà opporre eccezioni, né avrà titolo a risarcimento di danni o riconoscimenti di interessi per detta sospensione dei pagamenti dei corrispettivi.
6. Qualora l'Appaltatore non adempia entro il suddetto termine, il Committente, previa diffida ad adempiere, procederà alla risoluzione del contratto per colpa dell'Appaltatore e destinerà gli importi non liquidati al soddisfacimento dei crediti vantati a norma di legge, di contratto ed accordi collettivi, dal personale e dagli Istituti previdenziali e assistenziali.
7. Per le inadempienze di cui sopra, il Committente si riserva, inoltre, di escutere le garanzie appositamente costituite.
8. L'Appaltatore si impegna, senza riserva alcuna, ad esonerare immediatamente dal servizio i dipendenti dei quali il Committente, a proprio insindacabile giudizio, chieda in qualsiasi momento l'allontanamento.
9. L'allontanamento dal servizio di personale, per trasferimento o per cessazione dal lavoro, dovrà essere comunicato al Responsabile del Procedimento entro 5 giorni.
10. L'Appaltatore dovrà esibire ad ogni richiesta del Committente il libro matricola, il libro paga ed il registro degli infortuni previsto dalle vigenti norme.
11. L'Appaltatore dovrà dotare il personale di indumenti appositi e di mezzi di protezione atti a garantire la massima sicurezza in relazione ai lavori svolti.
12. Nell'esecuzione dei lavori di che trattasi l'Impresa dovrà, inoltre, adottare di propria iniziativa tutti i provvedimenti e le cautele atti a evitare danni alle persone e alle cose ed a garantirne l'incolumità.
13. Il personale in servizio:
 - dovrà essere fornito, a cura e spese dell'Appaltatore, di divisa completa di targhetta di identificazione personale corredata di foto (tesserino di riconoscimento), da indossarsi sempre in stato di conveniente decoro durante l'orario di lavoro. La divisa del personale deve essere unica, con colore identico per tutti gli operatori e rispondente alle caratteristiche di



fluorescenza e rifrangenza stabilite con disciplinare tecnico di cui al Decreto Ministeriale LL.PP. 9 Giugno 1995;

- dovrà mantenere un contegno corretto e riguardoso verso la cittadinanza e le autorità e dovrà uniformarsi alle disposizioni emanate dall'amministrazione comunale in materia di igiene e di sanità ed agli ordini impartiti dall'Appaltatore stesso.

Art. 1.10 Esecuzione d'ufficio

1. In caso di constatata violazione degli obblighi contrattuali, l'Amministrazione comunale ha la facoltà, qualora l'Appaltatore, diffidato ad adempiere, non vi ottemperi nel termine impostogli dall'Amministrazione stessa, di eseguire d'ufficio gli interventi necessari per il regolare andamento dei servizi, anche avvalendosi di imprese esterne, con addebito integrale delle spese all'Appaltatore, maggiorate del 20% (venti per cento) per oneri di amministrazione, con possibilità per il Comune di compensare, anche parzialmente, il credito relativo, con qualsivoglia ragione di debito verso l'Appaltatore.

Art. 1.11 Sanzioni

1. L'applicazione delle penali avverrà mediante detrazione sulle somme dovute dal Committente per i pagamenti mensili.
2. In caso di inadempienze agli obblighi contrattuali assunti, gli uffici comunali competenti applicheranno le sanzioni indicate negli articoli successivi in base al tipo di servizio effettuato.
3. In caso di recidiva le infrazioni commesse comporteranno l'applicazione delle penali in misura doppia e l'eventuale ulteriore ripetitività delle inadempienze potrà dispiegare gli effetti di risoluzione contrattuale per gravi e ripetute inadempienze.
4. L'applicazione delle sanzioni sarà preceduta da formale contestazione, da parte del responsabile del procedimento o dal direttore dell'esecuzione del contratto, scritta (anche via fax e/o e-mail) dell'inadempienza, alla quale l'Appaltatore avrà la facoltà di presentare obiezione, presentando le proprie motivate controdeduzioni, entro il termine perentorio di 2 (due) giorni lavorativi dal ricevimento. Qualora le controdeduzioni dell'Appaltatore non siano prodotte entro il predetto termine, si intende riconosciuta e accettata la contestazione e l'Amministrazione comunale applica le conseguenti penali.
5. Sarà comunque insindacabilmente l'Ufficio tecnico comunale preposto a determinare l'applicazione delle successive sanzioni anche alla luce delle eventuali giustificazioni addotte dall'Appaltatore.
6. Il recupero delle spese per l'esecuzione dei servizi di cui al presente articolo, il pagamento dei danni, delle penali e delle sanzioni, potrà essere effettuato mediante compensazione in sede di liquidazione del primo canone di appalto utile, ovvero mediante escussione parziale/totale della cauzione definitiva prestata a garanzia dell'adempimento contrattuale, sino al recupero del credito dell'Amministrazione comunale.
7. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione comunale di richiedere il risarcimento per i maggiori danni.
8. Nessuna controversia potrà in alcun caso, per qualsivoglia motivo o fatto, determinare la sospensione neppure parziale o temporanea del pubblico servizio.



Art. 1.12 Consegna aree

1. Con la firma del contratto, o verbale d'urgenza se anteriore, la ditta prende automaticamente in consegna tutte le aree previste nel presente capitolato ed oggetto di manutenzione con tutte le obbligazioni previste.
2. All'approssimarsi della data di scadenza dell'appalto, qualora l'Amministrazione intenda per il futuro gestire direttamente od approntare una nuova gara per il servizio, la stessa si riserva la facoltà, senza per questo preconstituire alcun diritto od indennità a favore dell'Appaltatore, di mettere in atto tutte le misure utili ad assicurare la continuità del servizio. La data di ultimazione del servizio dovrà risultare dal verbale di consegna del servizio sopra richiamato.
3. Alla data prevista di scadenza, verrà redatto apposito "verbale di ultimazione del servizio" contenente eventuali annotazioni. Tale atto sarà sottoscritto dalle parti dopo le opportune verifiche.
4. L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di nominare collaudatore di sua fiducia al fine di verificare lo stato manutentivo e funzionale degli impianti. La società appaltatrice accetta sin d'ora l'esito della perizia rinunciando a qualsiasi rivalsa o contestazione.
5. Tutte le aree oggetto dell'appalto, al termine dello stesso, dovranno essere restituite all'Amministrazione in perfetto stato di manutenzione; in caso di mancanze queste saranno oggetto di stima da parte dell'Amministrazione in contraddittorio con l'Appaltatore.
6. Gli importi risultanti da dette stime potranno essere detratti dal credito residuo ancora dovuto all'Appaltatore.

Art. 1.13 Sospensioni

1. La sospensione e ripresa dei lavori, è regolata come segue:
 - a) Qualora cause di forza maggiore, condizioni climatiche o altre simili circostanze speciali impedissero in via temporanea il procedere di particolari e circostanziati servizi o lavori, il Direttore dell'esecuzione del contratto o suo delegato, d'ufficio o su richiesta dell'Appaltatore, potrà ordinare la sospensione dei lavori disponendone la ripresa quando siano cessate le ragioni che determinarono la sospensione.
 - b) Fuori dei casi previsti dal precedente comma il responsabile del procedimento o suo delegato potrà, per ragioni di pubblico interesse, necessità o per colpa dell'Appaltatore, ordinare la sospensione dei lavori per un periodo di tempo che, in una sola volta o nel complesso se a più riprese, non sia superiore ad un quarto della durata complessiva prevista per l'esecuzione di lavori stessi e mai per più di sei mesi complessivi.
 - c) Nel caso la sospensione avesse durata più lunga, l'Appaltatore potrà richiedere la risoluzione del contratto senza oneri per l'Amministrazione.



- d) Se l'Amministrazione si oppone alla risoluzione del contratto, l'Appaltatore ha diritto al rimborso dei maggiori oneri derivanti dal prolungamento della sospensione oltre i termini suddetti.
- e) Per la sospensione disposta nei casi, modi e termini indicati ai precedenti punti a) - b) - c) del presente articolo, non spetterà all'Appaltatore alcun compenso o indennizzo.
- f) Per la sospensione disposta per colpa dell'Appaltatore nei casi, modi e termini indicati al precedente punto b) (colpa dell'Appaltatore) del presente articolo, non spetterà all'Appaltatore medesimo alcun compenso o indennizzo, fatti salvi i maggiori danni a favore dell'Amministrazione e l'applicazione delle relative penali.
- g) In ogni caso la durata della sospensione non sarà calcolata nel termine fissato nel contratto per l'ultimazione del servizio.
- h) Resta inteso che le lavorazioni non effettuate a causa della sospensione dovranno essere recuperate.

Art. 1.14 Risoluzione del contratto

1. La Stazione appaltante si riserva la facoltà di avvalersi nei confronti dell'appaltatore della clausola risolutiva di cui all'articolo 1454 del Codice Civile anche per una sola delle seguenti cause:
 - il mancato rispetto degli obblighi di natura contrattuale, previdenziale, assistenziale e assicurativa nei confronti dei lavoratori, nonché delle norme di materia di collocamento obbligatorio;
 - riscontro di gravi vizi o ritardi nella esecuzione dei servizi o nella esecuzione dei lavori;
 - esecuzione delle opere, o dei servizi in modo difforme dalle prescrizioni di Capitolato e dai titoli autorizzativi (o equipollenti) rilasciati dalla stazione appaltante;
 - grave difformità rispetto agli aspetti ed ai contenuti dell'offerta tecnica proposta dal Concorrente in sede di gara;
 - abituale deficienza o negligenza del servizio e dei lavori comprovate a seguito di n. 3 (tre) contestazioni scritte, da parte del Direttore dell'esecuzione del contratto, di inadempimento relative al medesimo intervento o di cattiva esecuzione del servizio
 - situazione di altri inadempimenti previsti dal codice civile;
 - gravi e continue violazioni degli obblighi contrattuali, non regolate in seguito a diffida formale da parte dell'amministrazione.
2. Costituiscono clausole risolutive espresse, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, le inadempienze contrattuali di seguito indicate che dovessero verificarsi durante lo svolgimento del contratto:
 - interruzione del servizio protratto, senza giustificato motivo, per 15 giorni nell'arco dell'intera durata contrattuale, ovvero di 2 giorni consecutivi;



- ripetute e gravi inosservanze di norme legislative o regolamentari in materia di sicurezza degli impianti, di prevenzione incendi e di inquinamento atmosferico;
 - gravi e ripetute violazioni del rispetto delle norme di sicurezza;
 - situazione di frode o stato di insolvenza;
 - omessa applicazione delle norme che regolano la privacy e la riservatezza dei dati trattati;
 - sopravvenuta condanna definitiva del Legale Rappresentante per un reato contro la pubblica Amministrazione;
 - accumulazione penali per un importo pari o superiore al 10 % del valore del contratto;
 - cessione a terzi senza consenso dell'Amministrazione Comunale, dei diritti e degli obblighi relativi all'appalto;
 - fallimento dell'appaltatore o suoi aventi causa;
 - arbitrario abbandono dei servizi da parte dell'appaltatore;
 - sopravvenute cause di esclusione o cause ostative legate alla legislazione antimafia;
 - il mancato reintegro della cauzione definitiva entro i termini stabiliti.
 - indisponibilità ad eseguire interventi "urgenti" non programmati;
 - per utilizzo di personale privo di specializzazione ed autorizzazione in relazione al servizio da prestare;
 - ritardi le prestazioni per più di venti giorni consecutivi rispetto al calendario stabilito
 - situazione di altri inadempimenti previsti dal codice civile.
3. In tutte le ipotesi di risoluzione del contratto, l'Appaltatore dovrà provvedere al risarcimento di tutti i danni riportati dal Committente ed alla corresponsione delle maggiori spese alle quali il Comune di Terracina dovrà andare incontro per il rimanente periodo contrattuale, la quale avrà diritto ad incamerare, salvo il maggiore danno subito, la cauzione versata ed avrà diritto di ritenere a garanzia ogni somma dovuta a qualsiasi titolo all'Appaltatore, in attesa - in caso di relativo disaccordo - della decisione dell'Autorità giudiziaria competente in merito all'entità della somma da corrispondere al Committente quale risarcimento del danno.
4. In ogni caso il presente appalto potrà in ogni momento essere revocato per sopravvenute esigenze di pubblico interesse, ai sensi dell'art. 1671 del Codice Civile, ed in tal caso il comune corrisponderà un equo indennizzo da determinarsi tra le parti o, in caso di disaccordo, in via giudiziale, sulla parte non eseguita.

Art. 1.15 Disposizioni antimafia

1. L'Appaltatore è obbligato all'osservanza delle norme di legge in materia di misure contro la delinquenza mafiosa (tra le altre, in via del tutto esemplificativa, le leggi: 13 settembre 1982 n. 646; 12 ottobre 1982 n. 726; 19 marzo 1990 n. 55; 13 agosto 2010 n. 136; il decreto legislativo 8 agosto 1994 n. 490 e il decreto del Presidente della Repubblica 3 giugno 1998, n. 252).



2. In particolare, la Ditta Aggiudicataria è tenuta ad assolvere a tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della L. 13.08.2010 n. 136 e ss. mmm e ii. al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari relativi al presente appalto.
3. Il mancato utilizzo del bonifico bancario o postale ovvero degli altri strumenti idonei a consentire la piena a tracciabilità delle operazioni finanziarie relative al presente appalto costituisce, ai sensi dell'art. 3, comma 9-bis, della L. 13.08.2010 n. 136 e ss. mmm e ii., causa di risoluzione del contratto, salve le ulteriori sanzioni come per legge.

Art. 1.16 Responsabilità

1. L'Appaltatore dovrà individuare, tra il proprio personale dipendente, i referenti tecnici ed amministrativi dei servizi in appalto a cui far riferimento per ciascuno dei servizi di competenza.
2. I loro nominativi dovranno essere comunicati all'Amministrazione comunale entro 15 (quindici) giorni dall'assunzione dei servizi, indicandone i recapiti telefonici fissi e mobili. In caso di sostituzione, l'Appaltatore dovrà dare immediata comunicazione dei nuovi nominativi.
3. I responsabili di cui al precedente comma dovranno essere in possesso di idonei requisiti e saranno referenti dell'Amministrazione comunale o della struttura delegata per tutti gli aspetti amministrativo-legali e tecnico operativi di gestione del servizio. I responsabili suddetti, inoltre, dovranno essere in possesso di apposite deleghe dell'Appaltatore.
4. L'Appaltatore risponderà direttamente dei danni prodotti a persone o cose in dipendenza dell'esecuzione dei servizi alla stessa affidati e rimane a suo carico il completo risarcimento dei danni prodotti a terzi (considerato terzo anche il comune), esonerando il comune da ogni responsabilità al riguardo.
5. E' fatto obbligo all'Appaltatore di provvedere all'assicurazione sulla **responsabilità civile** verso terzi e verso i propri dipendenti, avente la stessa durata del contratto per un massimale non inferiore a € 10.000.000,00 (diecimilioni di euro) e alle normali assicurazioni R.C. per automezzi o motocicli per un massimale unico di almeno € 5.000.000,00 (cinquemilioni di euro) per ciascun mezzo.
6. L'Appaltatore dovrà fornire all'Amministrazione comunale copia delle polizze assicurative stipulate a copertura dei rischi di cui sopra per l'intera durata dell'appalto.
7. L'amministrazione comunale è, pertanto, espressamente ed esplicitamente esonerata da ogni responsabilità per qualsiasi danno diretto o indiretto, arrecato da terzi in genere, dall'Appaltatore, ed in particolare ai beni, attrezzature ed impianti di sua proprietà adibiti per il servizio, non ché al suo personale, tranne che non vi concorra colpa grave e manifesta del comune.

Art. 1.17 Sicurezza sul lavoro

1. L'Appaltatore, con riferimento all'espletamento di tutti i servizi previsti dal presente capitolato d'appalto, dovrà adottare tutti gli opportuni accorgimenti tecnici, pratici ed organizzativi volti a garantire la sicurezza sul lavoro dei propri addetti e di coloro che dovessero collaborare, a qualsiasi titolo, con gli stessi.



2. In particolare l'Appaltatore dovrà assicurare la piena osservanza delle norme previste dalla legislazione vigente in materia di sicurezza sul lavoro e salute dei lavoratori, ed in particolare dovrà trasmettere all'atto della presa in carico del servizio, la seguente documentazione:
 - a) nominativo del responsabile del servizio di prevenzione e protezione nonché il nominativo del rappresentante dei lavoratori per la sicurezza così come previsti dal D.Lgs. 81/2008;
 - b) dichiarazione che i macchinari utilizzati sono conformi alle normative vigenti in campo di sicurezza e che i mezzi utilizzati soprattutto per la pulizia meccanizzata delle strade ed aree pubbliche siano di dimensioni adeguate alle aree interessate dalla pulizia;
 - c) dichiarazione dell'Appaltatore che i dipendenti sono informati dei rischi legati all'attività lavorativa così come previsto dal D. Lgs 81/08;
 - d) prima della firma del contratto dovrà essere presentato dall'Appaltatore il Documento di Valutazione dei Rischi così come previsto dalla normativa vigente;
 - e) elenco forza lavoro dell'Appaltatore impiegata per l'esecuzione dei servizi oggetto del presente capitolato, con le relative qualifiche di inquadramento. Ogni variazione all'elenco, deve essere comunicata dall'Appaltatore entro 15 gg. dal suo verificarsi;
 - f) elenco dei dispositivi antinfortunistici in dotazione per eseguire i lavori di cui al presente appalto.
3. Tutte le attrezzature, macchine e mezzi impiegati nel servizio dovranno essere rispondenti alle vigenti norme di legge e di sicurezza ed in particolare al D.P.R. 25 Luglio 1996 n. 459 (regolamento per l'attuazione delle direttive 89/392/CEE e 93/368/CEE concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli stati membri relative alle macchine) ed al D.Lgs del 4 Dicembre 1992 n. 475 (attuazione della direttiva 89/686/CEE relativa ai D.P.I – Dispositivi di protezione individuale), e loro successive modificazioni o integrazioni.
4. I dipendenti, a seconda delle diverse mansioni agli stessi affidate, dovranno essere informati sui rischi connessi alle attività svolte ed adeguatamente formati al corretto uso delle attrezzature e dei dispositivi di protezione individuali e collettivi da utilizzare ed alle procedure cui attenersi in situazioni di potenziale pericolo.
5. In riferimento al Protocollo in materia di sicurezza sul lavoro e legalità sottoscritto dal Comune di Terracina presso la Prefettura – UTG di Latina (Deliberazione della Giunta Comunale n. 422 del 18 settembre 2012), l'Impresa aggiudicataria s'impegna a sottoscrivere una dichiarazione in cui accetta la seguenti clausole:

"La sottoscritta impresa si impegna a denunciare alla Magistratura o agli Organi di Polizia ed in ogni caso all'Amministrazione aggiudicatrice ogni illecita richiesta di denaro, prestazione o altra utilità ad essa formulata prima della gara o nel corso dell'esecuzione dei lavori, anche attraverso suoi agenti, rappresentanti o dipendenti o comunque ogni illecita interferenza nelle procedure di aggiudicazione o nella fase di esecuzione dei lavori"

"La sottoscritta impresa s'impegna a denunciare immediatamente alle Forze di polizia dandone comunicazione alla stazione appaltante, ogni tentativo di estorsione, intimidazione o condizionamento di natura criminale, in qualunque forma esso si manifesti nei confronti



dell'imprenditore, degli eventuali componenti la compagine sociale o dei loro familiari (richiesta di tangenti, pressione per indirizzare l'assunzione di personale o l'affidamento di lavorazioni, forniture, servizi o simili a determinate imprese, danneggiamenti, furti di beni personali o in cantiere, ecc.), come da modello di dichiarazione allegato" che forma parte integrante del presente protocollo.

6. L'impresa che si renderà responsabile dell'inosservanza di una delle clausole riportate al precedente comma del presente articolo, sarà considerata di non gradimento per l'Amministrazione comunale.

Art. 1.18 Osservanza delle leggi e dei regolamenti

1. Oltre all'osservanza delle norme specificate nel presente Capitolato d'appalto, l'Appaltatore avrà l'obbligo di osservare e di far osservare ai propri dipendenti, tutte le disposizioni di legge e i regolamenti in vigore o che potranno essere emanati durante il corso del contratto, comprese le norme regolamentari e le ordinanze municipali e più specificatamente quelle riguardanti l'igiene e la salute pubblica, la tutela sanitaria ed antinfortunistica del personale addetto e aventi rapporto con i servizi oggetto dell'appalto.
2. L'Appaltatore, nell'espletamento dei servizi contemplati nel presente capitolato d'appalto, è tenuta ad eseguire tutti gli ordini e ad osservare tutte le direttive che fossero emanate dal Comune.
3. L'Appaltatore deve assicurare che il servizio sia svolto in modo da non contravvenire alle norme antinfortunistiche e di sicurezza vigenti.

Art. 1.19 Controversie

1. Tutte le controversie attinenti l'applicazione del presente capitolato e del relativo contratto che dovessero sorgere e non risolte in via bonaria, tra l'Ente Appaltante e l'Appaltatore, comprese quelle ad essi connesse o da essi dipendenti, saranno definite a temine delle vigenti Leggi.
2. Per le controversie che non dovessero risolversi in via bonaria, resta esclusivamente competente il Foro di Latina, salvo quanto previsto dagli articoli 239 e segg. del D.Lgs. 163/2006.
3. E' escluso il ricorso all'arbitrato.

Art. 1.20 Rinvio a disposizione di legge

1. Per quanto non previsto e disposto dal presente Capitolato d'appalto si applicano le disposizioni di legge e regolamentari vigenti, le norme del Codice Civile, i regolamenti della contabilità generale dello Stato ed ogni altro norma o disposizione in materia, emanata o da emanare.

Art. 1.21 Domicilio dei contraenti

1. Il committente è il Comune di Terracina con sede in Terracina (LT) – Piazza Municipio, 1
2. In sede di stipulazione del contratto l'appaltatore dovrà eleggere il domicilio legale e la sede operativa.
3. La sede operativa dei servizi in appalto dovrà essere all'interno dei confini comunali di Terracina.



Art. 1.22 Proprietà degli oggetti ritrovati

1. Qualsiasi oggetto dell'appaltatore, dai suoi agenti ed operai, venisse trovato abbandonato, dimenticato o smarrito nei pubblici giardini, parchi, viali, passeggiate ed in qualunque luogo ove, per ragioni di servizio, l'appaltatore o i suoi agenti si trovassero, dovrà essere immediatamente consegnato all'Economo del Comune.
2. L'Amministrazione Comunale si riserva le proprietà degli oggetti di valore e di quelli che interessano la scienza, la storia, l'arte o l'archeologia, compresi i relativi frammenti, che rinvenissero durante l'esecuzione di eventuali scavi o di altri lavori e pertanto l'appaltatore dovrà assegnarli all'Amministrazione Comunale che gli rimborserà le sole spese incontrate ed ordinate per assicurare l'integrità ed il più diligente recupero degli oggetti stessi.

Art. 1.23 Modalità di pagamento dei corrispettivi dell'appalto

1. Il canone annuo ordinario sarà corrisposto in sei rate bimestrali posticipate come di seguito indicato:

Bimestre	Rata
Gennaio - Febbraio	1/6
Marzo - Aprile	1/6
Maggio - Giugno	1/6
Luglio - Agosto	1/6
Settembre - Ottobre	1/6
Novembre - Dicembre	1/6

2. La liquidazione avverrà con le modalità stabilite dal regolamento di contabilità del Comune di Terracina.
3. Eventuali eccezionali ritardi nei pagamenti, dovuti a cause non imputabili all'amministrazione comunale, non daranno diritto ad indennità di qualsiasi genere da parte dell'Appaltatore né alla richiesta di scioglimento del contratto.
4. Qualora il ritardo del pagamento delle rate eccedesse i tre mesi successivi alla scadenza mensile, saranno corrisposti, sulle somme dovute e non pagate, gli interessi legali a decorrere dalla data di pagamento di cui al primo comma del presente articolo.

Sezione 1.23.1 Corrispettivo di base

1. L'Appaltatore consegnerà all'Amministrazione Comunale le fatture nelle quali, indicherà e sommerà le seguenti voci:
 - 1) l'importo della rata del compenso per il "Servizio Energia" ;
 - 2) l'importo della rata del compenso per la manutenzione impiantistica dei sistemi edifici-impianti;
 - 3) l'importo della rata del compenso per la fornitura di energia elettrica per gli immobili;
 - 4) l'importo della rata del compenso per la manutenzione delle aree verdi;
 - 5) l'importo della rata del compenso per il servizio di pulizia ;
 - 6) l'importo delle eventuali ulteriori opere di manutenzione straordinaria e/o a misura completate nel periodo precedente e non comprese nel canone



Art. 1.24 Modificazioni servizi

1. Qualora nel corso dell'affidamento, si rendesse necessario procedere a modifiche dei servizi per l'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative o per ragioni di pubblico interesse, è facoltà dell'Amministrazione apportare modifiche e variazioni alle modalità di esecuzione - anche attraverso l'introduzione di nuove tecnologie, adeguando i servizi sulla base delle eventuali mutate esigenze - come pure variare i limiti del territorio comunale in cui sono espletati, previa opportuna valutazione economica delle stesse.
2. Qualsiasi variazione economica dei servizi conseguente a modificazioni richieste dalla amministrazione, sarà oggetto di apposito atto di Giunta Comunale.

Art. 1.25 Servizi vari a richiesta

1. L'Amministrazione comunale, a sua discrezione, potrà richiedere all'Appaltatore l'espletamento di altri servizi aventi affinità ed attinenza con quelli oggetto del presente capitolato.
2. L'ammontare di tali servizi, qualora non fosse deducibile dai prezzi offerti in sede di gara, sarà valutato mediante costruzione dei nuovi prezzi - previa analisi congiunta da parte dell'Amministrazione e dell'Appaltatore - con stesura di apposito verbale.

Art. 1.26 Revisione del prezzo di appalto

1. La facoltà di procedere alla revisione dei prezzi è ammessa, a decorrere dal secondo anno successivo alla stipula del contratto e con esclusione dei lavori eseguiti nel primo anno, quando l'Amministrazione riconosca che l'importo complessivo della prestazione è aumentato o diminuito in misura superiore al 10% per effetto di variazioni dei prezzi correnti intervenute successivamente all'aggiudicazione stessa, detratta l'alea del 10%.

Sezione 1.26.1 Parametri per revisione prezzi

1. Ai fini del calcolo dei compensi connessi alle variazioni in più o in meno della fornitura dei servizi, e all'aggiornamento dei corrispettivi trattandosi di contratto servizi pluriennale, il prezzo complessivo dell'appalto è scomposto come segue:

- **Parte A)** corrispettivo del canone annuo del **Servizio Energia** (fornitura combustibile, gestione, conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, etc...) per gli impianti di climatizzazione degli immobili,
- **Parte B)** corrispettivo del canone annuo delle attività conduzione e manutenzione dei **sistemi edificio-impianti** (fornitura energia elettrica, manutenzione ordinaria impianti tecnologici) per gli immobili
- **Parte C)** corrispettivo del canone annuo del servizio di **pulizia e sanificazione per gli immobili,**

a) Parte A) servizio energia

La parte A) è convenzionalmente suddivisa: 70% per il combustibile, 30% per la mano d'opera ed i materiali di consumo,



Gli aggiornamenti dei corrispettivi saranno effettuati su base annuale con i seguenti riferimenti e data dell'offerta economica:

- combustibile: prezzo società distributrice nel Comune di Terracina per fascia di consumo di competenza comprensivo di quota fissa ed imposta, a **partire dal secondo anno di gestione**;
- per il costo mano d'opera, riferimento agli indici di incremento ISTAT nella misura del 75% , a **partire dal secondo anno di gestione**;

I prezzi di riferimento medi dei combustibili saranno comprensivi dell'imposta di fabbricazione e di ogni altro onere.

L'aggiornamento sarà calcolato utilizzando la seguente formula:

$$Ce = Ceo \times \left(1 + \left(\frac{Cc - Cci}{Cci} \times 0,7 \right) + \left(\frac{Cm - Cmi}{Cmi} \times 0,30 \right) \right)$$

Dove:

- Ce = costo aggiornato energia termica;
- Ceo = costo iniziale dell'energia termica;
- Cc = costo aggiornato del combustibile;
- Cci = costo iniziale del combustibile;
- Cm = costo aggiornato della manodopera;
- Cmi = costo della manodopera al termine dell'anno precedente;

b) Parte B) sistemi edificio-impianto

La **parte B)** è convenzionalmente composta dalle seguenti quote di incidenza: manodopera e materiali di consumo 40%, energia elettrica 60%, dove, a sua volta, il costo dell'energia elettrica è dato dall'incidenza del costo per l'impegno di potenza, per una percentuale pari al 15% (del predetto 60%), e da quella del costo dei kWh elettrici consumati, per una percentuale pari all'85% (del predetto 60%).

Ai fini dell'indicizzazione annua del corrispettivo unitario, tenuto conto delle suddette quote d'incidenza, si farà riferimento:

- per il costo mano d'opera, riferimento agli indici di incremento ISTAT nella misura del 75%, a **partire dal secondo anno di gestione**;
- per quanto riguarda, invece, l'indicizzazione dei prezzi dell'energia elettrica e del corrispettivo di potenza, dovuto per la quantità di potenza elettrica impegnata, si farà riferimento, a **partire dal secondo anno**, ai costi praticati dalla stessa società erogatrice dell'energia elettrica.

In sede di consuntivazione annua l'Appaltatore dovrà fornire all'Amministrazione i dati relativi ai consumi di energia elettrica valorizzati ai costi di tariffa della società distributrice, desunti dalle relative bollette.



c) Parte C) Pulizia degli immobili

La parte D) è convenzionalmente composta dalle seguenti quote di incidenza: manodopera 80% e mezzi e materiali di consumo 20%.

Ai fini dell'indicizzazione annua del corrispettivo unitario, tenuto conto delle suddette quote d'incidenza, si farà riferimento:

- per il costo mano d'opera, riferimento agli indici di incremento ISTAT nella misura del 75%, a **partire dal secondo anno di gestione.**

Art. 1.27 Deposito cauzionale

1. L'Appaltatore avrà l'obbligo di costituire una garanzia fideiussoria ai sensi dell'art. 113, comma 1 del D.Lgs. 12 Aprile 2006 n. 163.
2. La cauzione dovrà:
 - a) essere costituita mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa;
 - b) essere valida per tutto il periodo dell'appalto;
 - c) prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia alla eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione comunale, ogni contraria eccezione rimossa.
3. La cauzione potrà essere svincolata solamente un anno dopo la cessazione dell'appalto, ciò ai fini dell'art. 4 della legge 23.10.1960 n. 1369 e ss.mm.ii..
4. Nel caso di inadempienze contrattuali, l'amministrazione comunale avrà il diritto di avvalersi d'autorità della cauzione prevista.
5. L'Appaltatore avrà l'obbligo di reintegrare, nel termine di un mese, l'importo della cauzione qualora l'amministrazione comunale abbia dovuto avvalersi di essa in tutto o in parte durante l'esecuzione del contratto.
6. La cauzione dovrà essere adeguata annualmente in caso di variazione del corrispettivo.
7. Al termine dell'appalto, liquidata e saldata ogni pendenza e sentiti i pareri dei competenti uffici comunali, sarà disposto lo svincolo del deposito cauzionale.
8. Nel caso di anticipata risoluzione del contratto per inadempienze dell'Appaltatore, la cauzione sarà incamerata dall'amministrazione comunale, in via parziale o totale fino alla copertura dei danni e degli indennizzi dovuti alla stessa.
9. Qualora l'importo della cauzione non sia sufficiente a coprire i danni e gli indennizzi dovuti, l'Amministrazione comunale ha la facoltà di promuovere il sequestro di macchine ed automezzi di proprietà dell'Appaltatore nelle necessarie quantità.



Art. 1.28 Spese ed oneri fiscali

1. Tutte le spese per l'organizzazione e l'espletamento dei servizi sono a carico dell'Appaltatore.
2. Sono a carico dell'Appaltatore le spese, imposte e tasse, inerenti la stipula del contratto, bollo, diritti, ecc..
3. Qualora in futuro fossero emanate Leggi, Regolamenti o comunque disposizioni aventi riflessi, sia diretti che indiretti, sul regime fiscale del contratto e/o delle prestazioni in esso previste, le parti stabiliranno di comune accordo le conseguenti variazioni anche economiche.

Art. 1.29 Informativa ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n.196

1. Ai sensi del D.Lgs.30 giugno 2003 n.196, in ordine al procedimento di gara si informa che:
 - 1) Le finalità cui sono destinate i dati raccolti sono inerenti esclusivamente all'espletamento della procedura di gara di cui trattasi;
 - 2) Il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara deve rendere la documentazione richiesta dalla Amministrazione aggiudicatrice in base alla vigente normativa;
 - 3) La conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nella esclusione dalla gara o nella decadenza dalla aggiudicazione;
 - 4) I soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono:
 - Il personale interno della amministrazione implicato nel procedimento;
 - I concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara;
 - Ogni altro soggetto che abbia interesse alla procedura di gara ai sensi della L. n. 241/90.
 - 5) I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al D.Lgs.30 giugno 2003 n.196 medesimo, cui si rinvia;
 - 6) Soggetto attivo della raccolta dei dati è il Comune di Terracina;
 - 7) il trattamento dei dati previsti nel bando è espressamente ammesso dal D.Lgs.30 giugno 2003 n.196;
 - 8) il trattamento dei dati idonei a rivelare i provvedimenti giudiziari e mafiosi a carico dei soggetti partecipanti alla gara è ammesso ai sensi dei provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali del 20.9.2000, pubblicato sulla G.U. N. 232 del 30.09.2000.



CAPO 2. SERVIZIO ENERGIA E SISTEMI EDIFICI-IMPIANTI

1. Il Comune di Terracina, attraverso la presente procedura di gara, intende affidare ad un unico appaltatore la gestione integrata del proprio patrimonio immobiliare ed impiantistico, avendo quale finalità primaria il raggiungimento dei seguenti obiettivi minimi:
 - Riquilibrare il proprio parco tecnologico, soprattutto attraverso il ricorso a nuove tecnologie e a fonti di energia rinnovabili, che possano consentire contestualmente di raggiungere la massima ottimizzazione dei consumi energetici, la concreta riduzione delle emissioni inquinanti in atmosfera, le massime condizioni di sicurezza degli impianti, **affidando all'Appaltatore l'onere di finanziare con propri fondi gli investimenti necessari all'esecuzione degli interventi**,
 - Incrementare la qualità dei servizi manutentivi,
 - Informatizzare i processi di gestione e controllo dei servizi,
 - Incrementare la qualità dei servizi erogati alla cittadinanza.
2. Sono oggetto del Servizio energia tutte le prestazioni relative all'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici di cui all'Allegato 1 al Disciplinare di Gara, nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e salvaguardia ambientale, ai sensi dell'art. 1 lett p) del D.P.R. 26.08.1993, n. 412; del DPR 551/99 e s.m.i. e D.lgs. 115/08 nonché:
 - a) l'esercizio, la conduzione e la manutenzione ordinaria e straordinaria (full risk), compresa la fornitura dei combustibili, delle centrali termiche ubicate negli edifici indicati nell'allegato 1 al Disciplinare di gara, nel rispetto della definizione di cui all'art. 1, lett. n), del D.P.R. 26.08.1993. n. 412 così come aggiornato dal D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 551, dalla L. 1° marzo 2002, n. 39, dal D.M. 17 marzo 2003, dal D.LGS. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i, dal D.Lgs. 30 maggio 2008 , n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), del D.Lgs. 29 marzo 2010 n.56 e dal DPR 74/2013 (regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'art. 4, com 1, lettera a) e C) del D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 (**a canone**),
 - b) la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione ordinaria e straordinaria (full risk), e dell'adozione delle misure necessaria al contenimento dei consumi energetici - figura del "Terzo Responsabile" - ai sensi dell'art. 31, commi 1 e 2 della Legge 10/91 e dell'art. 1, lett. o), del D.P.R. 26.08.1993, n. 412, così come aggiornato dal D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 551, dalla L. 1° marzo 2002, n. 39, dal D.M. 17 marzo 2003, dal D.LGS. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i, dal D.Lgs. 30 maggio 2008 , n. 115 (Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE), del D.Lgs. 29 marzo 2010 n.56 e dal DPR 74/2013 (regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'art. 4, com 1, lettera a) e C) del D.lgs. 19 agosto



2005 n. 192) per gli impianti termici e di condizionamento ubicati negli edifici di cui all'allegato 1 al Disciplinare di gara (*a canone*),

- c) l'adeguamento normativo e la riqualificazione tecnologica delle centrali termiche (*a canone*) comprendente:
- l'esecuzione degli interventi di adeguamento/messa a norma degli impianti termici,
 - l'esecuzione degli interventi di riqualificazione, ammodernamento e di risparmio energetico proposti dal concorrente in sede di gara (comprensivi nel canone a base di gara),
 - l'esecuzione di tutte le relative opere civili compresa la formazione e chiusura di tracce, la fornitura di canne fumarie e qualsiasi altra opera necessaria per dare il lavoro finito,
 - l'installazione dei due rilevatori dei Gradi Giorno, secondo le modalità indicate nel presente CSA, presso il municipio. L'Amministrazione potrà, in qualsiasi momento, verificare la corretta taratura dei suddetti rilevatori o confrontarlo con rilevazioni similari di enti terzi riconosciuti.
- d) L'informatizzazione del servizio (*a canone*).

Art. 2.1 Servizio di fornitura di energia elettrica e servizio di gestione e manutenzione dei sistemi edificio-impianti

1. Sono oggetto del Servizio tutte le prestazioni relative all'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere in perfetto stato d'uso e di funzionamento le opere edili e gli impianti ubicati all'interno degli immobili, quali gli impianti elettrici e speciali, gli impianti idrico-sanitari, gli impianti antincendio, gli impianti di sollevamento e, in particolare:
- a) la corresponsione degli oneri d'energia alla società elettrica distributrice, o ad altro soggetto, sia esso produttore, grossista o distributore, previa voltura ovvero nuova stipulazione del contratto di fornitura dell'energia elettrica necessaria agli immobili di cui all'allegato 1 al Disciplinare in capo all'Appaltatore, che diverrà intestatario del medesimo a partire dalla data di consegna degli impianti (*a canone*)
 - b) la conduzione e la manutenzione ordinaria di tutti gli impianti (ivi comprese le reti di distribuzione secondarie sino agli utilizzatori finali) ubicati all'interno degli immobili di cui all'allegato 1 al Disciplinare di gara, oltre alla manutenzione degli impianti antincendio della zona portuale (*a canone*),
 - c) la manutenzione straordinaria degli impianti e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere edili degli immobili (*a misura*),
 - d) la realizzazione (*a canone*) degli interventi sulle strutture degli immobili proposti dall'appaltatore in sede di gara a costo zero per la Stazione Appaltante, ai fini del raggiungimento degli obiettivi di ottimizzazione dei consumi energetici.
 - e) L'informatizzazione del servizio (*a canone*).



Sezione 2.1.1 Servizio di supporto e consulenza a favore della Stazione Appaltante

Sono oggetto del servizio di supporto e consulenza:

- 1) I servizi di ingegneria, progettazione e consulenza tecnico-gestionale, ivi compresa l'esecuzione delle pratiche di legge e l'ottenimento delle relative certificazioni e collaudi,
- 2) L'esecuzione di un audit energetico triennale degli immobili, da realizzarsi ai sensi del D.Lgs. n.311 del 29.12.2006 e ss.mm.ii. e del DPR 75/2013, nell'arco della durata dell'appalto, ivi compresa la predisposizione del relativo attestato di qualificazione energetica. Il primo audit (con relativo rilascio dell'attestato di qualificazione energetica) di ciascun sistema edificio-impianti dovrà essere completato e predisposto entro il termine del primo anno contrattuale. Quello successivo, entro il termine del 3° anno contrattuale;
- 3) La predisposizione di un piano periodico di miglioramento energetico dei sistemi edificio-impianti che l'Appaltatore si impegnerà ad attuare in funzione dei risultati degli audit, entro 60 giorni dal completamento dell'attività di audit di cui al precedente punto 2).
- 4) La realizzazione di un piano di comunicazione periodico finalizzato a informare gli utenti ed i cittadini in genere in merito ai servizi resi dall'Appaltatore e, soprattutto, dei risultati raggiunti attraverso l'appalto in essere. Il progetto dettagliato del Piano di Comunicazione, con l'identificazione degli strumenti che si intenderanno realizzare e dei contenuti informativi di ciascuno strumento, dovrà essere presentato dall'Appaltatore all'Amministrazione Comunale entro 90 giorni dalla data di stipula del contratto.

Sezione 2.1.2 Ulteriori lavori e/o servizi complementari non compresi nel contratto iniziale

1. Ai sensi e nei limiti di cui al comma 5 dell'art. 57 del D.Lgs. 163/06 e ss.mm.ii., l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di affidare allo stesso aggiudicatario della presente procedura di gara, senza previa pubblicazione di un bando di gara, ulteriori servizi o lavori complementari non compresi nel contratto iniziale, entro i limiti previsti dalle normative vigenti.

Art. 2.2 Condizioni per l'erogazione del Servizio Energia

Sezione 2.2.1 Durata della gestione stagionale – variazioni

1. Il servizio di riscaldamento avrà normalmente la durata dei giorni previsti nella fascia di appartenenza di ciascun impianto. La fascia di appartenenza del Comune di Terracina (LT) (come previsto dal DPR n.74 del 16 aprile 2013 è la fascia (c) - gradi giorno 996 - Periodo di erogazione del riscaldamento: il limite massimo consentito è di 10 ore giornaliere dal 15 novembre al 31 marzo.
2. L'Amministrazione comunale, in considerazione di particolari circostanze, si riserva la facoltà di anticipare o posticipare tanto la data di inizio quanto la data di cessazione del riscaldamento, per tutti o per alcuni degli edifici di cui all'allegato 1 al Disciplinare di gara, comunicando possibilmente la richiesta all'appaltatore con almeno 48 ore di preavviso; così pure, con analogo preavviso, l'Amministrazione potrà inoltre disporre la



riattivazione del servizio anche dopo che sia stato interrotto, sia per la normale scadenza sopra stabilita, sia per un precedente ordine di cessazione.

3. Alla scadenza del contratto e nel caso di subentro di nuova società, l'Appaltatore, su disposizioni dell'Amministrazione dovrà effettuare i previsti atti per il subentro ad impianti fermi con verbali sottoscritti fra le parti per la lettura dei contatori gas, misuratori di energia, contatori acqua calda sanitaria.

Sezione 2.2.2 Condizioni termiche da mantenere nei locali

1. Le temperature minime da rispettare per le diverse categorie di immobili oggetto dell'appalto sono le seguenti, salvo diverse disposizioni di legge e con contestuale modificazione del prezzo:
 - aule, soggiorni, corridoi e disimpegni +20°C +2°C
 - corridoi e disimpegni delle scuole +18°C +2°C
 - uffici +20°C +2°C
 - palestre +16°C +2°C
 - spogliatoi +22°C +2°C
 - uffici pubblici ed edifici ad uso pubblico +20°C +2°C
2. La temperatura prescritta deve essere garantita durante tutto l'orario di effettiva occupazione degli ambienti di cui al successivo art. 4.3, secondo le necessità di servizio ed il tempo di utilizzazione che verranno indicate dall'Amministrazione almeno 48 ore prima.
3. Le temperature sopra stabilite per gli edifici si intendono misurate ad ambienti vuoti cioè non occupati dalle persone, all'altezza di mt. 1,50 dal pavimento e nel centro dei locali.
4. Tali temperature interne devono essere garantite anche con le temperature esterne medie giornaliere di - 3 °C con locali chiusi da almeno 1 ora.
5. I ricambi naturali dell'aria verranno effettuati in modo da non compromettere la messa a regime nei tempi normalmente previsti.

Sezione 2.2.3 Orari del riscaldamento

1. Le ore indicative in cui dovrà essere erogato il riscaldamento, con le modalità di cui al presente art.5, saranno comunicate dalla Stazione Appaltante in sede di stipula del contratto e non potranno comunque superare il numero di ore giornaliere previste dal DPR 74/2013, fatte salve le eventuali disposizioni di cui agli artt. 4 e 5 del suddetto DPR 74/2013.
2. Le stesse, nell'ambito della erogazione media giornaliera, potranno essere anche frazionate.

Sezione 2.2.4 Modificazione del numero degli edifici riscaldati

1. L'Amministrazione comunale avrà la facoltà di escludere o aggiungere uno o più edifici nell'ambito del presente contratto, in riferimento al Capitolato Generale delle OO.PP., tali modifiche saranno formalizzate dall'Amministrazione all'Impresa e saranno parte integrante del conguaglio di liquidazione stagionale.



2. Nel caso che gli edifici vengano ristrutturati ed utilizzati per diverse esigenze, il servizio verrà modificato per tenere conto delle modifiche apportate.
3. Per tutte le aggiunte e/o riduzioni i corrispettivi saranno omologati per tipologia di impianto e combustibili a quelli previsti in offerta e recepiti dal contratto.

Sezione 2.2.5 Modalità di gestione

1. L'appaltatore deve svolgere la sua attività nella funzione di "Terzo Responsabile" ai sensi del DPR 412/93 aggiornato dal D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 551, dalla L. 1° marzo 2002, n. 39, dal D.M. 17 marzo 2003 e dal D.LGS. 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i. e del DPR 74/2013, e quindi nel rispetto delle norme e procedure dello stesso DPR previste sia per l'attività di conduzione, manutenzione e controllo che per l'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.
2. A titolo meramente esemplificativo qui di seguito si elencano alcune attività del servizio richiesto facendo testo sempre le indicazioni previste dalle norme sopra elencate:
 - a) **Prescrizioni relative ai combustibili e gestione degli impianti termici di ogni edificio appaltato, ivi compresa la mano d'opera ed i materiali di consumo:**
 - o Combustibili: Le qualità e le caratteristiche dei combustibili dovranno essere quelle contemplate dalla Legge. L'eventuale ripetersi di inadempienze agli obblighi previsti dal presente articolo potrà costituire valido motivo per procedere alla risoluzione del contratto. L'impresa appaltatrice dovrà inoltre ottemperare anche alle seguenti prescrizioni: evitare le emissioni di fumi dai camini degli impianti in gestione che siano in contrasti con le norme vigenti ed i regolamenti in vigore. L'impresa sarà ritenuta responsabile in proprio per qualsiasi trasgressione in proposito.
 - o Mano d'opera per la conduzione degli impianti: L'impresa appaltatrice dovrà adibire al funzionamento degli impianti un numero di tecnici idonei a norma di legge, forniti della necessaria qualificazione ed assicurati a termini di legge, rendendosene garante a tutti gli effetti sia verso l'Amministrazione che verso terzi. Ad ogni inizio di stagione dovrà essere trasmesso alla committente l'elenco nominativo, completo del numero del patentino di abilitazione, del personale addetto agli impianti compreso quello destinato al controllo ed alle ispezioni per il buon andamento dell'appalto. Il personale che per motivate ragioni non fosse ritenuto di gradimento dell'Amministrazione dovrà essere sostituito. Eventuali appalti in corso dovranno essere assunti dalla società appaltatrice.
 - b) **Produzione di acqua calda sanitaria: Negli obblighi dell'Appaltatore, per tutta la durata del contratto, è compreso il servizio di produzione dell'acqua calda sanitaria in tutti gli edifici ove trovasi installato tale tipologia di impianti. In particolare, l'Appaltatore dovrà provvedere per tempo, ogni qualvolta ciò si rendesse necessario e comunque prima che diminuisca la resa di scambio dei produttori di acqua calda, ad eseguire la disincrostazione dei serpentine stessi, sia essa interna che esterna. Dovrà infine garantire all'utilizzazione una temperatura di 48°C + 2°C.**
 - c) **Gestione di tutta la documentazione tecnico amministrativa nonché richiesta dei documenti agli organi**



competenti di controllo (ISPESL – V.V.F.F. – Arpam) con rispettivo onere economico.

Sezione 2.2.6 Terzo Responsabile

1. L'Appaltatore, dal momento della Presa in Consegna degli Impianti, deve indicare il Terzo Responsabile ai sensi dell'art. 31 legge 9 gennaio 1991 n° 10, DPR 551/99, DPR 412/93 e DPR 74/13 e s.mm.ii. L'Amministrazione, con la firma del contratto, delega al soggetto indicato dall'Appaltatore la funzione di Terzo Responsabile per svolgere tutte le attività previste dal DPR 551/99 dal DPR 412/93 e dalla Legge 10/91, dalla L. 1° marzo 2002, n. 39, dal D.M. 17 marzo 2003 e dal D.LGS. 19 agosto 2005, n. 192, DPR 74/13 e ss.mm.ii.
2. Il Terzo Responsabile assume la responsabilità dell'esercizio degli Impianti Termici.
3. In particolare, il Terzo Responsabile assume la responsabilità di condurre gli Impianti Termici e disporre tutte le operazioni di manutenzione secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli Impianti Termici ovvero secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza.
4. Tutte le contestazioni relative alle modalità di conduzione e mantenimento degli Impianti Termici, dovranno essere comunicate per iscritto al suddetto Terzo Responsabile ed all'Appaltatore.
5. Ove il Terzo Responsabile dovesse rifiutarsi di sottoscrivere l'apposito verbale della contestazione, l'Amministrazione ne certificherà il diniego alla presenza di due testimoni, anche dipendenti dell'Amministrazione stessa, e procederà alla comunicazione a mezzo Raccomandata A.R., inviata presso il domicilio eletto del Fornitore ai fini delle comunicazioni relative al contratto.
6. Resta comunque inteso che in caso di rifiuto di ricevimento da parte del Terzo Responsabile, gli eventuali termini concessi all'Appaltatore decorreranno dalla data del verbale e non dalla data di ricevimento della Raccomandata.
7. Il Terzo Responsabile dovrà rapportarsi con l'Amministrazione fornendo costante informazione sull'andamento del servizio e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici con le modalità di monitoraggio previste dal presente Capitolato nonché con le eventuali altre modalità da concordare.
8. I costi e gli onorari dovuti al Terzo Responsabile per l'attività dal medesimo svolta saranno a carico dell'Appaltatore.

Sezione 2.2.7 Manutenzione ordinaria

1. Le operazioni di manutenzione ordinaria sono totalmente onere dell'Appaltatore ed hanno per oggetto:
 - 1) I locali, le attrezzature, ed i materiali che avrà ricevuti in consegna all'inizio dell'appalto e successivamente;
 - 2) Le parti costituenti gli impianti di produzione termica, di distribuzione e di utilizzazione del calore nelle varie forme ed usi, ivi compresi gli impianti elettrici delle centrali e/o eventuali sottostazioni, sino agli utilizzatori finali.
 - 3) Sono per altro da ritenersi compresi negli oneri dell'Appaltatore:
 - a) controllo dell'impianto e prova a caldo prima dell'inizio del riscaldamento;
 - b) tenuta dei "Libretti di Centrale";



- c) la manutenzione periodica preventiva da eseguirsi durante il funzionamento dell'impianto, in particolare:
- apparecchi bruciatori - prove di combustibile, messa a punto;
 - caldaie-pulizia del circuito fumi, dei camini se occorrente anche durante la gestione;
 - apparecchiature di termoregolazione - controllo ed eventuale taratura;
 - apparecchiature di sicurezza - controllo e verifica della funzionalità;
 - elettropompe, ventilatori, motori, saracinesche, vasi di espansione - controllo dei vari componenti e lubrificazione degli organi meccanici;
 - apparecchiature ed impianti elettrici - controllo dei vari componenti di comando e protezione;
 - apparecchiature di addolcimento acqua - controllo ed eventuale reintegro dei sali;
 - per i bruciatori, pompe di circolazione, ventilatori completi di motore è richiesta la totale manutenzione a carico dell'Impresa, intendendosi per ciò anche la integrale sostituzione delle apparecchiature stesse, qualora ne risultasse la necessità.
- d) a fine stagione messa a riposo dell'impianto, pulizia accurata delle caldaie, condotte fumarie, locale centrale termica, intercapedini e manutenzione di tutte le apparecchiature. Particolare cura dovrà essere posta nella pulizia dei filtri degli eventuali impianti di termoventilazione e/o condizionamento esistenti.
2. L'Appaltatore è responsabile delle inosservanze che venissero rilevate dagli organismi di controllo (Arpa - Ispettorato Lavoro - ISPEL - V.V.F.F) rispondendo direttamente all'Autorità Giudiziaria per verbali e denunce che venissero notificate.
3. Per gli impianti di produzione acqua calda, la manutenzione ordinaria è riferita a tutti i componenti impiantistici (bollitori, serpentine, pompe, pompe di drenaggio, filtri, gruppi di dosaggio, additivi, ecc.) sia per quanto concerne le zone definite dai locali all'uopo destinati o ad essa riferibili, sia per quanto concerne le reti di distribuzione, sino agli utilizzatori finali.
4. Per tutta la durata dell'appalto, previa richiesta e benestare della Stazione Appaltante è data facoltà all'Impresa di apportare agli impianti, a sue cure e spese, quelle modifiche che ritenesse utili a migliorare o a ridurre il costo di esercizio.
5. Tutti i materiali e le apparecchiature introdotti per la realizzazione di tali migliorie diverranno di proprietà dell'Amministrazione e al termine dell'appalto dovranno essere consegnati in condizioni di efficienza senza pretesa di alcun compenso.

Sezione 2.2.8 Manutenzione straordinaria (full risk)

1. L'Appaltatore è tenuto ad effettuare a proprio carico (compreso nel canone a base d'asta) tutti gli interventi di manutenzione straordinaria (intendendo come tale la sostituzione integrale di componenti di macchine e di apparecchiature) che si rendessero necessari per il buon funzionamento e per la sicurezza degli impianti gestiti entro i seguenti limiti di fornitura:
- 1) componenti impiantistici interni alle centrali di riscaldamento e condizionamento inclusi la completa



sostituzione di caldaie, bruciatori, gruppi elettropompe, valvolame, UTA, etc....;

- 2) impianti elettrici a servizio degli impianti di riscaldamento e di condizionamento;
- 3) reti di distribuzione primarie e secondarie (caldo, freddo e fresco) ivi compresi gli utilizzatori finali, senza alcuna esclusione.

Sezione 2.2.9 Oneri a carico dell'Appaltatore

I. Riepilogando, sono pertanto da ritenersi a carico dell'appaltatore:

- a) la realizzazione di opere e le forniture di apparecchiature necessarie:
 - per la programmazione e la regolazione automatica degli impianti, anche al fine di ridurre le immissioni degli agenti inquinanti nell'atmosfera;
 - per la contabilizzazione dei gradi giorno;
- b) la corretta progettazione ed esecuzione degli interventi di adeguamento normativo, di riqualificazione tecnologica e di risparmio energetico con le pratiche necessarie per conseguire le certificazioni degli organi competenti;
- c) la conduzione, l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termici, di condizionamento e di raffrescamento e di tutte le relative apparecchiature accessorie, comprese le reti di distribuzione primarie e secondarie e gli utilizzatori finali;
- d) l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti per la produzione dell'acqua calda e della sua utilizzazione, comprese le reti di distribuzione primarie e secondarie e gli utilizzatori finali;
- e) la fornitura di combustibili;
- f) Il censimento degli impianti e caricamento dei dati inerenti ai componenti di ogni impianto di climatizzazione in una banca dati organizzata su supporto informatico. I componenti degli impianti potranno essere individuati tramite un codice alfanumerico e provvisti di targhetta di identificazione al fine di favorire una corretta e puntuale segnalazione dei guasti. Trasferimento dei dati relativi agli impianti in un archivio cartografico informatizzato, da aggiornarsi periodicamente a seguito dell'esecuzione di eventuali lavori di modifica degli impianti esistenti, ovvero di realizzazione di nuovi impianti. Tale documentazione dovrà essere messa a disposizione di altri Enti o Società, nel rispetto delle direttive impartite dall'Amministrazione;
- g) l'informatizzazione del servizio, come specificatamente dettagliato nell'art. 8 del presente CSA;
- h) l'impiego del personale, delle attrezzature necessarie ed utili e degli strumenti per la conduzione e la manutenzione ordinaria preventiva, programmata e straordinaria; gli eventuali conduttori necessari dovranno essere muniti di patente di abilitazione; il tutto conformemente alle norme di sicurezza in vigore (D.Lgs. 81/08 e ss.mm.ii.), la direzione tecnica dei servizi suddetti ed il mantenimento di adeguati rapporti con il Servizio Tecnico dell'Amministrazione;
- i) la fornitura e l'immagazzinamento di ogni materiale d'uso come olio, grassi (lubrificanti in generale), stracci, disincrostanti, solventi, vernici e delle parti minori di normale impiego in corso di esercizio (guarnizioni, materiali di tenuta, fusibili, cinghie, minuterie, ecc.), delle materie chimiche necessarie al trattamento dell'acqua bruta di alimentazione degli impianti, dei materiali protettivi e di consumo, inclusi



i gas per le saldature autogene, il filo da saldare, le leghe d'apporto ed i disossidanti, le lampadine elettriche, etc....

- j) lo sgombero delle ceneri e delle scorie a norme di legge con produzione all'Amministrazione dei relativi documenti che certifichino le procedure di smaltimento;
 - k) tutti i trasporti di "andata e ritorno", eventualmente necessari, delle apparecchiature che richiedono revisioni o riparazioni all'esterno degli immobili;
 - l) le prove e le misure di controllo che l'Amministrazione intendesse effettuare sui servizi in gestione;
 - m) le prestazioni di un Responsabile del Servizio e del personale tecnico per la sorveglianza del buon andamento delle prestazioni oggetto dell'appalto, ed in genere di tutto quanto occorre per garantire la condotta ottimale degli impianti.
2. I suddetti obblighi non devono essere intesi come limitativi ma come minimi ed indicativi ove le norme vigenti citate ed applicabili al contratto prevedano prestazioni ed oneri che dovranno comunque essere a carico dell'Appaltatore.

Sezione 2.2.10 Obblighi della stazione appaltante

1. Dagli obblighi dell'Appaltatore resta escluso solamente, ed è quindi a carico dell'Amministrazione, la fornitura dell'acqua necessaria al corretto funzionamento degli impianti.

Art. 2.3 Condizioni per la fornitura dell'energia elettrica e l'erogazione del Servizio di manutenzione dei sistemi edificio-impianti

1. Sono oggetto del Servizio di manutenzione dei sistemi edificio-impianti tutte le prestazioni relative all'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere in perfetto stato d'uso e di funzionamento gli impianti ubicati all'interno degli immobili, quali gli impianti elettrici e speciali, gli impianti idrico-sanitari, impianti antincendio, impianti di sollevamento, come di seguito specificato.

Sezione 2.3.1 Fornitura dell'energia elettrica

2. la corresponsione degli oneri d'energia alla società elettrica distributrice, o ad altro soggetto, sia esso produttore, grossista o distributore, previa voltura ovvero nuova stipulazione del contratto di fornitura dell'energia elettrica necessaria agli immobili in capo all'Appaltatore, che diverrà intestatario del medesimo a partire dalla data di consegna degli impianti (a canone)

Sezione 2.3.2 Manutenzione degli impianti tecnologici

1. Il Servizio prevede l'affidamento della gestione e della manutenzione ordinaria degli altri impianti tecnologici presenti all'interno degli edifici di proprietà e/o di pertinenza dell'Amministrazione Comunale:
 - impianti elettrici e speciali,
 - impianti di sollevamento (ascensori e montacarichi),
 - impianti idrico-sanitari ed antincendio,



oltre a:

- la manutenzione ordinaria degli impianti antincendio della zona portuale.

a) Conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti elettrici e speciali

1. Il Servizio comprende l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le ottimali condizioni di manutenzione e sicurezza degli impianti oggetto dei servizi; più specificatamente la società aggiudicataria è obbligata:
 - ad assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti ai fini della sicurezza e della funzionalità mediante controlli periodici e programmati conformemente a quanto indicato nelle norme UNI-CEI;
 - alla fornitura di beni, ovvero all'approvvigionamento, adeguato in termini qualitativi e quantitativi, di componenti, prodotti e materiali occorrenti alla conduzione e manutenzione degli impianti.
2. Elenchiamo di seguito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i componenti impiantistici e le attività minime che si ritengono comprese nell'attività di manutenzione ordinaria.

Impianto elettrico:

- Verifica nelle cabine di ricezione e di trasformazione di tutti i serraggi dei cavi agli interruttori installati sui quadri B.T. con chiave dinamometrica e controllo dei capicorda conduttori affinché non presentino tracce di bruciature e surriscaldamento;
- Pulizia di tutte le parti interne dei quadri eliminando la polvere dalle sbarre, dai contatti, dagli strumenti;
- Visite di verifica per un esame visivo dell'insieme della apparecchiatura che non presentino alterazioni che ne pregiudicano il buon funzionamento:
 - a) Verifica efficienza impianto di rifasamento,
 - b) Pulizia contatti di potenza dei sezionatori nei quadri di M.T. e ripristino strato di vasellina,
 - c) Verifica di tutto il complesso dei circuiti ausiliari di protezione e controllo della cabina di trasformazione:
 - i. controllo sorgenti ausiliarie (tensioni),
 - ii. controllo stato dei fusibili,
 - iii. controllo interruttori automatici di protezione,
 - iv. controllo e/o sostituzione lampade di segnalazione,
 - v. controllo manovra meccanica dei relè di protezione,
 - vi. controllo stato di funzionamento della strumentazione,
 - d) Verifica della perfetta esecuzione dei movimenti meccanici dei sezionatori e degli interruttori generali sui quadri M.T. e B.T.,
 - e) Verifica visiva collegamenti della linea di terra ed esecuzione misure (totale e globale) con appositi strumenti,
- Misura della temperatura esterna dei cavi di potenza in condizioni di pieno carico,



COMUNE DI TERRACINA

- Inversione dei trasformatori per il funzionamento alternato,
- Misura della temperatura esterna dei cavi di potenza in condizione di pieno carico per le linee generali di distribuzione M.T. e B.T.;
- Controllo accurato dello stato dei cavi sulle passerelle portacavi e verifica di eventuali danneggiamenti meccanici o di altra natura ed evidenziare segnali di incipiente invecchiamento;
- Verifica di tutti i serraggi dei cavi dell'apparecchiatura di potenza per i quadri di distribuzione primaria e di distribuzione secondaria ed ausiliaria con chiave dinamometrica, controllando che i capicorda o i conduttori non presentino tracce di bruciature o surriscaldamento;
- Verifica di tutto il complesso dei circuiti ausiliari e controllo sotto carica mediante apposite pinze:
 - a) controllo stato dei fusibili,
 - b) controllo interruttori automatici di protezione,
 - c) controllo e/o sostituzione lampade di segnalazione,
 - d) controllo stato di funzionamento della strumentazione e differenziali,
- Pulizia di tutte le parti interne dei quadri eliminando la polvere dalle sbarre, dai contatti e dalle parti isolanti;
- Verifica e/o pulizia dello stato dei contatti di potenza ed ausiliari dei teleruttori, rele', etc. e procedere alla sostituzione se presentano segni di archi elettrici o deterioramenti dovuti ad eccessiva usura;
- Verifica visiva del collegamento della messa a terra nei quadri alla rete generale ed esecuzione delle misure (totale e globale) per accertare l'inesistenza di contatti insicuri ed ossidati;
- Verifica dei serraggi meccanici all'interno dei quadri del serraggio dei supporti, delle apparecchiature etc, controllandone il perfetto fissaggio.

Impianti di utilizzazione F.M. e luce:

- Prova di isolamento fra le fasi e verso massa da effettuarsi mediante idonea apparecchiatura dopo aver tolto tensione ai circuiti da controllare.
- Prova di continuità del conduttore di protezione da effettuarsi con un normale tester tra le piastre di derivazione e le carcasse delle utenze che si vogliono controllare.
- Verifica della corrente assorbita dalle utenze (nel caso di motori estendere la verifica alle tre fasi) e procedere all'eventuale messa a punto del relativo relè termico sul quadro di protezione.
- Verifica del collegamento dei conduttori delle utenze, controllando il serraggio dei bulloni, controllo dell'equilibrio delle correnti sulle tre fasi.
- Prova di funzionamento dell'impianto di illuminazione d'emergenza, controllo della relativa carica.
- Controllo della messa a terra di tutti i corpi illuminanti mediante misure di resistenza globale e controllo di tutti gli organi di controllo installati.



- Pulizia completa di tutti i corpi illuminanti installati, comprendendo anche la sorgente luminosa.
- Verifica per gli impianti di terra della resistenza dei singoli dispersori.

Gruppi di continuità:

- Verifica delle batterie.
- Verifica degli interruttori di protezione e prove di funzionamento
- verifica del commutatore di by-pass.
- Pulizia dei componenti
- Verifica del serraggio dei capicorda con chiave dinamometrica.

Gruppo elettrogeno:

- Controllo accensione e prova funzionale a cadenza mensile del gruppo elettrogeno nonché della tele commutazione e del corretto funzionamento del quadro di avviamento automatico.
- Controllo del livello dell'olio e del carburante, delle batterie e della tensione delle cinghie.
- Pulizie del filtro dell'olio.
- Controllo con cadenza semestrale del funzionamento dei relais e degli interruttori del quadro, del senso di rotazione e del funzionamento del generatore.
- Sostituzione dell'olio e del relativo filtro a cartuccia nonché del filtro dell'aria.
- Pulizia del gruppo, del quadro comandi e degli scambiatori di calore.

Impianto di rilevazione e spegnimento incendio, rilevatori di fumo, centrale di comando:

- Verifica del regolare funzionamento della centrale di comando, controllo delle linee d'entrata e in uscita.
- Controllo del corretto fissaggio e del collegamento dell'impianto di rilevazione incendio.
- Prova del corretto funzionamento della segnalazione di allarme antincendio, nonché della procedura di innesco dello spegnimento.
- Verifica di tutti gli impianti fissi antincendio (quali: idranti, pulsanti ad incasso per allarme manuale con vetro a rompere, sirene di allarme per zone uffici, selettori a chiave per blocco spegnimento, ripetitori ottici da parete o da soffitto per evacuazione di locali) in modo che ne venga sempre garantita la perfetta efficienza.

Impianto antintrusione, centrale di controllo, sensori antintrusione:

- Prova di funzionamento dei sensori di rivelamento, consolle di rilevamento e sistemi di segnalazione acustica, visiva e tele segnalazione.
- Verifica tarature di base dell'impianto di rivelamento.

Impianto TV a circuito chiuso:

- Verifica del buon funzionamento della consolle di controllo e di tutte le telecamere in modo che venga sempre garantita la perfetta supervisione dell'edificio.
- Pulizia degli obiettivi delle telecamere e verifica del corretto fissaggio ed



orientamento, Controllo del sistema di videoregistrazione su nastro magnetico.

b) Manutenzione straordinaria degli impianti elettrici e speciali (a misura)

1. Sono da ritenersi esclusi dall'importo a canone i singoli interventi di entità superiore ai 1.500,00 Euro oltre Iva, calcolati in riferimento al Preziario delle Opere pubbliche della Regione Lazio (edito alla data di pubblicazione del bando di gara), al netto dello sconto applicato dal concorrente in fase di offerta.
2. Tali interventi rientreranno nell'ambito delle prestazioni a misura.

c) Conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti di sollevamento

1. Il Servizio comprende l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le ottimali condizioni di manutenzione e sicurezza degli impianti oggetto del servizio; più specificatamente, la società aggiudicataria è obbligata:
 - ad assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti ai fini della sicurezza e della funzionalità mediante controlli periodici e programmati conformemente a quanto indicato nelle norme UNI-CEI;
 - alla fornitura di beni, ovvero all'approvvigionamento, adeguato in termini qualitativi e quantitativi, di componenti, prodotti e materiali occorrenti alla conduzione e manutenzione degli impianti.
2. Elenchiamo di seguito i componenti impiantistici e le attività minime che si ritengono comprese nell'attività di manutenzione ordinaria, che sarà eseguita a norma dell'art. 15 del DPR 162 del 30/04/1999 e ss.mm.ii. mediante:
 - Verifica, con personale abilitato, del regolare funzionamento dei dispositivi meccanici ed elettrici e particolarmente del regolare funzionamento delle porte di piano e delle serrature.
 - Verifica dello stato di conservazione delle funi e delle catene.
 - Pulizia e lubrificazione delle parti con fornitura dei lubrificanti, del grasso e del pezzame.
 - Verifica semestrale dell'integrità e dell'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza.
 - Verifica semestrale dello stato delle funi, catene e dei loro attacchi in modo accurato.
 - Verifica semestrale dell'isolamento dell'impianto elettrico e dell'efficienza dei collegamenti con la terra provvedendo ad annotare i risultati di queste verifiche sul libretto di cui all'art.16 del DPR162.
 - Segnalazione tempestiva della necessità di riparazione e/o sostituzione delle parti rotte o logorate e relativi adempimenti secondo le modalità della manutenzione straordinaria .
 - La sospensione immediata del funzionamento dell'impianto in caso di pericolo.



d) Manutenzione straordinaria degli impianti di sollevamento (a misura)

1. Sono da ritenersi esclusi dall'importo a canone i singoli interventi di entità superiore ai 1.500,00 Euro oltre Iva, calcolati in riferimento al Prezziario delle Opere pubbliche della Regione Lazio (edito alla data di pubblicazione del bando di gara), al netto dello sconto applicato dal concorrente in fase di offerta.
2. Tali interventi rientreranno nell'ambito delle prestazioni a misura.

e) Conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti idrico sanitari ed antincendio

1. Il Servizio comprende l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le ottimali condizioni di manutenzione e sicurezza degli impianti oggetto del servizio; più specificatamente, la società aggiudicataria è obbligata:
 - ad assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti ai fini della sicurezza e della funzionalità mediante controlli periodici e programmati conformemente a quanto indicato nelle norme UNI-CEI;
 - alla fornitura di beni, ovvero all'approvvigionamento, adeguato in termini qualitativi e quantitativi, di componenti, prodotti e materiali occorrenti alla conduzione e manutenzione degli impianti.
2. Elenchiamo di seguito, a titolo esemplificativo e non esaustivo, i componenti impiantistici e le attività minime che si ritengono comprese nell'attività di manutenzione ordinaria degli impianti antincendio:
 - Prove di funzionamento automatico per l'impianto antincendio;
 - Verifica della taratura pressostati e delle temporizzazioni di avviamento elettrico pompe;
 - Controllo della vasca di accumulo e relativi galleggianti e rubinetti;
 - Materiali e pulizia delle apparecchiature elettriche poste all'interno dei quadri;
 - Verifica ed eventuale ripristino della lubrificazione delle parti rotanti;
 - Verifica stato di tenuta;
 - verifica pressione d'esercizio;
 - verifica dello stato di conservazione dell'impianto, compresa la lancia;
 - manichetta e relativa lancia: verifica ed eventuale legatura dei due estremi con filo zincato diametro 1,5 mm., secondo normativa UNI, completa di protezione in gomma a copertura del filo; riavvolgimento della manichetta compreso la sostituzione di parti difettose, usurate o mancanti;
 - naspo e relativa lancia: verifica ed eventuale legatura riparazione del collegamento dei due estremi, secondo normativa UNI ;
 - verifica delle cassette porta manichette compreso il loro fissaggio, la cartellonistica di segnalazione e la sostituzione della lastra trasparente denominata "safe crash" ;
 - idranti soprassuolo e attacco motopompa: verifica di tutti gli organi con eventuale riparazione o sostituzione anche completa, comprese tutte le assistenze murarie;



- verifica con attrezzatura specifica a circuito chiuso per ciascun rubinetto sia della portata idrica (prova dinamica), sia della pressione ad impianto fermo (prova statica);
- controllo funzionalità meccanica del rubinetto e sostituzione parti difettose o usurate;
- rilascio periodico, come previsto dalle Norme vigenti, di dichiarazione di conformità d'uso dell'impianto ai sensi dell'art.34 del DPR 547/55 e ss.mm.ii.,
- estintori: controllo e revisione periodica, carica, sostituzione secondo necessità e a norma di legge.

Per gli impianti idrico-sanitari:

- Rubinetterie e sanitari:
 - a. Controllo miscelatori termostatici incassati e non incassati, flussometri, passi rapidi a pulsante e/o leva, riduttori di pressione di qualsiasi tipo e diametro, rubinetti miscelatori di qualsiasi tipo, rubinetti a sfera, a saracinesca, a pedale, a fotocellula, a pulsante e di qualsiasi altro tipo e diametro;
 - b. controllo di eventuali perdite, con sostituzione di parti non funzionanti e/o usurate;
 - c. controllo degli organi di intercettazione per sezionamento degli impianti o parti di essi con sostituzione di parti non funzionanti e/o usurate.
- scarichi di qualsiasi tipo:
 - a. Smontaggio, pulizia e rimontaggio dei sifoni esistenti;
 - b. prova esecutiva di efficiente smaltimento ed eventuale smuntatura con l'ausilio di attrezzature e prodotti idonei;
 - c. pulizia pilette di scarico a pavimento con integrazione della griglia sifonata mancante o deteriorata.
- Tubazioni:
 - a. Ricerca guasto sulla linea con relativa riparazione e ripristino delle condizioni di esercizio, comprensiva di qualsiasi assistenza relativa ad opere murarie o impiantistiche.

f) Manutenzione straordinaria degli impianti idrico-sanitari ed antincendio (a misura)

1. Sono da ritenersi esclusi dall'importo a canone i singoli interventi di entità superiore ai 1.500,00 Euro oltre Iva, calcolati in riferimento al Preziario delle Opere pubbliche della Regione Lazio (edito alla data di pubblicazione del bando di gara), al netto dello sconto applicato dal concorrente in fase di offerta.
2. Tali interventi rientreranno nell'ambito delle prestazioni a misura

Sezione 2.3.3 Manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere edili

1. Tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere edili rientreranno nell'ambito delle prestazioni a misura



Sezione 2.3.4 Oneri a carico dell'Appaltatore

I. Riepilogando, sono pertanto da ritenersi a carico dell'appaltatore:

- l'anagrafe patrimoniale degli immobili e degli impianti tecnologici in esso contenuti, caricamento dei dati in una banca dati organizzata su supporto informatico. Trasferimento dei dati relativi agli impianti in un archivio cartografico informatizzato, da aggiornarsi periodicamente a seguito dell'esecuzione di eventuali lavori di modifica, ampliamento, ristrutturazione, etc... delle opere edili e/o degli impianti esistenti, ovvero di realizzazione di nuovi impianti e/o affidamento di nuovi immobili o porzioni di immobili. Tale documentazione dovrà essere messa a disposizione di altri Enti o Società, nel rispetto delle direttive impartite dall'Amministrazione,
- La progettazione esecutiva, ottenimento delle previste autorizzazioni e licenze, finanziamento, fornitura, trasporto ed installazione delle apparecchiature e degli impianti relativi agli interventi finalizzati a generare una migliore efficienza energetica dei sistemi edificio-impianti unitamente ad economie gestionali, proposti in sede di offerta.
- La progettazione esecutiva, ottenimento delle previste autorizzazioni e licenze, finanziamento, fornitura, trasporto e realizzazione delle opere di messa in sicurezza, di riqualificazione e di adeguamento normativo degli impianti esistenti ed affidati in gestione, nonché di realizzazione di nuovi impianti, sulla base delle indicazioni progettuali presentate in sede di offerta.
- La redazione di un rapporto sull'andamento del servizio al termine di ogni annualità del contratto. Da tale rapporto l'Amministrazione evincerà l'entità e la natura degli interventi svolti dall'Appaltatore sugli impianti oggetto di affidamento.
- Esecuzione, con cadenza almeno triennale, di analisi tecnico-energetiche energetiche volte a fotografare lo stato dei sistemi edificio-impianti, le condizioni di erogazione del servizio, nonché le eventuali soluzioni d'intervento, integrate sotto il profilo tecnico-economico, tese a conseguire ulteriori margini di miglioramento nel rapporto tra efficienza, qualità ed economicità del servizio erogato. Sulla base delle risultanze di tale attività diagnostica, fornite a mezzo di appositi rapporti informatici, l'Appaltatore potrà presentare all'Amministrazione motivate proposte d'intervento, che quest'ultima valuterà, potendo approvarne ed autorizzarne la realizzazione in capo allo stesso Appaltatore, nei limiti previsti dalle norme vigenti. In particolare, nel caso in cui, su espressa richiesta dell'Amministrazione, si manifesti l'esigenza di estendere il servizio ad aree fino a quel momento sprovviste, mediante la realizzazione di nuovi impianti, l'Appaltatore sarà tenuto alla predisposizione di analisi di fattibilità, al fine di indicare all'Amministrazione gli interventi volti a soddisfare le mutate esigenze nel rispetto delle finalità del presente capitolato.
- L'esecuzione degli interventi di riqualificazione proposti dall'Appaltatore a costo zero per la Stazione Appaltante in sede di offerta,
- L'informatizzazione del servizio, come specificatamente dettagliato nell'art. 8 del presente CSA;
- La conduzione, l'esercizio e la manutenzione ordinaria di tutti gli impianti tecnologici presenti all'interno degli immobili di cui all'allegato 1 al Disciplinare di gara e di tutte le relative apparecchiature



COMUNE DI TERRACINA

- accessorie, comprese le reti di distribuzione primarie e secondarie e gli utilizzatori finali;
- l'impiego del personale, delle attrezzature necessarie ed utili e degli strumenti per la conduzione e la manutenzione ordinaria preventiva, programmata e straordinaria degli impianti;
 - la fornitura e l'immagazzinamento di ogni materiale d'uso e consumo come olio, grassi (lubrificanti in generale), stracci, disincrostanti, solventi, vernici e delle parti minori di normale impiego in corso di esercizio (guarnizioni, materiali di tenuta, fusibili, cinghie, minuterie, ecc.), delle materie chimiche necessarie al trattamento dell'acqua bruta di alimentazione degli impianti, dei materiali protettivi e di consumo, inclusi i gas per le saldature autogene, il filo da saldare, le leghe d'apporto ed i disossidanti, le lampadine elettriche, vernici, stucchi, materiali per opere da fabbro, materiali per opere da falegname, materiali per opere da vetraio, materiale per opere edili in genere, etc....
 - lo sgombero dei materiali di risulta conseguenti alle attività oggetto del servizio, con produzione all'Amministrazione dei relativi documenti che certifichino le procedure di smaltimento;
 - tutti i trasporti di "andata e ritorno", eventualmente necessari, delle apparecchiature che richiedono revisioni o riparazioni all'esterno degli immobili;
 - le prove e le misure di controllo che l'Amministrazione intendesse effettuare sui servizi in gestione.
2. Saranno a carico dell'Appaltatore anche gli oneri ed obblighi seguenti:
- a) Autorizzazioni, licenze. Spese che attengono agli adempimenti e agli oneri necessari per l'ottenimento del rilascio di tutte le autorizzazioni, licenze, concessioni, permessi e nulla-osta da richiedersi a terzi, Enti Statali, Regionali, Provinciali e altri, che si rendessero necessari per lo svolgimento delle mansioni previste dal presente Capitolato e più generalmente per una corretta gestione dei sistemi edificio-impianti;
 - b) Manodopera. Spese ed oneri per assicurazione e previdenza secondo le vigenti norme di legge, per quanto concerne la manodopera; spese ed oneri riguardanti contributi, indennità ed anticipazioni relativi al trattamento della manodopera, con l'osservanza delle norme dei contratti collettivi di lavoro e delle disposizioni legislative e regolamentari in vigore e di quelle che venissero eventualmente emanate in proposito durante il corso dell'appalto. L'Appaltatore è responsabile dell'osservanza delle norme anzidette nei confronti della stazione appaltante, anche da parte di eventuali ditte subappaltatrici nei confronti dei rispettivi loro dipendenti.
 - c) Spese di cantiere. Spese per l'organizzazione dei cantieri con gli attrezzi, macchinari e mezzi d'opera necessari all'esecuzione dei lavori, nel numero e potenzialità in relazione all'entità delle opere, provvedendo alla loro installazione, spostamento nei punti di lavoro, tenuta in efficienza ed allontanamento al termine delle opere. Spese per tenere sgombri i luoghi di lavoro da materiale di risulta, da detriti e sfridi di lavorazione, provvedendo al loro allontanamento. Al termine dei lavori, e in ogni caso entro e non oltre 10 giorni dal preavviso, l'Appaltatore dovrà provvedere a rimuovere ed allontanare gli attrezzi, i macchinari ed i mezzi d'opera giacenti in cantiere unitamente ai materiali e manufatti non utilizzati.
 - d) Sorveglianza e custodia. Spese per la custodia e la buona conservazione dei materiali e manufatti dal momento del loro ingresso in cantiere fino alla loro posa in opera. Si esclude in ogni caso qualsiasi



compenso da parte dell'Amministrazione per danni e furti di materiali, manufatti, attrezzi e macchinari, anche in deposito, nonché per opere di terzi. Spese per la protezione, custodia e conservazione dei lavori eseguiti fino alla consegna delle opere, adottando i provvedimenti necessari per evitare rotture e deterioramenti, restando l'Appaltatore responsabile in merito.

e) Condotta e assistenza tecnica. Spese per la condotta e l'assistenza tecnica per tutta la durata dei lavori. L'Appaltatore dovrà comunicare per iscritto i nominativi e le qualifiche del personale tecnico preposto all'assistenza e conduzione dei lavori, informando l'Amministrazione di eventuali sostituzioni e cambiamenti. L'Appaltatore, inoltre, dovrà fornire a sua cura e spese, senza corrispettivo alcuno, il personale tecnico, gli operai, gli strumenti, gli attrezzi e i mezzi d'opera per:

- misurazioni, rilievi, tracciamenti necessari all'esecuzione dei lavori;
- controlli e verifiche dei lavori compiuti sia da parte della Direzione lavori, sia da parte di collaudatori durante le operazioni di collaudo.

f) Rapporti con altre ditte. L'Appaltatore s'impegna a stabilire rapporti di collaborazione con eventuali altre ditte appaltatrici, a cui l'Amministrazione abbia affidato altri lavori, avendo cura di evitare ogni interferenza o sovrapposizione di attività e di consentire alle stesse l'accesso alla zona dei lavori.

g) Aggiornamento documentazione. L'Appaltatore ha l'obbligo di aggiornare entro il 31 dicembre di ogni anno gli elaborati relativi alla consistenza degli impianti oggetto di affidamento, consegnando all'Amministrazione le planimetrie aggiornate su supporto cartaceo ed informatico, unitamente al rapporto inerente ai lavori eseguiti nell'anno di gestione del servizio.

3. I suddetti obblighi non devono essere intesi come limitativi ma come minimi ed indicativi ove le norme vigenti citate ed applicabili al contratto prevedano prestazioni ed oneri che dovranno comunque essere a carico dell'Appaltatore.

Sezione 2.3.5 Obblighi della stazione appaltante

1. Dagli obblighi dell'Appaltatore restano esclusi, e sono quindi a carico dell'Amministrazione, i seguenti oneri :
 - il coordinamento con le autorità preposte, in caso di chiusura di strade, che si rendesse necessario per l'espletamento delle operazioni di manutenzione ordinaria dei sistemi edificio-impianti,
 - la fornitura dell'acqua necessaria ai sistemi edificio-impianti,
2. Inoltre, l'Amministrazione Comunale si assume i seguenti impegni:
 - a) ad accordare gratuitamente e limitatamente alle opere di manutenzione, ampliamento ed ammodernamento, l'occupazione temporanea della proprietà comunale con gli attrezzi e i mezzi d'opera necessari all'esecuzione e manutenzione dei sistemi edificio-impianti.
 - b) in occasione di eventuali pignoramenti, sequestri o diritti vantati da terzi nei confronti dell'Amministrazione Comunale, a rendere noto nelle forme opportune (ivi compresa apposita dichiarazione nei verbali dei relativi procedimenti) alle parti ed agli ufficiali procedenti che i sistemi edificio-impianti di cui all'allegato 1 sono dati in gestione all'Appaltatore sino al termine del contratto, informando quest'ultimo tempestivamente per raccomandata A.R. e posta Pec delle relative esecuzioni.



Art. 2.4 Consistenza dei sistemi edificio-impianti e volturazione

1. All'Amministrazione, nella persona del RUP del Servizio, che all'uopo potrà avvalersi del proprio Ufficio Tecnico, competerà il controllo e la sorveglianza di tutta l'attività dell'Appaltatore e la tenuta di tutti i rapporti inerenti all'esecuzione del contratto.
2. Nel termine di 30 giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione dell'appalto, l'Amministrazione consegnerà al Responsabile del Servizio (R.S.) nominato dall'Appaltatore i "sistemi edificio-impianti" (strutture ed impianti tecnologici in esse contenuti e/o di pertinenza).
3. Il R.S. li prenderà in carico assumendo tutte le responsabilità del caso ed avrà inoltre la disponibilità di tutti i mobili e le attrezzature eventualmente esistenti nei locali.
4. Entro 15 (quindici) giorni dalla consegna dei sistemi edificio-impianti dovrà essere redatto apposito verbale nel quale verranno analiticamente descritti gli impianti affidati all'Appaltatore.
5. Dovranno per altro far parte del predetto verbale di consegna:
 - la documentazione esistente riferibile ai sistemi edificio-impianti;
 - le risultanze dello stato di conservazione di tutti i manufatti e degli impianti;
 - la verifica del corretto funzionamento delle apparecchiature;
 - la copia dei contratti di pubbliche forniture;
 - valutazione dello stato iniziale dei sistemi edificio-impianti
6. Gli impianti oggetto del contratto saranno consegnati dall'Amministrazione Comunale nello stato di fatto in cui si trovano, ma comunque funzionanti.
7. A partire dalla data del citato verbale di consegna, l'Appaltatore assumerà per i sistemi edificio-impianti già a norma ogni responsabilità civile conseguente agli eventuali danni derivanti dalla mancata o errata esecuzione delle attività oggetto del presente appalto.
8. Per quanto concerne l'eventualità in cui i sistemi edificio-impianti non siano a norma a tale data, le suddette responsabilità saranno trasferite all'Appaltatore contestualmente all'emissione dei certificati di conformità degli impianti stessi (redatti a seguito degli interventi di adeguamento normativo realizzati).
9. Nello stesso verbale di consegna saranno riportati altri elementi conoscitivi quali, ad esempio:
 - la lettura dei contatori dell'energia elettrica;
 - le letture dei contatori gas, contatori acqua calda;
 - le eventuali giacenze di combustibile liquido che al costo corrente di mercato l'impresa aggiudicataria si impegna a corrispondere all'Amministrazione Comunale,
 - etc...
10. L'Appaltatore dovrà provvedere nel più breve tempo possibile all'avviamento delle pratiche per la volturazione a proprio carico dei contatori dell'energia elettrica e del gas che alimentano i sistemi edificio-impianti oggetto dell'Appalto.
11. Qualora per cause non imputabili a sua negligenza la volturazione non potesse avvenire entro il termine stabilito per la consegna degli impianti, le fatture verranno liquidate direttamente dall'Amministrazione.



12. L'importo di dette fatture verrà portato in detrazione sul primo pagamento utile.
13. L'Amministrazione consegnerà all'Appaltatore tutta la documentazione amministrativa rilasciata dalle autorità competenti, come previsto dalle normative vigenti e tutta la documentazione tecnica necessaria per una corretta gestione degli impianti e delle apparecchiature presenti. Sarà onere dell'Appaltatore provvedere alla regolarizzazione della documentazione incompleta o mancante.
14. L'Appaltatore, a far data dalla presa in consegna degli impianti, avrà la possibilità d'utilizzo di tutti gli impianti ad esso affidati.
15. Qualora l'Appaltatore intenda avvalersi della facoltà di installare su detti impianti apparecchiature diverse da quelle presenti, dovrà garantire l'integrità degli impianti stessi ed accollarsi ogni onere amministrativo conseguente.
16. Tutte le apparecchiature e gli impianti installati ai sensi del presente Appalto resteranno in proprietà dell'Amministrazione allo scadere del contratto, previo collaudo di riconsegna.

Art. 2.5 Libretto di centrale e diario della gestione

1. Relativamente agli impianti termici, l'appaltatore curerà la tenuta di un registro nel quale dovranno essere cronologicamente indicati tutti i guasti verificatisi e tutti gli interventi che saranno effettuati su qualsiasi elemento degli impianti.
2. Detto registro verrà conservato presso la sede operativa dell'Appaltatore, e dovrà riportare le seguenti annotazioni:
 - la data, il luogo e l'ora dei controlli effettuati;
 - il lavoro eseguito;
 - in caso di guasto, l'ora della segnalazione e l'ora di ripristino del servizio;
 - il libretto di centrale sarà in linea con quanto previsto dal DPR n.74 del 16 aprile 2013.
3. Il Responsabile del Servizio dovrà, al termine del contratto, fare una relazione sullo stato delle apparecchiature e/o degli impianti.

Art. 2.6 Note di servizio

1. Tutte le disposizioni, le richieste, le contestazioni e le precisazioni relative alla gestione e all'esecuzione dei servizi oggetto del presente appalto dovranno risultare da un atto scritto.
2. Gli ordini verbali, salvo naturalmente i casi di somma urgenza, sono nulli e non possono essere opposti all'Appaltatore.

Art. 2.7 Accesso del personale dell'Amministrazione presso i "locali tecnici"

1. I locali tecnici in cui sono ubicati gli impianti oggetto dell'appalto e le parti di edificio relative, definiti complessivamente "locali tecnici", dovranno essere accessibili in qualunque momento al personale tecnico -



amministrativo dell'Amministrazione Comunale per gli opportuni controlli sulla regolarità dell'intera fornitura.

2. Di ogni visita verrà redatto apposito verbale, in duplice copia, una per ciascuna parte, da sottoscrivere dal funzionario dell'ente addetto al controllo e dal R.S.; il verbale dovrà contenere la descrizione delle operazioni effettuate e delle eventuali irregolarità riscontrate; il R.S. ha la facoltà di formulare le proprie controdeduzioni sugli argomenti esposti dal verbalizzante o contestualmente o inoltrandole all'Amministrazione entro i successivi cinque giorni lavorativi.
3. L'accesso ai "locali tecnici" è vietato a qualsiasi persona estranea alla gestione degli stessi, il cui nominativo e la cui qualifica non siano stati preventivamente comunicati all'Amministrazione; l'accesso è altresì vietato ai dipendenti dell'Amministrazione che non siano accompagnati da personale dell'Appaltatore o che non abbiano espressa autorizzazione dall'appaltatore ad entrare senza accompagnatore.
4. Il RUP dell'Amministrazione, la D.L. ed i tecnici competenti sono autorizzati ad accedere in ogni occasione agli impianti.

Art. 2.8 Informatizzazione del servizio

1. Il servizio dovrà garantire:
 - la riduzione al minimo dei disagi arrecati a seguito di guasti agli impianti oggetto dell'appalto;
 - un costante flusso di informazioni, preventive ed a consuntivo, riguardante l'andamento delle varie attività di servizio;
 - il più rapido controllo e la valutazione da parte del Committente del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi dall'Appaltatore al fine di definire le politiche e le strategie di gestione degli impianti e delle strutture oggetto dell'appalto;
 - un supporto logistico, tecnico, amministrativo ed informatico alle attività del Committente.
2. All'interno del servizio globalmente inteso dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:
 - anagrafe patrimoniale ed impiantistica;
 - sistema informativo per la gestione ed il controllo di tutti i servizi oggetto dell'appalto, ivi compresa la contabilizzazione delle prestazioni ordinarie e straordinarie;
 - centrale operativa (call center) h24 per 365 gg/anno per la ricezione delle richieste di intervento da parte degli utenti, degli allarmi derivanti dai sistemi di telegestione e telecontrollo, nonché per l'organizzazione e gestione del servizio di pronto intervento e reperibilità.

Sezione 2.8.1 Sistema informativo

1. La corretta impostazione di un costante flusso d'informazioni, riguardante l'andamento delle varie attività di servizio, consentirà al Comune di Terracina e all'Appaltatore un puntuale lavoro di progressivo



- perfezionamento della collaborazione e, quindi, un migliore risultato in termini di raggiungimento degli obiettivi proposti.
2. Poiché questo Appalto premia la capacità progettuale delle Imprese, consentendo una progressiva costruzione di un modello organizzativo finalizzato all'efficienza del Servizio, si lascia libero l'Appaltatore, fatte salve le indicazioni fornite di seguito, di progettare e realizzare anche la struttura informativa di supporto alle operazioni oggetto di Appalto: in questo modo l'Appaltatore sarà responsabile dell'intero ciclo delle attività di servizio, ivi inclusa anche la funzione di coordinamento che troverà efficace supporto nel sistema di reporting progettato, fornendo altresì alla funzione di controllo, tipica del Committente, gli strumenti attraverso i quali giudicare il servizio erogato.
 3. Nel progettare il Sistema Informativo si deve tenere conto:
 - di consentire in breve tempo al personale preposto alla gestione del presente appalto di seguire puntualmente le fasi degli interventi, di gestire un archivio storico e di avere una immediata trasposizione gestionale degli interventi eseguiti, facendo ricorso a strumenti informatici duttili e facilmente controllabili;
 - di permettere un confronto immediato e una collaborazione non ambigua tra le varie figure che si affacciano al sistema.
 4. Gli obiettivi del sistema informatico devono essere in particolare quelli di garantire:
 - il censimento ed il monitoraggio del patrimonio immobiliare ed impiantistico affidato per la determinazione dello stato d'uso e di conservazione e della presenza e permanenza dei requisiti normativi e del rispetto delle norme di legge;
 - la gestione delle attività di manutenzione ordinaria, straordinaria e delle opere a misura;
 - la gestione di un sistema di archiviazione storica di tutte le attività soggette all'appalto capace di fornire tutte le indicazioni statistiche, elaborate per le esigenze di conoscenza e di gestione di servizio;
 - il collegamento telematico tra Committente e Assuntore tramite web;
 - il monitoraggio in tempi reali delle informazioni richieste sia dall'Appaltatore che dal settore competente della Stazione Appaltante;
 - l'elaborazione dei dati acquisiti con output sia direttamente a video sia con una serie di stampe che permettano controlli, ricerche e reports riassuntivi.
 5. Detto sistema informatico, fornito dall'Appaltatore, dovrà essere dotato di un software in ambiente di funzionamento Windows o compatibili con quanto già in dotazione al Committente.
 6. Punto caratterizzante del sistema dovrà essere la possibilità d'aggiornamento e monitoraggio in tempo reale.
 7. Il sistema dovrà essere basato su un connubio hardware e software costruito in modo da adeguarsi con la massima flessibilità alle necessità delle varie tipologie di clienti interni che ne usufruiscono, basandosi su piattaforme di lavoro ampiamente diffuse e conosciute in modo da consentire un immediato utilizzo ed uno sfruttamento ottimale.



8. Un Database costruito su una piattaforma relazionale dovrà rendere possibile un accesso multiplo ai dati secondo le modalità che saranno approvate dal Committente.
9. Le caratteristiche del software dovranno essere quelle tipiche degli ambienti grafici Windows e consentire un approccio immediato alla sostanza dell'applicazione senza lunghi processi di apprendimento del personale addetto.
10. La totale integrazione con ambiente MS Office dovrà consentire l'importazione e la successiva rielaborazione dei dati acquisiti nel Database per qualsiasi rielaborazione successiva (fogli elettronici, word - processor ecc.). Tale servizio pertanto comprende la gestione dei dati attraverso un software fornito dall'Appaltatore che, durante lo svolgimento del contratto, sarà utilizzato sia dall'Appaltatore sia dal Committente.
11. La prestazione comprenderà, più in dettaglio, la creazione del software ed il suo aggiornamento, l'addestramento del personale all'uso del software, la manutenzione annua sino al termine di durata del contratto.
12. Il sistema informativo sopra descritto dovrà essere reso operativo e funzionante (ivi compresa la resa disponibilità dello stesso al personale dell'Amministrazione), ad eccezione dell'aggiornamento e della manutenzione che si esplicheranno in continuo, entro 180 gg. dalla data di affidamento del contratto.

Sezione 2.8.2 Anagrafe immobiliare ed impiantistica

1. Tutto il processo e l'articolazione dei servizi manutentivi trae origine dalla conoscenza del patrimonio immobiliare ed impiantistico oggetto dell'appalto e del suo stato manutentivo.
2. Il raggiungimento di un'adeguata conoscenza in termini qualitativi e quantitativi del patrimonio immobiliare ed impiantistico - la formazione dell'Anagrafe - ed il metodico aggiornamento dei dati - il monitoraggio generale - ha quindi come obiettivo primario la precisa definizione dei fabbisogni manutentivi necessaria per:
 - attivare le opportune misure di adeguamento e mantenimento dell'esistente;
 - consentire la migliore programmazione ed esecuzione degli interventi manutentivi;
 - eliminare diseconomie di esercizio;
 - garantire la pubblica e privata incolumità;
 - assicurare il normale godimento degli spazi in uso esclusivo e di quelli in uso comune;
 - rispettare gli obblighi derivanti dalle normative vigenti.
 - avere costante aggiornamento delle schede tecniche di ciascun immobile e di ciascun impianto, del relativo manuale di uso e manutenzione.
3. All'interno del servizio globalmente inteso dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:
 - formazione e organizzazione di un archivio tecnico informatizzato composto dalle planimetrie geometriche degli immobili di cui all'allegato 1 al Disciplinare di gara con l'ubicazione dei relativi impianti tecnologici presenti all'interno degli stessi immobili,
 - cartografie territoriali con l'ubicazione delle aree verdi di cui all'allegato 2 al Disciplinare di gara,
 - censimento e scheda tecnico-informativa di ciascun immobile oggetto dell'appalto,



- censimento e scheda tecnico-informativa di ciascun impianto tecnologico oggetto dell'appalto,
 - censimento e scheda informativa di ciascuna area verde oggetto dell'appalto,
 - formazione e organizzazione di un database in grado di consentire il continuo aggiornamento della parte grafica e dei dati relativi allo stato manutentivo per tutti gli immobili, gli impianti, le aree verdi e le strade inclusi nell'appalto,
 - aggiornamento annuale dei manuali di uso e manutenzione.
4. La realizzazione dell'Anagrafe immobiliare ed impiantistica si attua provvedendo all'acquisizione, attraverso una loro puntuale registrazione, di tutti i dati, immagini, disegni ed elementi tecnici, per ogni componente impiantistico oggetto dell'appalto.
 5. L'Appaltatore provvederà a trasmettere trimestralmente alla Stazione Appaltante, su supporto informatizzato, fino al completamento, lo stato d'avanzamento dell'Anagrafe realizzata e la copia degli archivi, dei dati, immagini e disegni acquisiti e aggiornati alla data. Il completamento dovrà avvenire entro 180 giorni dalla data di stipula del contratto.
 6. L'Appaltatore è comunque obbligato a fornire tempestivamente su richiesta del Committente, i dati aggiornati, anche su interventi o zone limitate degli immobili, degli impianti e delle aree verdi in gestione, riguardanti lo stato manutentivo e funzionale, l'iter del processo manutentivo, lo stato di avanzamento dei lavori, gli interventi eseguiti etc.
 7. Ovviamente, per un determinato periodo, la formazione dell'Anagrafe impiantistica e manutentiva si svilupperà parallelamente alla fornitura degli altri servizi (interventi e programmi manutentivi); occorrerà quindi una continua integrazione tra il momento formativo e il processo progettuale - attuativo in divenire sui diversi edifici.
 8. Il rilievo, il reperimento dei dati storici, la loro metodica organizzazione, la fornitura delle informazioni (grafiche e di analisi) su supporto cartaceo e informatico, in altri termini tutte le prestazioni che stanno a monte e a valle dell'acquisizione dei dati sono comprese negli importi contrattuali posti a base d'asta (canone).

Sezione 2.8.3 Centrale operativa e servizio di pronto intervento e reperibilità

1. E' il punto di interfaccia più immediato tra l'Appaltatore e gli utenti del patrimonio.
2. Il servizio consiste nell'attività di raccolta delle richieste di intervento e delle segnalazioni di anomalie da parte degli Utenti Interni, nell'alimentazione del Sistema Informativo, nella programmazione e nella comunicazione agli interessati dei tempi di sopralluogo/intervento.
3. Il servizio deve raccogliere le segnalazioni e le richieste d'intervento degli Utenti Interni, nonché degli eventuali segnali di allarme provenienti dai sistemi di telegestione e telecontrollo che saranno installati sugli impianti, consentendo il più ampio accesso possibile e la massima reperibilità (24 ore al giorno per 365 gg/anno).
4. L'Utente degli immobili, sulla base delle procedure e norme stabilite dal Committente, potrà accedere a ciascuno dei canali di comunicazione predisposti dall'Appaltatore.



5. Tutte le segnalazioni ricevute dalla centrale operativa dovranno essere registrate nel Sistema Informativo dell'Appaltatore in contemporanea alla ricezione.
6. Ad ogni segnalazione effettuata l'Appaltatore dovrà rispondere con la presa in carico del problema, la definizione della data e ora del sopralluogo e/o intervento e la comunicazione all'interessato secondo le modalità definite dal Committente.
7. Al fine di rispondere prontamente alle richieste di intervento da parte degli utenti, ovvero di risolvere gli eventuali guasti segnalati dai sistemi telematici, l'Appaltatore dovrà istituire un efficace sistema di pronto intervento e reperibilità, anch'esso attivo 24 ore su 24 per 365 gg/anno.
8. In caso di richieste e/o di problematiche urgenti, l'Appaltatore dovrà garantire il primo intervento entro 60 minuti dalla ricezione della chiamata e/o dal segnale di allarme.
9. Tale tempo massimo di intervento dovrà essere ridotto a 30 minuti nel caso in cui vi siano problematiche sugli impianti di sollevamento con persone bloccate all'interno.

Art. 2.9 Interventi di adeguamento normativo

1. Gli interventi di adeguamento alle normative vigenti alla data di pubblicazione del presente bando, dovranno essere effettuati su tutti i sistemi edificio-impianti oggetto dell'appalto nel rispetto delle attuali normative vigenti.
2. Il corrispettivo per l'esecuzione dei lavori è da ritenersi compreso nel corrispettivo a canone posto a base d'asta. Nulla sarà dovuto all'appaltatore per la stesura dei progetti preliminari, definitivi, esecutivi e per la redazione delle eventuali pratiche amministrative che si dovessero rendere necessarie ai sensi di tutte le leggi vigenti.
3. **In fase di presentazione dell'offerta tecnica i concorrenti dovranno predisporre i progetti delle opere di adeguamento normativo il più dettagliati ed esaustivi possibili**, avendo cura di prendere quale riferimento tutte le Leggi, Decreti, Circolari, ecc., statali, regionali, comunali, che in qualche modo, direttamente o indirettamente abbiano attinenza all'appalto, ivi compresi i regolamenti edilizi, le leggi per la salvaguardia dell'ambiente e così via.

Art. 2.10 Interventi di riqualificazione tecnologica, messa a norma degli edifici

scolastici

1. **In fase di presentazione dell'offerta tecnica, i concorrenti dovranno predisporre i progetti il più dettagliati ed esaustivi possibili, delle opere di riqualificazione tecnologica, ammodernamento e risparmio energetico, messa a norma degli edifici scolastici, che si intendono realizzare, in caso di aggiudicazione dell'appalto, a costo zero per il Comune di Terracina.**
2. Tali interventi dovranno essere proposti e realizzati con una logica di project financing, ovvero l'Appaltatore dovrà autofinanziare l'investimento necessario per poi ammortizzarne il costo a seguito dei risparmi di combustibile e di energia elettrica conseguibili dalla loro realizzazione.



3. Il corrispettivo per l'esecuzione dei lavori è dunque da ritenersi compreso nel corrispettivo a canone posto a base d'asta. Nulla sarà dovuto all'appaltatore per la stesura dei progetti preliminari, definitivi, esecutivi e per la redazione delle eventuali pratiche amministrative che si dovessero rendere necessarie ai sensi di tutte le leggi vigenti.

Art. 2.11 **Regolamentazione dei lavori di adeguamento normativo, di riqualificazione tecnologica, di messa a norma edifici scolastici**

Sezione 2.11.1 **Il sistema d'investimento relativo agli interventi di risparmio energetico mediante finanziamento tramite terzi**

1. E' specifico intendimento che, ai sensi del presente capitolato, la progettazione, la fornitura e l'esecuzione dei lavori di cui all'art. 2.10, saranno effettuati a titolo non oneroso per l'Amministrazione con finanziamento da parte dell'Appaltatore (Finanziamento tramite Terzi).
2. Questi provvederà alla loro realizzazione sostenendo tutte le spese d'investimento necessarie e recuperando tali spese (comprenditive degli oneri finanziari) mediante il risparmio energetico e le economie gestionali generate.
3. In particolare, l'investimento per la realizzazione degli interventi di cui all'art 2.10 che l'Appaltatore ha facoltà di proporre a proprio onere nel progetto-offerta, s'intenderà ripagato entro la scadenza del contratto con i risparmi attesi, generati dagli interventi proposti, secondo le previsioni dell'Appaltatore esposte in offerta. Tali risparmi dovranno essere evidenziati da quest'ultimo nell'ambito degli elaborati progettuali presentati.

Sezione 2.11.2 **Il sistema di finanziamento delle opere di adeguamento normativo, messa in sicurezza, riqualificazione e contenimento dell'inquinamento ambientale degli impianti tecnologici oggetto dell'appalto**

1. E' specifico intendimento che, ai sensi del presente capitolato, la progettazione, la fornitura e l'esecuzione dei lavori (proposti dall'Appaltatore in sede di offerta) inerenti alla installazione di tutto quanto necessario a consentire l'adeguamento normativo, la messa in sicurezza, la riqualificazione, il contenimento dell'inquinamento ambientale degli impianti oggetto dell'appalto sono da intendersi completamente comprese nel canone posto a base di gara. Pertanto, saranno eseguite con anticipazione del necessario finanziamento da parte dell'Appaltatore, con successivo recupero (oneri finanziari compresi) mediante le rate periodiche dell'importo a canone.



Sezione 2.11.3 Inizio ed ultimazione dei lavori, programma e relative penalità per i ritardi

1. L'esecuzione dei lavori di adeguamento normativo, di riqualificazione tecnologica, di ammodernamento e di risparmio energetico degli impianti sarà disciplinata dalle norme contenute nel Regolamento, e nel capitolato generale per le opere del Ministero dei LL.PP.
2. In particolare, la consegna delle aree e degli impianti avverrà in contraddittorio e verrà fatta risultare da apposito verbale; dalla data di consegna decorrerà il tempo utile per l'esecuzione di tutte le opere appaltate.
3. In questa sede l'Appaltatore provvede alla nomina del Coordinatore Tecnico preposto ai lavori e l'Amministrazione alla nomina di uno o più Direttori dei Lavori, che dipenderanno comunque funzionalmente dal RUP dell'Amministrazione Comunale.
4. I lavori dovranno essere condotti e portati a termine secondo il cronoprogramma per l'esecuzione degli interventi, presentato dall'appaltatore nel progetto offerta.
5. L'Amministrazione si riserva la facoltà, con disposizione del RUP, di variare nell'esecuzione l'ordine del programma.
6. L'appaltatore dovrà comunque dare compiutamente ultimati tutti i lavori **entro 12 mesi a partire dal giorno del verbale "inizio lavori"**. In tale periodo non sono compresi i tempi per le approvazioni, i benestare, i nulla osta, le autorizzazioni edilizie richieste dalle norme in vigore, ai fini dell'esecuzione delle opere previste nel presente appalto ove necessario per la realizzazione delle opere.
7. Per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione dei singoli lavori, previsti dal programma, verrà applicata una penale di € 250,00 (duecentocinquanta/00) giornaliera per ogni sistema edificio-impianti.
8. L'appaltatore comunicherà alla Stazione Appaltante (nella figura del RUP) e per conoscenza al/ai Direttore/i dei Lavori, a mezzo lettera raccomandata, la data nella quale ritiene avere ultimato i lavori.
9. La Direzione Lavori provvederà, in contraddittorio, ad effettuare le necessarie constatazioni e verifiche dell'effettivo completamento dei lavori e, successivamente, provvederà alla redazione del Verbale di Ultimazione, ovvero all'eventuale Verbale di Contestazione che sarà comunque sottoposto alla firma del RUP.

Sezione 2.11.4 Oneri ed obblighi dell'appaltatore

1. Oltre agli oneri di cui al capitolato generale si intendono a carico dell'appaltatore i seguenti oneri e spese compresi e compensati nei prezzi di appalto:
 - a) Tutte le spese inerenti e conseguenti all'organizzazione, esecuzione, assistenza, contabilizzazione e collaudo dei lavori di cui al presente appalto;
 - b) Cantiere. Tutte le spese per l'organizzazione del cantiere con gli attrezzi, macchinari e mezzi d'opera necessari all'esecuzione dei lavori, nel numero e potenzialità in relazione all'entità delle opere, provvedendo alla loro installazione, spostamento nei punti di lavori, tenuta in efficienza ed allontanamento al termine delle opere. Tutte le spese per tenere sgombri i luoghi di lavoro da materiale di risulta, da detriti e sfridi di lavorazione provvedendo al loro allontanamento.



- c) Al termine dei lavori ed in ogni caso non oltre 15 giorni dal preavviso, l'Appaltatore dovrà provvedere a rimuovere ed allontanare gli attrezzi, i macchinari ed i mezzi d'opera giacenti in cantiere e manufatti non utilizzati.
- d) Sorveglianza e custodia. Tutte le spese per la custodia e la buona conservazione dei materiali e manufatti dal loro ingresso in cantiere fino alla posa. A tale fine verranno consegnati all'appaltatore, nella posizione che verrà scelta dall'Amministrazione nell'ambito del cantiere, le aree per la conservazione dei materiali, dei manufatti, degli attrezzi e dei macchinari. Si esclude, in ogni caso, qualsiasi compenso da parte della stazione appaltante per danni e furti di materiali, manufatti, attrezzi e macchinari, anche in deposito, sia per il fatto di terzi che dovuti a causa di forza maggiore. Tutte le spese per la protezione, custodia e conservazione dei lavori eseguiti fino alla consegna delle opere, adottando i provvedimenti necessari per evitare rotture e deterioramenti restando a carico della ditta ogni responsabilità in merito. L'appaltatore è inoltre responsabile di danni a materiali ed opere di altre ditte. Egli dovrà pertanto reintegrare, riparare e ripristinare a propria cura e spese, tutto ciò che, per imperizia o negligenza dei suoi dipendenti, fosse stato danneggiato, riservandosi la stazione appaltante, in caso contrario, di addebitare i materiali e manufatti danneggiati.
- e) Condotta e assistenza tecnica. Tutte le spese per la condotta e l'assistenza tecnica per tutta la durata dei lavori. L'appaltatore dovrà comunicare per iscritto i nominativi e le qualifiche del personale tecnico preposto all'assistenza e conduzione dei lavori, informando l'Amministrazione di eventuali sostituzioni e cambiamenti. Egli dovrà, inoltre, fornire, a sua cura e spese e senza corrispettivo alcuno, il personale tecnico, gli operai, gli strumenti, gli attrezzi ed i mezzi d'opera:
- per misurazioni, rilievi, tracciamenti, saggi, ecc., necessari all'esecuzione dei lavori;
 - per controlli e verifiche dei lavori compiuti sia da parte della Direzione Lavori che da parte di collaudatori durante le operazioni di collaudo;
 - per tutte le lavorazioni ed opere attinenti i lavori.

Sezione 2.11.5 Qualità dei materiali e prescrizioni per le opere

1. Tutti i materiali e manufatti da impiegarsi nei lavori dovranno rispondere ai requisiti di accettazione fissati da disposizioni di legge, da norme vigenti in materia e da prescrizioni in uso sulla piazza. I materiali, i manufatti e gli apparecchi dovranno essere nuovi, di prima scelta e scelti fra quelli previsti nel proprio progetto offerta e/o simili ove espressamente richiesto dal RUP dell'Amministrazione, ovvero, in sua vece, dalla Direzione Lavori (D.L.).
2. L'appaltatore è tenuto a presentare, se richiesto, un campione di ciascuna provvista per la scelta dei tipi, delle lavorazioni, ecc., segnalandone la provenienza e non potrà dare corso alle forniture se non dopo l'approvazione dei campioni da parte del RUP dell'Amministrazione, ovvero, in sua vece, dalla Direzione Lavori (D.L.).
3. Le partite di materiali, manufatti ed apparecchi che a giudizio del RUP dell'Amministrazione, ovvero, in sua vece, della Direzione Lavori (D.L.), si riscontrassero non rispondenti ai requisiti e non conformi ai campioni approvati, verranno rifiutate e l'impresa dovrà a sua cura e spese, ritirarle e sostituirle nel più breve tempo



possibile. Inoltre, se i materiali, i manufatti e gli apparecchi accettati e posti in opera si scoprissero di cattiva qualità, i relativi lavori dovranno essere demoliti e rifatti a spese dell'Appaltatore, salvo il loro mantenimento, ma con l'applicazione di adeguata riduzione del prezzo e salvo l'esame e giudizio finale del collaudatore.

4. Nell'esecuzione dei lavori l'appaltatore dovrà rispettare le norme tecniche dettate da leggi e regolamenti e circolari vigenti e dovrà seguire le migliori regole d'arte, secondo le prescrizioni ed i disegni di progetto. In ogni caso dovrà uniformarsi alle disposizioni e prescrizioni del RUP dell'Amministrazione, ovvero, in sua vece, della Direzione Lavori (D.L.), richiedendo tutte le istruzioni ed i chiarimenti necessari e rimanendo a tutti gli effetti responsabile sia della non rispondenza dei lavori alle prescrizioni ed ai disegni, che della arbitraria esecuzione delle opere.
5. I lavori che si riscontrassero difettosi, male eseguiti, non conformi alle buone regole e prescrizioni, dovranno essere demoliti e rifatti a cura e spese dell'appaltatore, salvo il loro mantenimento, ma con l'applicazione di un'adeguata riduzione di prezzo e salvo l'esame e giudizio finale del collaudatore.
6. Per lavori in economia, ai quali l'appaltatore dovrà dare la sua assistenza tecnica, si dovrà impiegare mano d'opera qualificata del cui buon rendimento l'appaltatore stesso è responsabile.
7. Per tali lavori in economia l'appaltatore dovrà provvedere agli operai, ai materiali ed ai mezzi d'opera che gli verranno richiesti da parte del RUP dell'Amministrazione, ovvero, in sua vece, dalla Direzione Lavori (D.L.).

Sezione 2.11.6 Ordine da tenersi nell'andamento dei lavori

1. I lavori dovranno essere condotti e portati a termine secondo il programma presentato dall'appaltatore nel proprio progetto offerta.
2. L'Amministrazione potrà modificare detto programma nelle modalità che riterrà più opportune motivandone le ragioni.
3. Il RUP dell'Amministrazione, ovvero, in sua vece, la Direzione Lavori (D.L.), opererà i controlli atti a verificare l'andamento dei lavori secondo il programma; ove si accertassero ritardi ne comunicherà all'appaltatore l'entità ordinando di prendere i dovuti provvedimenti per riportare l'esecuzione dei lavori nei tempi stabiliti dal programma.
4. In questo caso l'appaltatore dovrà riportarsi nel programma accelerando e contraendo i tempi di esecuzione delle attività, il tutto secondo le disposizioni del RUP dell'Amministrazione, ovvero, in sua vece, della Direzione Lavori (D.L.) che si riserva, qualora l'appaltatore non provveda, di applicare le penalità per i ritardi previste dall'art. 33 del presente CSA.

Sezione 2.11.7 Documentazione tecnica

1. Al completamento dei lavori l'Appaltatore dovrà consegnare all'Amministrazione Comunale tutta la documentazione tecnica di seguito elencata, aggiornata secondo il reale modo di esecuzione, al fine di consentire a qualunque tecnico un facile accesso agli impianti e apparecchiature realizzati:
 - relazione tecnica particolareggiata;
 - disegni esecutivi;
 - particolari costruttivi e d'installazione;



- schede tecniche di funzionamento;
- deplianti illustrativi;
- computo metrico estimativo definitivo;
- dichiarazione di conformità degli impianti alle leggi vigenti.

Sezione 2.11.8 Lavori non facenti parte dell'offerta presentata dall'Appaltatore e/o degli oneri contrattuali previsti dal presente CSA

1. La Stazione appaltante potrà avvalersi dell'Appaltatore per eventuali ulteriori lavori di modifica, potenziamento, ammodernamento, riqualificazione dei sistemi edificio-impianti, delle aree verdi, delle strade oggetto dell'appalto che si rendessero necessari nel corso dell'appalto e non compresi negli oneri contrattuali del presente Capitolato Speciale di Appalto. Il RUP dell'Amministrazione, provvederà al loro affidamento e alla loro successiva contabilizzazione secondo la procedura di seguito descritta:

a) Preventivazione:

- o Il RUP dell'Amministrazione comunicherà per iscritto all'appaltatore l'entità della richiesta di intervento, fornendo gli elementi disponibili ed occorrenti all'appaltatore per la preventivazione del costo dell'opera;
- o L'Appaltatore provvederà a predisporre e a consegnare al RUP dell'Amministrazione, entro 10 giorni dalla data di richiesta, il preventivo di spesa, formulato sulla base del Prezziario "Opere pubbliche della Regione Lazio" vigente alla data di pubblicazione del presente appalto, applicando lo sconto offerto in sede di gara. Sarà onere dell'appaltatore provvedere alla raccolta, anche mediante sopralluoghi sul campo, dei dati e delle informazioni occorrenti alla definizione del preventivo, eventualmente non forniti dal RUP dell'Amministrazione. Sarà per altro cura dell'appaltatore allegare al preventivo una prima stima dei tempi di esecuzione dell'intervento richiesto.

b) Ordinazione dei lavori :

- o previo i prescritti adempimenti amministrativi, ogni lavoro sarà affidato all'Appaltatore mediante apposita ordinazione scritta da parte del RUP dell'Amministrazione, nella quale sarà indicato il lavoro da eseguirsi ed il termine per l'ultimazione;
- o l'ordinazione sarà fissata con ordine di servizio;

c) Progettazione dell'intervento:

- o Ricevuto l'ordine, sarà cura dell'appaltatore provvedere alla predisposizione degli elaborati progettuali occorrenti, oltre alle eventuali pratiche da presentare agli Enti preposti;
- o Il progetto definitivo dovrà essere consegnato al RUP dell'Amministrazione per approvazione entro 30 giorni dalla ricezione dell'ordinativo.

d) Presentazione dei conti :

- o Entro trenta giorni dalla data di ultimazione di ogni lavoro, sarà obbligo dell'Appaltatore presentare al RUP dell'Amministrazione il relativo conto con l'indicazione dei lavori eseguiti e delle somministrazioni effettuate in base alla preventiva offerta approvata



dall'Amministrazione sulla base del Prezziario "Opere pubbliche della Regione Lazio" vigente alla data di pubblicazione del presente appalto, applicando lo sconto offerto in sede di gara;

- l'Amministrazione avrà la facoltà di applicare una penale pari al 2% dell'importo netto dei conti presentati con ritardo qualora l'impresa si rendesse recidiva nel ritardo della esecuzioni dei lavori dovendosi imputare tale fatto a trascuratezza dell'Appaltatore;
 - qualora la speciale natura delle opere e dei lavori non consentisse il completo controllo ad opera finita, l'Appaltatore avrà l'obbligo di chiedere tempestiva verifica in corso d'opera al RUP dell'Amministrazione;
 - ove l'Appaltatore non ottemperasse a tale obbligo incorrerà nelle medesime sanzioni di cui sopra.
- e) Lavori in economia :
- le prestazioni della mano d'opera, ivi compreso per i mezzi d'opera provvisori ordinari e straordinari e gli attrezzi occorrenti che l'Appaltatore è obbligato a fornire ad ogni richiesta dell'Amministrazione per i lavori in economia saranno pagati in base alle tariffe vigenti ASSISTAL, comprensive di tutti gli oneri, compensi, indennità ecc. stabilite dalle leggi e patti sindacali all'atto dell'impiego, a mezzo di apposite liste in economia vistate dal RUP dell'Amministrazione.

Sezione 2.11.9 Prescrizioni tecniche generali riguardanti i materiali

1. Tutte le apparecchiature ed i materiali impiegati nelle opere di adeguamento, di riqualificazione e di risparmio energetico dei sistemi edificio-impianti, dovranno essere della migliore qualità, ben lavorati e corrispondenti perfettamente al servizio a cui sono destinati.
2. I materiali e le apparecchiature scelte nel rispetto di quanto sopra verranno selezionati omogeneamente per tutti gli impianti, in modo da consentire la normalizzazione di tutti i materiali oggetto di successiva manutenzione programmata.

Sezione 2.11.10 Verifica e corrispondenza delle opere di adeguamento, di ammodernamento, di riqualificazione e di risparmio energetico

1. Entro il termine di 12 mesi dalla data di inizio lavori, l'Appaltatore dovrà far pervenire al RUP dell'Amministrazione la comunicazione di aver compiuto le forniture e gli interventi previsti e proposti in sede di offerta.
2. Entro i successivi 90 giorni l'Ente procederà alla verifica della rispondenza delle opere compiute a norma di Legge. I termini di inizio e fine delle operazioni di collaudo dovranno rispettare le disposizioni di cui al D.P.R. 554/99 Regolamento di attuazione in materia di LL.PP. previsto dall'art. 3 comma 5 della Legge 109/94 e ss.mm.ii., nonché le disposizioni dell'art. 28 di quest'ultima legge.



Sezione 2.11.11 Direzione dei lavori

1. La Direzione dei Lavori è affidata dal RUP dell'Amministrazione ad uno o più soggetti interni e/o esterni individuato/i secondo i principi legislativi vigenti.
2. La Direzione Lavori assume la rappresentanza dell'Amministrazione in ambito tecnico, ai fini di assicurare l'esecuzione a regola d'arte di tutte le opere previste, nonché di controllare l'osservanza delle condizioni generali e particolari dell'appalto e degli eventuali subappalti autorizzati dall'Amministrazione, e in particolare di:
 - a) Sorvegliare, nell'interesse del buon andamento dei lavori, che lo svolgimento e l'esecuzione degli stessi e la qualità dei materiali siano in conformità alle pattuizioni contrattuali ed alle buone regole d'arte, segnalando, ove del caso, all'Appaltatore quelle opere che ritenesse essere state eseguite in modo non conforme a quanto stabilito;
 - b) collaborare con l'Appaltatore per ottenere il miglior coordinamento dei tempi di esecuzione delle opere previste;
 - c) controllare la contabilizzazione delle opere eseguite ed emettere i certificati di pagamento delle opere straordinarie a misura;
 - d) impartire eventuali disposizioni all'Appaltatore, tra cui le più importanti saranno formalizzate a mezzo di appositi "ordini di servizio", da trascriversi a cura del Direttore dei Lavori, o dei suoi rappresentanti in cantiere, sul Giornale dei Lavori che a questo fine dovrà essergli messo a disposizione. La Direzione dei Lavori potrà impartire "ordini di servizio" anche a mezzo di apposite lettere i cui estremi dovranno essere registrati sul Giornale dei Lavori dal responsabile di cantiere. Per parte sua, l'Appaltatore non potrà mai ruscare di dare esecuzione ai predetti ordini di servizio, salvo il diritto di formulare le osservazioni o riserve, all'atto della controfirma degli stessi;
 - e) approvare i disegni esecutivi e di cantiere per quanto riguarda la conformità degli stessi all'intervento realizzato, ferme restando tutte le responsabilità dell'Appaltatore;
 - f) trasmettere durante il corso dei lavori, in relazione alle richieste dell'Appaltatore, ulteriori elementi particolari del progetto necessari al regolare ed ordinato andamento dei lavori; dare le necessarie istruzioni nel caso in cui l'Appaltatore abbia a rilevare omissioni, inesattezze o discordanze nelle tavole grafiche o nella descrizione dei lavori, con riferimento anche alla situazione di fatto;
 - g) chiedere l'allontanamento di dipendenti dell'Appaltatore che ritenesse, a suo insindacabile giudizio, non idonei all'esecuzione delle opere;
 - h) controllare che l'Appaltatore tenga in cantiere le scritture descritte successivamente:
 - i) redigere in contraddittorio con l'Appaltatore:
 - o il verbale di ultimazione delle opere appaltate
 - o il verbale di collaudo provvisorio dei lavori ultimati
 - j) redigere la relazione finale sull'andamento dei lavori e sullo stato delle opere, comprendente il giudizio sulle riserve e la proposta di liquidazione;
 - k) assistere ai collaudi.



Art. 2.12 Relazione dell'appaltatore

1. L'appaltatore dovrà presentare semestralmente (entro il 30 giugno e 31 dicembre di ciascun anno), una relazione sull'attività svolta, e sull'andamento dei servizi prestati, sull'andamento dei consumi energetici dei sistemi edificio-impianti.
2. Da detta relazione dovranno risultare in modo particolare le prestazioni e le operazioni effettuate, per la conduzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria dei sistemi edificio-impianti, nonché gli interventi eseguiti a misura.

Art. 2.13 Penalità per le deficienze del servizio

Sezione 2.13.1 Servizio Energia

1. In caso di inadempienze agli obblighi contrattuali assunti, gli uffici comunali competenti applicheranno le seguenti sanzioni:
 - lo scostamento in più o meno dei valori di temperatura prescritti oltre la tolleranza ammessa di + 2 °C per oltre un'ora (penale pari 100 € per ogni situazione di anomalia),
 - lo scostamento in più o meno dei valori di temperatura prescritti oltre la tolleranza ammessa di + 2 °C per oltre tre ore (penale pari 500 € per ogni situazione di anomalia),
 - l'emissione di inquinanti dei prodotti della combustione oltre i valori massimi previsti dalle leggi vigenti (penale pari allo 0,5% del valore del contratto per ogni situazione anomala registrata),
 - l'emissione di inquinanti negli scarichi liquidi o nelle estrazioni di aria di qualsiasi genere (penale pari allo 0,5% del valore del contratto per ogni situazione anomala registrata).
2. Sono inoltre previste penali da € 100 a € 500 ad impianto per ogni ulteriore mancanza quali:
 - il mancato rispetto dei programmi di manutenzione;
 - il mancato rispetto dei tempi di esecuzione delle altre prestazioni oggetto dell'appalto;
 - il mancato rispetto dei tempi massimi per il pronto intervento su chiamata;
 - la mancata disponibilità delle informazioni attraverso il sistema informativo,
 - etc...

calcolata per ogni mancanza rilevata ed giorno di ritardo.

Sezione 2.13.2 Servizio di manutenzione dei sistemi edificio-impianti

1. Per quanto riguarda il servizio di manutenzione dei sistemi edificio-impianti, sono previste penali per i ritardi nella riparazione dei guasti o nel mancato rispetto delle tempistiche e/o prestazioni di manutenzione ordinaria programmata.
2. In particolare, sono previste le seguenti penali (da € 100 a € 500 ad impianto per ogni mancanza):



- il mancato rispetto dei programmi di manutenzione;
- il mancato rispetto dei tempi di esecuzione delle altre prestazioni oggetto dell'appalto;
- il mancato rispetto dei tempi massimi per il pronto intervento su chiamata;
- la mancata disponibilità delle informazioni attraverso il sistema informativo,
- etc...

calcolata per ogni mancanza rilevata ed giorno di ritardo.

3. Nel caso in cui il ritardo per il pronto intervento sia riferito a situazioni di emergenza sugli impianti elevatori con presenza di persone a bordo, la penale sarà pari a € 1.000,00.

Sezione 2.13.3 Altri servizi e/o prestazioni

1. Per quanto riguarda gli altri servizi e/o prestazioni sono previste le seguenti ulteriori penali:

- Sistema Informativo:
 - € 100,00 per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi per il completamento e/o la messa a disposizione del sistema informativo all'amministrazione,
 - € 100,00 per ogni giorno di indisponibilità del sistema informativo,
 - € 100,00 per ogni giorno di ritardo nell'aggiornamento del sistema e/o nel caricamento dei dati rispetto alle tempistiche indicate in offerta,
- Call Center / Centrale Operativa
 - € 100,00 per ogni situazione di indisponibilità e/o risposta alle comunicazioni (telefoniche, via mail, fax, etc...) di richieste effettuate dal personale dell'Amministrazione e/o da altri utenti,
 - € 100,00 per ogni situazione di mancato inserimento, all'interno del sistema informativo, dei dati riferibili alle chiamate ricevute e/o allo stato / chiusura degli interventi effettuati,
- Censimento e anagrafe immobiliare ed impiantistica:
 - € 100,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna di elaborati proposti in sede di offerta, rispetto ai tempi indicati nei cronoprogrammi definiti dall'Appaltatore e/o concordati con l'Amministrazione Comunale,
 - € 50,00 per ogni giorno di ritardo nell'aggiornamento dei dati a seguito di modifiche intercorse agli impianti oggetto dell'appalto rispetto ai tempi proposti dall'appaltatore in offerta,
- Audit energetico degli immobili e piano di miglioramento energetico:
 - € 100,00 per ogni giorno di ritardo per ciascun immobile per il completamento e la consegna all'Amministrazione Comunale delle diagnosi energetiche e del relativo attestato di qualificazione energetica rispetto ai tempi indicati nel CSA (ovvero entro i tempi indicati in offerta, se migliorativi rispetto al CSA);
 - € 100,00 per ogni giorno di ritardo per il completamento e la consegna all'Amministrazione Comunale del piano di miglioramento energetico rispetto ai tempi indicati nel CSA (ovvero entro i tempi indicati in offerta, se migliorativi rispetto al CSA);



- Piano di comunicazione:
 - € 100,00 per ogni giorno di ritardo rispetto ai tempi indicati nel CSA (ovvero entro i tempi indicati in offerta, se migliorativi rispetto al CSA) per la presentazione del progetto dettagliato del Piano di Comunicazione,
 - € 100,00 per ogni giorno di ritardo rispetto al crono programma predisposto dall'Appaltatore e/o concordato con l'Amministrazione per la predisposizione e la consegna di ciascun strumento di comunicazione proposto.

Art. 2.14 Variazioni quantitative servizio energia e sistema edificio impianto

1. Qualora si sia verificato nel corso del contratto un aumento o una diminuzione delle superfici oggetto del servizio sarà ricalcolato il prezzo del servizio così come indicato delle sezioni successive.

Sezione 2.14.1 Variazione Servizio Energia

L'Amministrazione avrà la facoltà di estendere il contratto ad edifici ed impianti di pertinenza , previa definizione del prezzo che dovrà essere parametrabile con il prezzo di edifici analoghi oggetto del servizio contrattuale.

Sezione 2.14.2 Servizio di fornitura di energia elettrica e per la manutenzione dei sistemi edificio-impianti

L'Amministrazione avrà la facoltà di estendere il contratto ad edifici ed impianti di pertinenza previa definizione del prezzo che dovrà essere parametrabile con il prezzo di edifici analoghi oggetto del servizio contrattuale.

Art. 2.15 Compensi per le prestazioni a misura

Per tutte le prestazioni a misura e per tutto quanto non diversamente precisato nel CSA valgono le norme contenute nel presente articolo.

I prezzi di riferimento per tali opere di manutenzione straordinaria, **per i primi 2 anni contrattuali**, saranno quelli elencati nel Prezziario "Opere pubbliche della Regione Lazio" vigente all'atto della pubblicazione del bando di gara, ai quali sarà applicato il ribasso offerto dal Concorrente in sede di gara.

A partire dal terzo anno contrattuale i prezzi di riferimento per le opere di manutenzione straordinaria, saranno quelli elencati nel Prezziario "Opere pubbliche della Regione Lazio" vigente all'atto della richiesta di intervento a misura, ai quali sarà applicato il medesimo ribasso offerto dal Concorrente in sede di gara rispetto all'attuale prezzario vigente.

L'Appaltatore avrà l'obbligo di presentare all'Amministrazione Comunale, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ultimazione di ogni singolo intervento per il quale è previsto un compenso a misura e che sia stato espressamente



ordinato dalla stessa Amministrazione, il relativo conto economico con l'esatta misurazione dei lavori eseguiti e/o delle somministrazioni effettuate.

L'Appaltatore dovrà, comunque, preventivamente presentare apposita stima dei costi ed il conto economico finale non potrà superare il preventivo presentato.

I conteggi, che saranno controllati dal Tecnico incaricato dell'Amministrazione Comunale nei successivi quindici giorni, costituiranno documento formale per la redazione della contabilità da eseguirsi a cura dell'Appaltatore, secondo le modalità disciplinate dal presente Capitolato Speciale d'Appalto .

Qualora la speciale natura dei Servizi e dei lavori non consentisse il completo controllo ad opere finite, l'Appaltatore avrà l'obbligo di chiederne la tempestiva verifica in corso d'opera al RUP dell'Amministrazione.

Ove l'Impresa Aggiudicataria non ottemperasse a tale obbligo, essa non avrà facoltà né diritto di richiedere l'ammissione integrale in contabilità del conto presentato perché saranno contabilizzate, d'ufficio, soltanto quelle opere e quei lavori per i quali risulterà possibile il debito controllo.

Art. 2.16 Allegati

- a) **Allegato Servizio Energia-Immobil 1 – Consistenza immobili e impianti**
- b)** **Allegato Servizio Energia-Immobil 2 – Elenco estintori e impianti termici**



CAPO 3. SERVIZIO DI PULIZIA

Art. 3.1 Oggetto e aree intervento

1. Il servizio di pulizia dei locali e delle dotazioni di mobili, apparecchiature ed arredi esistenti negli immobili del Comune di Terracina, sede di uffici comunali, qui di seguito indicati.
2. L'appalto ha per oggetto il servizio di pulizia (giornaliera e periodica) dei sotto elencati locali di proprietà del Comune di Terracina:

SEDE COMUNALE	PIAZZA MUNICIPIO	MQ. 2.400	GIORNALIERA
TORRETTA	PIAZZA MUNICIPIO	MQ. 80	GIORNALIERA
MUSEO	PIAZZA MUNICIPIO	MQ. 240	GIORNALIERA
PALAZZO TESCOLA	CORSO A. GARIBALDI	MQ. 210	GIORNALIERA
PALAZZO BRASCHI (2 piani)	PIAZZA TASSO	MQ.900	GIORNALIERA
DIP.TO FINANZIARIO + COMANDO P.L.	VIA SARTI	MQ. 1.000	GIORNALIERA
ANAGRAFE	PIAZZA MAZZINI	MQ. 60	GIORNALIERA
ANAGRAFE UFF. UMA UFF.P.L.	BORGO HERMADA	MQ. 390	GIORNALIERA
VILLA TOMASSINI	VIALE EUROPA	MQ. 250	GIORNALIERA
UFFICIO TRASPORTI	VIA APPIA	MQ. 132	GIORNALIERA
BIBLIOTECA COMUNALE	VIA OLIVETTI	MQ. 236	GIORNALIERA
INFORMA CITTA'	AREA CHEZZI	MQ. 200	GIORNALIERA
LOCALI CIMITERO	VIA ANXUR	MQ. 240	GIORNALIERA
LOCALI CIMITERO	BORGO HERMADA	MQ.50	GIORNALIERA
TRIBUNALE 3 PIANI	VIA APPIA	MQ. 3.682	GIORNALIERA
AZIENDA SPECIALE	VIA G. LEOPARDI	MQ. 270	GIORNALIERA
PALACARUCCI	V.LE EUROPA	MQ.2.000	GIORNALIERA
UFFICIO CONTENZIOSO AMM.VO	VIA APPIA	MQ. 70	GIORNALIERA
ANAGRAFE	LA FIORA	MQ. 30	2 VOLTE A SETT.
ARCHIVIO ATRIO COMUNE	PIAZZA MUNICIPIO	MQ. 100	3 VOLTE A SETT.
LE FAVISSE	PIAZZA MUNICIPIO	MQ. 90	A RICHIESTA (1)
SALA APPIO MONTI	VIA ROMA	MQ. 95	A RICHIESTA
TENSOSTRUTTURA	BORGO HERMADA	MQ. 1.100	A RICHIESTA
SALA MOSTRE PALAZZO	VIA SAL. ANNUNZIATA	MQ. 30	A RICHIESTA



DELLA BONIFICA			
UFFICI ZONA CALCATORE	VIA EMILIA	MQ 1650	GIORNALIERA
TOTALE		MQ. 15.505	

(1) a richiesta si intende un massimo di 12 volte l'anno.

3. Costituisce oggetto del servizio la pulizia giornaliera, dal lunedì al venerdì, integrato da lavori periodici di pulizia a fondo necessari per il regolare mantenimento degli edifici in uso all'amministrazione appaltante, da effettuarsi con materiali, attrezzature e personale della Ditta Appaltatrice.
4. Le metrature e le destinazioni d'uso dei locali previste sono da ritenersi indicative al fine della presentazione dell'offerta per il servizio in appalto; pertanto le relative offerte si intenderanno riferite complessivamente a tutte le superfici da pulire (orizzontali e verticali) ed alla globalità delle prestazioni indicate. Si specifica che i dati riferiti alle metrature sono calcolati al netto delle pareti.
5. L'importo dell'appalto, a base di gara, è di € 23,00(€ ventitre/00) al mq. annui (oltre IVA).
6. Con il corrispettivo dell'appalto si intendono compensati, oltre il corrispettivo del servizio senza eccezione alcuna, ogni fornitura, ogni imposta sui materiali, ogni consumo, l'intera manodopera, ogni trasporto, l'assicurazione degli operai contro gli infortuni sul lavoro e le varie assicurazioni sociali e previdenziali.
7. Il canone mensile da pagare sarà determinato moltiplicando il costo al mq/annuo (come derivato a seguito di gara) per i mq totali e dividendo la risultanza per 12.
8. Il corrispettivo dell'appalto, fatte salve le trattenute previste dalla vigente normativa, sarà erogato dietro di presentazione di relazione relativa agli effettivi lavori svolti.

Art. 3.2 Lavori straordinari

1. Per esigenze di pulizia straordinaria accurata (trasferimento uffici, lavori di manutenzione, conferenze/riunioni, etc) il corrispettivo è fissato in € 5,00 al mq (€ cinque/00).
2. Ciascuno Dirigente/Responsabile interessato dovrà comunicare al Direttore dei Lavori, per iscritto e con congruo anticipo, eventuali esigenze di pulizia straordinaria (con indicazione esatta dei mq. da pulire): ciò al fine di permettere la necessaria formalizzazione dell'incarico e l'altrettanto necessaria organizzazione da parte della Ditta.
3. L'Amministrazione si riserva, comunque la facoltà di ordinare lavori di pulizia in aumento o in diminuzione fino alla concorrenza del quinto del costo del servizio agli stessi prezzi e condizioni dell'aggiudicazione, ivi comprese eventuali pulizie straordinarie o in altri locali.

Art. 3.3 Variazioni superfici

1. In caso di variazioni (in aumento o diminuzione) superiori al 20% (venti per cento), delle superfici da pulire nel corso del rapporto, il relativo calcolo dei mq. Dovrà essere effettuato in contraddittorio con la Ditta.



Art. 3.4 Personale addetto alle pulizie

1. La Ditta è obbligata ad assumere, alle proprie dipendenze, ai sensi dell'art.4 lettera a) del Contratto Collettivo Nazionale, il personale già impiegato attualmente nel medesimo servizio (n.1 responsabile + n. 13 operatori); resta inteso che è facoltà/dovere della ditta assumere personale ulteriore, di scelta discrezionale, a seconda delle modalità di prestazione del servizio.
2. La Ditta ha l'obbligo di rispettare i costi medi orari del lavoro dipendente del settore di cui al Decreto del Ministero del Lavoro e Politiche Sociali del 25/02/2009 G.U. n.72 del 27/03/2009 S.O. n.38.
3. Entro 10 giorni dall'affidamento del servizio, l'Impresa dovrà trasmettere per iscritto all'Amministrazione:
 - a) l'elenco dei nominativi delle persone impiegate, indicativo delle rispettive qualifiche, del numero delle ore giornaliere che ciascuno di essi dovrà espletare nel servizio di pulizia oggetto dell'appalto stesso, dei locali comunali ove ciascuno di essi dovrà prestare servizio, nonché dei numeri di posizione INPS e INAIL (allegando fotocopia della carta di identità di ciascun lavoratore);
 - b) il nominativo del soggetto designato come referente unico nei rapporti con l'Amministrazione per le prestazioni contrattuali presso le varie sedi di servizio (dovrà inoltre essere fornito, entro o stesso termine, un suo recapito telefonico fisso, un suo recapito telefonico mobile, un suo numero fax ed un suo indirizzo e-mail)Si applicherà la penale di € 100,00 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo nella trasmissione di quanto richiesto.
4. Ogni variazione del personale impiegato (per cessazione, per nuova assunzione, per sostituzione temporanea in caso di servizio militare, malattia, infortunio, ferie, o maternità, etc.) dovrà essere comunicata (secondo i criteri di cui al secondo comma) entro il giorno successivo a quello in cui la variazione si è verificata. Si applicherà una penale di € 100,00 (euro cento/00) per ogni giorno di ritardo nella comunicazione di cui al comma precedente.
5. E' facoltà del Direttore dei Lavori chiedere la sostituzione per giustificato motivo delle persone non gradite: nel caso di esercizio di tale facoltà, la Ditta dovrà provvedere alla sostituzione delle persone non gradite entro e non oltre cinque giorni dal ricevimento della comunicazione. Si applicherà nel caso di inadempienza, la penale di € 100,00 (cento/00) per ogni giorno di ritardo.
6. La Ditta a far data dall'inizio della prestazione, dovrà lasciare presso gli stabili comunali sede di servizio, i c.d. registri-presenze con i nominativi dei lavoratori assegnati all'espletamento del servizio di pulizia: questi ultimi dovranno apporre quotidianamente la propria firma sia in entrata che in uscita (con relativa indicazione degli orari) per gli opportuni controlli:
7. Tutto il personale adibito al servizio appaltato dovrà essere alle dipendenze e sotto la diretta ed esclusiva direzione e responsabilità dell'appaltatore. Lo stesso personale dovrà essere idoneo a svolgere le prestazioni del servizio, dovrà possedere i prescritti requisiti di igiene e sanità e dovrà essere di provata capacità, onestà e moralità. Il personale impiegato è obbligato ad indossare un'uniforme omogenea, corredata da cartellino personale di riconoscimento contenente foto-tessera, numero di matricola e nome della Ditta datrice.



8. Il comportamento del personale dovrà essere corretto ed educato: in caso contrario potrà essere prescritta l'osservanza del segreto d'ufficio ed è fatto divieto agli stessi di aprire cassetti armadi, usare telefoni o fax, rimuovere carte, disegni o altri documenti, lasciati eventualmente sui tavoli o sulle scrivanie. Il personale, inoltre, dovrà consegnare gli oggetti rinvenuti nell'espletamento del servizio al proprio superiore: quest'ultimo li consegnerà al Direttore dei Lavori.
9. Entro 30 giorni dall'inizio del servizio l'appaltatore dovrà produrre all'Amministrazione copia della comunicazione consegnata ai lavoratori ai sensi dell'art.1 del decreto legislativo 26 maggio 1997, n.152 (Gazzetta Ufficiale 12 giugno 1977, n.135) sulle condizioni applicabili al rapporto di lavoro. Analogamente l'appaltatore dovrà provvedere per i nuovi inserimenti di lavoratori entro 30 giorni dalla loro assunzione. Il mancato invio di dette comunicazioni nei termini prefissati, comporterà l'applicazione di una penale pari ad € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno di ritardo.
10. La Ditta dovrà esibire, ad ogni richiesta dell'Amministrazione, il libro di matricola, il libro paga ed il registro infortuni previsto dalle vigenti norme.
11. La Ditta dovrà osservare le disposizioni in materia di sicurezza del lavoro, nonché le norme in materia di igiene del lavoro.
12. La Ditta dovrà dotare il personale di indumenti ai lavori svolti, e dovrà altresì adottare tutti i procedimenti e le cautele atte a garantire l'incolumità sia delle persone addette che dei terzi.

Art. 3.5 Obblighi derivanti dai rapporti di lavoro

1. La Ditta si obbliga, altresì, a continuare ad applicare i contratti collettivi anche dopo la loro scadenza e fino al loro rinnovo. Tra gli obblighi della Ditta si richiama in particolare quello previsto dall'art.1 dell'accordo integrativo provinciale stipulato in data 05/08/1976 e ss.mm.ii. Tra l'unione provinciale delle ditte di pulizia e le rappresentanze sindacali FILCAMS, CGIL, FILTAT, CISL, UILTAPER E UIL, nonché quello stipulato presso la Regione Lazio il 28/02/1983 (e ss.mm.ii.)
2. I suddetti obblighi vincolano la Ditta anche nel caso che non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse.

Art. 3.6 Obblighi dell'appaltatore

1. La Ditta dovrà chiedere e trasmettere all'Amministrazione la regolare autorizzazione da parte del competente Ispettorato del Lavoro, per quanto esplicitamente contemplato dalla legge 23 ottobre 1960, art. 5 lettera g).
2. La Ditta dovrà assicurare la presenza, durante le ore di servizio, di un proprio rappresentante o incaricato che abbia le facoltà ed i mezzi occorrenti per tutte le necessità riguardanti l'adempimento degli obblighi contrattuali.
3. La Ditta è obbligata all'osservanza delle norme di sicurezza e di quelle sull'impiego dei prodotti chimici non nocivi. E' altresì obbligata a provvedere, a cura e carico proprio sotto la propria responsabilità, secondo i più moderni accorgimenti della tecnica, a tutte le spese le opere e gli accorgimenti necessari a garantire la completa sicurezza e l'incolumità delle persone addette al servizio, al fine di evitare incidenti e/o



danni di qualsiasi natura a persone e/o cose, esonerando di conseguenza l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità.

4. La Ditta deve altresì provvedere, a sue cure e spese, e senza diritto di compenso alcuno, alle seguenti incombenze;
 - divise per il personale;
 - tessere di riconoscimento;
 - Sacchi per raccolta rifiuti urbani;
 - Materiale di pulizia di ottima qualità, prodotti da aziende altamente specializzate;
 - Attrezzature e macchinari atti ad assicurare la perfetta esecuzione delle pulizie;
 - Carta igienica, rotoli-carta, detersivi, igienizzanti (la carta igienica, i rotoloni ed i detersivi non dovranno mai mancare durante le ore di presenza dei dipendenti comunali);
 - Montaggio, impiego e smontaggio, di ponti elevatori, sia fissi che mobili, lavaggio delle vetrate fisse degli edifici, non pulibili dall'interno;
 - Materiale di protezione individuale contro gli infortuni, previsto dalle normative vigenti in particolare dal D.Lgs.n.81/2008;
 - Ogni altro onere necessario per l'espletamento del servizio.
5. La violazione delle incombenze di cui al presente comma comporta l'applicazione di una penale di € 50,00 (Euro cinquanta,00), per ogni infrazione contestata.
6. La carta igienica, così come i rotoloni e i detersivi non dovranno mai mancare all'interno di tutti i bagli presenti presso le sedi di servizio.

Articolo 11 – Controllo Prestazioni

1. Il controllo della regolare esecuzione del servizio in base alle prescrizioni di capitolato sarà eseguito dal Direttore dei Lavori individuale entro la data di decorrenza del contratto.
2. In particolare il Direttore dei lavori dovrà provvedere:
 - all'inizio dell'appalto ed in contraddittorio con il rappresentante della Ditta, alla ricognizione dei locali oggetto del servizio, redigendo apposito verbale di inizio lavori;
 - alla fine di ogni mese, ad attestare la regolare esecuzione del servizio in rispetto del capitolato d'appalto, provvedendo alla liquidazione della fattura presentata dalla ditta;
 - non appena ricevute eventuali note ad evidenza di disservizi, a segnalare tempestivamente le stesse alla ditta con applicazione della relativa penale;
 - alla fine dell'appalto e sempre in contraddittorio con il rappresentante della Ditta, alla verifica dello stato dei singoli locali oggetto del servizio di pulizia redigendo apposito verbale di ultimazione lavori;
 - a quant'altro necessario alla regolare esecuzione del servizio.



Art. 3.7 Macchine, attrezzi e materiali di consumo

1. La Ditta dovrà utilizzare ed impegnare attrezzature e macchine in propria disponibilità. Queste dovranno essere conformi alle norme di sicurezza sul lavoro ed a tutta la normativa di riferimento. I materiali impiegati (prodotti) dovranno essere rispondenti alle normative vigenti in Italia in materia di igiene e sicurezza personale ed ambientale (biodegradabilità, dosaggi, avvertenze di pericolosità, etc.), nonché ai requisiti previsti dal presente Capitolato. Tutte le attrezzature e le macchine dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. 24/07/1996 n. 459.
2. L'impiego degli attrezzi e delle macchine, la loro scelta e le loro caratteristiche tecniche dovranno essere perfettamente compatibili con l'uso dei locali, dovranno essere tecnicamente efficienti e mantenute in perfetto stato, inoltre dovranno essere dotate di tutti quegli accorgimenti ed accessori atti a proteggere e salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni.
3. A tutte le attrezzature e le macchine utilizzate dalla Ditta dovrà essere applicata una targhetta o un adesivo indicante il nominativo o il contrassegno dell'appaltatore stesso.
4. La Ditta sarà responsabile della custodia delle attrezzature, delle macchine, e dei prodotti utilizzati. L'Amministrazione non sarà responsabile nel caso di eventuali danni o furti delle attrezzature, delle macchine e dei prodotti.
5. L'Amministrazione si impegna a mettere a disposizione della Ditta i locali destinati a deposito di attrezzature, macchinari e prodotti, riservandosi la facoltà di attuare controlli e verifiche periodiche sullo stato d'uso e di mantenimento dei locali, nonché delle attrezzature, dei macchinari e dei materiali custoditi. La Ditta è comunque responsabile dei locali assegnati.
6. Per l'accesso ai locali oggetto di pulizia, l'Amministrazione consegnerà al designato dalla Ditta le relative chiavi: il designato sarà responsabile della custodia nonché della chiusura dei locali medesimi a pulizie ultimate. E' fatto divieto assoluto al designato di affidare a terzi le chiavi consegnategli.
7. La Ditta, prima dell'inizio del servizio ed ad ogni variazione durante l'esecuzione dello stesso, deve sottoporre al Direttore dei Lavori le schede tecniche, di sicurezza e di conformità, redatte in lingua italiana, di tutte le attrezzature, le macchine ed i prodotti (detergenti, disinfettanti, ecc.) che intende impiegare.
8. E' vietato l'uso di prodotti tossici e/o corrosivi, ed in particolare l'acido cloridrico e l'ammoniaca. I detergenti ed i disinfettanti devono essere utilizzati ad esatta concentrazione e devono essere preparati "di fresco".
9. Dopo l'uso tutto il materiale deve essere accuratamente lavato ed asciugato.
10. L'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare dei prelievi a campione dei prodotti chimici e delle soluzioni pronte per l'uso, per verificare le caratteristiche dei prodotti e l'esatta percentuale dei dosaggi e delle soluzioni.
11. E' vietato l'uso di sostanze acide ed eccessivamente alcaline e contenenti ammoniaca o coloranti, sui pavimenti di marmo, piastrelle, conglomerati; sulle superfici di gres si potranno usare dei detergenti lievemente acidi; sui pavimenti in PVC, linoleum e gomma, non potranno essere usati prodotti contenenti idrocarburi, o prodotti all'anilina che li danneggerebbero irreparabilmente. Sono altresì vietati i prodotti spray con propellenti a base di clorofluorocarburi. In nessun caso, per pavimenti, zoccoli, battiscopa, pareti e



loro rivestimenti, infissi e serramenti, oggetti in rame e sue leghe vanno usati prodotti o mezzi che possano produrre sugli stessi, aggressioni chimiche o fisiche.

Art. 3.8 Modalità di esecuzione del servizio

1. Le pulizie nei vari locali comunali dovranno essere espletate dal lunedì al venerdì prima delle ore 08.00 a.m. (per i bagni dovrà essere garantito dal lunedì al venerdì, anche un secondo turno di pulizie tra le ore 14.00 e le ore 15.00).
2. Entro 10 giorni dall'affidamento del servizio, la Ditta dovrà trasmettere per iscritto all'Amministrazione un programma di lavoro in concerto con il Direttore dei Lavori in cui siano specificati i seguenti dati:
 - i nominativi dei dipendenti della Ditta impiegati nel servizio di pulizia (suddivisi per ciascun locale comunale);
 - gli orari (dalle/alle), per ogni locale comunale, in cui avranno luogo le pulizie giornaliere;
 - i giorni e l'orario (comunque fuori dall'orario d'ufficio dell'Ente) in cui avranno luogo le pulizie a cadenza settimanale, mensile ed annuale;
 - attrezzature e materiali impiegati (numero e tipologia);
 - piano della sicurezza fisica dei lavoratori;
3. Nel caso di inadempienza all'obbligo di presentazione del programma verrà applicata per ogni giorno di ritardo una penale pari ad Euro 150,00 (Euro centocinquanta,00).
4. Eventuali variazioni agli orari di lavoro dovranno essere concordate per iscritto con il Direttore dei Lavori.
5. Nell'esecuzione dei lavori dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti ed impiegati tutti i prodotti e le attrezzature necessarie ad impedire la liberazione di polvere negli ambienti ed in particolare si eviterà l'utilizzo di scope e tecniche di pulizia a secco, privilegiando l'utilizzo di aspirapolvere filtranti, spazzole munite di filtri aspiranti, pulizie ad umido e panni per pulizie trattanti per trattenere elettro-staticamente la polvere.
6. Aspirapolvere, battitappeto, spazzole elettriche e simili attrezzature dovranno essere sempre muniti di dispositivo di aspirazione e filtrazione.
7. Per l'uso e la pulizia di macchine ed apparecchiature elettriche si richiama espressamente l'obbligo di rispettare le specifiche norme vigenti, anche in materia di sicurezza, secondo quanto previsto dal D.Lgs.81/2008 e s.m.i.
8. La pulizia di macchine, apparecchiature elettriche e/o elettroniche alimentate da energia elettrica di rete dovrà essere effettuata solo esclusivamente previa interruzione dell'alimentazione elettrica.
9. La spazzatura a secco dovrà essere limitata di norma a locali e spazi all'aperto e alla raccolta di materiali grossolani.
10. Le acque di lavaggio degli stracci da pavimento e degli oggetti di uso similare saranno cambiate con grande frequenza ed addizionate di soluzioni disinfettanti ed eventualmente detergenti.



11. Il personale della cooperativa sociale dovrà utilizzare distinte spugne e/o stracci per la pulizia del wc, del lavabo, delle scrivanie/mobili, avendo cura di sostituirli in modo che siano sempre in buono stato.
12. Le disinfezioni di seguito richieste saranno effettuate con l'utilizzo di prodotti idonei, preparati ed utilizzati e smaltiti secondo le norme vigenti per gli stessi e le specifiche dei fabbricanti; ugualmente si provvederà per i prodotti detergenti, lucidanti, ec..
13. Di tutti i materiali ed i prodotti impiegati, forniti direttamente dalla cooperativa, dovranno essere consegnate al Direttore dei Lavori l'esatta specificazione, le schede tossicologiche, le specifiche d'impiego, così come richiesto successivamente, fermo restando a totale carico della ditta le responsabilità d'impiego e smaltimento.
14. I prodotti e le tecniche di pulizia adottati dovranno evitare di rendere scivolosi i pavimenti ed i piani di calpestio. Il servizio dovrà essere svolto a perfetta regola d'arte secondo quanto stabilito dal presente capitolato ed eventualmente secondo modalità migliorative, esclusa comunque, in tal caso, qualsiasi revisione del prezzo.
15. La pulizia concerne: pavimenti di qualsiasi genere e tipo, muri, soffitti, (rasati a gesso a intonaco civile o piastrellato, tappezzati con stoffa o materiali sintetici, controsoffittati) presenti in ogni locale oggetto di pulizia (uffici, sale, laboratori, biblioteche, archivi, ripostigli, servizi igienici, corridoio, pianerottoli, scale, ingressi, ecc.) le porte, le maniglie, gli zoccoli, le superfici vetrate interne ed esterne, fisse e mobili, i davanzali, i caloriferi, i termoconvettori, i condizionatori ed ogni altro infisso, la mobilia i suppellettili in genere. Il ritmo degli interventi dovrà essere commisurato al grado di utilizzazione di ciascun ambiente e tale comunque, da assicurare sempre uno stato di pulizia soddisfacente e continua.
16. Nell'espletamento del servizio i dipendenti della ditta non dovranno spostare le pratiche sulle scrivanie dei vari dipendenti comunali, né le suppellettili e gli arredi. Nel caso di inosservanza a detto obbligo per 5 volte anche non consecutive, verrà applicata una penale di € 150,00.
17. Allorché non sia stato previsto un programma dettagliato, le prestazioni dovranno rispettare il seguente programma minimo:

Servizi giornalieri : tutti i servizi igienici, Uffici sede comunale, Torretta, Museo, Palazzo Tescola, Palazzo Braschi, Uffici Dipartimento Finanziario, ò Comando Polizia Locale, Anagrafe Piazza Mazzini, anagrafe + ufficio UMA (Borgo Hermada), Villa Tomassini, Ufficio Trasporti, Biblioteca Olivetti, Informacittà, locali cimiteri di Via anxur e di Borgo Hermada, Tribunale 3 piani, Azienda Speciale, Palazzotto dello Sport, Ufficio Via Roma.

Due volte la settimana: Anagrafe la Fiora.

Tre volte la settimana: Centro anziani , Archivio, Atrio Comune.

A richiesta da intendersi per max 1 prestazione mensile/ 12 annue per ogni singolo locale. Qualora la richiesta da effettuarsi da parte del Direttore dei Lavori, per ogni singolo locale sia inferiore al numero massimo stabilito (1 mensile 12/ annue) le prestazioni rimanenti possono essere attribuite ad altro locale di seguito specificati, appartenente alla predetta categoria:



Le Favisse, Sala Appio Monti, Tensostruttura Borgo Hermada, sala Mostra ex Palazzo Bonifica.

- Aspirazione dei pavimenti tutti (compreso ascensore) e delle scale;
- Spazzatura aree esterne (scale, marciapiedi, viali, parcheggi, ecc.)
- Vuotatura e pulitura dei cestini gettacarta e dei posacenere
- Lavaggio ad umido dei pavimenti tutti con idoneo detersivo
- Lavaggio e disinfezione dei bagni (pavimenti, pareti, lavabi, sanitari e specchi)
- Spolveratura arredi (mobilia, telefoni/fax computers e stampanti, ecc.)
- Raccolta di rifiuti in genere
- Approvvigionamento continuo del materiale igienico-sanitario (carta igienica, detersivi, rotoloni carta)

Servizi settimanali

- Lavaggio delle vetrate di ingresso con idoneo detersivo
- Pulizia accurata con materiale idoneo di tutti i rivestimenti murali (maiolicati, plastificati, lignei, ecc)
- Pulizia delle porte (comprese maniglie)
- Spolveratura e pulizia sopra armadi con uso di scale
- Spazzatura e lavaggio accurato dei locali archivi, caldaie, ecc
- Pulizia accurata delle aree esterne
- Disinfezione banconi di ricezione, scrivanie, telefoni/ fax, computers e stampanti
- Lavaggio balconi

Servizi mensili

- Deceratura, ceratura e lucidatura secondo i tipi di pavimentazione, ad eccezione della pavimentazione in vinilico per la quale è prevista la sola sgrassatura
- Pulizia con straccio umido ed idoneo detersivo delle superfici superiori esterne (verticali) ed orizzontali) degli armadi
- Pulizia con materiale idoneo di targhe, cornici, ecc
- Pulizia con materiale idoneo di moquettes
- Lavaggio di tutti i vetri interni ed esterni (finestre, vetrate, ante vetrate degli armadi) e pulizia dei relativi infissi e delle relative persiane
- Pulizia e lavaggio di tutti i davanzali
- Spolveratura e deragnatura di tutte le pareti e soffitti
- Spolveratura dei radiatori
- Pulizia accurata con materiali idonei delle cabine ascensori e montacarichi
- Pulizia inferriate, cancellate e ringhiere balconi

Servizi annuali



- In accordo con i responsabili della Biblioteca e degli Archivi, asportazione della polvere da tutti i libri, per mezzo di aspirapolvere, anche se locati in armadi o scaffali posti in più locali, mediante rimozione degli stessi e risistemazione, previo lavaggio di tutte le superfici interne degli armadi e degli scaffali
- Smontaggio, lavaggio e rimontaggio tende

Raccolta differenziata carta, cartoni, vetro e plastica

In relazione alla raccolta differenziata la ditta dovrà:

- Contribuire alla corretta realizzazione della raccolta all'interno di tutte le strutture;
- Eseguire tutte le istruzioni che l'amministrazione ritenga opportuno dare ai fini di una migliore gestione della raccolta differenziata;
- Adeguarsi alle eventuali nuove modalità operative previste dall'Amministrazione senza che da ciò derivi alcun onere per l'Amministrazione medesima;
- Provvedere a tenere sgombre da ogni tipo di rifiuti le aree ecologiche;
- Evitare l'ammasso dei rifiuti nelle aiuole, nelle aree piantumate ed in prossimità delle entrate di tutti gli edifici.

Art. 3.9 Uso locali, acqua ed energia elettrica

1. L'Amministrazione metterà a disposizione della Ditta in ciascun edificio, un locale da adibire a spogliatoio e magazzino per materiali di consumo, con facoltà di sostituire detto locale con altro per esigenze organizzative l'Amministrazione, senza che la ditta possa fare alcuna opposizione od eccezione. L'amministrazione provvederà altresì a mettere a disposizione della ditta l'acqua e l'energia elettrica occorrente per lo svolgimento del servizio.

Art. 3.10 Penali

1. Ciascun Dirigente/Responsabile dovrà comunicare per iscritto al Direttore dei Lavori eventuali disservizi della Ditta. Il Direttore dei Lavori, in ossequio al principio del contraddittorio, dovrà contestare il disservizio alla Ditta comunicando altresì la penale applicata in caso di mancata o inidonea giustificazione al disservizio. L'assenza di comunicazioni da parte del Dirigente/ Responsabile equivarrà ad implicito accertamento del corretto espletamento del servizio.

a) Disservizi di lieve entità:

- 1) mancata spazzatura/lavaggio pavimenti, vuotatura cestini, spolveratura arredi (per 1 giorno) € 100,00 (euro cento/00) per ogni contestazione di disservizio
- 2) assenza materiale igienico-sanitario (per 1 giorno) € 100,00 (euro cento/00) per ogni contestazione di disservizio;



- 3) mancato espletamento di uno dei servizi settimanali € 150,00 (euro centocinquanta/00) per ogni contestazione di disservizio;
- 4) mancato espletamento di uno dei servizi mensili (eseguito nel corso della settimana successiva € 150,00 (euro centocinquanta/00) per ogni contestazione di disservizio
- 5) mancato espletamento di uno dei servizi annuali (eseguito nel corso del mese successivo € 150,00 (euro centocinquanta/00) per ogni contestazione di disservizio)

b) Disservizi di media entità:

- 1) disservizio A1 reiterato per due giorni consecutivi € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) per ogni seconda contestazione;
- 2) disservizio A2 reiterato per due giorni consecutivi € 250,00 (Euro duecentocinquanta/00) per ogni seconda contestazione.

c) Disservizi di grave entità:

- 1) disservizio A1 reiterato per 3 o più giorni consecutivi € 450,00 (euro quattrocentocinquanta/00) per ogni terza contestazione + € 250,00 (ducentocinquanta/00) per ogni successiva;
 - 2) disservizio A2 reiterato per 3 o più giorni consecutivi € 450,00 (euro quattrocentocinquanta/00) per ogni terza contestazione + € 250,00 (euro duecentocinquanta/00) per ogni successiva;
 - 3) assenza personale durante ore di servizio € 500,00 (euro cinquecento/00) per ogni assenza;
 - 4) mancato lavaggio e disinfezione bagni (anche per 1 solo giorno € 500,00 (euro cinquecento/00) per ogni giorno di disservizio;
 - 5) mancato espletamento di uno dei servizi mensili € 2.000 (euro duemila/00) per ogni contestazione di disservizio;
 - 6) mancato espletamento di uno dei servizi annuali € 5.000 (euro cinquemila) per ogni contestazione di disservizio.
2. In caso di disservizi non contemplati nel precedente prospetto, l'Amministrazione, a suo insindacabile giudizio, potrà applicare penali commisurate alla gravità del disservizio medesimo.
 3. La ditta dovrà conteggiare l'importo complessivo delle penali applicategli nel mese di riferimento e decurtarlo in sede di emissione della fattura mensile, dell'importo della stessa: qualora ciò non sia fatto, l'amministrazione liquiderà la fattura per l'importo decurtato.
 4. L'applicazione delle penali manterrà comunque salvo il diritto dell'amministrazione al risarcimento dei maggiori danni,
 5. Nel caso di inadempienze considerate particolarmente gravi l'Amministrazione (tra cui il sub-appalto) quest'ultima avrà la facoltà di affidare a terzi in danno alla ditta, salva l'applicazione delle penali di cui ai comma precedenti.



6. L'Amministrazione si riserva di non invitare alle successive gare d'appalto la ditta qualora questa, nel corso del presente rapporto contrattuale abbia subito l'applicazione di cinque o più penali (conseguenze di disservizi di media e/o grave entità) o abbia comunque dimostrato inaffidabilità nell'esecuzione del servizio.

Sanzioni comminate all'Amministrazione per la gestione dei rifiuti

1. La ditta si obbliga ad effettuare il pagamento delle sanzioni pecuniarie eventualmente comminate dal concessionario pubblico del servizio di raccolta o della polizia urbana:
- per l'esposizione dei rifiuti e dei cassonetti in giorni o orari diversi da quelli stabiliti dal concessionario del servizio pubblico di raccolta;
 - per il conferimento dei rifiuti impropri nell'ambito della raccolta dei rifiuti solidi urbani o dei rifiuti sottoposti a raccolta differenziata.

Art. 3.11 Sistema di autocontrollo

1. Entro 5 giorni precedenti l'inizio del servizio, la ditta dovrà proporre un proprio sistema di autocontrollo sulla corretta applicazione delle procedure, tempi e piani di lavoro da palliare al servizio oggetto della presente gara d'appalto. L'Amministrazione può chiedere eventuali integrazioni coerenti con il piano senza incremento del corrispettivo. Il sistema di autocontrollo dovrà indicare:
- la descrizione delle procedure di pulizia;
 - i metodi di verifica sull'esatta applicazione delle procedure proposte;
 - i metodi di rilevazione scritta delle difformità, riscontrate in corso d'opera;
 - le azioni correttive adottate.
2. Le risultanze del sistema di autocontrollo devono essere scritte, chiare ed univoche e visionabili in ogni momento dall'Amministrazione.