



COMUNE DI SETZU

Provincia Sud Sardegna

SERVIZIO TECNICO

CAPITOLATO TECNICO - ECONOMICO PER LA MANUTENZIONE ED ASSISTENZA TECNICA DEI CONDIZIONATORI DI QUALSIASI GENERE E TECNOLOGIA INSTALLATI PRESSO EDIFICI DI COMPETENZA DEL COMUNE DI SETZU – PERIODO 01/05/2024– 30/04/2027

Art.1) Oggetto del servizio

Il servizio ha per oggetto la manutenzione ordinaria e straordinaria dei condizionatori/climatizzatori, di qualsiasi forma, potenza, genere e tecnologia (mono-dual-trial, on off o inverter, a parete, a soffitto, etc...), portatili a monoblocco o con batteria di condensazione a zainetto esterno, tutti dislocati presso Uffici ed Edifici di competenza del Comune di Setzu. La manutenzione riguarda sia il funzionamento in produzione freddo sia in riscaldamento per gli impianti fissi a pompa di calore, on off o inverter, che sono realmente utilizzati anche per la produzione di caldo e riscontrabili in circa 40 unità. Il servizio avrà durata triennale e tutte le clausole del presente capitolato avranno valore per la decorrenza contrattuale di cui all'art. 8.

Art. 2) Prestazioni oggetto del servizio

Il servizio sarà di tipo “Full-risk”, e cioè dovrà garantire il corretto funzionamento delle apparecchiature, attraverso interventi di manutenzione ordinaria programmata, di assistenza tecnica su chiamata a causa di guasti ed anche di manutenzione straordinaria come meglio specificato nel proseguo dell'articolo:

a) la manutenzione ordinaria programmata, sarà costituita da una verifica annua di controllo, prima dell'inizio della stagione estiva e di quella invernale, di tutti gli impianti o apparati che andranno a funzionare in produzione freddo/caldo, eseguita da parte di personale regolarmente abilitato ed atta a predisporre ed installare le macchine al fine di un idoneo funzionamento, garantendo per ciascuna apparecchiatura:

-la pulizia ordinaria generale

- la pulizia dei filtri con spray sanificatore-battericida o sostituzione dei filtri;
 - il controllo delle pressioni del gas dell'apparecchiatura;
 - il controllo ed eventuale ricarica gas;
 - la pulizia delle batterie ed evaporatori;
 - il controllo dell'assorbimento elettrico del compressore e del motore ventilatore;
 - la regolazione e taratura dei termostati e timer;
 - la sostituzione delle batterie dei telecomandi;
 - la prova di funzionamento;
 - redazione di rapporto di controllo riportante i valori delle suddette verifiche;
 - aggiornamento censimento macchine e completamento dati;
- a1) gli interventi di assistenza tecnica, su chiamata, per la riparazione di guasti o malfunzionamenti delle macchine e quanto necessita al ripristino del corretto funzionamento del condizionatore – climatizzatore.
- a2) manutenzione straordinaria intesa come interventi di sostituzione di qualsiasi parte o componente del condizionatore esclusa la sostituzione dell'intera macchina;
- b) Trattamento dei gas lesivi dello strato di ozono (R22): gli interventi di manutenzione che presuppongono il prelievo o l'immissione di gas nell'apparecchiatura, dovranno sottostare alle disposizioni in vigore, gestendo i gas lesivi tramite le procedure specifiche, dandone le comunicazioni obbligatorie ed utilizzando i registri e formulari relativi. Sarà cura e obbligo del manutentore rispettare tali prescrizioni, disattendendo le quali si farà carico delle sanzioni pecuniarie amministrative e/o penali eventualmente comminate.
- Tutti gli oneri derivanti da quanto esposto in questo art 2, sono compresi nel canone annuo di manutenzione e quindi a totale carico della ditta aggiudicataria ivi comprese le spese di trasporto delle apparecchiature da/verso magazzini o officine di riparazione proprie o assistenze autorizzate. Anche l'eventuale gestione dei gas nocivi (quali l'R22) sarà compresa nel canone annuo di manutenzione.

Art.3) Elenco degli impianti

Il numero dei condizionatori/climatizzatori e quindi delle unità a cui si riferisce il canone unitario annuo è di 43 unità interne e 23 unità esterne. L'elenco non è completamente esaustivo della situazione reale e quindi la ditta manutentrice ne controllerà l'esattezza al momento della verifica pre-estiva, integrando e aggiornando i dati sulla marca, tipo di

apparecchio, ufficio-stanza in cui è ubicato, oltre alla potenzialità, all'anno di costruzione e gas refrigerante usato. Al termine della stagione estiva provvederà a riconsegnarlo aggiornato a questo Servizio; l'aggiornamento dei dati dovrà essere effettuato su file predisposto dalla ditta, in ogni caso da riconsegnare al termine di ogni anno ed a fine contratto.

Art.4) Requisiti Tecnici della ditta manuttrice - Qualificazioni

Con l'accettazione di tutte le clausole di questo Capitolato la ditta dichiara di essere in possesso di tutti i requisiti tecnico-professionali, di cui al DM 37/2008 ss.mm.ii , riferite alla tipologia del servizio, di poter svolgere tutte le funzioni pertinenti e di essere quindi iscritta alla CCIAA per l'attività che compete il servizio. Così come il personale della ditta, che effettuerà le manutenzioni, dovrà possedere le conoscenze e i requisiti tecnici adatti per svolgere l'incarico.

Art.5) Estensione della manutenzione

In ogni caso, sia per un numero maggiore che minore di condizionatori realmente presenti, non saranno modificate le condizioni contrattuali e non vi sarà quindi alcuna variazione del canone unitario di manutenzione. Il prezzo unitario verrà applicato anche alle nuove macchine rilevate, restando impregiudicati gli obblighi di garanzia che la ditta è tenuta ad assumere sui lavori e sulle prestazioni.

Art.6) Certificazione dei lavori sugli impianti

A seguito dei lavori sugli impianti, diversi dall'ordinaria manutenzione, la ditta dovrà rilasciare le Dichiarazioni di conformità, se previste dalla legge (DM n. 37 del 22.01.2008).

Art.7) Qualità dei materiali e garanzie

Dovranno essere impiegati materiali di apporto o di consumo originali o conformi, provvisti delle certificazioni di qualità se previste dalle norme, così come i lavori effettuati dovranno essere eseguiti a regola d'arte nel modo più rispondente alle specifiche e/o ad eventuali disegni. Il periodo di garanzia sui materiali e le apparecchiature si protrae per 12 mesi dal momento dell'installazione.

Art. 8) Inizio e durata del servizio

Il presente contratto avrà durata triennale (01/05/2024 – 30/04/2027) e comunque dalla stipula del contratto per la durata di tre anni salvo eventuali proroghe previste dal bando di gara.

Art. 9) Aggiornamento prezzi

I prezzi come definiti all'art.11 sono fissi e invariabili per l'intera durata del servizio. È esclusa la revisione dei prezzi.

Art 10) Istruzioni al personale degli uffici

La ditta nel corso della verifica pre-stagionale, di ciascun impianto, dovrà istruire il personale dislocato presso gli uffici ad un uso corretto del condizionatore onde evitare prevedibili malfunzionamenti.

Art.11) Corrispettivo del contratto

a) Alla ditta aggiudicataria verrà riconosciuto un compenso unitario annuo pari al prezzo offerto in sede di sondaggio di mercato. Il canone unitario così determinato è riferito ad ogni singolo e generico apparecchio, inteso come unità interna; per meglio chiarire, un portatile o un fisso mono split corrispondono ad 1 (una) unità interna, un fisso dual split a 2 (due) unità, un fisso trial split a 3 (tre) unità. Il canone annuo, soggetto alle prestazioni previste nel presente capitolato, coprirà tutti gli interventi di cui all'Art. 2) comprendendo ogni e qualsiasi onere al fine di fornire un servizio tipo "Full-Risk" atto a garantire il funzionamento del condizionatore-climatizzatore sia in funzione freddo che in funzione caldo, in questo secondo caso solo per gli impianti fissi a pompa di calore utilizzati per scaldare i locali/uffici, ivi compresi ogni materiale di ricambio originale o conforme.

L'importo del canone annuo complessivo per la manutenzione di cui all'art.2 riferito a tutti i condizionatori realmente rilevati e/o aggiunti durante la manutenzione, verrà determinato sommando tutti i canoni unitari annui delle singole unità.

b) La ditta dovrà avere caratteristiche organizzative, oltre a requisiti di attrezzature e conoscenze tecniche, tali da permettere la riparazione e il ripristino del funzionamento del condizionatore guasto. Nel caso di verificata impossibilità di riparazione, dovuta alla mancanza di reperibilità dei pezzi di ricambio o per qualsiasi altro motivo si verifichi, la

ditta non dovrà sostituire il condizionatore. La ditta dovrà sostituire tutte le apparecchiature che non sarà in grado di riparare, anche per un numero indeterminato di volte, durante la durata contrattuale. Queste prescrizioni dovranno essere attentamente ponderate per la valutazione dell'offerta presentata.

c) Le prestazioni che esulano dalla manutenzione "full-risk", che non riguardano cioè gli interventi inerenti il ripristino specifico del funzionamento dei condizionatori, ma che comunque potranno essere necessari e/o richiesti da questo Servizio nel corso della durata contrattuale, saranno contabilizzati tramite preventivo di spesa. Anche eventuali richieste che comportino interventi fuori dal normale orario di lavoro saranno contabilizzate per mezzo di preventivi specifici di spesa. Qualunque sia il caso, ogni intervento che esula dalla manutenzione full-risk dovrà sempre essere espressamente richiesto e autorizzato da questo Servizio;

d) Questo Servizio in relazione al sopra citato punto c) si riserva la facoltà di verificare per mezzo di un'indagine di mercato la congruità dei prezzi o preventivi presentati dalla ditta per gli interventi extra manutenzione richiesti e, nel caso, affidare ad altra impresa i lavori senza che la ditta affidataria della manutenzione possa rivalersi su questa Amministrazione Comunale.

Art.12) Modalità di Pagamento

I pagamenti saranno effettuati sulla base di n. 3 fatture emesse nei mesi di Luglio, Ottobre ed Aprile dell'anno successivo, in ragione rispettivamente del 50%, 40% e 10% del canone complessivo annuo di manutenzione, riferito ai condizionatori effettivamente censiti dalla ditta e dopo accertamento della regolare esecuzione dei lavori da parte del Servizio Tecnico; le fatture saranno liquidate entro 30 giorni dalla data di registrazione delle stesse da parte dell'Ufficio protocollo fatture di questo Comune. Eventuali lavori aggiuntivi ed imprevisti, (art. 11 punto c) preventivamente autorizzati da questo Servizio, verranno pagati a mezzo di fatture specifiche emesse al termine di ogni singolo intervento e liquidate negli stessi tempi di cui sopra.

Art.13) Modalità e tempi d'intervento

a) Il normale orario di lavoro in cui la ditta dovrà effettuare gli interventi di manutenzione ordinaria programmata o su chiamata per guasto dovrà coprire tutti i giorni feriali, sabato

mattina compreso. Fuori orario di lavoro e su espressa richiesta di questo Servizio la ditta potrà intervenire secondo accordi presi di volta in volta con i preventivi di spesa.

b) Per la verifiche di cui all'art. 2 punto a) la ditta dovrà organizzarsi per effettuare i controlli su tutte le apparecchiature entro il mese di Giugno di ciascun anno di decorrenza, mentre per le macchine a pompa di calore usate per scaldare i locali/uffici, dovrà ripetere il controllo predisponendole in funzione riscaldamento, entro il mese di Ottobre.

c) La ditta dovrà garantire durante il normale orario di lavoro (sabato mattina compreso), in caso di chiamata per ripristino del funzionamento delle apparecchiature, un tempo di intervento non superiore alle 6 ore lavorative, dalla comunicazione scritta via fax, via mail oppure via internet, che dovrà pervenire esclusivamente dal Servizio, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Setzu.

d) Nel caso che i tempi di riparazione superino i 3 giorni lavorativi, la ditta dovrà provvedere alla sostituzione temporanea della macchina guasta con altra, che garantisca condizioni di funzionamento equivalenti. Tutti gli interventi effettuati per l'esecuzione del servizio, andranno documentati con appositi rapporti d'intervento recapitati a questo Servizio presso l'Ufficio Tecnico Comunale di via Chiesa n° 6 09029 SETZU, specificando le riparazioni e i controlli effettuati, debitamente controfirmati dal personale degli uffici presenti nei vari complessi.

Art.14) Rappresentanza della ditta– Direttore dell'esecuzione del contratto

La ditta dovrà nominare un responsabile tecnico munito delle facoltà e dei mezzi occorrenti per tutte le provvidenze che riguardano l'adempimento di natura tecnica degli obblighi contrattuali. Il nominativo dell'incaricato sarà comunicato al Servizio Tecnico del Comune di Setzu. L'incaricato rappresenterà l'interlocutore che questa Amministrazione Comunale interpellerà per ogni intervento inerente il servizio in oggetto e dovrà essere in grado di far effettuare gli interventi di cui all'articolo 2. Tutte le contestazioni di inadempienza fatte in contraddittorio con il detto incaricato avranno lo stesso valore che se fossero fatte direttamente alla ditta. La stazione appaltante individua il Direttore dell'esecuzione del contratto nella figura del Responsabile del Procedimento che avrà demandati tutti i compiti previsti dalla normativa sui lavori/servizi pubblici.

Art.15) Sicurezza – Piano Operativo di Sicurezza – Duvri - Oneri per la sicurezza

L'amministrazione comunale in qualità di committente, fornirà alla ditta aggiudicataria le informazioni sui rischi dei luoghi dove andrà ad operare e sulle misure di prevenzione ed emergenza adottate alla propria attività lavorativa, qualora necessario.

Se ricorreranno le circostanze fornirà anche il Documento Unico per la valutazione dei Rischi da Interferenza (Duvri). Fornirà comunque la cooperazione per l'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro, incidenti sull'attività lavorativa, oggetto del servizio.

La ditta appaltatrice da parte sua dovrà gestire la manutenzione applicando le norme che in materia di tutela dell'igiene e sicurezza nel lavoro prescrivono, se dovute, del Decreto Legislativo 81/2008 e sarà pertanto responsabile di tutte le misure di sicurezza previste, concernenti la propria attività lavorativa. Al momento dell'affidamento del servizio, in fase contrattuale, la ditta dovrà presentare un P.O.S o se il caso un P.S.S specifico, riferiti al tipo di lavoro e servizio oggetto del presente capitolato.

Art. 16) Osservanza delle leggi e dei regolamenti

La ditta aggiudicataria è tenuta al rispetto di tutte le normative vigenti e, in particolare:

-D. Lgs. 81/2008 ss.m.i.;

-Norme C.E.I.;

-Norme UNI;

-DM 37 del 2008 ss.mm.ii.;

-D.Lgs. n° 163 del 12 Aprile 2006 ss.mm.ii.

-Tutti i Regolamenti Europei e la normativa nazionale relativi al trattamento dei gas refrigeranti lesivi per l'ambiente;

-Tutte le Leggi, Decreti, circolari, ecc. statali, regionali, comunali che in qualche modo direttamente o indirettamente abbiano attinenza alle prestazioni oggetto della gara;

-Tutti i provvedimenti e le cautele necessarie e opportune per garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori e dei terzi, nonché di evitare danni ai beni pubblici e privati, anche in osservanza delle disposizioni vigenti relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

La ditta aggiudicataria dovrà rispettare integralmente le disposizioni contributive, fiscali e i CCNL di categoria, remunerando così i prestatori d'opera in relazione a quanto stabilito

dalla contrattazione collettiva e pagando le relative imposte nei confronti degli istituti assicurativi e previdenziali (INPS –INAIL).

Art. 17) Divieto di cessione del servizio-Subappalto

E' fatto divieto alla ditta aggiudicataria di cedere o subappaltare in tutto o in parte il servizio, pena l'immediata risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione. Non sono intesi quali subappalti le forniture dei pezzi di ricambio, gli interventi verso quelle apparecchiature per le quali è richiesta l'assistenza ufficiale esclusiva, qualora non fosse prestata dalla stessa ditta fornitrice del servizio in oggetto e il recupero dei gas nocivi e la fornitura dei gas rigenerati, attuata da ditte autorizzate.

Art. 18) Assicurazioni e responsabilità della ditta

La ditta quale assuntrice della manutenzione del servizio in oggetto, dovrà risultare assicurata, con una Primaria Compagnia Assicuratrice, con polizze RCT ed RCO per la responsabilità civile verso terzi e verso dipendenti stessi della ditta, per i rischi derivanti dalla sua attività di servizio, per la durata del contratto e per un massimale minimo unico di € 500.000,00 per ogni sinistro e per ogni persona abbia subito lesioni fisiche, o danni a cose o animali di loro proprietà. La ditta al momento del contratto di affidamento dovrà stipulare un'apposita appendice nella quale si specifica la copertura assicurativa dell'appalto in oggetto. La ditta è responsabile per danni , incidenti o infortuni, che si verificassero, connessi in maniera diretta o indiretta con il servizio. In caso di incidente o sinistro dovrà essere data comunicazione immediata a mezzo raccomandata e comunque entro le successive 24 ore, con allegata copia denuncia, alla Compagnia Assicuratrice. Sono esclusi dalla responsabilità i disservizi ed i danni causati da terzi o dagli utenti per cattivo uso o manomissione dell'impianto, nonché i disservizi ed i danni derivanti da causa di forza maggiore. Questo Servizio si riserva pertanto la più ampia facoltà di indagine delle opere eseguite, di applicazione di sanzioni, anche se eventuali deficienze fossero passate inosservate all'atto della esecuzione.

La ditta riconosce altresì essere di sua esclusiva competenza e spettanza l'iniziativa dell'adozione di tutti i mezzi opportuni per evitare qualsiasi danno che potesse colpire le cose o le persone. Pertanto esonera questa Amministrazione Comunale da ogni

responsabilità anche verso terzi, per infortuni e danni che potessero verificarsi in dipendenza diretta o indiretta dal servizio in oggetto.

Art.19) Assicurazione del personale

La Ditta esecutrice del servizio, dovrà essere in regola con l'assolvimento degli obblighi di versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali le cui posizioni saranno indicate su appositi moduli predisposti nella richiesta di offerta. I nominativi del personale abilitato a cui è demandata la manutenzione e la verifica degli impianti verrà comunicato a questo Servizio dietro specifica richiesta dopo l'aggiudicazione della gara.

Resta inteso che per esigenze di servizio e/o di organizzazione aziendale, il personale incaricato potrà essere sostituito anche temporaneamente, nel qual caso, ne dovrà essere data comunicazione scritta.

Art.20) Prezzo offerto

Il prezzo offerto dovrà ricomprendere il costo del personale, i costi per le riparazioni e ogni altro onere indicato nel presente capitolato per ogni unità interna/esterna ed inteso come canone unitario annuo così come definito all'art. 11 punto a) e dovrà coprire le spese per tutte le prestazioni e prescrizioni di cui agli artt. 2 e 11.

Art.21) Penalità per deficienze di servizio

Nel caso si verificassero, da parte della ditta assuntrice, deficienze nell'erogazione del servizio, in deroga a quanto prescritto dagli articoli 2 , 11 e 13 , verrà addebitata una penalità di € 50,00 per ogni infrazione, fermo restando comunque impregiudicata ogni azione da parte dell'Amministrazione Comunale, verso la ditta, per eventuali danni subiti. La comminazione motivata della penalità sarà applicata, con notifica scritta, dal Dirigente del Servizio Tecnico, e sulla cui motivazione si potrà ricorrere con controdeduzioni entro 7 giorni naturali dal ricevimento della stessa. L'importo delle suddette penalità sarà detratto in sede di liquidazione delle fatture. Quando le deficienze oggetto delle sopra citate penalità si ripetessero in numero maggiore di cinque, ogni anno, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale adottare provvedimenti di propria convenienza, ivi compresa la risoluzione del presente contratto.

In caso di fallimento della ditta, il contratto stipulato con questa Amministrazione Comunale si intenderà rescisso in tronco a partire dal giorno antecedente a quello della pubblicazione della sentenza di fallimento.

Analoga rescissione contrattuale sarà applicata dall'Amministrazione Comunale anche in caso di cessione del servizio a terzi, ovvero in caso di comprovato subappalto, in difformità a quanto stabilito all'art. 17. Qualsiasi sia la ragione per la quale si addivenga alla risoluzione del rapporto contrattuale, la ditta sarà tenuta al risarcimento di tutti i danni diretti e indiretti ed alle maggiori spese alle quali l'Amministrazione Comunale dovrà andare incontro per il rimanente periodo contrattuale sia in caso di esercizio diretto degli impianti, sia in caso di nuova gara.

Art.22) Risoluzione del contratto

Il contratto può essere risolto anche durante il corso della sua validità oltre alle cause di cui al precedente articolo anche per:

- accordo tra le parti;
- perdita dei requisiti di cui all'articolo 4;
- mancata osservanza di leggi e regolamenti come dettato dall'art. 16

La ditta non può sospendere, anche solo parzialmente, l'esecuzione del servizio senza l'accordo con l'Amministrazione Comunale.

Art. 23) Foro Competente

Per qualsiasi contestazione inerente le presenti condizioni e/o il servizio di assistenza, il foro competente esclusivo sarà quello di Cagliari.

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO
ING. VALERIO PORCU**