



**Direzione Generale Risorse, Europa, Innovazione e Istituzioni
Servizio Approvigionamenti, Patrimonio e Logistica**

RdO attivata nel Mercato elettronico della Pubblica amministrazione (MePA) realizzato dal Ministero dell'Economia e Finanza (MEF) e gestito da Consip Spa per l'affidamento del **Servizio di conduzione e manutenzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento degli edifici regionali in proprietà e locazione (Sedi Decentrate)**.

CAPITOLATO TECNICO
IMPIANTI TERMOIDRAULICI E DI CONDIZIONAMENTO

L'affidamento è eseguito mediante strumento di negoziazione (RdO) sul Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione, ai sensi dell'art. 36, comma 2, punto b), del d.lgs. 50/2016 e ss.mm

Le clausole del presente documento prevarranno, in caso di contrasto, con le disposizioni contenute nelle Condizioni Generali di Contratto relative al Bando "Termoidraulici - Conduzione e manutenzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento" del MePA, pubblicato il 06/05/2008 e avente scadenza il 15/07/2017.

L'importo a base d'asta è pari a **Euro 110.983,52 (centodiecimilanovecentottantre/52), Iva esclusa**.

Il Fornitore è tenuto a presentare la sua migliore offerta entro il limite massimo dell'importo indicato.

La scelta della migliore offerta avverrà con il criterio del minor prezzo, secondo quanto previsto all'art. 95, comma 4, del d.lgs. 50/2016 e ss.mm.

In caso di parità in graduatoria tra le offerte si procederà al rilancio della RdO con i soggetti che hanno presentato le migliori offerte.

Indice generale

1	PREMESSA.....	3
2	CONTESTO.....	3
3	OGGETTO DELLA GARA.....	3
3.1	CONDUZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.....	4
3.2	CONDUZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	4
4	CARATTERISTICHE DEI SERVIZI RICHIESTI.....	5
4.1	IMPIANTO DI RISCALDAMENTO.....	5
4.1.1	CONDUZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO	5
4.2	IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO	5
4.2.1	CONDUZIONE DELL'IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO.....	6
5	MODALITA' DI INTERVENTO	6
	VALUTAZIONE PRELIMINARE DEI RISCHI DOVUTE ALLE LAVORAZIONI INTERFERENTI	6
6	IMPORTO A BASE DI GARA.....	8
7	STIPULA, DURATA E DISCIPLINA APPLICABILE AL CONTRATTO.....	8
8	AUMENTI E DIMINUZIONI CONTRATTUALI.....	9
9	NORME DI RIFERIMENTO	9

1 PREMESSA

La Regione Emilia Romagna garantisce, attraverso il Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio e Logistica, le attività di manutenzione delle proprie sedi, in locazione, in proprietà e in uso.

Oggetto del presente contratto sono le manutenzioni obbligatorie di competenza per legge e gli interventi che assicurino il corretto e sicuro funzionamento degli impianti termoidraulici al fine di assicurare il benessere dei lavoratori, così come definiti e descritti nella documentazione relativa all'iniziativa **"Termoidraulici - Conduzione e manutenzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento"** sul mercato elettronico (www.acquistinretepa.it).

2 CONTESTO

La Regione svolge alcune funzioni decentrate in uffici sparsi su tutto il territorio regionale, dislocati sia nei capoluoghi di provincia che in altri comuni. All'interno di queste sedi, quando di competenza, svolge le attività manutentive. Pertanto, si rende necessario provvedere all'esecuzione di interventi manutentivi agli impianti termoidraulici presenti presso alcuni immobili (14 sono di proprietà, 7 in locazione e 5 sono in uso).

Pertanto, si rende necessario garantire la corretta funzionalità degli impianti termoidraulici e di condizionamento presenti presso gli immobili di cui alla allegata tabella.

3 OGGETTO DELLA GARA

Oggetto della gara è l'affidamento del **servizio di conduzione e manutenzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento degli edifici regionali in proprietà e locazione, presso le seguenti sedi:**

1. Protezione Civile (ex-STB) Rimini e CFS, Via Rosaspina 9
2. Servizio Fitosanitario Ravenna, Via Pirano 11/13
3. Protezione Civile (ex-STB) Cesena e Servizio Fitosanitario, Via Leopoldo Lucchi 285
4. Protezione Civile (ex-STB), Lugo (RA), Via Giardini 11
5. CFS Forlì, Viale Gramsci 152
6. Archivio S.Giorgio di P. (BO), Via Stalingrado 6
7. Archivio Protezione Civile (ex-STB) Forlì, Via Mazzini 37

8. Protezione Civile (ex-STB) Ravenna, Piazza Caduti della Liberà 9
9. Protezione Civile (ex-STB) Forlì, Via delle Torri 6
10. Protezione Civile (ex-STB) Ferrara, Viale Cavour 77
11. Protezione Civile (ex-STB) Modena, Via Fonteraso 15
12. Protezione Civile (ex-STB) Reggio E., Via Emilia santo Stefano 25
13. Protezione Civile (ex-STB) Parma, Strada Garibaldi 75
14. Protezione Civile (ex-STB) Piacenza, Via Santa Franca 38
15. Codigoro (FE), Via Riviera Cavallotti 17
16. Ex-COO Ferrara, Via Bologna 534
17. CFS Ravenna, Via Santi Baldini 17
18. CFS Reggio E., Via Filippo Ferrari 2
19. CFS Parma, Via M. Melloni 2
20. Archivio S.Giorgio di Piano (BO), Via Marconi 3,5,7
21. Villa Salina Castel Maggiore (BO), Via Galliera 2

- 22. Protezione Civile (ex-STB) San Giovanni in Persiceto, Via Samoggia 1
- 23. Protezione Civile (ex-STB) Migliarino, (loc. Tieni), Via per Codigoro 19
- 24. Protezione Civile (ex-STB) Alfonsine (RA), Via Boari 13
- 25. Protezione Civile Tresigallo (FE), Via del Mare 59
- 26. Protezione Civile (ex-STB) BO S. Agostino (FE), Via Cavo Napoleonico

I Servizi richiesti si articolano in:

- 1. **servizi di manutenzione degli impianti a canone;**
- 2. **servizi riparativi e migliorativi in caso di guasti e/o rotture;**

3.1 CONDUZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti di riscaldamento oggetto del contratto.

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti indicati sinteticamente nel seguente elenco:

- § Caldaia
- § Bruciatori comprensivi di tutti gli accessori di sicurezza
- § Scambiatori di calore
- § Elementi terminali
- § Rete di distribuzione
- § Ventilatori
- § Motori e Pompe
- § Unità di Trattamento Aria (U.T.A.)
- § Strumenti per misure e regolazione
- § Altre apparecchiature presenti nella C.T. accessorie alla stessa.

Sarà inoltre onere del Fornitore **svolgere il ruolo di Terzo Responsabile**, così come definito dal D.M. 37/08, ove necessario.

3.2 CONDUZIONE E MANUTENZIONE DELL'IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti di raffrescamento oggetto del contratto.

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti indicati sinteticamente nel seguente elenco:

- § Centrale frigorifera comprensiva di componenti elettromeccanici ed accessori di controllo, sicurezza e regolazione;
- § Torri di evaporazione/raffreddamento;
- § Ventilatori;
- § Motori e Pompe;
- § Rete di distribuzione acqua e aria;
- § Unità di trattamento aria (U.T.A.);
- § Termoventilatore pensile tipo a soffitto completo di accessori;
- § Unità interna – esterna split/multisplit;
- § Torrino di estrazione aria;

- § Strumenti per misura e regolazione;
- § Ventilconvettore (intervento di pulizia filtri con almeno cadenza semestrale);
- § Canalizzazioni delle UTA e degli apparecchi di climatizzazione.

4 CARATTERISTICHE DEI SERVIZI RICHIESTI

4.1 IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva sono le seguenti:

- conduzione degli impianti,
- attività di manutenzione preventiva e programmata,
- interventi riparativi e migliorativi.

Inoltre, è compreso l'onere di mantenere, custodire ed integrare, durante tutto il periodo contrattuale, la documentazione in possesso dell'Amministrazione prevista dalla normativa vigente.

4.1.1 CONDUZIONE DELL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO

Nello svolgimento di tale attività il fornitore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente (L. 10 del 9/1/91, D.P.R. 412 del 26/8/93 e s.m.i., D.P.R. 551 del 21/12/1999 e s.m.i., D.P.R. 16/4/2013 n. 74, D.M. 10/2/ 2014, e il D.M. 20/6/2014); in tal senso dovrà a titolo esemplificativo, svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, gestire l'eventuale libretto di caldaia e assumere il ruolo del Terzo Responsabile relativamente agli impianti termici.

Le attività richieste prevedono la gestione degli impianti di riscaldamento al fine di garantire, durante il calendario di accensione, concordato con il Direttore dell'Esecuzione del Contratto o con i suoi delegati, che la temperatura negli ambienti lavorativi durante l'orario di lavoro sia pari a $20^{\circ}\text{C} \pm 2.5^{\circ}\text{C}$, con umidità relativa superiore o uguale al 40%.

Per gli impianti di potenza termica al focolare superiore a 232 kW (così come prescritto dalla L. 13/7/1966, n. 615 art. 16), dovrà essere garantita la disponibilità di un conduttore patentato cui sarà delegata la conduzione del generatore di calore e la manutenzione/controllo degli impianti relativi.

Lo spegnimento/accensione degli impianti ed il relativo periodo di preaccensione dovrà essere gestito dal Fornitore in modo tale che, pur garantendo la temperatura richiesta durante l'orario lavorativo, sia perseguito il contenimento energetico.

4.2 IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Le attività indicate in via esemplificativa e non esaustiva sono le seguenti:

- conduzione degli impianti;
- attività di manutenzione preventiva e programmata;

- interventi riparativi e migliorativi.

4.2.1 CONDUZIONE DELL'IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

Per conduzione e/o esercizio dell'impianto di raffrescamento si intende la combinazione di tutte le operazioni tecniche ed amministrative occorrenti per mantenere in funzione l'impianto stesso.

Per gli impianti centralizzati dovrà essere garantita una temperatura negli ambienti lavorativi, durante l'orario di lavoro, di $26^{\circ}\text{C} \pm 2^{\circ}$, con il 50% di umidità relativa, in rapporto ad una temperatura esterna di $29^{\circ} - 35^{\circ}\text{C}$ con il 70% di umidità relativa. La differenza tra le due temperature dovrà comunque essere non superiore ai 10°C .

Lo spegnimento/accensione degli impianti ed il relativo periodo di pre-accensione dovrà essere gestito dal fornitore in modo tale che, pur garantendo la temperatura richiesta durante l'orario lavorativo, sia perseguito il contenimento energetico.

5 MODALITA' DI INTERVENTO

VALUTAZIONE PRELIMINARE DEI RISCHI DOVUTE ALLE LAVORAZIONI INTERFERENTI

Le lavorazioni potranno svolgersi alla presenza del personale che lavora all'interno delle sedi, pertanto la Ditta incaricata dei servizi sarà tenuta ad adottare tutte le precauzioni necessarie tali da minimizzare il disagio per l'utenza, e si dovrà prestare massima attenzione alle interferenze sia con il passaggio di personale che lavora all'interno dell'edificio che del pubblico.

Prima dell'allestimento del cantiere (almeno 2 giorni prima) la ditta incaricata sarà tenuta ad avvisare il Referente di sede per la sicurezza ed il referente tecnico del Servizio Approvvigionamenti, Patrimonio e Logistica della Regione.

La Ditta incaricata, prima dell'inizio dei lavori (D. Lgs. 81/08) dovrà redigere e consegnare i Piani di Sicurezza (POS, ecc).

In caso di lavorazioni da eseguirsi in contemporaneità con l'attività d'ufficio, e quindi con presenza di personale e pubblico, la Ditta affidataria dei lavori sarà tenuta ad adottare tutte le precauzioni necessarie tali da minimizzare il disagio per l'utenza condivisa con la Committenza (esplicitate nel documento di coordinamento delle attività, DUVRI, Verbale di contestualizzazione, ecc.). Nello specifico dovranno essere evidenziati eventuali vincoli di orari e giornate per l'esecuzione delle opere e per la movimentazione di mezzi e materiali.

SERVIZI DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI A CANONE

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza attraverso l'assistenza e sorveglianza continue, di tutti gli impianti termoidraulici oggetto del contratto.

Gli interventi da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti termoidraulici interni e/o esterni previsti nelle attività programmate, sono svolti dal fornitore entro i tempi stabiliti, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione. Tali interventi di ripristino sono strettamente connessi

alla manutenzione e si intendono compresi nell'offerta.

SERVIZI RIPARATIVI E MIGLIORATIVI IN CASO DI GUASTI E/O ROTTURE

L'esecuzione di interventi riparativi e migliorativi, resisi necessari per garantire la funzionalità degli impianti, non riconducibili ad attività di manutenzione obbligatoria per normativa, sarà sottoposta alla preventiva autorizzazione da parte del Direttore dell'Esecuzione del Contratto, o da suoi delegati.

Per la contabilizzazione dei servizi di riparazione o miglioria verranno utilizzati, nell'ordine, i seguenti prezzi:

I - Prezziario edito dal Comune di Milano;

II - Prezzi informativi dell'edilizia editi dalla DEI (Tipografia del Genio Civile).

Si precisa pertanto che per la contabilizzazione degli interventi riparativi e/o migliorativi si adotteranno i prezzi del primo prezziario o – qualora non vi fosse presente la descrizione dell'intervento, si prenderà in esame il 2° prezziario.

Gli importi riportati per le singole voci del prezziario - al netto del ribasso effettuato in sede di offerta - dovranno essere applicati a tutte le attività che verranno effettuate .

I prezzi delle singole prestazioni che verranno applicati saranno quelli, al netto del ribasso, pubblicati al momento dell'autorizzazione dell'attività da parte del Direttore Esecutivo del Contratto.

La pubblicazione di nuove versioni dei sopraelencati prezziari avrà vigore, al netto del ribasso stabilito in sede di offerta, al fine della liquidazione delle prestazioni solo e soltanto relativamente ad attività non ancora approvate. Pertanto, per le attività iniziate prima della pubblicazione della nuova versione restano immutati i prezzi unitari vigenti all'avvio dei lavori, a prescindere dalla data di ultimazione degli interventi.

Nel caso in cui nessuno dei prezziari di riferimento contrattuale contenga le lavorazioni, i manufatti o le forniture necessarie al ripristino della funzionalità degli impianti elevatori, si procederà al concordamento di nuovi prezzi unitari.

Il nuovo prezzo unitario dovrà derivare dalla comparazione con i prezzi presenti nei prezziari di riferimento e ad essi ragguagliato; altrimenti, si procederà ad una attenta analisi dei componenti, delle forniture e della mano d'opera e dei relativi prezzi di mercato che concorrono alla formazione del nuovo prezzo. Il risultato dell'analisi e la formulazione del nuovo prezzo sarà condiviso sottoscrivendo tra le parti un apposito "Verbale di concordamento nuovo prezzo".

Alle attività quantificabili esclusivamente quale mera mano d'opera, per prestazioni legate ad interventi riparativi e/o migliorativi, si applicheranno i costi orari desunti dalle tabelle ufficiali dei costi orari vigenti al momento dell'autorizzazione all'esecuzione delle attività stesse.

A tali costi andrà tuttavia applicato il ribasso presentato in sede di offerta – per la quota parte

relativa alle spese generali ed utili d'impresa. La quota parte di spese generali e utili d'impresa soggetta a ribasso, qualora non sia diversamente indicato dai suddetti prezziari utilizzati, è stabilita nel 25% .

6 IMPORTO A BASE DI GARA

I prezzi a base di gara per le attività manutentive da effettuare sugli impianti termoidraulici e di condizionamento sono riportati nell'allegata tabella.

L'importo complessivo del Servizio, comprendente:

- le attività manutentive degli impianti a canone;
- le somme previste per sopperire ad eventuali necessità di interventi riparativi e/o migliorativi in caso di guasti e/o rotture – pari a circa il 40 % dell'importo relativo alle attività manutentive;

è di **Euro 110.983,52 (centodiecinovecentottantremila/52)**, IVA esclusa, compresi i costi della sicurezza, finanziati con mezzi regionali.

7 STIPULA, DURATA E DISCIPLINA APPLICABILE AL CONTRATTO

La stipula del contratto avverrà con scrittura privata, mediante scambio del documento di Accettazione dell'Offerta, sottoscritto con Firma Digitale dal Punto Ordinante, sulla Piattaforma MePa Consip.

La stipula è, in ogni caso, subordinata alla verifica del possesso in capo all'aggiudicatario dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016.

Ai sensi di quanto previsto dall'art. 53 comma 4, delle Regole del Sistema di E-procurement della P.A., il contratto concluso è composto dall'Offerta del Fornitore e dal Documento di Accettazione del soggetto aggiudicatario generato dal Sistema, firmato digitalmente e caricato a Sistema.

L'acquisizione del presente servizio è disciplinato dalle clausole del presente capitolato e dalle Condizioni Particolari di Contratto.

La durata del contratto è fissata in mesi 12 decorrenti dalla data dell'avvio dell'esecuzione del DEC.

L'eventuale proroga dei termini di esecuzione della prestazione potrà essere accordata nel rispetto della normativa regionale vigente.

L'avvio dell'esecuzione del contratto avrà luogo **entro 45 giorni** dalla stipula con apposita lettera di avvio da parte del Direttore dell'esecuzione del contratto.

8 AUMENTI E DIMINUZIONI CONTRATTUALI

Sono ammesse modifiche, nel corso di esecuzione del contratto, nei casi e con le modalità previste dall'art.106 del D.Lgs. 50/2016.

9 NORME DI RIFERIMENTO

Per tutto quanto non espressamente indicato nel presente documento, si rinvia, oltre che all'osservanza di tutte le norme e regolamenti vigenti, alla documentazione relativa alla disciplina del Mercato Elettronico, ivi compresi il Bando di Abilitazione e i relativi Allegati (es. il Capitolato Speciale, il Regolamento di utilizzo del mercato elettronico, etc.), nonché in generale tutti gli atti e i documenti che disciplinano l'Abilitazione, la registrazione, l'accesso e la partecipazione dei soggetti al Mercato Elettronico.