



COMUNE DI VITTUONE

Città Metropolitana di Milano

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

SERVIZIO BIENNALE CONDUZIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI TERMICI IMMOBILI COMUNALI, STAGIONI INVERNALI 2025-2026 E 2026-2027 E IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO SEDE COMUNALE/CINEMA TEATRO TRES ARTES STAGIONI ESTIVE 2026-2027 A CORPO

ART. 1 – OGGETTO E NATURA DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti degli edifici di proprietà comunale come meglio sotto descritti ed elencati:

- **impianto termico e condizionamento sede comunale di piazza Italia;**
- **impianto termico e condizionamento cinema “Tres Artes” di piazza Italia;**
- **impianto termico case comunali “Curtascia” di piazza Curtascia;**
- **impianto termico centro socio culturale di via Milano;**
- **impianti termici di tutti gli edifici scolastici comunali (N. 4 COMPLESSIVI).**

Importo espletamento servizio biennale € 20.000,00.= netto IVA di legge oltre a € 500,00.= netto IVA per oneri di sicurezza non soggetto a ribasso di gara. **CIG (da acquisire)**

I servizi in appalto comprendono l'assistenza tecnica indispensabile per la conduzione, conservazione e la piena efficienza degli impianti al fine di assicurarne la continuità e la sicurezza di funzionamento.

Le prestazioni attinenti il servizio di manutenzione oggetto del presente capitolato speciale di appalto, dovranno essere svolte nel rispetto delle prescrizioni di Legge nonché per quelle tecniche generali di seguito descritte all'art 11, oltre alle specifiche tecniche aggiuntive proprie di ciascun immobile.

ART. 2 – FORMA DELL'APPALTO

I servizi oggetto del presente contratto di appalto si intendono a corpo.

La ditta dovrà indicare, esclusivamente ai fini della gestione tecnico contabile dei lavori, sull'offerta economica l'importo a corpo relativo ai servizi da espletare di cui al successivo art. 11.

ART. 3– DECORRENZA E DURATA DELL'APPALTO

L'appalto di durata biennale avrà decorrenza dalla data del verbale di consegna del servizio fino al termine della stagione invernale 2026-2027 ovvero il 14/10/2027.

ART. 4 – INVARIABILITA' DEI CORRISPETTIVI

Il corrispettivo non potrà subire variazioni in aumento per tutto il periodo contrattuale, salve le riduzioni previste all'art. 14 (penali). E' ammessa la revisione prezzi ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

ART. 5 – RUOLO DELL'ASSUNTORE

L'assuntore nell'erogazione delle prestazioni oggetto del presente Capitolato speciale di appalto, assume **il ruolo di “terzo responsabile”** (art. 31, commi 1 e 2 della Legge 10/91 e s.m.i.).

L'assuntore in quanto terzo responsabile, eseguirà il servizio sotto la propria ed esclusiva responsabilità, assumendone tutte le relative responsabilità nei confronti del Comune, Enti e terzi soggetti sia pubblici che privati.

L'assuntore è obbligato ad adottare, nell'esecuzione di tutti gli interventi, ogni procedimento ed ogni cautela necessaria a garantire la vita e l'incolumità degli operai, del personale addetto ai lavori e

servizi appaltati sia dipendenti che di terze ditte/società, nonché evitare qualsiasi danno agli impianti ed ai beni alle cose sia pubbliche che di privati.

ART. 6 – PREZZO A CORPO

Il prezzo a corpo comprende il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria annuale degli impianti termici degli immobili comunali e dell'impianto di condizionamento a servizio della sede comunale/cinema teatro TRES ARTES.

ART. 7 – RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE – ASSICURAZIONE

La Ditta aggiudicataria assume in proprio ogni responsabilità per infortunio o danni eventualmente subiti da parte di persone o di beni, tanto della Ditta stessa, quanto dell'Ente e/o di terzi, in dipendenza di omissioni, negligenze o altre inadempienze attinenti lo svolgimento delle attività oggetto dell'appalto.

A tal fine la Ditta aggiudicataria dovrà stipulare una polizza assicurativa con primario Istituto assicurativo, con un massimale di adeguato importo, a copertura del rischio da responsabilità civile in ordine allo svolgimento di tutte le attività oggetto dell'appalto, per qualsiasi danneggiamento o distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, o che la stessa possa arrecare al Comune, ai suoi dipendenti e incaricati, nonché a terzi.

ART. 8 – MODALITA' DI PAGAMENTO

La fattura relativa ai servizi effettivamente svolti dovrà essere preventivamente autorizzata dal settore competente, previa emissione di bozza di fattura da parte di quest'ultimo, e solo dopo che lo stesso abbia controllato e certificato la relativa congruità contabile.

L'importo della fattura in liquidazione verrà erogato entro i termini di legge dall'ufficio competente.

ART. 9 – ESECUZIONE IN DANNO

Qualora la Ditta ometta di eseguire, anche parzialmente, la prestazione oggetto del contratto con le modalità ed entro i termini previsti, il Comune potrà ordinare ad altra ditta - senza alcuna formalità - l'esecuzione parziale o totale di quanto omesso dall'appaltatrice stessa, alla quale saranno addebitati i relativi costi ed i danni eventualmente derivati al Comune.

Per la rifusione dei danni ed il pagamento di penalità, il Comune potrà rivalersi, mediante trattenute, sugli eventuali crediti della Ditta ovvero, in mancanza, sul deposito cauzionale che dovrà, in tal caso, essere immediatamente reintegrato.

ART. 10 – SPESE, IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti al contratto, e conseguenti, anche se non richiamate nel presente capitolo speciale di appalto, sono a totale carico della Ditta aggiudicataria. Per quanto riguarda l'I.V.A. si fa espresso rinvio alle disposizioni di legge in materia.

ART. 11 – MODALITA' DI ESPLETAMENTO DELL'APPALTO

Nell'espletamento dei servizi in oggetto, l'impresa dovrà rispettare le specifiche tecniche di seguito descritte:

Descrizione delle attività'

Per manutenzione ordinaria degli impianti si intende l'esecuzione di tutte le attività periodiche e preventive atte a garantire lo stato di efficienza, integrità e buon funzionamento degli impianti stessi dei loro componenti, al fine di prevenire degradazioni di funzionalità e mantenere le condizioni ottimali di esercizio, affidabilità efficienza e sicurezza oltre alla vetustà stessa degli impianti.

Resta inteso che, anche in difetto di expressa richiesta da parte dell'ente appaltante, è compreso nell'oggetto del presente capitolo speciale di appalto il compimento di tutte le attività normalmente richieste per eseguire il servizio in modo perfettamente compiuto ed a regola d'arte.

Il presente CSA, disciplina inoltre le condizioni, obblighi ed oneri generali, che la ditta appaltatrice si impegna ad osservare, per l'esecuzione delle prestazioni aggiuntive di carattere straordinario meglio specificate nei punti successivi.

La Ditta si impegna a comunicare tempestivamente l'esigenza di qualunque intervento di carattere straordinario si dovesse rendere necessario, anche a seguito di prescrizioni dell'ente di controllo preposto impartite in sede di verifica ai sensi della vigente legislazione, fornendo un preventivo dettagliato, corredata dell'elenco analitico delle lavorazioni da eseguire, dei materiali da impiegare, dei ricambi da fornire, indicando partitamente i relativi costi ed importi ed i Prezziari di riferimento.

In particolare, il comune di Vittuone non assume nessun impegno di affidare alla Ditta appaltatrice l'esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria che si rendessero necessari durante la validità temporale del contratto, ma si riserva la facoltà, a suo insindacabile giudizio di affidare eventuali lavori complementari indispensabili ad altre Ditte, senza che la Ditta aggiudicataria possa sollevare obiezioni o pretendere compensi di sorta.

Dovranno inoltre essere eseguite tutte le modifiche atte a soddisfare le eventuali prescrizioni dell'ente di controllo preposto impartite in sede di verifica ai sensi della vigente legislazione, sempre che le prescrizioni non vertano in trasformazioni globali, ammodernamenti o comunque modifiche tecniche, costruttive e progettuali e non rientranti nell'elenco degli interventi di manutenzione straordinaria. Per tali modifiche la ditta dovrà far pervenire preventivamente al Comune apposito preventivo di spesa.

La Ditta appaltatrice si impegna ad eseguire i servizi secondo le modalità descritte nei punti successivi, con l'ausilio di materiali, mezzi, attrezzi e personale propri assumendone il rischio ed avendo tenuto conto di ogni alea.

Inoltre il presente CSA, non comporta, per l'ente appaltante l'obbligo di avvalersi in via esclusiva o continuativa della appaltatrice e non limita la sua capacità contrattuale nei confronti di terzi fornitori di analoghi servizi.

OPERAZIONI E PRESTAZIONI PER IMPIANTO TERMICO E CONDIZIONAMENTO SEDE COMUNALE E CINEMA “TRES ARTES”

1) CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO

- Conduzione dell'impianto effettuata da fuochista patentato;
- Manutenzione ordinaria delle caldaie, dei bruciatori, e controllo di tutte le apparecchiature site in centrale termica e locali annessi (valvole miscelatrici, pompe, addolcitori, centraline elettroniche, ecc)
- Pulizia delle caldaie durante la stagione invernale;
- Pulizia delle caldaie a fine stagione;
- Analisi della combustione dei gruppi termici al fine di ottenere il massimo rendimento possibile;
- Fornitura e compilazione del libretto di centrale nelle parti di spettanza della ditta aggiudicatrice;
- Messa a riposo a fine stagione della centrale termica con pulizia finale dei bruciatori e rivestimento con fogli di plastica di tutte le apparecchiature;
- Precedenza in caso di chiamate per richiesta di interventi in centrale termica e sull'impianto

Assunzione della figura di terzo responsabile

2) CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTO CONDIZIONAMENTO

- Visita mensile delle apparecchiature facenti parte dell'impianto;
- n. 1 intervento all'inizio della stagione estiva per il riempimento dell'impianto e la prova di funzionamento comprendente tutti i necessari controlli
- n. 1 intervento alla fine della stagione estiva per la messa a riposo dell'impianto comprendente lo scarico dell'impianto;

2a) Interventi di manutenzione ordinaria gruppo frigor ad assorbimento gas:

- Controllo e taratura bruciatore gas;
- Verifica apparecchiature di sicurezza;
- Lavaggio chimico condensatore gruppo frigorifero ed assorbimento.

2b) Interventi di manutenzione ordinaria gruppo motore:

- Controllo premistoppa, serraggio ed eventuale rifacimento;
- Controllo e lubrificazione cuscinetti;
- controllo senso di rotazione;
- Alternanza funzionamento delle pompe;
- Controllo serbatoio inerziale;
- Controlli dispositivi di sicurezza;

3) INTERVENTI DI MANUTENZIONE UNITA' TRATTAMENTO ARIA PRIMARIA (a richiesta)

- Pulizia filtri unità di condizionamento;
- Pulizia esterna batterie di scambio;
- Controllo funzionamento dei ventilatori;
- Controllo assorbimento dei ventilatori;
- Controllo funzionamento apparecchiature regolazione;
- Conversione circuito estate/inverno;
- Verifica apparecchiature di sicurezza

4) INTERVENTI DI MANUTENZIONE FAN-COIL Sede Comunale e cinema Teatro (2 VOLTE ANNO)

- Pulizia e sostituzione filtri;
- Pulizia vaschetta raccolta condensa e prove di scarico;
- Verifica funzionamento motore elettroventilatore;
- Pulizia lamelle motore elettroventilatore;
- Verifica funzionamento termostato controllo;
- Inversione stagionale termostato.

**OPERAZIONI E PRESTAZIONI PER IMPIANTO TERMICO CASE COMUNALI
“CURTASCIA”, CENTRO SOCIO CULTURALE ED EDIFICI SCOLASTICI**

1) CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTO RISCALDAMENTO

- Conduzione dell'impianto effettuata da fuochista patentato;
- Manutenzione ordinaria delle caldaie, dei bruciatori, e controllo di tutte le apparecchiature site in centrale termica e locali annessi (valvole miscelatrici, pompe, addolcitori, centraline elettroniche, ecc)
- Pulizia delle caldaie durante la stagione invernale;
- Pulizia delle caldaie a fine stagione;
- Pulizia dei bruciatori;
- Controllo di tutte le apparecchiature;
- Analisi della combustione dei gruppi termici al fine di ottenere il massimo rendimento possibile;
- Fornitura e compilazione del libretto di centrale nelle parti di spettanza della ditta aggiudicatrice;
- Precedenza in caso di chiamate per richiesta di interventi in centrale termica e sull'impianto
- Assunzione della figura di terzo responsabile.
- Manutenzione ordinaria tutte le apparecchiature di regolazione in centrale termica.

Al termine di ogni visita programma, così come a seguito di ogni intervento d'emergenza o straordinario, dovrà essere redatto a cura della ditta appaltatrice, il relativo verbale, da trasmettere all'ente appaltante, riportante gli estremi dell'operatore, la data e gli esiti della verifica e/o dell'intervento effettuato. Si precisa, inoltre, che le esclusioni esplicite dai canoni del presente foglio

patti e condizioni, non costituiscono manleva di responsabilità della ditta stessa. La ditta appaltatrice, pertanto, si impegna ad attuare comunque, tutti gli accorgimenti più opportuni per l'attuazione della sicurezza di funzionamento e di utilizzo degli impianti termici. Le opere e/o forniture saranno eseguite nel rispetto della vigente legislazione in tema di prevenzione infortuni e nel rispetto delle norme di buona tecnica. L'ente appaltante, si riserva la facoltà di controllare prestazioni, materiali e risultati del servizio richiedendo il completamento o il rifacimento dei lavori che non avessero dato risultati soddisfacenti.

ART. 12 – SPESE A CARICO DELLA DITTA

Sono a carico della ditta, oltre alle spese per il personale utilizzato, indistintamente, tutti i macchinari, gli attrezzi, gli utensili ed i materiali occorrenti per l'esecuzione dei servizi oggetto dell'appalto, nonché gli indumenti di lavoro degli addetti ed in genere tutto ciò che è necessario per lo svolgimento dei servizi appaltati.

ART. 13 – ONERI A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico del Comune di Vittuone l'acqua corrente e l'energia elettrica di forza motrice, nei limiti della potenza disponibile. La ditta appaltatrice dovrà curare che la spina di allacciamento di ciascuna apparecchiatura elettrica sia provvista di polo di terra ed abbia il passo adatto per la forza motrice.

ART. 14 – PENALI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

L'appaltatore sarà sottoposto, per ogni inadempienza agli obblighi contrattuali ad una penale pari:

- 1° inadempimento: 30% del canone mensile;
- 2° inadempimento: 50% del canone mensile;
- 3° inadempimento: 100% del canone mensile;

La penale sarà applicata con semplice comunicazione e senza formalità particolari. Il provvedimento sarà immediatamente esecutivo, anche nel caso di contestazioni o gravame. Nel caso in cui siano state rilevate e contestate complessivamente cinque inadempienze, il Comune di Vittuone ha la facoltà di considerare il contratto risolto di diritto per colpa dell'appaltatore e, conseguentemente, di procedere, senza bisogno di messa in mora e con semplice provvedimento, all'incameramento del deposito cauzionale definitivo, salva l'azione per il risarcimento del maggior danno subito e salva ogni altra azione che il Comune di Vittuone ritenesse opportuno intraprendere a tutela dei propri interessi.

ART. 15 – SOSPENSIONE ARBITRARIA DEL SERVIZIO

In caso di arbitraria sospensione del servizio da parte dell'appaltatore, il Comune di Vittuone, oltre all'applicazione delle penali di cui al precedente art. 14, provvederà a trattenere un importo pari alla quota di canone mensile corrispondente al periodo di arbitraria sospensione e, ove lo riterrà opportuno, alla esecuzione, in danno, dei servizi sospesi, addebitando alla ditta appaltatrice la spesa eccedente la quota di canone trattenuta, salva ogni altra ragione od azione.

Qualora l'arbitraria sospensione dei servizi dovesse protrarsi per un periodo continuativo della durata di più di due giorni, il Comune di Vittuone avrà piena facoltà di ritenere il contratto risolto di diritto e conseguentemente di adottare, senza bisogno di messa in mora, le misure indicate nell'ultimo comma del precedente articolo 14.

SETTORE PROGRAMMAZIONE E GESTIONE
OPERE PUBBLICHE E PATRIMONIO
Arch. Daniele Giovanni Ciacci

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del Testo Unico D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 e del D.Lgs 7 marzo 2005 n. 82 e norme collegate, il quale sostituisce il testo cartaceo e la firma autografa