



COMUNE DI ANCONA

DIREZIONE LAVORI PUBBLICI,  
RIQUALIFICAZIONE URBANA,  
GARE E APPALTI E SPORT

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA  
PRESSO LA CITTADELLA SPORTIVA  
DELLE PALOMBARE

Capitolato speciale di appalto – servizio

Data: Aprile 2019

PROGETTISTA: Dott. Ing. Vincenzo MORETTI

COLLABORATORI: Geom. Albano GIUDICI

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO : Dott. Ing. Vincenzo MORETTI

IL DIRIGENTE DI DIREZIONE : Dott. Ing. Stefano Capannelli

## INDICE

<b>1.CAPITOLO 1 - DATI GENERALI DELL'APPALTO.....</b>	<b>3</b>
1.1 Informazioni generali.....	3
1.2 Oggetto dell'appalto.....	3
1.3 Obiettivi della Stazione Appaltante.....	5
1.4 Definizioni.....	7
1.5 Forma dell'appalto.....	11
1.6 Prestazioni dell'Appaltatore.....	11
1.7 Variazione nell'erogazione dei servizi.....	12
1.8 Durata dell'appalto.....	13
1.9 Ammontare dell'appalto.....	13
1.10 Elenco documenti.....	14
<b>2.CAPITOLO 2 - CONDIZIONI GENERALI DELL'APPALTO.....</b>	<b>16</b>
2.1 Stipula del contratto.....	16
2.2 Fase di avviamento del contratto.....	16
2.3 Variazione dei servizi e ampliamento in fase contrattuale.....	16
2.4 Patti integrativi e aggiuntivi.....	16
2.5 Osservanza delle leggi, norme e regolamenti.....	17
2.6 Rapporti con la Stazione Appaltante.....	17
2.6.1 Domicilio legale dell'Appaltatore e sede operativa.....	17
2.6.2 Referente del Comune di Ancona.....	18
2.6.3 Rappresentanza dell'Appaltatore.....	18
2.6.4 Personale.....	19
2.6.5 Reperibilità.....	19
2.6.6 Comunicazioni tra le parti.....	19
2.6.7 Situazioni di pericolo.....	20
2.7 Fusioni e conferimenti.....	20
2.8 Cessione del contratto o dei crediti.....	20
2.9 Subappalto.....	21
2.10 Forza maggiore.....	22
2.11 Riservatezza e proprietà dei dati.....	22
2.12 Trattamento dei dati.....	23
2.13 Coperture assicurative.....	23
2.14.....	Protezione dell'ambiente 24
2.15 Norme di sicurezza, disposizioni inerenti la manodopera, norme di prevenzione infortuni .....	22
2.16 Monitoraggio della sicurezza.....	25
2.17 Obblighi verso i dipendenti.....	26
2.18 Cauzione definitiva di garanzia e spese contrattuali.....	27
2.19 Oneri e obblighi a carico dell'Appaltatore.....	28
2.19.1 Interventi operativi in condizioni particolari.....	29
2.20 Fatture e I.V.A.....	29
2.21 Garanzie per i prodotti e per i servizi.....	30
2.22 Sospensioni e proroghe.....	31
2.23 Essenzialità delle clausole.....	31
2.24 Controversie e loro risoluzione.....	31
2.25 Risoluzione del contratto.....	31
<b>3.CAPITOLO 3 - CONDIZIONI ECONOMICHE.....</b>	<b>34</b>
3.1 Prezzi.....	34

3.2	Listini di riferimento.....	34
3.3	Nuovi prezzi.....	34
3.4	Contabilizzazione.....	34
3.4.1	Servizio Energia.....	34
<b>4.</b>	<b>CAPITOLO 4 – PAGAMENTI.....</b>	<b>35</b>
<b>5.</b>	<b>CAPITOLO 5 – REVISIONE DEI PREZZI.....</b>	<b>35</b>
<b>6.</b>	<b>CAPITOLO 6 – PENALI.....</b>	<b>36</b>
<b>7.</b>	<b>CAPITOLO 7 – SERVIZI DI GOVERNO.....</b>	<b>364</b>
7.1	Centrale operativa.....	36
7.2	Pronto intervento.....	37
7.3	Sistema informativo e monitoraggio.....	38
7.3.1	Programmazione della manutenzione.....	38
7.4	Censimento ed anagrafe.....	39

# 1. CAPITOLO 1 - DATI GENERALI DELL'APPALTO

## 1.1 INFORMAZIONI GENERALI

Le disposizioni richiamate nel presente documento disciplinano gli aspetti generali delle attività contrattuali della Stazione Appaltante i cui dati di riferimento sono di seguito riportati:

- Denominazione: COMUNE DI ANCONA
- Servizio Responsabile: Area Lavori pubblici Servizio Impianti sportivi-Sport
- Indirizzo: Piazza 24 maggio
- CAP: 60100
- Località/città: ANCONA
- Stato: Italia
- Telefono centralino: 0712221
- Posta elettronica: [www.comune.ancona.it](http://www.comune.ancona.it)

Il Comune di Ancona ha redatto il seguente Capitolato Speciale d'Appalto dei servizi energetici (CSASE), unitamente al Capitolato speciale d'appalto dei lavori (CSAL) al quale la Ditta, Impresa, RTI concorrente, (nel seguito del documento denominato Appaltatore), dovrà attenersi sia in fase di offerta che di eventuale aggiudicazione.

L'Appaltatore sarà tenuto al rispetto del CSAL e dei suoi allegati sia nella fase di realizzazione (forniture/lavori) e del CSASE nella fase di gestione dei vari servizi.

La sottoscrizione del CSAL e del CSAL (e dei loro allegati), comporta per i Concorrenti, l'automatica ed incondizionata accettazione di tutte le clausole e condizioni previste nei documenti di gara.

Il Comune di Ancona ha altresì partecipato , risultandone aggiudicatario, al Bando Regionale per l'efficientamento degli edifici pubblici adibiti ad impianti sportivi (di seguito Bando Regionale).

In base a tale bando la Regione Marche finanzia a fondo perduto il progetto di efficientamento energetico della cittadella Sportiva delle Palombare con una percentuale del 50% ed in ogni caso una cifra non superiore a 300.000,00 euro.

## 1.2 OGGETTO DELL'APPALTO

L'oggetto del presente Appalto è costituito dall'affidamento dei **LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E DEI SERVIZI ENERGETICI CONNESSI PER LA CITTADELLA SPORTIVA DELLE PALOMBARE DEL COMUNE DI ANCONA.**

L'appalto è da considerarsi rientrante entro l'ambito delle concessioni disciplinate dalla parte III del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs 50/2016- artt. 164 e segg.) secondo la formula dell'appalto di costruzione e gestione.

LA concessione è classificabile come un E.P.C. ( Energy performance contract) ai sensi dell'art. 2 della direttiva 2012/27/CE e del DM 4/07/2014 n.102.

La realizzazione dell'efficientamento energetico della cittadella sportiva sarà da realizzarsi in base alle proposte della ESCO aggiudicataria , contenente come minimo gli interventi previsti dal progetto definitivo approvato con D.G.C. 104 del 06/03/2018 .

E' facoltà della ESCO aggiudicataria proporre all'amministrazione concedente tutti gli interventi che ella riterrà opportuni per la migliore sostenibilità finanziaria della concessione.

Gli interventi di miglioramento (così come gli interventi minimi a base di gara), proposti in sede di offerta o successivamente ad essa, dovranno essere accompagnati da tutta la documentazione prevista per legge per la loro corretta individuazione e definizione e saranno oggetto di progettazione esecutiva a carico del soggetto proponente, che ne curerà la validazione secondo i protocolli e le norme UNI vigenti in materia.

In ogni caso il presente appalto non dovrà mai uscire dall'ambito di pertinenza del bando regionale , di cui il presente intervento è risultato aggiudicatario con un finanziamento massimo ammissibile di euro 300.000,00 a fondo perduto , che la concessionaria, con l'accettazione del presente appalto ,dichiara di conoscere e ottemperare in ogni sua parte nell'esecuzione del contratto.

Ogni scostamento che provocasse la revoca del finanziamento regionale comporterebbe l'immediata revoca dell'appalto e l'addebito dei danni patrimoniali conseguenti.

Vengono di seguito riportati i macroambiti dei servizi oggetto dell'Appalto, mentre nell'allegato A al presente capitolato , saranno ampiamente descritte le modalità e i requisiti prestazionali dei servizi energetici connessi all'appalto.

### **1.2.1 – Servizi energia termica– Servizi di manutenzione:**

A. **Servizio energia plus:** conforme all'art. 1, comma 1, lettera p del DPR 412/93 e s.m.i. con particolare riferimento ai DD. Llgss 115/08 e 56/2010 (allegato 2, art. 5), comprendente la conduzione, l'esercizio (compresa la fornitura dei combustibili, la funzione di terzo responsabile) e la manutenzione ordinaria e straordinaria "all inclusive" degli impianti termici della cittadella sportiva delle palombarie e precisamente:

- Palaindoor
- Stadio rugby Nelson Mandela
- Pista di atletica "I.Conti"

oltre all'esecuzione degli interventi previsti dal progetto ,volti al miglioramento dell'efficienza energetica come meglio descritti nel capitolato speciale d'appalto lavori, e al conseguimento di risparmi energetici primari verificabili e misurabili, compresi interventi di adeguamento normativo e di riqualificazione tecnologica.

L'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità, in corso di appalto, di procedere su istanza delle società di gestione degli impianti sportivi (gestori), alla variazione degli orari di accensione degli impianti (elemento oggetto di apposita valutazione , di aumento delle superfici di attività, come anche della modifica delle temperature interne degli ambienti e dell'acqua sanitaria, senza che la ditta aggiudicataria possa reclamare danni di sorta sugli investimenti eseguiti.

Tali variazioni saranno valutate secondo i criteri previsti nel successivo paragrafo 1.7.

**B- Servizio di conduzione degli impianti elettrici e di illuminazione:** comprendente la conduzione, gestione, esercizio, manutenzione ordinaria e straordinaria "all inclusive" di tutti gli impianti elettrici e di illuminazione (sia ordinaria che di emergenza), oltre all'esecuzione degli interventi previsti dal progetto ,volti al miglioramento dell'efficienza energetica come meglio descritti nel capitolato speciale d'appalto lavori negli impianti sportivi di cui al precedente punto A, .

La conduzione prevede anche l'approvvigionamento a proprie spese e con contratti intestati presso gli Enti erogatori, della fonte energetica primaria necessaria. Sono escluse le manutenzioni ordinarie e straordinarie della cabina elettrica di trasformazione a monte della cittadella sportiva , affidate ad altro concessionario.

### **1.2.2 - Servizi di governo**

Altri servizi rientrano nell'ambito dell'Appalto riassumibili in attività di governo e presidio. Di seguito vengono elencate le principali attività che sono richieste all'Appaltatore:

- servizio di Call center attivo 24h;
- servizio di assistenza , con presenza garantita di personale esperto, durante l'intera durata delle manifestazioni di pubblico spettacolo ;
- servizio di pronto intervento e reperibilità;

- centrale operativa;
- processo operativo a definizione di interventi programmati, interventi a richiesta e gestione degli interventi manutentivi;
- registrazione attività e reporting alla Stazione Appaltante
- monitoraggio dell'andamento dell'appalto e dei risultati conseguiti con elaborazione trimestrale di una relazione contenente la verifica dei consumi ed utilizzi degli impianti , del raggiungimento dei risultati attesi e degli eventuali scostamenti rispetto alle previsioni (anche in relazione alle condizioni al contorno mutevoli).Nella stessa relazione si dovranno in tal caso evidenziare le eventuali misure da adottare per riequilibrare gli scostamenti e garantire il perseguimento dell'equilibrio finanziario della concessione;
- messa a disposizione su tecnologia IP del sistema di controllo da remoto di tutti i parametri energetici rilevanti degli impianti sportivi, con apposita interfaccia di tipo grafico per una immediata visualizzazione , con almeno un accesso su PC di sola lettura riservato alla stazione appaltante per il controllo dell'andamento della conduzione degli impianti, ed un accesso operativo su PC in sito per ogni gestore degli impianti sportivi della cittadella;

Tale servizio nel seguito del presente documento sarà denominato “**Servizio di governo**”.

### **1.3 OBIETTIVI DELLA STAZIONE APPALTANTE**

L'obiettivo del presente appalto è perseguire la riqualificazione energetica della cittadella sportiva delle Palombare attraverso la realizzazione delle opere ed impianti in grado di abbattere le spese di gestione derivanti dai consumi energetici per il mantenimento degli impianti sportivi e contestualmente abbattere le emissioni in atmosfera preservando l'ambiente.

Attraverso la formula del PPP si potrà contestualmente e per la durata dello stesso,aversi l'affiancamento di un partner tecnologico in grado di gestire al meglio e valorizzare il patrimonio impiantistico di proprietà del Comune.

L'appalto comporterà anche la fornitura di beni e servizi necessari ad assicurare e mantenere nel tempo le condizioni di comfort, di efficienza, di sicurezza e salvaguardia ambientale, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo e controllo energetico nell'immobile oggetto dell'Appalto, nel rispetto di leggi e regolamenti nazionali e locali e di quant'altro contenuto e disciplinato nel presente documento e nel disciplinare tecnico.

Nell'esecuzione dell'appalto la Concedente metterà a disposizione, nelle forme e modi previsti dal presente capitolato, il finanziamento regionale a fondo perduto come previsto dal bando Regionale di cui è risultato aggiudicatario e tutti quei finanziamenti accessibili in base alla legislazione vigente, e per i quali la Concedente si farà parte attiva ai fini del loro introito, per un miglior risultato economico congiunto .

L'Appaltatore assumerà la gestione degli impianti della cittadella Sportiva secondo quanto previsto nel bando e negli atti di gara che si intendono concessi in quanto strettamente connessi ai fini di una razionale gestione.

Alla Ditta, anche sotto forma di RTI, cui si intende affidare il servizio di gestione e manutenzione degli impianti, viene richiesta conoscenza delle tecniche di rilievo, specifiche esperienze in metodologie tecnico/gestionali, d'informatizzazione e comunicazione, di progettazione e di manutenzione; alla medesima realtà è richiesta inoltre la capacità di assumere in proprio ogni e qualsivoglia onere tecnico/amministrativo, sollevando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità ed incombenza conseguenti il servizio di manutenzione/conduzione oggetto dell'Appalto.

In particolare, l'Appalto prevede la fornitura di un servizio di consulenza gestionale volto all'organizzazione, alla definizione delle logiche e delle modalità, alla programmazione delle attività operative che dovranno essere erogate al fine sia di ottimizzare l'utilizzo delle risorse sia di massimizzare il livello del servizio.

Oltre a quanto sopra richiamato, si sottolinea come il Comune, nell'affidare tale Appalto, intende perseguire una serie di vantaggi così sintetizzabili:

- realizzare gli obiettivi di risparmio energetico secondo quanto indicato nel D.Lgs 115/08 art. 3
- una gestione integrata dei servizi in grado di conseguire il massimo beneficio in termini di qualità ed efficienza, requisiti indispensabili per la migliore funzionalità e conservazione del patrimonio immobiliare in oggetto;
- una manutenzione tempestiva, adeguata e razionale degli impianti;
- la fornitura e la gestione dei servizi ausiliari rivolti alle attività svolte all'interno del complesso e alle persone;
- la dotazione degli elementi di conoscenza e della più moderna strumentazione tecnica di gestione in grado di consentire la programmazione delle attività e delle risorse;
- il conseguimento di un risparmio di gestione sia con il contenimento dei consumi energetici che con la riduzione dei guasti e del tempo di totale o parziale inutilizzabilità dell'immobile;
- la garanzia del rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione e uso delle soluzioni tecnologiche ed impiantistiche presenti nell'immobile (ovvero garantire condizioni di sicurezza di funzionamento per l'impianto e di intervento per l'operatore);
- progetti migliorativi e proposte allo scopo di ridurre i costi di gestione dei servizi forniti mantenendo il livello del servizio richiesto e migliorare i livelli prestazionali a parità di costi di realizzazione dei servizi;
- unicità di call center per le chiamate di assistenza nei vari componenti tecnologici ed impiantistici presenti negli edifici oggetto dell'appalto.

Il raggiungimento di tali obiettivi non può prescindere dall'utilizzo di moderne tecniche di gestione e di precisi strumenti informatici e deve prevedere adeguate forme di esecuzione delle attività operative al fine di snellire i sistemi gestionali amministrativi.

**L'Appalto sarà espletato secondo Procedura aperta con criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui dell'art. 95 del D.Lgs 50/2016, valutabile in base ad elementi quali il merito tecnico e l'offerta economica.**

Al Concorrente è richiesto di presentare un progetto offerta finalizzato ad ottenere le forniture/servizi/lavori ultimati in ogni sua parte (chiavi in mano) e perfettamente funzionante.

Il servizio energia e di manutenzione di alcuni impianti tecnologici oggetto del presente appalto, saranno gestiti da un'unica struttura di governo descritta nei punti seguenti e i cui oneri sono da intendersi compresi nei canoni annui offerti.

I servizi prevedono attività di manutenzione ordinaria e straordinaria ed obbligo di adeguamento secondo quanto puntualmente descritto all'interno dei Capitolati Tecnici Prestazionali allegati.

**Resta inteso che negli oneri in carico all'Appaltatore risultano compresi quelli inerenti le attività di gestione e manutenzione di tutte le apparecchiature/sistemi/impianti che lo stesso Appaltatore abbia proposto in sede di offerta e che vada poi a realizzare nell'ambito dei lavori di adeguamento normativo e di razionalizzazione tecnologica.** Analogamente dicasi per le innovazioni tecnologiche e/o modifiche agli impianti che dovessero sorgere durante la durata dell'Appalto, richieste direttamente dalla Stazione Appaltante all'Appaltatore.

Sono esclusi dagli oneri previsti dei servizi sopraelencati gli interventi di modifica e miglioria richiesti dalla Stazione Appaltante o imposti dalla Legge (quali ad esempio quelli di adeguamento normativo sopraggiunto a valle della realizzazione delle opere di adeguamento previste a progetto) o dagli Enti di controllo, nonché la riparazione dei danni che siano effetto di atti vandalici o di eventi imprevedibili, come sopra definiti.

## **1.4 DEFINIZIONI**

Ai fini del presente Capitolato, ove non meglio precisato ed in relazione a quanto previsto dai disposti normativi vigenti, si devono considerare le definizioni sotto riportate.

Stazione Appaltante: **Comune di Ancona**

Appaltatore: L'impresa, costituita nelle forme e con le modalità previste dalla legislazione vigente a livello nazionale e comunitario, alla quale si intende affidare l'Appalto e con cui l'Amministrazione della Stazione Appaltante firmerà il contratto. Esso può identificarsi anche con il capofila di un raggruppamento temporaneo di imprese.

Anagrafe: Censimento dell'immobile, delle aree e degli impianti e del loro stato manutentivo, il reperimento dei dati, la loro organizzazione e archiviazione.

Capitolato Speciale d'Appalto Servizi Energetici (CSASE): Documento nel quale la Stazione Appaltante descrive:

- i beni oggetto della "Gestione e Manutenzione";
- le sue richieste;
- i modi per verificare il soddisfacimento delle richieste;
- i criteri con cui trattare;
- le eventuali variazioni quantitative e qualitative dei beni;
- le eventuali variazioni della disponibilità a produrre e/o espletare il servizio richiesto;
- gli effetti delle migliorie apportate.

Capitolato Speciale d'Appalto Lavori (CSAL): Documento nel quale la Stazione Appaltante descrive:

- i beni oggetto della "Gestione e Manutenzione";
- i lavori da eseguirsi specificati dal presente appalto di costruzione e gestione ;
- le norme da seguire nella realizzazione;
- le modalità di contabilizzazione e pagamento;
- le eventuali variazioni quantitative e qualitative dei beni;
- gli effetti delle migliorie apportate.

Concorrente: Ciascuno dei soggetti selezionati, siano essi in forma singola che raggruppata, invitati a presentare offerta per la gara.

Contratto di Appalto: Il contratto che sarà stipulato fra la Stazione Appaltante e l'Appaltatore per l'esecuzione dei servizi

Bando regionale: il bando pubblicato dalla Regione Marche fondi POR FESR 2014 -2020 – ASSE 4 AZIONE 13.1 .2B “ Interventi di efficienza energetica negli edifici pubblici adibiti ad attività sportive”.

Contributo Regionale: il contributo della Regione Marche a fondo perduto accreditato al Comune di Ancona per l'intervento di riqualificazione energetica eseguito sugli impianti sportivi della cittadella Sportiva delle Palombare per un importo massimo pari ad euro 300.000,00 di cui alla domanda di partecipazione n. 14254.

Diagnostica: Insieme delle attività finalizzate alla conoscenza dello stato e delle condizioni di funzionamento dell'edificio e delle sue parti.



Fase di avviamento del contratto: Periodo di tempo in cui l'Appaltatore può assimilare le cognizioni gestionali e tecnico-operative della Stazione Appaltante; entrambe le Parti possono monitorare tutte le condizioni pattuite, al fine di perfezionare di comune accordo il contratto.

Immobile: edificio, oggetto di manutenzione. Può inoltre essere definito come un singolo edificio o complesso di edifici e loro pertinenze (quali spazi non edificati, a verde e a parcheggio, attrezzature degli spazi esterni), compreso quant'altro deve essere oggetto del servizio.

Mandatario: Per i concorrenti raggruppati o raggruppandi, il componente che assume il ruolo di rappresentante del Raggruppamento Temporaneo di Imprese.

Manutenzione: Combinazione di tutte le azioni tecniche ed amministrative, incluse le azioni di supervisione volte a mantenere o a riportare un'entità in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta (Norma UNI 9910).

Manutenzione preventiva: Le operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possano essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi, e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente. Non è pertanto compresa nella manutenzione preventiva la sostituzione di parti avariate, vetuste od obsolete. Rientrano tra le attività di manutenzione preventiva la manutenzione ciclica, la manutenzione predittiva e la manutenzione secondo condizione.

Manutenzione correttiva o a guasto (straordinaria): Tutti gli interventi atti a ricondurre il funzionamento di un impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente, a seguito della rilevazione di un guasto o di un'avaria, mediante il ricorso, in tutto od in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto stesso.

Manutenzione di opportunità: Insieme delle operazioni di manutenzione condotte in forma sequenziale o parallela su più componenti in corrispondenza di un'opportunità di intervento tale da realizzare sinergie e sincronie nell'impiego di risorse economiche, tecniche ed organizzative.

Guasto: La cessazione dell'attitudine di un componente ad eseguire la funzione richiesta.

Avaria: Stato di un componente caratterizzato dalla sua inabilità ad eseguire una funzione richiesta, non comprendente l'inabilità durante la manutenzione preventiva od altre azioni pianificate oppure dovute alla mancanza di mezzi esterni.

Adeguamento normativo: interventi sugli impianti tecnologici affidati per renderli conformi ai dettami normativi intervenuti successivamente alla presa in consegna degli impianti stessi. Saranno presi in considerazione a tal fine soltanto quelli relativi a norme successive a tale data, essendo ogni difformità da normativa precedente esclusa dalla dichiarazione di idoneità resa dalla concessionaria in sede di offerta .

Attività extra canone: Attività non comprese nel canone e come tali saranno attivate in seguito a richiesta e successiva autorizzazione del Referente dell'Appaltatore per il Comune di Ancona.

Prestazione integrativa: Per prestazione integrativa s'intendono tutti quegli interventi anche estremamente differenziati, non previsti ma richiesti dalla Stazione Appaltante durante il corso dell'Appalto. In questo caso, l'impresa metterà a disposizione della Stazione Appaltante la propria

capacità organizzativa per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi. Costituiscono prestazioni integrative:

- Assistenza a Ditte terze;
- Modifiche a componenti impiantistici;
- Modifiche e trasformazioni di locali a seguito di nuove esigenze;
- Riparazioni e ripristini dovuti ad atti vandalici, fatto salvo quanto precisato nei Capitolati Tecnici Prestazionali, nonché riparazioni, ripristini ed opere provvisoriale per danni conseguenti ad eventi atmosferici e cause di forza maggiore.

Progetto del contratto di manutenzione/conduzione: documento nel quale l'Appaltatore descrive:

- Gli interventi che il Concessionario intende realizzare
- le politiche di manutenzione/conduzione che intende applicare;
- i piani di manutenzione/conduzione che intende applicare;
- l'organizzazione che intende darsi.

Progetto esecutivo degli interventi di riqualificazione energetica:

Progetto di dettaglio cantierabile, secondo la normativa vigente per gli appalti pubblici, redatto dalla concessionaria attraverso tecnico abilitato da essa nominato, cantierabile, di tutti gli interventi previsti dal progetto definitivo posto a base di gara, con le migliori proposte dalla Concessionaria in sede di gara. Tale progetto deve poter essere validabile e cantierabile per l'esecuzione da parte delle ditte esecutrici, qualora diverse dalla concessionaria. L'amministrazione proprietaria sarà estranea a qualsiasi contestazione tra concessionaria e imprese esecutrici.

Pronto intervento: Per pronto intervento s'intende: dare immediata esecuzione a tutti gli interventi urgenti richiesti dalla Stazione Appaltante o rilevati tali dall'Appaltatore durante il corso di sopralluoghi manutentivi al fine di salvaguardare l'integrità fisica delle persone, di non interrompere lo svolgimento delle attività, di ripristinare il corretto funzionamento di impianti e di non arrecare danni a cose di proprietà del Comune di Ancona stesso o di terzi. Per l'esecuzione di tali interventi l'Appaltatore dovrà organizzare un servizio "24 ore su 24" al fine di rendere disponibili le maestranze occorrenti ed idonei mezzi d'opera. Gli interventi effettuati in pronto intervento sono compresi nel forfait, nella misura di quanto indicato nella manutenzione a guasto. Le tempistiche di intervento per ogni Servizio sono riportate nel seguito.

Offerta: Atto con cui una parte (Appaltatore) propone a determinate condizioni (clausole contrattuali e prezzi) di fornire o svolgere un servizio di manutenzione in Appalto ad un potenziale cliente (Stazione Appaltante), di propria iniziativa o rispondendo ad una specifica richiesta.

Responsabile Unico del Procedimento: La persona, o il gruppo di persone, che sarà incaricata dalla Stazione Appaltante come responsabile dei rapporti con l'Appaltatore. Al Responsabile Unico del Procedimento spetterà il compito di verificare, monitorare e vagliare l'attività dell'Appaltatore. L'Appaltatore dovrà fornire al Responsabile Unico del Procedimento ogni informazione o documentazione richiesta.

Responsabile di Commessa: Il rappresentante dell'Appaltatore che dirigerà, in stretto coordinamento con la propria Direzione Tecnica, l'intero processo manutentivo, di cui si assumerà tutta la responsabilità tecnica e operativa. Rappresenta inoltre l'interfaccia principale con la Stazione Appaltante.

Responsabile in Loco: La persona fisica, individuata dall'Appaltatore, responsabile del regolare svolgimento dei Servizi presso gli impianti oggetto dell'appalto, fermo rimanendo il ruolo di supervisione e di coordinamento del Responsabile di Commessa.

Responsabile Tecnico: Per l'espletamento dei Servizi il Responsabile in Loco dovrà avvalersi almeno di due Responsabili Tecnici ai quali sono demandate le mansioni di coordinamento operativo delle maestranze impiegate.

In ogni caso la designazione non dovrà dare luogo ad interruzioni del servizio in caso di malattia, cessazione del rapporto di lavoro o altre cause anche indipendenti dalla volontà del concessionario.

Utente: Persona che usufruisce dei servizi e/o che svolge le attività lavorative all'interno dell'immobile oggetto dell'Appalto.

In merito al **Servizio energia e manutenzione impianti di climatizzazione** si forniscono le seguenti ulteriori definizioni:

Contratto di Servizio energetico Plus: Contratto riferito alla fornitura di energia e di attività di gestione, di manutenzione e di controllo finalizzate al miglioramento dell'efficienza energetica e dei risparmi energetici misurabili in misura non inferiore al 10% dell'energia richiesta per il riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria.

Ricambi d'aria ambiente: Numero di volte che, nell'unità di tempo (1 ora), viene rinnovata l'aria interna in quantità pari al volume dell'ambiente considerato. Il valore che si determina deve essere pertanto al netto di eventuali ricircolazioni prodotte dalla macchina di climatizzazione. L'unità di misura è quella del volume/ora (mc/h).

Superficie lorda [S<sub>lc</sub>]: La superficie lorda complessiva dell'immobile è costituita dalla somma delle superfici lorde dei diversi livelli utilizzabili, che possono articolarsi in:

- Piani, totalmente o parzialmente interrati, che siano praticabili ed utilizzati dalla Stazione Appaltante anche per funzioni semplici quali, ad esempio, depositi, magazzini, vani tecnici ed archivi. Non rientrano nel calcolo della superficie i piani di fondazione (ispezione delle fondazioni), le intercapedini orizzontali e verticali, anche se ispezionabili, ed ogni altro "vano morto" non utilizzabile senza interventi di modifica della condizione;
- Piani fuori terra ai diversi livelli (piano terra e piani in elevazione);
- Soppalchi o livelli interpiano compresi tra i piani fuori terra, purché dotati di impiantistica;
- Piano sottotetto comprendente gli spazi utilizzabili per la funzione principale ed accessoria propria dell'edificio e dotati dei requisiti di usabilità/agibilità. (non sono da considerarsi tali i sottotetti utilizzati come vani tecnici).

Non rientrano nel computo le terrazze non calpestabili, le chiostrine e gli spazi aperti nonché gli elementi decorativi esterni (pilastri, lesene, cornici, ecc) aggettanti dalle facciate dell'edificio. Non rientrano nel calcolo della superficie i sottotetti e i soppalchi non utilizzati anche se ispezionabili.

Superficie netta: La superficie netta è la superficie utile calcolata sottraendo dalla superficie lorda la superficie occupata dallo spessore dei muri esterni ed interni ricompresi nel perimetro dell'edificio.

Temperatura dell'aria in un ambiente: La temperatura dell'aria misurata secondo le modalità prescritte dalla norma tecnica UNI 5364.

Tolleranza della temperatura dell'aria in un ambiente: Valore di oscillazione della temperatura che si considera accettabile per tener conto della imprecisione dello strumento di misurazione, del tempo necessario alle apparecchiature di regolazione per reimporre le condizioni di regime a seguito di più o meno variazioni delle condizioni al contorno (temperatura esterna, apporti termici imprevedibili), nonché di altri fattori analoghi.

Volume di edificio: Cubatura lorda (Norma UNI 10379) dell'edificio così misurata:

- Le dimensioni orizzontali si misureranno al filo esterno delle murature, escluse cornici, lesene, balconi ed altri sporti;
- Le altezze si misureranno dalla quota di calpestio del piano più basso (terreno, seminterrato, interrato) alla quota dei bocchettoni (nelle coperture piane) e a quelle di gronda (nelle coperture a tetto);
- I portici coperti saranno inclusi nella cubatura solo nel caso siano provvisti di impianti tecnologici.

Al volume così determinato saranno detratti i volumi compresi tra controsoffitto e soffitto.

Volume riscaldato invernale: Volume **netto** delle parti di edificio servite da impianti che nella stagione invernale consentono il riscaldamento ed il mantenimento della temperatura ai valori prescritti dalla Stazione Appaltante, mediante corpi radianti, termoconvettori, aerotermi.

Volume termoventilato: Volume lordo delle parti di edificio servite da impianti che nella stagione invernale consentono il riscaldamento ed il mantenimento della temperatura ai valori prescritti dalla Stazione Appaltante, mediante termoventilazione.

Volume condizionato nella stagione estiva/invernale: Volume netto delle parti di edificio che nella stagione estiva/invernale sono servite da impianti che consentono la regolazione ed il controllo accurato ed indipendente della temperatura ambiente e dell'umidità relativa permettendone il mantenimento ai valori prescritti dalla Stazione Appaltante. Tali impianti devono possedere tutti i seguenti requisiti: trattamento centralizzato dell'aria primaria comprensivo di filtrazione, preriscaldamento, raffreddamento, umidificazione e post-riscaldamento.

Volume raffrescato: Volume netto delle parti di edificio serviti da impianti che nella stagione estiva consentono il raffrescamento ed il mantenimento della temperatura ai valori prescritti dalla Stazione Appaltante mediante termoconvettori, aerotermi.

### **In merito alla parte elettrica:**

Norme CONI: norme emanate dal CONI indicanti , per la parte di interesse del presente appalto, i requisiti minimi ambientali illuminotecnici per le varie discipline sportive e tipologia di impianto

Norme Federazioni Sportive: norme specifiche emanate dalle varie Federazioni Sportive che disciplinano i requisiti ambientali degli impianti sportivi in relazione al livello di pratica , prevalenti rispetto alle norme CONI per l'omologazione dei risultati sportivi;

Illuminamento medio sul piano orizzontale: risultato del rapporto tra il flusso luminoso (misurato in lumen) emesso da una sorgente e la superficie orizzontale (misurato in mq). È espresso in Lux

Illuminamento medio sul piano verticale : risultato del rapporto tra il flusso luminoso (misurato in lumen) emesso da una sorgente e la superficie orizzontale (misurato in mq). È espresso in Lux

Fattore di uniformità: rapporto tra illuminamento minimo e illuminamento medio

Illuminamento di emergenza sulle vie di fuga: valore dell'illuminamento lungo le vie di fuga. E' previsto dal D.M. 18/03/1996

Illuminamento di emergenza sugli altri ambienti :valore dell'illuminamento sugli ambienti dell'impianto sportivo non destinati a via di esodo . E' previsto dal D.M. 18/03/1996.

## **1.5 FORMA DELL'APPALTO**

L'appalto è una concessione di lavori ai sensi della parte terza del Codice dei Contratti Pubblici.

In particolare trattasi di appalto di costruzione e gestione in cui il concessionario dovrà realizzare dei lavori (previsti specificatamente nel CSAL) e gestirli insieme ai beni che il Comune di Ancona proprietario metterà a disposizione per la corretta definizione e conduzione, a fronte di un canone concessorio.

Per l'affidamento il Comune di Ancona ha deciso di avvalersi di un Appalto con criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui dell'art. 95 del D.Lgs 50/2016. L'Appalto verrà aggiudicato al Concorrente che avrà conseguito il punteggio massimo totale quale somma dei singoli punteggi assegnati a ciascuno dei sopraindicati elementi (merito tecnico ed economico).

La valutazione avverrà mediante l'attribuzione di un punteggio secondo quanto specificato nel Disciplinare di Gara.

## **1.6 PRESTAZIONI DELL'APPALTATORE**

In aggiunta e a specifica di quanto già indicato al punto 1.2.1 e 1.2.2. (servizi di governo) il Concessionario dovrà:

**1.6.1. Per il servizio energia plus e climatizzazione** l'Appaltatore dovrà provvedere, durante tutto il corso contrattuale, a:

- l'assunzione da parte dell'Appaltatore della mansione di Terzo Responsabile, ai sensi dell'articolo 11, commi 1 e 3, del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, come successivamente modificato;
- il conseguimento della certificazione energetica entro i primi 6 mesi dalla presa in consegna degli impianti e comunque entro il primo anno, fermo restando la necessità di una valutazione preliminare al momento dell'offerta e la possibilità, nell'ambito della vigenza contrattuale, di concordare ulteriori momenti di verifica;
- l'acquisto, la trasformazione e l'uso da parte del Fornitore del contratto servizio energia dei combustibili o delle forniture di rete, ovvero del calore-energia nel caso di impianti allacciati a reti di teleriscaldamento, necessari ad alimentare il processo di produzione del fluido termovettore e quindi l'erogazione dell'energia termica all'edificio;
- la misurazione e la contabilizzazione nelle centrali termiche, o la sola misurazione nel caso di impianti individuali, dell'energia termica complessivamente utilizzata da ciascuna delle utenze servite dall'impianto, con idonei apparati conformi alla normativa vigente;
- la rendicontazione annuale, espressa sia in kW/h, dell'energia termica complessivamente utilizzata dalle utenze servite dall'impianto, che in mc di gas (equivalenti in caso di gasolio) assoluti che parametrati ai °C giorno dell'impianto e alla potenzialità dello stesso;
- la preventiva indicazione che gli impianti interessati al servizio sono in regola con la legislazione vigente o in alternativa l'indicazione degli eventuali interventi obbligatori ed indifferibili da effettuare per la messa a norma degli stessi impianti, con citazione esplicita delle norme non rispettate, valutazione dei costi e dei tempi necessari alla realizzazione delle opere, ed indicazione di quale parte dovrà farsi carico degli oneri conseguenti o di come essi si ripartiscono tra le parti;
- la successiva esecuzione delle prestazioni necessarie ad assicurare l'esercizio e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- l'adeguamento degli impianti alle normative sopravvenienti;
- l'annotazione puntuale sul libretto di centrale, o di impianto, degli interventi effettuati sull'impianto termico e della quantità di energia fornita annualmente;
- la consegna, anche per altri interventi effettuati sull'edificio o su altri impianti, di pertinente e adeguata documentazione tecnica ed amministrativa;
- monitoraggio dei consumi in real time attraverso appositi software ed hardware dedicati e consegna di report secondo le modalità e la tempistica indicate nel presente capitolato e suoi allegati.

**1.6.2. Per il servizio di conduzione degli impianti elettrici e di illuminazione**

l'Appaltatore dovrà provvedere, durante tutto il corso contrattuale, a:

- la preventiva indicazione che gli impianti interessati al servizio sono in regola con la legislazione vigente o in alternativa l'indicazione degli eventuali interventi obbligatori ed indifferibili da effettuare per la messa a norma degli stessi impianti, con citazione esplicita delle norme non rispettate, valutazione dei costi e dei tempi necessari alla realizzazione delle opere, ed indicazione di quale parte dovrà farsi carico degli oneri conseguenti o di come essi si ripartiscono tra le parti;
- la successiva esecuzione delle prestazioni necessarie ad assicurare l'esercizio e la manutenzione degli impianti, nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- l'annotazione puntuale e la tenuta dei registri di manutenzione, con particolare riferimento agli impianti aventi specifiche funzioni antincendio;
- l'adeguamento degli impianti alle normative sopravvenienti;
- la consegna, anche per altri interventi effettuati sull'edificio o su altri impianti, di pertinente e adeguata documentazione tecnica ed amministrativa;
- monitoraggio dei consumi in real time attraverso appositi software ed hardware dedicati e consegna di report secondo le modalità e la tempistica indicate nel presente capitolato e suoi allegati.

### **1.7 VARIAZIONE NELL'EROGAZIONE DEI SERVIZI**

Ai sensi dell'art. 175 del D.Lgs. 50/2016, il Comune si riserva inoltre la facoltà di estendere o ridurre le prestazioni di cui al presente CSASE, ampliando gli immobili o modificando le condizioni di utilizzo degli stessi rispetto a quelle originariamente indicate in sede di gara.

In tali casi il compenso corrisposto all'Appaltatore verrà proporzionalmente adeguato in modo proporzionale al volume riscaldato aumentato o alle condizioni al contorno mutate

L'Appaltatore non può per nessun motivo introdurre di sua iniziativa variazioni ai servizi assunti in confronto alle previsioni contrattuali.

Nel caso i gestori degli impianti sportivi richiedano una modifica delle condizioni microclimatiche degli edifici che comportino un aumento del corrispettivo l'appaltatore dovrà necessariamente farsi autorizzare dalla Concedente; in nessun caso saranno riconosciuti maggiori compensi per variazioni non autorizzate.

Egli ha l'obbligo di eseguire tutte le variazioni ritenute opportune dalla Stazione Appaltante e che questa gli abbia ordinato, purché non mutino essenzialmente la natura dei servizi e prestazioni comprese nell'Appalto, o previste dall'Appaltatore in fase di offerta.

Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore qualsivoglia diritto di recesso o di richiesta per la risoluzione del rapporto e lo stesso rimarrà comunque obbligato all'esecuzione delle prestazioni così come ridotte.

Nel caso di riduzione, il compenso dovuto all'Appaltatore, calcolato secondo quanto previsto dal presente Capitolato, verrà proporzionalmente ridotto nella misura pari al decremento della prestazione. Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore, in caso di riduzione entro il quinto d'obbligo, il diritto a qualsiasi compenso od indennizzo, ad ogni titolo, anche risarcitorio.

Le condizioni al contorno che possono dare luogo ad un ricalcolo del corrispettivo fissato per ogni immobile sono:

- 1) Aumento dei volumi riscaldati
- 2) Modifica degli orari di funzionamento degli impianti
- 3) Variazione dei gradi giorno effettivi della zona climatica in cui trovasi l'edificio

- 1) Nel caso di ampliamenti degli immobili oggetto di concessione si terrà conto, per il ricalcolo del canone termico dello stesso immobile, dell'aumento del volume riscaldato e del grado di coibentazione dello stesso. Per quanto riguarda la parte elettrica e la manutenzione il ricalcolo terrà conto soltanto del volume.

- 2) Per ogni zona omogenea degli immobili sono state rappresentate le condizioni microclimatiche di default e gli orari . Nel caso di mutazione degli orari di funzionamento o dei parametri microclimatici il ricalcolo sarà fatto proporzionalmente alle modifiche orarie o alle temperature di esercizio (per la sola parte termica del canone).
- 3) I gradi giorno per la zona climatica in esame saranno valutati in base alle rilevazioni effettuate presso una stazione meteorologica ufficiale nella zona di riferimento, in modo omogeneo e costante nel metodo di misurazione. Per la climatizzazione invernale varranno soltanto gli scostamenti riferiti al periodo di accensione del riscaldamento. Gli scostamenti negli anni della concessione rispetto a questo valore daranno luogo alla riparametrazione proporzionale del corrispettivo, in positivo od in negativo per la parte termica.

Il ricalcolo del corrispettivo in base alle motivazioni di cui ai punti 1) 2) e 3) non sarà considerata variante .

**In tutti i casi il termine di confronto è quello basato sugli elaborati “Condizioni di riferimento”; tali condizioni sono state fissate per l’anno 2018 a cui fanno riferimento i consumi e le condizioni ambientali alla base del calcolo economico dell’appalto.**

### **1.8 DURATA DELL’APPALTO**

L’Appalto avrà una durata pari a 10 (**dieci**) **anni** a decorrere dalla data di consegna degli impianti secondo quanto indicato nel Decreto legislativo 30 maggio 2008, n.115 – Allegato II (previsto dall’articolo 16, comma 4) art. 6 comma 3.

La stessa avverrà dopo l’avvenuto collaudo degli impianti realizzati in base al progetto esecutivo posto a base di gara, secondo la tempistica ed il cronoprogramma previsto dall’offerta presentata e comunque congruentemente con quanto previsto con il bando regionale.

Il mancato rispetto della tempistica previsto da quest’ultimo, per causa della concessionaria, che comportasse il mancato riconoscimento del finanziamento regionale, oltre ad essere causa di revoca della concessione, costituirebbe grave pregiudizio per l’amministrazione e quindi motivo di risarcimento del danno nei confronti della concedente.

Pertanto, la cronologia dell’affidamento si articolerà nelle seguenti fasi:

- 1) Aggiudicazione definitiva
- 2) verbale di esecuzione anticipata del contratto
- 3) consegna progetto esecutivo
- 4) approvazione del progetto esecutivo con determina dirigenziale
- 5) verbale di consegna dei lavori (entro 180 giorni dal decreto di ammissione a contributo della regione Marche + eventuale proroga di 30 giorni come previsto dal bando)
- 6) esecuzione dei lavori
- 7) collaudo(tempo stabilito dal CSAL e comunque non superiore a 30 mesi dal verbale di consegna delle opere come previsto dal Bando regionale)
- 8) consegna formale delle opere alla stazione appaltante
- 9) inizio fase gestionale con redazione di apposito verbale di consegna degli impianti
- 10) riconsegna delle opere al termine della concessione

## 1.9 AMMONTARE DELLA CONCESSIONE-PAGAMENTI

L'ammontare massimo presunto a Base d'Asta della concessione è pari a 1.789.482,88 **iva** inclusa di cui 8.815,27 **Euro** di oneri per la sicurezza di tipo generale, per il periodo contrattuale di anni 10 (dieci) desunti come segue:

### A) PALAINDOOR

a1) parte termica	52.729,77 euro
riduzione 10% servizio energy plus	<u>5,272,98 euro</u>
netto	47.456,79 euro
a2) parte elettrica	34.963,40 euro
a3) manutenzione ordinaria	12.000,00 euro
a4) manutenzione straordinaria	<u>4,000,00 euro</u>
<b>totale</b>	<b>99.420,19 euro</b>

### B) CAMPO RUGBY "NELSON MANDELA"

b1) parte termica	7.541,00 euro
riduzione 10% servizio energy plus	<u>754,10 euro</u>
netto	6.786,90 euro
b2) parte elettrica	6.708,90 euro
b3) manutenzione	<u>4.000,00 euro</u>
<b>totale</b>	<b>18.495,80 euro</b>

### C) PISTA DI ATLETICA "I.CONTI"

c1) parte termica	9.603,00 euro
riduzione 10% servizio energy plus	<u>960,30 euro</u>
netto	8.642,70 euro
c2) parte elettrica	19.142,28 euro
c3) manutenzione	<u>6.000,00 euro</u>
<b>totale</b>	<b>totale 34.784,98 euro</b>

TOTALE PARTE TERMICA	EURO 62.886,39
TOTALE PARTE ELETTRICA	EURO 60.814,58
TOTALE MANUTENZIONI	<u>euro 26.000,00</u>
<b>TOTALE</b>	<b>EURO 149.700,97</b>

L'Importo totale a base di gara del servizio energia /anno è pari a **euro 149.700,97 iva inclusa**. Sul valore del totale annuo sarà calcolato un tasso di rivalutazione annuo del contratto del 2% a valere dal secondo anno.

Pertanto il valore totale della concessione del servizio energia a base di gara (10 anni) sarà pari a :



anno 1:	euro	149.700,97
anno 2:	euro	152.694,99
anno 3:	euro	155.748,89
anno 4:	euro	158.863,87
anno 5:	euro	162.041,14
anno 6:	euro	165.281,97
anno 7:	euro	168.587,61
anno 8:	euro	171.959,36
anno 9:	euro	175.398,55
anno 10:	euro	178.906,52
<b>totale complessivo</b>	<b>euro</b>	<b>1.489.482,88 iva inclusa</b>

A tale importo andrà sommato l'importo erogato dalla Regione Marche (fino ad un massimo di euro 300.000,00) , quale quota rimborso lavori ,portando così il valore della concessione, comprensivo del corrispettivo dei lavori di riqualificazione ad euro **1.789.482,88 iva inclusa**.

Tale somma risulterà infatti dalla differenza tra l'anticipazione sui lavori, corrisposta dal Comune al Concessionario in unica soluzione a collaudo avvenuto, pari a presunti euro 600.000,00 (a base di gara , da quadro economico approvato con delibera 104 del 06/03/2018 , comprese le spese per il progetto esecutivo che la Concessionaria fatturerà al Comune di Ancona, salve migliorie proposte dal Concessionario a proprio esclusivo carico) e la restituzione dell' anticipo del Comune ,come innanzi detto, decurtato della somma corrisposta dalla Regione Marche (pari al 50% della stessa somma, con un limite massimo di euro 300.000,00) .

La somma di restituzione dell'anticipo al Comune di Ancona (pari a euro 300.000,00 o maggiore che dovesse derivare da un'erogazione della regione Marche inferiore al limite massimo ) dovrà essere corrisposta al comune entro 30 giorni dall'erogazione del contributo della regione Marche e comunque non oltre 30 gg dall'assegnazione del contributo stesso.

Tutte le cifre suddette saranno soggette a regolare fatturazione tra le parti.

In particolare si evidenziano le seguenti somme , presuntive, poste a carico della Concessionaria:

- a) euro 516.787,53 per lavori
- b) euro 11.214,29 per incentivo per le funzioni tecniche svolto dal personale dipendente
- c) euro 51.678,75 per IVA
- d) euro 20.319,43 per spese di progettazione esecutiva, direzione lavori, collaudo compresi oneri accessori

totale euro 600.000,00

La somma di cui ai punti a) e c) sarà corrisposta dal Comune di Ancona alla concessionaria a titolo di corrispettivo lavori dietro fatturazione.

La somma di cui al punto b) sarà corrisposta dal Comune al personale dipendente ai sensi dell'art . 113 del D.Lgs. 50/2016 e sarà soggetta a ristoro da parte della concessionaria al Comune.

**Tali somme, fatta salva la possibilità di migliorie da parte della Concessionaria in sede di gara, saranno soggette ad anticipazione da parte del Comune di Ancona e oggetto di contabilizzazione a misura nelle forme di legge da sottoporre alla Regione Marche per la corresponsione del contributo.**

**La concessionaria restituirà al Comune la differenza tra la cifra anticipata dal Comune come sopra detto e il contributo regionale (pari a massimi 300.000,00) con la seguente dicitura “ restituzione anticipo del Comune di Ancona per la quota lavori e progettazione a carico della concessionaria incorporata nel canone di gestione”.**

L'importo contrattuale definitivo risulterà da quanto offerto dal Concorrente sotto forma di ribasso percentuale sul canone per il servizio energia a cui si sommerà, come anzidetto la somma restituita dalla Regione MARche di massimi euro 300.000,00 .

L'appalto sarà aggiudicato attraverso l'offerta economica articolata per i vari servizi ed opere di adeguamento normativo e razionalizzazione tecnologica.

Gli importi dei canoni di gestione tengono conto di tutti gli oneri connessi sia all'espletamento dei servizi e dei lavori di adeguamento normativo e riqualificazione energetica. Tutti gli importi suddetti sono inclusivi di I.V.A. Non saranno accettate offerte in aumento sia nell'importo complessivo che negli importi annui. Non sono ammesse offerte parziali.

La Stazione Appaltante durante l'attuazione dell'Appalto può ordinare, alle stesse condizioni del contratto, un aumento o una diminuzione delle forniture/servizi/lavori fino alla concorrenza del quinto dell'ammontare complessivo ai sensi del art. 11 del R.D. n. 2440 del 1923.

L'importo di offerta comprenderà tutti gli adempimenti che l'Appaltatore dovrà porre in essere per l'espletamento dei lavori di adeguamento normativo e razionalizzazione tecnologica e dei Servizi e delle attività a ciascun Servizio correlate. Essi si intendono altresì comprensivi di ogni e qualsiasi compenso, provvigione o altro diritto spettanti all'Appaltatore, nonché di tutte le spese ed i costi di qualsivoglia natura sopportati o che debbano essere sopportati dall'Appaltatore, dai suoi subfornitori o subappaltatori per la realizzazione dei Servizi/lavori.

I prezzi dell'offerta dovranno essere formulati sulla base delle indicazioni contenute nei Capitolati tecnici prestazionali dei vari Servizi allegati al presente CSA.

**L'Appaltatore, per il fatto di avere presentato la sua offerta, espressamente riconosce che i corrispettivi offerti sono remunerativi di tutti gli oneri diretti ed indiretti che lo stesso sosterrà per realizzare, nei tempi offerti ed a regola d'arte, tutti i lavori e i servizi in Appalto ed inoltre tutte le incombenze e gli interventi necessari a garantire l'incolumità pubblica, di persone o cose.**

I canoni per il servizio energia saranno corrisposti secondo le scadenze e modalità previste nel capitolato di servizio.

### **1.10 ELENCO DOCUMENTI CONTRATTUALI**

I documenti di progetto di riferimento sono i seguenti:

1. Disciplinare di gara;
2. Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenti;
3. Capitolato Speciale d'Appalto-sez. lavori;
4. Capitolato tecnico prestazionale servizio ed allegati
5. prezzario regionale Marche 2018 in materia di lavori pubblici (non materialmente allegato);

## **2. CAPITOLO 2 - CONDIZIONI GENERALI DELL'APPALTO**

### **2.1 STIPULA DEL CONTRATTO**

La Stazione Appaltante, espletato il procedimento di aggiudicazione, comunicherà all'impresa aggiudicataria il risultato della gara, invitandola a:

- Costituire nelle forme di legge, la garanzia definitiva prevista nel presente CSASE e nel CSAL;
- Consegnare la documentazione ed i certificati necessari per la verifica del possesso dei requisiti;
- Fornire gli atti relativi al mandato conferito alla Capogruppo in caso di RTI;
- Depositare copia delle polizze di assicurazione previste nel presente CSASE e nel CSAL;
- Rimettere, mediante deposito presso la tesoreria del Comune di Ancona le spese relative alla stipulazione del contratto;
- Inviare la documentazione prescritta per il rilascio delle comunicazioni e delle informazioni Antimafia, ai sensi del Regolamento approvato con D.P.R. 3 giugno 1998, n. 252.

Se l'Impresa aggiudicataria rifiutasse di addivenire alla stipula del contratto o ritardasse gli adempimenti di propria spettanza oltre il termine fissato per l'invio della documentazione, la Stazione Appaltante potrà dichiararla decaduta dall'aggiudicazione incamerando la cauzione provvisoria prevista nel bando di gara. Nel caso che l'impresa aggiudicataria venisse dichiarata decaduta la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di affidare l'Appalto al concorrente che segue nella graduatoria di merito stilata in sede di aggiudicazione della gara, ponendo a carico dell'Impresa inadempiente gli eventuali oneri e maggiori spese derivanti da ciò.

## **2.2 FASE DI AVVIAMENTO DEL CONTRATTO**

Dal momento in cui viene firmato da entrambe le parti il verbale di consegna degli impianti per la gestione, parte l'attivazione del servizio. Tuttavia si concede all'Appaltatore un periodo massimo di 2 (due) mesi di familiarizzazione con l'edificio/impianti. In tale periodo l'impresa aggiudicataria potrà affinare definitivamente le consistenze e mettere a regime l'organizzazione di commessa ed i relativi sistemi informatici. Trascorso tale periodo di messa a regime del sistema inizierà il monitoraggio ed il controllo del servizio da parte del Comune.

## **2.3 VARIAZIONE DEI SERVIZI E AMPLIAMENTO IN FASE CONTRATTUALE**

La presentazione dell'offerta costituisce impegno al soddisfacimento di tutti (nessuno escluso) gli obblighi scaturenti dal contenuto dello schema di contratto, del presente Capitolato d'Oneri, dal Disciplinare di Gara, dai vari Capitolati Tecnici, e comunque da tutti i documenti facenti parte del contratto.

Oltre ai servizi elencati nella sezione "Oggetto dell'Appalto", la Stazione Appaltante si riserva di richiedere, nel corso del contratto, nel caso queste si rivelassero necessarie per una migliore esecuzione del contratto, delle variazioni in conformità a quanto previsto dall'art. 106 del D.Lgs. 50/2016.

In tal caso si procederà come previsto nel presente CSASE al paragrafo 1.7 e nel CSAL.

## **2.4 OSSERVANZA DELLE LEGGI, NORME E REGOLAMENTI**

L'Appaltatore è tenuto alla esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia comprese quelle che potessero essere emanate nel corso del contratto.

L'Appaltatore dovrà eseguire i servizi, le prestazioni ed i lavori, contrattualmente affidati nella piena e totale osservanza dei regolamenti, delle normative e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di:

- gestione dei servizi affidati;
- esecuzione di opere per lo Stato;
- sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- assunzioni obbligatorie e patti sindacali;
- prevenzione della criminalità mafiosa;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- sicurezza degli impianti di qualsiasi tipo;
- progettazioni ed esecuzione di opere in muratura, ferro e cemento armato;
- collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
- autorizzazioni e concessioni da parte degli organi di controllo;
- autorizzazioni igienico-sanitarie;
- prevenzione incendi;
- impianto ed esercizio ascensori e montacarichi;
- norme di sicurezza negli impieghi degli oli minerali.

La sottoscrizione del contratto e del presente Capitolato d'Oneri da parte dell'Appaltatore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle suddette norme e di loro incondizionata accettazione. L'Appaltatore è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte di subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

## **2.5 RAPPORTI CON LA STAZIONE APPALTANTE**

### **2.5.1 DOMICILIO LEGALE DELL'APPALTATORE E SEDE OPERATIVA**

All'atto del perfezionamento del contratto l'Appaltatore comunicherà alla Stazione Appaltante il proprio domicilio legale – amministrativo.

Contestualmente l'Appaltatore dovrà predisporre la sede operativa (uffici, call center, magazzini, ecc.), presso la quale il Responsabile in loco terrà tutti i contatti tecnici ed organizzativi inerenti i servizi appaltati (vedi Disciplinari Tecnici).

È inoltre fatto obbligo all'Appaltatore, ogni qual volta il Referente della Stazione Appaltante o suo delegato lo ritenga necessario, recarsi di persona, od inviare persona dotata di adeguata rappresentatività e gradita alla Stazione Appaltante, presso gli uffici dello stesso nell'orario stabilito, per ricevere ordini e comunicazioni relative all'Appalto.

In caso di urgenza vi si dovrà recare non appena ricevuta la convocazione.

Tutte le comunicazioni e intimazioni relative all'Appalto dovranno essere fatte direttamente al domicilio eletto. Le intimazioni degli atti giudiziari si eseguono con Ufficiale Giudiziario; le altre notificazioni possono eseguirsi in tutte le forme previste dalla legislazione vigente.

### **2.5.2 REFERENTE DEL COMUNE DI ANCONA**

La Stazione Appaltante designerà all'inizio del contratto un **Responsabile Unico del Procedimento e/o Energy Manager** che lo rappresenterà nei rapporti con l'Appaltatore al fine di verificare in corso d'opera e con gli strumenti più opportuni la perfetta osservanza di tutte le prescrizioni contrattuali, in conformità anche con quanto stabilisce l'art.1662 del C.C.

La presenza del personale della Stazione Appaltante, i controlli e le verifiche da esso eseguiti, le disposizioni o prescrizioni da esso emanate, non svincolano l'Appaltatore dagli obblighi e responsabilità inerenti alla buona esecuzione dei lavori e servizi ed alla loro rispondenza alle clausole contrattuali, né lo liberano dagli obblighi su di esso incombenti in forza delle leggi, regolamenti e norme in vigore.

Per l'espletamento dei sopraccitati compiti, il Referente della Stazione Appaltante avrà il diritto in qualsiasi momento ad accedere ai luoghi nei quali l'Impresa svolge la sua attività.

Il Referente della Stazione Appaltante dovrà essere tempestivamente informato di ogni evento e delle iniziative intraprese per limitare i danni e le disfunzioni agli impianti e agli immobile.

### **2.5.3 RAPPRESENTANZA DELL'APPALTATORE**

L'Appaltatore nominerà quale proprio rappresentante delegato a tenere i rapporti con la Stazione Appaltante un proprio tecnico con laurea in ingegneria od equipollente, con esperienza documentata di almeno 5 (cinque) anni in settori di attività attinenti quelle in Appalto, che assumerà la carica di **Responsabile di Commessa** per l'Appaltatore, il quale dovrà avere piena conoscenza della documentazione di Appalto e dovrà essere munito dei poteri necessari, risultanti da procura con firma autenticata, per la gestione dei lavori e servizi oggetto dell'Appalto.

L'Appaltatore dovrà inoltre nominare un **Responsabile in Loco** dell'Impresa, scelto tra il proprio personale munito di laurea in ingegneria o diploma tecnico, con esperienza documentata di almeno 5 anni in settori di attività attinenti quelle in Appalto.

L'Appaltatore nominerà infine un **Responsabile degli Aspetti della Sicurezza sul lavoro** con il compito di sovrintendere agli interventi di protezione e prevenzione dei rischi in attuazione del D.Lgs 81/08 ed integrazioni e di redigere il piano di sicurezza dei lavori e dei servizi coordinandolo con tutti i piani di sicurezza delle eventuali Ditte coinvolte nei lavori.

Nel caso in cui l'Appaltatore risulti un RTI, il Responsabile di Commessa per l'Appaltatore ed il Responsabile in Loco dovranno essere unici per tutte le Società raggruppate, dovranno avere le deleghe ed i poteri per firmare gli atti contabili e quant'altro necessario per la gestione dei servizi.

L'Appaltatore che personalmente non segua le prestazioni di lavori o servizio o che sia impedito, anche temporaneamente, alla firma degli atti nascenti del contratto, è tenuto a delegare, temporaneamente, un suo legale rappresentante. La delega dovrà pervenire alla Stazione Appaltante a mezzo lettera raccomandata.

Per l'espletamento dei Servizi il Responsabile in Loco dovrà avvalersi almeno due **Responsabili Tecnici**, muniti di diploma tecnico; ad esso sono demandate le mansioni di coordinamento operativo delle maestranze impiegate in ogni Servizio.

È fatto obbligo all'Appaltatore di indicare il recapito postale e di precisare le modalità con le quali desidera che siano effettuati i pagamenti, indicando le persone eventualmente delegate alla riscossione delle somme dovute.

La cessazione o la decadenza dell'incarico delle persone eventualmente delegate, qualunque ne sia la causa, deve essere tempestivamente notificata alla Stazione Appaltante. In difetto di tale notizia, la Stazione Appaltante non assume alcuna responsabilità per i pagamenti eventualmente eseguiti a persona non più autorizzata a riscuotere.

Resta inteso che nella gestione dei lavori e servizi la Stazione Appaltante riconoscerà, nei rapporti con l'Appaltatore, soltanto questi rappresentanti.

#### **2.5.4 PERSONALE**

La ditta appaltatrice risponde del proprio personale anche nei confronti di terzi.

Detto personale dovrà rispettare la disciplina regolamentare dell'Amministrazione appaltante e chiunque tra il personale stesso non risultasse di gradimento dell'Amministrazione dovrà senz'altro, a semplice richiesta della medesima, essere sostituito.

L'Amministrazione rimane estranea ad ogni rapporto tra la ditta e il suo personale; essa non procederà però alla liquidazione annuale dei servizi oggetto dell'appalto se la ditta non avrà prodotto copia del DM 10 e le denunce comprovanti l'adempimento degli obblighi assicurativi e di ogni altro obbligo in materia di rapporto di lavoro.

La ditta è inoltre tenuta all'osservanza dei contratti collettivi di lavoro vigenti e futuri, stabiliti dalle rispettive organizzazioni di categoria competenti.

#### **2.5.5 REPERIBILITÀ**

L'Appaltatore dovrà garantire la reperibilità del Responsabile in Loco o dei Responsabili Tecnici al fine di fronteggiare in qualsiasi momento, anche nei giorni festivi e di notte le emergenze, le situazioni di pericolo o di inagibilità, nonché i danni all'immobile.

Gli addetti a tale compito dovranno essere dotati di telefono cellulare e poter disporre degli uomini, dei mezzi e delle attrezzature atte ad eliminare il pericolo e/o il danno incombente.

Il Referente dell'Appalto per conto della Stazione Appaltante dovrà essere tempestivamente informato di ogni evento e delle iniziative intraprese per limitare i danni e le disfunzioni agli impianti e all'immobile.

#### **2.5.6 ASSISTENZA E REPERIBILITÀ DURANTE LE MANIFESTAZIONI**

Gli impianti sportivi della cittadella sono qualificati come locali di pubblico spettacolo.

Pertanto, ai sensi della normativa vigente, durante le manifestazioni sportive, la gestione degli impianti sportivi dovrà assicurare la presenza di personale esperto sugli impianti.

Non è richiesta pertanto la presenza di personale della concessionaria durante le manifestazioni , ma, al fine di non interrompere le stesse in caso di guasto, la concessionaria dovrà assicurare un idoneo sistema di reperibilità in modo da garantire l'intervento **entro 30 minuti dalla chiamata**.

Il mancato svolgimento o l'interruzione di una manifestazione sportiva a causa di malfunzionamenti di impianti sotto la gestione della concessionaria comporterà le penali di cui al successivo articolo e il risarcimento del danno qualora ne ricorrano gli estremi.

Il servizio di reperibilità è compreso nel corrispettivo di gestione.

#### **2.5.7 COMUNICAZIONI TRA LE PARTI**

La ditta dovrà proporre un sistema informativo, esso costituisce lo strumento da utilizzare di preferenza per le comunicazioni tra le Parti contraenti.

È in facoltà delle parti utilizzare anche altri mezzi di comunicazione (posta, fax, mail) purché adeguatamente riscontrabile tra le parti.

Il flusso delle informazioni e delle relazioni tra le parti dovrà essere organizzato mediante l'utilizzo di modulistica predisposta dall'Appaltatore ed approvata dalla Stazione Appaltante.

Lo stesso dovrà coinvolgere prioritariamente anche i gestori degli impianti sportivi, pur non essendo parte attiva nel presente affidamento.

Le comunicazioni di servizio tra Concessionario e Gestori, relativamente a modifiche dello svolgimento dello stesso dovrà interessare il Concedente in copia.

Di ogni variazione richiesta dai gestori che comporti un supplemento economico ai fini del calcolo del corrispettivo , dovrà essere preventivamente inoltrata la relativa quantificazione al Concedente per una corretta tenuta contabile della stessa.

I Responsabili dell'Appalto designati dalla Stazione Appaltante potranno impartire disposizioni, raccomandazioni ed osservazioni sullo svolgimento dei servizi al Responsabile di Commessa e al Rappresentante in Loco dell'Appaltatore, i quali dovranno fornire proprie precisazioni entro le 24 ore dal ricevimento delle stesse.

Con le scadenze periodiche sotto precisate, il Responsabile di Commessa dovrà inoltrare ai Responsabili dell'Appalto per conto della Stazione Appaltante rapporti periodici, specifici per ogni servizio e/o lavoro, in grado di documentare la quantità e la qualità delle prestazioni effettuate a quella data.

#### **2.5.8 SITUAZIONI DI PERICOLO**

In caso di pericolo grave ed immediato per la salute e la sicurezza dei lavoratori e di terzi, l'Appaltatore è tenuto ad assumere tutte le iniziative ed a compiere tutte le attività di prevenzione necessarie ad evitare il verificarsi o l'aggravarsi di danni a persone e cose.

L'Appaltatore dovrà concordare con il Referente dell'Appaltatore modalità operative connesse con l'eccezionalità dell'evento.

Superata la fase di emergenza, l'Appaltatore dovrà documentare adeguatamente al Referente dell'Appaltatore eventuali spese sostenute, nonché i lavori ancora da eseguirsi e le conseguenze che ne deriveranno per il regolare svolgimento dei servizi previsti dall'Appalto.

#### **2.6 CESSIONE DEL CONTRATTO O DEI CREDITI**

Alle Parti è fatto divieto di cedere o trasferire diritti e/o obbligazioni di cui al contratto, senza il preventivo assenso dell'altra parte. Tale divieto è applicabile anche con riguardo alla cessione di crediti e ad atti di disposizione dei crediti in genere (mediante mandati all'incasso, cessioni in garanzia, etc.) che intendano comunque perseguire, o di fatto realizzino, anche se in via indiretta, l'effetto della cessione.

## **2.7 SUBAPPALTO**

**Il subappalto è consentito solamente se tale facoltà è indicata nel modulo di partecipazione alla gara.**

**Le ditte affidatarie del subappalto dovranno possedere le abilitazioni di cui al DM 37/08 alle rispettive categorie.**

E' consentito, previa autorizzazione della Stazione Appaltante, il subappalto delle opere specialistiche attinenti alle prestazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria nei limiti e con le modalità dalla legge.

Il concorrente dovrà dichiarare l'intenzione di avvalersi del subappalto, indicandone forme e modalità all'atto della presentazione dell' offerta. Detta dichiarazione dovrà essere allegata all' offerta economica così come previsto dal Disciplinare di Gara.

I lavori, forniture e servizi affidati in subappalto non potranno essere oggetto di ulteriore subappalto pertanto il subappaltatore non potrà subappaltare a sua volta i lavori.

L'Appaltatore resterà in ogni caso responsabile nei confronti della Stazione Appaltante per tutti i ritardi, gli inadempimenti e/o le mancanze in genere nell'esecuzione del contratto che possano direttamente o indirettamente essere dovuti a ritardi o inadempimenti dei propri subappaltatori o subfornitori per l'esecuzione delle opere oggetto di subappalto. Alla stessa maniera, l'Appaltatore solleverà la Stazione Appaltante stesso da ogni pretesa dei subappaltatori o da richieste di risarcimento danni avanzate da terzi in conseguenza all'esecuzione di lavori subappaltati.

In caso di subappalto regolarmente autorizzato, la Stazione Appaltante rimarrà comunque estraneo ai rapporti intercorrenti tra l'Impresa Subappaltatrice e l'Appaltatore, la quale rimarrà unico e diretto responsabile della qualità e della corretta esecuzione dei lavori nonché del rispetto dei programmi.

Il subappalto non autorizzato comporterà le sanzioni penali previste dalle norme cogenti nonché la risoluzione dal contratto ai sensi del seguente articoli.

Ai sensi delle vigenti normative, non sono considerati subappalti:

- forniture con posa in opera ai sensi dell'art.18 della Legge n. 55/90;
- fornitura di materiali;
- fornitura di manufatti e di impianti prodotti da ditte specializzate.

Alla manutenzione, infine, di particolari apparecchiature di sicurezza, tra cui quelle cifrate o customizzate, da attuarsi con procedure riservate, la Stazione Appaltante potrà eventualmente provvedere direttamente, al di fuori del Servizio appaltato.

## **2.8 FORZA MAGGIORE**

Le Parti non saranno ritenute inadempienti qualora l'inosservanza degli obblighi derivanti dal contratto sia dovuto a forza maggiore, derivanti da eventi non prevedibili, quali guerre, disordini, catastrofi, epidemie, calamità naturali.

Quella tra le Parti che sia colpita da un evento di forza maggiore dovrà notificare all'altra per iscritto, il verificarsi dell'evento stesso entro e non oltre 72 (settantadue) ore dal suo venire in essere. L'Appaltatore è tenuto comunque a comunicare tempestivamente, utilizzando tutti i mezzi disponibili, il verificarsi di una situazione di forza maggiore.

Nel caso in cui l'evento di forza maggiore non perduri (o si possa ragionevolmente prevedere non debba perdurare) per un periodo superiore a 3 (tre) mesi, le Parti non saranno esentate dalle rispettive obbligazioni per l'adempimento del contratto; è comunque inteso che tutti i termini qui previsti saranno comunque estesi per un periodo pari a quello di durata dell'evento di forza maggiore. Per il caso, invece, che l'evento di forza maggiore perduri (o sia ragionevolmente

prevedibile debba perdurare) per un periodo superiore a 3 (tre) mesi e le Parti non concordino sulle conseguenti necessarie modifiche da apportare ai termini del contratto, ciascuna di esse avrà facoltà di risolvere il contratto stesso dandone avviso all'altra parte mediante comunicazione scritta.

I danni che dovessero derivare all'immobile ed agli impianti in gestione a causa dell'arbitraria esecuzione non potranno mai essere ascritti a causa di forza maggiore e dovranno essere riparati a cura e spese dell'Appaltatore, il quale altresì è obbligato a risarcire gli eventuali danni indiretti al Comune.

## **2.9 RISERVATEZZA E PROPRIETÀ DEI DATI**

Tutta la Documentazione Contrattuale consegnata all'Appaltatore nell'ambito o comunque correlata all'esecuzione del Contratto, così come tutta la documentazione tecnica che dovesse essere creata dalla Stazione Appaltante e dall'Appaltatore (congiuntamente e non) durante la vigenza del Contratto, sono, resteranno e, comunque, diverranno automaticamente di esclusiva proprietà della Stazione Appaltante.

L'Appaltatore dichiara e riconosce espressamente di non avere alcun diritto di utilizzo, cessione a terzi o riproduzione in alcuna forma della documentazione sopra menzionata.

Le summenzionate prescrizioni non si applicheranno esclusivamente in relazione a quelle informazioni:

- che fossero già note all'Appaltatore precedentemente a comunicazioni che egli abbia ricevuto nell'ambito del Contratto;
- che divengano di pubblico dominio, salvo che ciò accada a seguito di violazioni del Contratto;
- la cui divulgazione sia imposta dalla legge o sia espressamente autorizzata per iscritto dalla Stazione Appaltante.

Le Parti si impegnano a non divulgare a terzi i termini e le condizioni del Contratto, fatta eccezione per il caso in cui tale divulgazione sia imposta dalla legge o autorizzata per iscritto dal Comune.

## **2.10 TRATTAMENTO DEI DATI**

Ai sensi di quanto previsto dal D. Lgs 163/2003 e GDPR in tema di trattamento di dati personali, la Stazione Appaltante e l'Appaltatore provvederanno a definire, all'atto della stipula del contratto, le modalità e le finalità dei trattamenti di dati personali che verranno effettuati per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

Il Comune di Ancona seguirà il trattamento dei dati necessari all'esecuzione delle procedure di Appalto e aggiudicazione in ottemperanza ad obblighi di Legge. I trattamenti dei dati saranno improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e nel rispetto delle misure di sicurezza.

## **2.11 COPERTURE ASSICURATIVE**

La Stazione Appaltante è esonerata da ogni responsabilità per danni, infortuni o altro che dovesse accadere per qualsiasi causa all'Appaltatore ed al personale di questo, nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente disciplinare, convenendosi a tale riguardo che qualsiasi eventuale onere è già compensato nei corrispettivi del contratto.

L'Appaltatore risponderà pienamente per danni alle persone ed alle cose che potessero derivare alla Stazione Appaltante da qualsiasi pretesa o molestia che al riguardo le venisse mossa. Allo scopo, l'Appaltatore deve, comunque provvedere all'accensione di una polizza assicurativa, con massimale non inferiore ad Euro 5.000.000,00 per la copertura dei rischi derivanti dalle attività appaltate per danni involontariamente o accidentalmente cagionati a cose ed al patrimonio immobiliare e Euro 6.000.000,00 per la copertura dei rischi derivanti dalle attività appaltate per danni involontariamente o accidentalmente cagionati a terzi, per morte, lesioni personali, etc. verso terzi (ivi compresi gli utilizzatori dei vari edifici in cui sono ubicati gli impianti che dipendenti della Stazione



Appaltante). La polizza recherà nel novero degli assicurati anche l'Azienda Appaltatrice (comprensivi di figure responsabili, dipendenti ed eventuali incaricati esterni), e sarà del tipo:

#### **relativamente ai servizi**

- RCT/RCO;
- “Garanzia di Fornitura” di durata biennale contro i rischi di cui all’art.1667 C.C..

#### **relativamente ai lavori**

- C.A.R. “tutti i rischi del costruttore”;
- RCT/RCO;

Comunque indipendentemente dall’obbligo sopra citato, l’Appaltatore assume a proprio carico ogni responsabilità sia civile che penale conseguente agli eventuali danni che potessero occorrere a persone o cose a seguito dell’espletamento delle sue funzioni.

Agli effetti assicurativi, l’Appaltatore, non appena a conoscenza dell’accaduto, è tenuto a segnalare alla Stazione Appaltante eventuali danni o sinistri occorsi.

In ogni caso, danni, rischi, responsabilità di qualsiasi natura riguardanti le persone e le cose in genere, derivanti dai lavori o comunque ai medesimi ricollegabili si intendono assunti dall’Appaltatore che ne risponderà in via esclusiva, esonerandone già in via preventiva ed espressamente la Stazione Appaltante.

Spetterà quindi sempre all’Appaltatore l’obbligo di rappresentare e sostituire in giudizio sia la Stazione Appaltante che i tecnici da esso preposti alla sorveglianza per azioni che possano venire eventualmente proposte da terzi, per pretesa di risarcimento danni arrecati in dipendenza dell’effettuazione dei lavori oggetto del presente Appalto.

L’Appaltatore dovrà provvedere a sua cura e spese all’assicurazione obbligatoria per legge di tutte le maestranze da essa dipendenti.

L’Appaltatore, dovrà eseguire i lavori sotto la propria ed esclusiva responsabilità, assumendone tutte le conseguenze nei confronti della Stazione Appaltante e di terzi.

L’Appaltatore è obbligato ad adottare, nell’esecuzione di tutti i lavori, ogni procedimento ed ogni cautela necessari a garantire la vita e l’incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori stessi e dei terzi, nonché ad evitare qualsiasi danno agli impianti, a beni pubblici o privati.

Copia della polizza assicurativa dovrà essere depositata all’atto della firma del contratto presso la Stazione Appaltante, il quale si riserva la facoltà in caso di ritardo ed inadempienza, di provvedere direttamente a tale assicurazione con il recupero dei relativi oneri.

L’Appaltatore, infine, è responsabile del buon andamento del servizio a lui affidato e della passività in cui la Stazione Appaltante dovesse incorrere a seguito dell’inosservanza di obblighi facenti carico direttamente a lui ed al personale da lui dipendente.

La sorveglianza da parte del settore tecnico della S.A., che potrà anche essere saltuaria, non diminuisce in nulla la responsabilità della Impresa per quanto riguarda l’esatto adempimento degli ordini impartiti e la buona esecuzione delle opere, nonché l’osservanza delle buone regole dell’arte e la buona qualità dei materiali impiegati e l’eventuale responsabilità per danni a cose e persone.

## **2.12 PROTEZIONE DELL’AMBIENTE**

L’Appaltatore è tenuto, nello svolgimento delle attività, al rigoroso rispetto della normativa per la protezione dell’ambiente.

Dovrà tra l’altro, in particolare:

- limitare al massimo e tenere sotto controllo l’uso di sostanze pericolose o tossico-nocive;
- evitare le dispersioni di prodotti o residuati liquidi;
- raccogliere in maniera differenziata e classificata tutti gli scarti e residui provenienti dalle operazioni di manutenzione, assicurando la pulizia dell’ambiente in cui ha operato;
- provvedere all’asporto e conferimento di componenti da rottamare;

- adottare tutte le misure atte a limitare le emissioni in atmosfera.

In particolare l'Appaltatore si impegna al rispetto delle normative vigenti in materia di emissione di gas in atmosfera e allo smaltimento dei rifiuti prodotti dalle lavorazioni in appalto.

L'Appaltatore quindi si impegna, sollevando e manlevando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità, ad effettuare, a sua cura e spese, lo smaltimento dei rifiuti e dei materiali di risulta nel rispetto più ampio delle normative vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti civili ed industriali.

A tal proposito si fa obbligo all'Appaltatore di produrre alla Stazione Appaltante la documentazione che indichi la destinazione finale del trasporto e attesti che il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti sia stato affidato a ditta in possesso delle necessarie autorizzazioni.

### **2.13 NORME DI SICUREZZA, DISPOSIZIONI INERENTI LA MANODOPERA, NORME DI PREVENZIONE INFORTUNI**

Nella esecuzione del servizio in oggetto, l'Aggiudicataria è tenuta alla integrale adozione ed osservanza delle norme antinfortunistiche vigenti, nessuna esclusa, al fine di sollevare questa Amministrazione Comunale e i suoi rappresentanti da ogni responsabilità in merito, dovute al mancato rispetto per incuria e/o negligenza.

**Ogni responsabilità ricadrà pertanto sull'Aggiudicatario, con pieno sollievo tanto del Comune di Ancona quanto del personale da esso preposto alla direzione e sorveglianza; a tal fine deve essere predisposto un piano operativo di sicurezza per ogni edificio (o categorie di edifici con problematiche analoghe) ai sensi delle vigenti norme e strutturato sulla scorta delle indicazioni del DUVRI allegato agli atti di gara.**

Sono a carico dell'Appaltatore gli oneri ed obblighi che seguono compreso le spese conseguenti:

- l'adozione di sua iniziativa, nell'esecuzione di tutti i servizi e lavori, dei procedimenti e cautele di qualsiasi genere atti a garantire la vita e l'incolumità agli operai, alle persone addette ai lavori e ai terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati, a garantire la più completa sicurezza delle opere e dei luoghi
- l'osservanza delle disposizioni previste nel D.Lgs. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni e ogni altra norma, anche emanata durante il corso dell'appalto, in materia di sicurezza dei lavoratori
- la formazione degli eventuali cantieri attrezzati, con tutti i più moderni e perfezionati impianti, per assicurare una perfetta e rapida esecuzione di tutte le opere da eseguire.

L'Impresa aggiudicataria sarà sempre responsabile, nei confronti dell'Ente Appaltante, della regolarità dei lavori stessi anche per quei lavori eseguiti da imprese subappaltatrici.

**Nel prezzo offerto per i vari servizi si intendono compresi i compensi per la sicurezza, in quanto non previsti dal DUVRI.**

L'Appaltatore assumerà altresì a proprio carico tutte le spese o i danni conseguenti alla mancata esecuzione delle opere previste in capitolato che dovessero dar luogo a contestazioni di violazioni di norme, ivi comprese le spese derivanti da eventuali oblazioni conseguenti alle violazioni contestate. Di qualsiasi infortunio verificatosi nell'espletamento dei servizi dovrà essere data immediata comunicazione al Referente della Stazione Appaltante e immediata registrazione e archiviazione a fini statistici.

### **2.14 RELAZIONE ANNUALE E MONITORAGGIO**

La relazione, da emettere entro il mese di gennaio di ogni anno a partire dal secondo di gestione e manutenzione, dovrà contenere una sintesi dello stato di efficienza e sicurezza degli edifici e dei loro impianti, una sintesi delle attività svolte ed una previsione circa il loro andamento futuro.

Dovrà contenere inoltre le condizioni al contorno per ogni immobile ( gradi giorno esterni, parametri microclimatici per ogni zona omogenea all'interno degli edifici e relativi orari di funzionamento) in modo da costituire la base per il ricalcolo del canone annuale.

LA stessa dovrà inoltre evidenziare situazioni di scostamento rispetto al piano economico finanziario asseverato ovvero l'allineamento allo stesso.

Il sistema di monitoraggio è costituito da rapporti a cadenza mensile estrapolati dal programma informatizzato accessibile dalle postazioni comunali per la verifica dei consumi real time, degli interventi, ore di funzionamento ed altri dati che l'Amministrazione riterrà utile conoscere.

**Il monitoraggio dell'andamento dei consumi sarà eseguito al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi previsti dal contratto servizio e plus e quindi dei risparmi sui consumi .**

Dovrà essere realizzata almeno 1 postazione remota di sola lettura presso gli uffici della S.A. con il software interfacciato con il sistema per verificare in tempo reale i parametri di funzionamento ed i consumi all'interno della cittadella sportiva ed una postazione operativa di controllo presso ogni impianto sportivo . Il software dovrà avere interfaccia di tipo grafico e programmabile per più situazioni di lavoro in modo da poter gestire in automatico tutte le condizioni di esercizio degli impianti sportivi.

## **2.15 MONITORAGGIO DELLA SICUREZZA**

Particolare rilevanza assume il compito da parte dell'Appaltatore di mettere in campo tutte le procedure e le strumentazioni atte a garantire la pubblica incolumità.

A tal fine adotterà il metodo della verifica preventiva, mediante un meticoloso monitoraggio programmato sulla base dei rilievi dello stato e di mirate analisi, utilizzando la più moderna tecnologia e strumentazione che consente di realizzare "prove non distruttive".

Gli impianti connessi con l'utilizzo dei combustibili o fluidi a temperature pericolose dovranno essere sorvegliati impegnando personale altamente qualificato o con sistemi di controllo a distanza.

La Stazione Appaltante dovrà essere permanentemente informato mediante la redazione di verbali, relazioni tecniche e rapporti specifici utilizzando il sistema informativo offerto.

L'Appaltatore assume direttamente ogni responsabilità in ordine ai risultati delle verifiche, delle analisi e dei collaudi eseguiti da struttura professionale abilitata da lui incaricata.

I concorrenti dovranno predisporre specifici POS, per singolo edificio o gruppi di edifici simili o lavorazioni simili su gruppi di edifici, descrivendo la procedura di lavoro, al fine di non incorrere in rischi interferenti ai sensi del D.Lgs. 81/2008, relativa agli interventi di manutenzione a carico del Comune di Ancona; la quale prevede sempre una programmazione temporale degli interventi da realizzare con l'interdizione dell'area interessata e, per lavori di manutenzione straordinaria di maggior rilievo, l'esecuzione dei lavori solo nei periodi di chiusura dell'attività ivi svolta.

In applicazione della normativa in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, la Ditta Aggiudicataria dovrà:

- fornire gli operatori che abbiano ricevuto una formazione specifica per l'attuazione delle misure di prevenzione incendi e lotta antincendio pari ad un rischio d'incendio medio per il personale da impiegare;
- dichiarare di aver assolto tutte le incombenze in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro di cui al D.Lgs. n.° 81/2008 e s.m.i.;
- garantire che tutti gli operatori siano idonei alla mansione specifica indicata nel presente capitolato.
- Valutare la necessità, o meno, di redigere il Documento Unico di Valutazione del Rischio da Interferenze.

## **2.16 OBBLIGHI VERSO I DIPENDENTI**

L'Appaltatore si obbliga ad osservare tutte le disposizioni ed ottemperare a tutti gli obblighi stabiliti dalle leggi, norme sindacali, assicurative, nonché dalle consuetudini inerenti la manodopera.

In particolare ai lavoratori dipendenti dell'Appaltatore ed occupati nei servizi dell'Appalto devono essere attuate condizioni normative e retributive non inferiori a quelle dei contratti collettivi di

lavoro applicabili alla loro categoria, in vigore per il tempo e la località in cui si svolgono i lavori stessi.

Tutti i lavoratori suddetti devono essere assicurati presso l'I.N.A.I.L. contro gli infortuni sul lavoro e presso l'I.N.P.S. per quanto riguarda le malattie e le assicurazioni sociali.

I suddetti obblighi vincolano l'Appaltatore anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla sua natura industriale o artigiana, dalla struttura e dimensione e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale.

All'uopo si precisa che l'Appaltatore deve trasmettere alla Stazione Appaltante entro 30 giorni dalla firma del contratto l'elenco nominativo del personale impiegato e la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali assicurativi ed enti infortunistici. Dovrà inoltre trasmettere le copie delle denunce contributive, previdenziali e assicurative, nonché quelle inviate agli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva con cadenza quadrimestrale.

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dalla Stazione Appaltante o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, la Stazione Appaltante medesimo comunica all'Appaltatore e, se del caso, anche all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e procede a una trattenuta del 10% sui pagamenti destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.

Il pagamento all'Appaltatore delle somme accantonate non è effettuato sino a quando dall'Ispettorato del Lavoro non sia stato accertato che gli obblighi predetti siano stati integralmente adempiuti.

Per le detrazioni e sospensioni dei pagamenti di cui sopra l'Appaltatore non può opporre eccezioni alla Stazione Appaltante né ha diritto a interessi corrispettivi, né a risarcimento di danni per tale titolo.

Le suddette norme si applicano anche alle eventuali imprese subappaltatrici: garante responsabile dell'applicazione delle disposizioni sarà l'Appaltatore.

La Stazione Appaltante si riserva il diritto di comunicare agli Enti interessati (Ispettorato del Lavoro, I.N.A.I.L., I.N.P.S.) l'avvenuta aggiudicazione del presente Appalto nonché richiedere ai predetti Enti la dichiarazione delle osservanze degli obblighi e la soddisfazione dei relativi oneri.

## **2.17 CAUZIONE DEFINITIVA DI GARANZIA E SPESE CONTRATTUALI**

L'Appaltatore, a proprie spese, dovrà costituire, prima della stipula del contratto, una fideiussione bancaria o assicurativa di primaria Banca o Compagnia operante sul territorio nazionale, a garanzia dell'integrale e tempestiva esecuzione degli obblighi assunti, pari al 10% del valore complessivo presunto del contratto.

**Detto importo potrà essere ridotto annualmente in proporzione al totale delle liquidazioni annuali, con il limite minimo di € 50.000,00 (cinquantamila) per consentire le eventuali operazioni di recupero spese di cui ai commi seguenti.**

La validità della garanzia è stabilita per tutta la durata del contratto. Nel caso in cui le parti concordino di prolungare i servizi oltre il termine previsto di durata originaria del contratto per motivi legati all'aggiudicazione di una nuova gara, la validità della garanzia dovrà essere estesa, a totale cura e spese dell'Appaltatore, per il periodo corrispondente al prolungamento concordato dei servizi.

La cauzione garantisce l'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, il risarcimento di danni derivato dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché il rimborso delle somme che la Stazione Appaltante avesse eventualmente pagato in più durante l'Appalto in confronto del credito dell'Appaltatore, risultante dalla liquidazione finale.

In caso di escussione della cauzione da parte della Stazione Appaltante, l'Appaltatore dovrà provvedere a reintegrarla entro il termine di trenta giorni dalla richiesta, a pena di risoluzione del contratto.

**La fideiussione dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta della Stazione Appaltante.**

**La cauzione sarà svincolata dopo sei mesi dal termine del contratto**, su richiesta scritta dell'Appaltatore, e potrà essere utilizzata, nei sei mesi successivi alla scadenza contrattuale, per il ripristino di impianti nei quali non sia stata effettuata corretta manutenzione e i cui difetti dovessero risultare in con evidenza dal contraddittorio tra nuovo gestore, Comune ed Appaltatore del presente contratto.

Fermo restando l'obbligo di iniziare il servizio alla data prescritta dalla Stazione Appaltante, l'avvenuto deposito della cauzione sarà condizione necessaria per l'effettuazione di qualsiasi pagamento all'Appaltatore. E' esclusa qualsiasi anticipazione sugli importi dell'Appalto.

Contestualmente alla cauzione definitiva l'Appaltatore dovrà versare l'importo relativo alle spese contrattuali. Sono altresì a carico dell'Appaltatore le spese relative alla stipula di nuovi contratti, conseguenti all'estensione o riduzione delle prestazioni.

## **2.18 ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'APPALTATORE**

L'importo d'Appalto, si intende comprensivo delle seguenti prestazioni:

- Tutte le prestazioni tecnico-professionali necessarie all'espletamento di pratiche amministrative degli enti pubblici preposti; sono perciò da intendersi a carico della Concessionaria tutte le incombenze tecnico-professionali necessarie per la regolarizzazione delle documentazioni ISPESL, ASL, PREFETTURA, UTIF, PROVINCIA, VVF inerenti gli impianti da esso gestiti (libretto matricolare, messa a terra, licenza di esercizio depositi di combustibile, ecc.). Sono altresì comprese le spese per pagamento di bollettini, diritti di segreteria e quant'altro necessario per le ispezioni periodiche e le autorizzazioni varie.
- L'assunzione di Terzo Responsabile dell'esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termici, così come definito all'art. 1 lett. O) del D.P.R. 412/93, sul quale ricadranno le eventuali sanzioni previste dalla legge 10/91 con l'obbligo di compilare e tenere aggiornati i libretti di centrale;
- L'assunzione del ruolo di Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia consumata nell'esercizio degli impianti termici (art. 19 della legge 10/91) con obbligo di comunicazione annuale al Ministero dell'Industria. L'Appaltatore, che per il rispetto della legge 10/91 e i suoi regolamenti d'attuazione deve nominare il "Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia", dovrà fornire alla Stazione Appaltante il nominativo comunicato al MICA (Ministero Industria Commercio e Artigianato). Egli collaborerà con la Stazione Appaltante al fine di promuovere nel corso della gestione attività di sorveglianza e individuare le azioni, gli interventi, le procedure e quant'altro necessario per promuovere l'uso razionale dell'energia.
- L'assunzione di Responsabilità per la predisposizione, la compilazione, la presentazione agli Enti preposti, la conservazione l'aggiornamento di tutti i documenti amministrativi e autorizzativi previsti dalla vigente legislazione per le opere e gli impianti oggetto dell'Appalto, sia per opere e impianti eventualmente nuovi, ristrutturati o modificati dall'Appaltatore, che per quelli preesistenti ma comunque affidati in Appalto;
- L'assunzione di Responsabilità dello smaltimento, conformemente alla legislazione vigente, di tutti i rifiuti prodotti a seguito delle attività di realizzazione, di esercizio e di manutenzione svolte a favore degli impianti oggetto dell'Appalto.
- L'assunzione di Responsabilità della sicurezza attraverso un esperto in problemi di sicurezza come richiesto dalla normativa vigente, con funzioni e requisiti professionali secondo UNI 10459 relativamente ai problemi di sicurezza riguardanti i prodotti ed i beni d'uso di cui al presente Appalto;
- Le prestazioni di tecnici specializzati e di operai, specializzati e non, occorrenti per realizzare i servizi di manutenzione sia in loco che, occorrendo, nell'officina dell'Appaltatore;

- La fornitura di materiali, noli e prestazioni d'opera connessi ai servizi, quali ponteggi, piattaforme mobili, autogrù, eccetera;
- Le attrezzature, i macchinari, le strumentazioni e gli apparati elettronici, per le indagini diagnostiche occorrenti per l'esecuzione delle attività di manutenzione predittiva;
- Il trasporto in sito di attrezzature e materiali;
- L'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria secondo quanto stabilito dagli specifici articoli del presente documento;
- La segnalazione al Committente delle eventuali situazioni impiantistiche in difformità alle norme di buona tecnica e/o di legge, allegando normative inerenti;
- L'aggiornamento degli schemi e dei disegni degli impianti esistenti, entro dieci giorni dalla esecuzione di ogni modifica impiantistica, dandone immediata comunicazione alla Stazione Appaltante, aggiornando gli archivi cartacei ed informatici della stessa.
- La stipula dei contratti di fornitura combustibile (per caldaie – comprensivo di fornitura per secondo combustibile in caso di emergenza – e gruppi elettrogeni).
- La fornitura di materiali d'uso, di consumo e di apporto, connessa all'esecuzione delle attività di manutenzione ordinaria;
- L'esecuzione di sopralluoghi, su richiesta della Stazione Appaltante, al fine di risolvere particolari problemi manutentivi, compreso il report sulle conclusioni del sopralluogo e la predisposizione di preventivi, sulla base degli elenchi prezzi contrattuali;
- La reperibilità e il pronto intervento secondo le specifiche indicate nel presente documento;
- Raccolta e trasporto alle pubbliche discariche di tutto il materiale di risulta proveniente dalle attività conduttive e manutentive;
- L'esecuzione degli interventi, siano essi di manutenzione ordinaria, straordinaria o predittiva, in particolari periodi o fasce orarie in modo da ridurre il disagio ed il pericolo creato agli utenti e, nel suo complesso, all'attività del comune. Sulla base delle attività manutentive previste, il Responsabile dell'Appalto per la Stazione Appaltante impartirà particolari disposizioni alle quali l'Appaltatore dovrà uniformarsi utilizzando manodopera e mezzi adeguati alle opere senza per questo richiedere compensi aggiuntivi;
- tutte le incombenze derivanti dal contratto di “energia plus”;

### **2.18.1 INTERVENTI OPERATIVI IN CONDIZIONI PARTICOLARI**

Gli interventi manutentivi dovranno essere eseguiti anche in locali con la presenza di persone, arredi ed attrezzature e pertanto l'Appaltatore dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la pubblica incolumità.

Il calendario operativo e le modalità di esecuzione degli interventi dovranno essere preventivamente concordate oltre che con il Responsabile dell'Appalto per l'Ente anche con i responsabili delle attività o dei servizi che si svolgono all'interno dei locali e degli spazi oggetto dell'Appalto, al fine di limitare nella misura più ampia possibile i disagi al normale svolgimento delle attività stesse.

Per determinate zone e locali in cui si svolgono servizi particolarmente impegnativi e delicati, sia sotto il profilo della riservatezza che per le loro finalità, potrà essere richiesta l'esecuzione degli interventi manutentivi anche in tempi frazionati, in orari notturni ed in giorni festivi ed in presenza di personale di controllo del Committente.

L'Appaltatore ha l'obbligo di organizzarsi per rispondere a tali particolari esigenze, disponendo negli orari e nei periodi prescritti personale e mezzi numericamente e professionalmente adeguate a rispondere alle necessità.

L'appaltatore dovrà altresì garantire il rispetto degli obblighi di cui alla normativa CEI in caso di manifestazioni di pubblico spettacolo, con presenza di un operatore abilitato ad intervenire sugli impianti. IL calendario delle manifestazioni sarà consegnato all'appaltatore all'inizio della stagione sportiva da parte dei gestori delle attività.

Il numero di tali manifestazioni potrà variare rispetto a quanto previsto nello storico posto a base di gara; per ogni impegno superiore da parte dell'appaltatore sarà corrisposto un compenso aggiuntivo secondo il prezzario stabilito in sede di gara.

## **2.19 FATTURE E I.V.A.**

L'I.V.A. è a carico della Stazione Appaltante in misura di Legge.

In caso di Raggruppamento Temporaneo di Imprese, allo scopo di ottenere la massima razionalizzazione e omogeneità delle procedure di carattere amministrativo, contabile, fiscale e gestionale in genere, **la Stazione Appaltante intratterrà tutti i conseguenti rapporti esclusivamente con la Ditta Capogruppo**, facendo quindi carico alla medesima della definizione e regolazione di tutti gli aspetti di carattere finanziario ed organizzativo con le proprie mandanti.

La Capogruppo dovrà quindi farsi carico di presentare alla Stazione Appaltante, alle scadenze fissate, le fatture relative al servizio in unico lotto, anche se emesse singolarmente, per la propria quota, da tutte le Imprese associate. Dovrà altresì verificare la rispondenza di ogni fattura allo schema approvato dalla Stazione Appaltante; qualora una o più fatture presentate non corrispondano a tale requisito, la Capogruppo dovrà ritirare l'intero lotto di fatture, provvedendo alla regolarizzazione e nuova presentazione dei documenti fiscali.

## **2.20 GARANZIE PER I PRODOTTI E PER I SERVIZI**

L'Appaltatore garantisce che i servizi ed i prodotti, così come ogni ulteriore attività tecnica o industriale, compresi i lavori di smontaggio e rimontaggio delle apparecchiature, che dovranno essere eseguite ai fini del presente Appalto, saranno prestati in assoluta conformità alle procedure ed agli standards qualitativi previsti dalla documentazione Contrattuale.

L'Appaltatore garantisce che i materiali, la tecnologia e l'eventuale documentazione forniti alla Stazione Appaltante in esecuzione del presente Appalto sono completi, corretti e corrispondenti ai previsti standards qualitativi e di sicurezza esistenti nello specifico settore al momento del loro utilizzo ed adozione.

Le obbligazioni dell'Appaltatore previste da questo articolo avranno, per ciascuna apparecchiatura o componente fornito e/o installato, a sostituzione, a modifica o ad integrazione di quelli esistenti, in esecuzione dei servizi oggetto d'Appalto, un **Periodo di Garanzia** di durata pari a 2 anni a partire dalla data in cui il prodotto sia montato per l'utilizzo. Nel caso in cui uno o più prodotti dovessero essere riparati o sostituiti durante il Periodo di Garanzia essi saranno soggetti ad un'estensione della garanzia per un ulteriore periodo di 2 anni decorrenti dalla data di sostituzione o riparazione.

Le obbligazioni dell'Appaltatore di eseguire correttamente tutte le Prestazioni oggetto dell'Appalto, così come tutte le garanzie concesse in conformità a quanto previsto dal presente articolo, non saranno comunque diminuite o comunque limitate da eventuali accettazioni o approvazioni rese dalla Stazione Appaltante relativamente alla conformità di ciascun prodotto rispetto a quanto previsto nella documentazione Contrattuale.

Sotto la sua esclusiva responsabilità, l'Appaltatore avrà facoltà di provvedere agli interventi in garanzia anche non direttamente con il proprio personale, ma anche incaricando terzi subappaltatori all'uopo debitamente qualificati. Il costo di tali interventi sarà in ogni caso a carico dell'Appaltatore oltre alle eventuali spese di viaggio. Il personale incaricato di effettuare l'intervento in garanzia dovrà in ogni caso adottare tutte le misure necessarie per porre rimedio il più rapidamente possibile agli inconvenienti verificatisi ed a ridurre ogni conseguenza negativa di tali inconvenienti.

Nel caso in cui dovessero sorgere controversie fra la Stazione Appaltante e l'Appaltatore relativamente alla riconducibilità o meno nell'ambito della copertura di garanzia di eventuali fattispecie di interventi, l'Appaltatore si impegna in ogni caso a porre rimedio senza ritardo e gratuitamente alle irregolarità e malfunzionamenti verificatisi. E' peraltro inteso che nel caso in cui fosse successivamente accertato che l'intervento dell'Appaltatore non doveva essere ricompreso nell'ambito della copertura di garanzia a termini del contratto, la Stazione Appaltante rimborserà all'Impresa le spese sostenute.

**L'Appaltatore resta responsabile della corretta manutenzione ordinaria e straordinaria per sei mesi successivi alla scadenza contrattuale. Entro tale periodo, tutti gli eventuali guasti evidenziati dal nuovo appaltatore e imputabili, da un contraddittorio tra nuovo gestore, Amministrazione, e Appaltatore (del presente contratto) all'Appaltatore (del presente contratto), saranno imputati all'Appaltatore per mancata manutenzione, e per il pagamento degli interventi necessari potrà essere utilizzata somma residua di € 50.000 della cauzione definitiva contrattuale che scadrà solamente dopo sei mesi dalla scadenza contrattuale, e comunque previa comunicazione di svincolo da parte della Stazione Appaltante.**

### **2.21 SOSPENSIONI E PROROGHE**

Le avverse condizioni meteorologiche potranno costituire causa di sospensione dei lavori in quanto se ne riconosca l'eccezionalità, in relazione alle prevedibili condizioni di tempo e di luogo. Ciò solo per le lavorazioni che dovessero avvenire all'aperto.

Il Referente dell'Appaltatore ha inoltre la facoltà insindacabile di sospendere, in qualsiasi momento, una parte od anche tutti i lavori ed i servizi in corso di esecuzione sia per esigenze tecniche che in conseguenza di particolari necessità del momento senza che l'Appaltatore possa avanzare per tale motivo eccezione alcuna o domanda per compensi di sorta.

L'Appaltatore dovrà adeguarsi a tutte le condizioni generali e particolari conseguenti al luogo di esecuzione dei lavori e dei servizi ed alle modalità con le quali verranno eseguiti gli stessi.

### **2.22 ESSENZIALITÀ DELLE CLAUSOLE**

All'atto dell'offerta ciascun concorrente espressamente dichiara di accettare le clausole e le condizioni previste nel presente Capitolato d'Oneri, nei Capitolati Tecnici e nel Disciplinare di Gara.

Con la sottoscrizione del contratto, l'Appaltatore espressamente dichiara di accettare tutte le clausole e condizioni previste in tutti i documenti che del contratto formano parte integrante.

In particolare, dopo la stipula del contratto, l'Appaltatore non potrà sollevare eccezioni aventi oggetto i luoghi, le aree, le condizioni e le circostanze locali nelle quali gli interventi si debbano eseguire, nonché gli oneri connessi e le necessità di dovere usare particolari cautele e adottare determinati accorgimenti; pertanto nulla potrà eccepire per eventuali difficoltà che dovessero insorgere durante l'esecuzione del servizio.

### **2.23 CONTROVERSIE E LORO RISOLUZIONE**

Qualsiasi divergenza o contestazione, quale che sia la loro natura tecnica, amministrativa o giuridica, dovesse sorgere sull'interpretazione o sull'applicazione delle clausole che disciplinano l'Appalto, sia durante l'esecuzione come al termine del contratto, sarà risolta tra le Parti. Qualora non si raggiungesse un accordo in via bonaria, le controversie saranno devolute per competenza al foro di Ancona.

E' escluso il ricorso all'arbitrato.

### **2.24 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

E' disciplinato dallo schema di contratto.

La Stazione Appaltante avrà facoltà di risolvere il contratto ai sensi degli artt. 1454 e 1662 c.c. mediante semplice lettera raccomandata previa messa in mora con concessione del termine di 30 giorni, senza necessità di ulteriori adempimenti, nei seguenti casi:

- grave negligenza o frode nell'esecuzione dei servizi. In particolare l'Appaltatore potrà essere considerato negligente qualora cumulasse, in un anno gestionale, penali per un importo pari o superiore a € 50.000,00;



- inadempimento alle disposizioni della Stazione Appaltante riguardo ai tempi di esecuzione o quando risulti accertato il mancato rispetto delle ingiunzioni o diffide fattegli, nei termini imposti dagli stessi provvedimenti;
- manifesta incapacità o inidoneità, anche solo legale, nell'esecuzione dei servizi;
- inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie del personale nonché mancato rispetto della normativa sulla sicurezza e la salute dei lavoratori di cui al Decreto Legislativo del 09/04/2008 n. 81 o ai piani di sicurezza di cui al medesimo Decreto;
- sospensione dei servizi e mancata ripresa degli stessi da parte dell'Appaltatore senza giustificato motivo;
- indisponibilità di attrezzature idonee;
- mancanza di personale qualificato sul cantiere;
- contabilità non rispondenti alle prescrizioni del Capitolato o mancanza di elaborati contabili sugli interventi eseguiti;
- rallentamento dei servizi, senza giustificato motivo, in misura tale da pregiudicare la realizzazione complessiva degli stessi nei termini previsti dal contratto;
- cessione del contratto o parte di esso a terzi, subappalto di attività in violazione del Capitolato, subappalto di opere o lavori senza preventiva autorizzazione scritta della Stazione Appaltante;
- gravi inadempienze contrattuali ripetute per un numero maggiore di venti volte in un singolo esercizio gestionale;
- mancata messa a norma e/o mantenimento a norma e in sicurezza degli impianti.

Ciascuna Parte potrà risolvere il contratto, senza pregiudizio per le previsioni di legge in materia, nel caso in cui l'altra parte non adempia ad una delle obbligazioni sostanziali poste a suo carico dal contratto e non provveda a porre rimedio a tale inadempimento entro 30 (trenta) giorni successivi alla ricezione di una comunicazione scritta inviata dalla parte adempiente con cui sia stata richiesta di adempiere.

Qualora l'inadempienza sia imputabile all'Appaltatore, decorso inutilmente il suddetto termine, la Stazione Appaltante avrà la facoltà di intimare la immediata risoluzione del contratto attraverso semplice comunicazione scritta all'Appaltatore tramite raccomandata con avviso di ricevimento, con la contestuale indicazione della data alla quale avrà luogo l'accertamento dello stato di consistenza dei lavori in oggetto.

Alla data comunicata dalla Stazione Appaltante si procederà, in contraddittorio tra Appaltatore e Stazione Appaltante, alla redazione dello stato di consistenza dei lavori, all'inventario dei materiali, delle attrezzature e dei mezzi d'opera esistenti in cantiere, nonché, nel caso di esecuzione d'ufficio, all'accertamento di quali di tali materiali, attrezzature e mezzi d'opera debbano essere mantenuti a disposizione della Stazione Appaltante per l'eventuale riutilizzo e alla determinazione del relativo costo.

In caso di risoluzione del contratto, fermo restando l'obbligo dell'Appaltatore di corrispondere le penali eventualmente maturate, si applicheranno le seguenti previsioni:

- l'Appaltatore dovrà immediatamente interrompere tutte le attività connesse ai Servizi oggetto del contratto anche se svolti da terze persone;
- la Stazione Appaltante avrà la facoltà di affidare l'Appalto alla Ditta che segue nella graduatoria di merito stilata in sede di assegnazione dell'Appalto;
- la Stazione Appaltante avrà la facoltà di affidare a terzi (o realizzare in proprio) tutte le attività necessarie alla esecuzione del contratto interrotto a seguito dell'intimata risoluzione;
- l'Appaltatore dovrà provvedere all'immediata restituzione alla Stazione Appaltante di tutte le attrezzature, macchinari, gli elaborati, i grafici e di quant'altro di proprietà o di pertinenza della Stazione Appaltante a disposizione dell'Appaltatore in quel momento (rinunciando espressamente sin d'ora a qualsiasi diritto di ritenzione o privilegio che l'Appaltatore possa vantare, a termini contrattuali o di legge).

Nei casi di risoluzione di cui sopra, l'Appaltatore sarà tenuto a risarcire la Stazione Appaltante dei maggiori costi (e di ogni altra conseguenza pregiudizievole) che, a seguito dell'inadempimento occorso, quest'ultimo dovesse sopportare ai fini di provvedere al completamento dei servizi oggetto del contratto, e di ogni ulteriore o maggior danno comunque sofferto dalla Stazione Appaltante in conseguenza dell'inadempimento di cui l'Appaltatore si sia resa responsabile. La Stazione Appaltante potrà a tal fine anche avvalersi della Cauzione e della garanzia assicurativa. Il mancato adempimento dell'obbligo risarcitorio da parte dell'Appaltatore nei termini sopra citati sarà fonte di ulteriori responsabilità a suo carico.

Senza pregiudizio per quanto precede, la Stazione Appaltante, previa messa in mora dell'Appaltatore, potrà dichiarare risolto il contratto nel caso in cui si verifichi una delle seguenti ipotesi:

- l'Appaltatore perda i requisiti soggettivi e/o qualifiche di cui al bando e la cui sussistenza è necessaria ai fini del corretto espletamento dei Servizi oggetto del contratto;
- l'Appaltatore ceda a Terzi propri diritti e/o le proprie obbligazioni (inclusi i crediti) di cui al contratto senza la preventiva comunicazione alla Stazione Appaltante e l'assenso di quest'ultimo.

### **3. CAPITOLO 3 - CONDIZIONI ECONOMICHE**

#### **3.1 PREZZI**

**Per i Servizi oggetto dell'Appalto valgono i canoni specifici e complessivi stabiliti nell'Offerta economica attraverso l'applicazione degli sconti offerti.**

**Con la sottoscrizione del Contratto l'Aggiudicatario dichiara espressamente di aver tenuto conto, nella propria offerta, di tutti gli oneri a suo carico previsti nei vari Capitolati Tecnici Prestazionali e nei Progetti Tecnici proposti in fase di gara.**

#### **3.2 LISTINI DI RIFERIMENTO**

Il listino di riferimento per l'esecuzione di lavori o prestazioni ulteriori rispetto a quanto già previsto nel presente contratto è il Prezziario Regionale Marche 2018 ultimo aggiornamento pubblicato.

Nel caso detto listino non dovesse contenere le lavorazioni di riferimento, verranno mercuriali della locale Camera di Commercio, ovvero i prezzi correnti sul mercato.

Il prezzo unitario secondo cui valutare il costo del personale di servizio sarà pari a :

giorni feriali/festivi: euro 32/ora

#### **3.3 NUOVI PREZZI**

Ove si verifichi in corso d'opera la necessità di eseguire categorie di Servizi non previste nel presente Appalto, saranno determinati nuovi prezzi ragguagliandoli, se possibile, a quelli di Servizi analoghi compresi nel Contratto, ovvero – quando sia impossibile, in tutto o in parte, l'assimilazione – ricavandoli da nuove analisi effettuate con gli elementi di costo validi alla data dell'offerta e soggetti comunque alla Revisione Prezzi di cui al successivo articolo.

#### **3.4 CONTABILIZZAZIONE**

La contabilizzazione dei compensi dei servizi svolti dall'Appaltatore avverrà sulla base dei prezzi offerti dal concorrente per ciascun servizio, così come suddiviso nell'art. 1.9 del presente capitolato. Il ribasso di gara sarà applicato indistintamente a tutte le varie voci di cui si compone il canone .

In caso di variazioni dei singoli sottoservizi nei modi e forme previste il corrispettivo varierà soltanto per il capitolo di pertinenza.

#### **3.4.1 SERVIZIO ENERGIA**

Il compenso delle prestazioni effettuate per ogni edificio sarà quello indicato dall'Appaltatore in sede di gara.

Se il committente procedesse a riduzioni, ad ampliamenti degli immobili o al cambio di destinazione d'uso degli stessi, il procedimento che verrà adottato per la determinazione e calcolo delle variazioni di tariffa unitaria sarà di tipo proporzionale in analogia con quanto sopra indicato, incrementando o riducendo i volumi serviti.

### **4. CAPITOLO 4 – PAGAMENTI**

A seguito del collaudo positivo degli interventi eseguiti la stazione Appaltante procederà con la liquidazione del conto finale degli stessi sulla base di regolare contabilità e emissione di fattura.

**Per la liquidazione materiale del corrispettivo dei lavori la concessionaria dovrà presentare apposita polizza a garanzia della rata di saldo.** La concessionaria rimborserà , entro la prima scadenza di cui all'elenco seguente , la differenza dell'importo tra quanto anticipato dal comune ed il contributo regionale (presuntivamente pari ad euro 300.000,00).

Qualora le scadenze suddette capitino a cavallo dell'anno solare il rimborso dovrà avvenire comunque entro il 31/12 dell'anno in cui è avvenuto il pagamento.

L'importo contrattuale del servizio energia sarà corrisposto all'impresa appaltatrice nel seguente modo:

- 50% importo contrattuale annuo al 31 dicembre
- 50% importo contrattuale annuo al 30 giugno

I pagamenti saranno effettuati sulla base di presentazione di fattura di importo pari per le quote sopraindicate.

**Tutti i pagamenti saranno effettuati entro 30 giorni dalla data di ricevimento delle fatture.**

I pagamenti relativi a tutte le prestazioni sono subordinati alla verifica delle attestazioni comprovanti l'avvenuto versamento degli oneri contributivi, previdenziali ed assicurativi (DURC) e delle altre verifiche di legge (pendenze e/o morosità verso l'erario).

Nel caso di mancata regolarità delle rispettive verifiche il termine di 120 giorni per il pagamento decorrerà dal giorno della avvenuta regolarizzazione.

L'Amministrazione non sarà responsabile di eventuali ritardi derivanti da disguidi nel recapito delle fatture.

L'Impresa non potrà vantare diritto alcuno per la sospensione dei pagamenti.

### **5. CAPITOLO 5 – REVISIONE DEI PREZZI**

Sul canone di contratto è stato incorporato un tasso di rivalutazione del 2% annuo del costo dell'energia, a compensazione di ogni variazione del costo dei combustibili o del fluido vettore nel caso di teleriscaldamento.

Non sarà pertanto applicata la revisione prezzi.

Soltanto nel caso di un aumento del costo delle materie prime superiore al 10% annuo, sarà ammesso un ricalcolo del canone soltanto per la componente variata, pari allo scostamento rilevato rispetto tale valore.

Nel caso in cui tali variazioni comportino scostamenti non assorbibili entro l'alea contrattuale e determinino uno squilibrio del piano economico finanziario sarà possibile procedere con la revisione della concessione.

In particolare l'adeguamento riguarderà le variazioni dell'importo della quota combustibile qualora nel corso dell'esercizio si riscontrino variazioni del prezzo del combustibile assunto a base del contratto.

Saranno considerati come base i prezzi suddetti presi alla data di consegna dell'offerta. L'aggiornamento della quota inerente i combustibili sarà applicata dal momento della variazione dei prezzi riportati sui sottoindicati listini e contabilizzata in sede di conguaglio annuale.

L'adeguamento dei prezzi relativi al Servizio Energia sarà applicato dal 1° anno contrattuale. Quale percentuale di suddivisione dell'importo offerto per la revisione prezzi sarà applicata la seguente:

- combustibile: 80 %
- manodopera: 20%

Ai fini della suddetta revisione, sono individuati annualmente due indici di riferimento, calcolati come segue:

- Prezzo unitario Metano (valido anche per gli altri combustibili): il prezzo unitario Metano è quello riportato dai Listini della principale Società di vendita locale (Prometeo Spa) nell'ambito tariffario su cui insistono i punti gas oggetto dell'Appalto;
- 

L'adeguamento dei prezzi per gli altri Servizi sarà applicato dopo il primo anno e la percentuale di revisione sarà al 100% quella della manodopera pari alla variazione ISTAT generale nel periodo considerato.

## **6. CAPITOLO 6 – PENALI**

Le penali sono riportate nei singoli disciplinari tecnici dei vari servizi.

## **7. CAPITOLO 7 – SERVIZI DI GOVERNO**

Tutti i servizi che rientrano nell'ambito dell'Appalto riassumibili in attività di governo e presidio fanno parte dei “**Servizio di governo**”. Di seguito vengono elencate le principali attività che sono richieste all'Appaltatore:

- Organizzazione di una centrale operativa;
- Servizio di Call center attivo 24h
- Censimento e formazione dell'anagrafica;
- Gestione della manutenzione e registrazione delle richieste di intervento attraverso un Sistema informativo utilizzabile anche dall'Ente (le richieste di intervento che saranno effettuate anche se su supporto cartaceo es. fax) dovranno essere riportate su un programma informatico accessibile dalla Amministrazione con una finestra di dialogo dalla quale sia possibile scaricare report delle richieste e degli interventi conseguenti).

Per la gestione complessiva dei Servizi dovranno essere previste modalità esecutive tali da:

- Garantire ampia e dettagliata comunicazione tra il Committente e l'impresa.
- Garantire un livello qualitativo adeguato e riscontrabile nell'esecuzione delle prestazioni.
- Garantire un controllo dettagliato dei parametri fisici del sistema di servizi.

- Garantire la presenza di reportistica atta a fornire informazioni e dati per tutte le categorie dei Servizi di cui sopra.

### **7.1 CENTRALE OPERATIVA**

L'Appaltatore dovrà dimostrare di avere, entro 30 (trenta) giorni dall'aggiudicazione ed a sue completa cura e spese, una sede operativa nel Comune di Ancona comprendente i seguenti locali:

- ufficio di rappresentanza dell'Appaltatore, quale domicilio del Responsabile in Loco, presso il quale la Committente potrà tenere tutti i contatti tecnici inerenti l'appalto;
- idonei magazzini per il ricovero delle attrezzature e dei materiali necessari all'esecuzione dell'Appalto.

I locali indicati al primo punto dovranno essere muniti, a completa cura e spese dell'Appaltatore, di idonei arredi, di un servizio telefonico, di una linea fax e di un indirizzo e-mail dedicati (anche in maniera condivisa) all'operatività del presente Appalto, dandovi opportuna pubblicità in modo da consentire alla cittadinanza, alle autorità preposte e/o al Committente di poter segnalare eventuali disservizi o guasti agli impianti oggetto del presente Appalto.

Per tali recapiti l'Appaltatore deve specificare tempi e modalità di attività / apertura.

In particolare, deve essere disponibile un servizio di risposta telefonica attivo 24 ore su 24 (Call center).

### **7.2 PRONTO INTERVENTO**

L'Appaltatore dovrà garantire per tutti i Servizi l'intervento in emergenza 24 ore su 24 per tutti i giorni della settimana e per tutta la durata contrattuale. Dovrà quindi comunicare all'Amministrazione un recapito telefonico per tali interventi, a cui si farà riferimento nelle fasce orarie e nei periodi di chiusura degli uffici.

Per effettuare questo tipo di manutenzione sono necessari:

- un magazzino ricambi tenuto in buona efficienza,
- una o più squadre di pronto intervento,
- un efficace sistema di rilevazione e segnalazione del guasto (Call center).

L'Appaltatore dovrà organizzarsi per garantire i seguenti tempi massimi d'intervento dal ricevimento della segnalazione da parte degli utenti:

Interventi per guasti non gravi (che non riducono la funzionalità dell'impianto): Dovranno essere effettuati, di massima, **entro ventiquattro (24) ore** dalla segnalazione o dal riscontro, calcolate nei soli giorni lavorativi.

Interventi urgenti (che riducono fortemente la funzionalità dell'impianto): Dovranno essere effettuati entro **tre (3) ore** dalla richiesta comunque espressa.

Interventi di massima urgenza (finalizzati alla tutela dell'incolumità delle persone e dei beni): Dovranno essere effettuati entro **1 ora** dalla richiesta comunque espressa

Per tutti gli interventi di tipo complesso, che rispondono all'esigenza di potenziamento del contenuto impiantistico, i tempi di risoluzione verranno valutati e comunicati dall'Aggiudicatario, in contraddittorio con il Responsabile Unico del Procedimento.

Poiché il fine principale di tutti gli interventi/prestazioni è l'innalzamento dei livelli di sicurezza degli impianti, la rimozione di situazioni anomale segnalate dalle richieste di intervento, dovrà, comunque e da chiunque segnalata, essere attivata e risolta in ogni momento, con l'avvertenza di comunicare in rete, anche successivamente, l'intervento iniziato o ultimato.

### 7.3 SISTEMA INFORMATIVO E MONITORAGGIO

Tenuto conto dell'importanza e della complessità dei Servizi affidati, l'Appaltatore dovrà attuare opportuni procedimenti e modalità per l'organizzazione e la gestione delle attività (programmate e non) in modo da consentire l'immediato avvio di tutti gli interventi che risulteranno necessari.

Il Sistema Informativo (SI) che l'Appaltatore intende utilizzare per la programmazione e la schedulazione degli interventi, oltre che per la formazione dell'anagrafica, deve essere disponibile nella consultazione **anche dal Committente (minimo due postazioni)** per la verifica in contraddittorio dello stato di avanzamento delle attività programmate e di quelle su richiesta.

Il SI dovrà quindi, in sintesi, prevedere:

- la programmazione di tutte le **attività di conduzione e di manutenzione programmata** realizzate sulla base di un processo **anagrafico** nel quale dovranno essere con chiarezza indicati tutti gli specifici elementi interessati con procedimenti che consentano in qualunque momento la loro precisa conoscenza, anche con riferimento:
  - agli edifici, unità e ambienti per i quali sono stati richiesti gli interventi;
  - ai tipi e categorie di lavoro interessate dagli interventi;
- la registrazione delle **richieste di pronto intervento** con l'adozione di provvedimenti che consentano, in qualunque momento, la loro precisa conoscenza, anche con riferimento:
  - ai richiedenti;
  - agli edifici, unità ed ambienti per i quali sono stati richiesti gli interventi;
  - ai tipi e categorie di lavoro interessate dagli interventi;
- la gestione di un sistema di **archiviazione storica** di tutte le attività soggette all'Appalto in grado di fornire le indicazioni statistiche relative ai tempi di apertura e chiusura delle diverse attività
- il monitoraggio da remoto di tutti i parametri di funzionamento degli impianti; ai fini della migliore comprensibilità da parte del funzionario preposto il software dovrà avere un'interfaccia grafica .

#### 7.3.1 PROGRAMMAZIONE DELLA MANUTENZIONE

Gli interventi d'erogazione delle prestazioni saranno attivati secondo un Piano / Programma di manutenzione, gestito dal Sistema Informativo, avendo cura di rispettare i tempi previsti e la qualità complessiva delle operazioni. Il Programma temporale degli interventi dovrà essere preventivamente comunicato alla SA. Ad intervento effettuato si annoterà la tipologia definitiva dell'intervento.

Periodicamente verrà comunicato e memorizzato l'andamento degli interventi / prestazioni secondo la seguente procedura di massima:

- Flusso informazioni in tempo reale della fase di raccolta degli interventi
- Flusso informazioni in tempo reale della fase preventiva degli interventi
- Flusso informazioni in tempo reale della fase consuntiva degli interventi.

### 7.4 CENSIMENTO ED ANAGRAFE

I dati e le documentazioni relative all'anagrafica patrimoniale disponibile presso la Stazione Appaltante dovranno essere verificati, aggiornati ed inseriti nel Sistema Informativo. Sarà compito dell'Appaltatore attivare tutte le azioni necessarie alla ricerca e alla verifica, sia presso la Stazione Appaltante che presso tutti gli uffici e soggetti esterni competenti, di tutti i dati e di tutta la documentazione esistente riguardante il patrimonio immobiliare dell'Ente e richiesti per la gestione anagrafica degli immobili.

In particolare l'Appaltatore si deve occupare di:

- Verificare la consistenza della documentazione esistente;

- Stabilire quale documentazione è mancante;
- Attivarsi per la ricerca e la richiesta delle documentazioni e delle informazioni mancanti presso i diversi soggetti ed uffici competenti;
- Implementare ed aggiornare l'anagrafe edilizia ed impiantistica nel Sistema informativo.

Per l'anagrafe impiantistica i principali elementi da rilevare e da inserire nel Sistema Informativo sono i seguenti:

- Impianti di riscaldamento: generatori di calore, bruciatori, UTA, elettropompe di circolazione;
- Impianti di condizionamento: gruppi frigoriferi e pompe di calore;
- Impianti idrico sanitari: bollitori, addolcitori, autoclavi, vasche e serbatoi di accumulo.

L'appaltatore, entro e non oltre la conclusione del **primo anno** di servizio dalla data di consegna dello stesso, dovrà produrre un'anagrafica completa di tutta l'impiantistica e le strutture oggetto dell'Appalto.