

---

**Contratto di Affidamento Servizio Energia**

**Comune di Cusano Milanino**

**Allegato 3**

**CAPITOLATO DI GESTIONE**

---

## 1. FINALITÀ

Scopo del presente Capitolato di Gestione è definire i livelli minimi di servizio richiesti all'Affidatario per la durata del contratto. Restano comunque a carico dell'Affidatario tutte quelle operazioni che, pur non di seguito specificate, si rendessero necessarie od opportune per l'effettuazione del servizio di esercizio e manutenzione secondo criteri di efficienza, tempestività e regola d'arte e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e dalle future evoluzioni.

## 2. SERVIZI RICHIESTI

Nell'ambito del presente contratto al fine di conseguire e mantenere gli obiettivi fissati per l'Affidamento, l'Affidatario dovrà espletare i servizi definiti nel seguito:

- **Progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione tecnologica** in oggetto allo scopo di migliorarne la funzionalità e sicurezza, ed ottenere una riduzione dei consumi di energia elettrica e/o di combustibile. Gli interventi potranno riguardare gli impianti termici nel loro complesso (generazione, distribuzione, emissione, regolazione) oltre ad interventi di efficientamento dell'involucro edilizio e più in generale dei sistemi edificio impianti;
- **Fornitura vettori energetici Gas Metano e Calore;**
- **Esercizio e conduzione degli impianti tecnologici** (termici, condizionamento), in modo conforme alle leggi e normative vigenti, garantendo livelli di comfort e funzionalità almeno pari a quelli forniti al momento della presa in consegna degli edifici, nel rispetto dei vincoli normativi e legislativi vigenti;
- **Manutenzione ordinaria degli impianti tecnologici** (termici, condizionamento), esistenti o realizzati durante il periodo contrattuale;
- **Manutenzione straordinaria degli impianti tecnologici** (termici, condizionamento ed elettrici) per la parte realizzata o riqualificata dalla società durante il periodo contrattuale;

Al fine di assicurare adeguate condizioni di comfort per gli utenti, l'Affidatario, in quanto **TERZO RESPONSABILE**, dovrà garantire:

- a) che durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di climatizzazione estivo ed invernale, nelle singole unità immobiliari di ogni edificio, le temperature degli ambienti devono essere conformi ai parametri imposti dalla normativa vigente (DPR 412/93 e s.m.i.), trascorsi i tempi tecnici per portarli a regime;

- b) che durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di climatizzazione estiva; salvo impossibilità legate alle caratteristiche tecniche dei sistemi installati e dei locali in cui gli stessi si trovano, il mantenimento delle temperature imposte dalla normativa vigente
- c) la fornitura di acqua calda anche nei periodi in cui non è richiesto il riscaldamento;

Qualora le temperature stabilite non possano essere raggiunte in determinati ambienti per cause non dipendenti dal modo di conduzione del servizio, l'Affidatario è tenuto a segnalare prontamente la mancanza all'Affidante.

L'Affidante si riserva di eseguire il controllo giornaliero a mezzo dei suoi incaricati e di chiedere la visita di tecnici dell'Affidatario per l'accertamento in contraddittorio del funzionamento degli impianti.

L'Affidatario dovrà altresì rispondere di qualsiasi contravvenzione eventualmente elevata dalle competenti autorità per non regolare conduzione dell'impianto.

### **3. PRESTAZIONI COMPRESSE NEL SERVIZIO**

#### **3.1 GESTIONE DELL'ENERGIA**

Il servizio di gestione dell'energia si realizza attraverso l'erogazione di beni e prestazioni, ed ha i seguenti obiettivi fondamentali:

- La fornitura dei vettori energetici (gas e Teleriscaldamento);
- Il mantenimento delle condizioni di comfort ambientale con riferimento al DPR 412/93 e s.m.i., all'interno dell'involucro edilizio;
- L'erogazione dell'acqua calda sanitaria;
- L'uso razionale dell'energia e la tutela dell'ambiente;
- La messa a norma e riqualificazione degli impianti di riscaldamento, condizionamento ed elettrico, quest'ultimo se dovuto e previsto;
- Il miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia;
- La conduzione degli impianti in sicurezza a tutela dell'incolumità dei beni e delle persone;
- Il rispetto di tutta la normativa vigente per gli impianti di riscaldamento, condizionamento ed elettrico, relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla progettazione, all'installazione e collaudo degli impianti, ed al loro controllo ed esercizio.

L'Affidatario assumerà il ruolo di terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici, di condizionamento.

L'Affidatario, nel ruolo di terzo responsabile, diventa a tutti gli effetti il soggetto sanzionabile, pertanto gli eventuali provvedimenti adottati dagli enti di controllo saranno a suo carico.

### 3.2 FORNITURA DEI VETTORI ENERGETICI

Per "fornitura di beni" si intende l'approvvigionamento, adeguato in termini qualitativi e quantitativi di componenti, prodotti e materiali occorrenti all'esercizio degli impianti per raggiungere le condizioni contrattuali. La finalità della fornitura di beni è l'affidabilità e continuità di esercizio e di manutenzione degli impianti.

La fornitura di beni è svolta attraverso le seguenti attività:

- approvvigionamento dei beni (componenti);
- gestione delle scorte (componenti);
- verifica e controllo;

L'Affidatario deve garantire che tutti i materiali di risulta, conseguenti a lavorazioni o sostituzioni, vengano asportati, trasportati e smaltiti nel rispetto della legislazione e normativa vigente.

### 3.3 ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI TERMICI

Per esercizio si intende la conduzione dell'impianto termico nei termini previsti dalle vigenti leggi facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti e conformemente agli art.3 e 4 del DPR 412/1993 e s.m.i.

La finalità dell'esercizio dell'impianto termico è di assicurare il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente relativamente agli edifici, in relazione alle loro destinazioni d'uso.

L'esercizio dell'impianto è svolto attraverso le seguenti attività:

- avviamento dell'impianto;
- conduzione dell'impianto secondo le norme UNI-CTI vigenti;
- pronto intervento;
- spegnimento/attenuazione;
- azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge;
- messa a riposo.

### 3.3.1 PERIODO E DURATA DELL'ESERCIZIO

L'Affidatario, in quanto TERZO RESPONSABILE è tenuto:

- Ad assoggettarsi alle necessità dell'Affidante sia per il periodo di riscaldamento comunque secondo le disposizioni dettate dal D.P.R. n. 412 /93 e s.m.i.;
- Ad esporre, presso ogni impianto termico e di condizionamento, una tabella sulla quale dovrà essere indicato:
  - l'orario di attivazione giornaliera;
  - le generalità ed il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico.

### 3.3.2 CONSERVAZIONE E COMPILAZIONE DEL LIBRETTO DI CENTRALE ED ALTRE REGISTRAZIONI

Il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione deve conservare i "libretti di centrale", conformemente a quanto prescritto all'allegato F del DPR 412/1993 e, s.m.i., presso le singole centrali termiche (copia mantenuta all'interno di una custodia ermetica) e presso i propri uffici (originale).

Il nominativo del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici deve essere riportato in evidenza sui "libretti di centrale".

La compilazione per le VERIFICHE PERIODICHE è effettuata a cura del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici.

Il responsabile dell'esercizio e manutenzione degli impianti termici deve apporre la propria firma sui "libretti di centrale" per accettazione della funzione.

### 3.3.3 PREPARAZIONE E PROVE PER L'AVVIAMENTO DEGLI IMPIANTI

L'Affidatario è tenuto a preparare gli impianti ciclicamente ogni anno per l'avviamento, provvedendo al rabbocco con acqua trattata, pressurizzando i vasi di espansione laddove esistenti, sfogando l'aria nei punti alti, ecc. e ad effettuare a proprie spese una PROVA A CALDO DELL'IMPIANTO i cui risultati devono essere trascritti nei "libretti di centrale".

La prova a caldo, che dovrà essere effettuata almeno 15 gg prima dell'avvio previsto della stagione termica, deve avere una durata minima di 4 ore, con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate nelle centrali termiche e delle sottostazioni e centraline se presenti.

L'Affidatario è tenuto a comunicare all'Affidante la data di effettuazione delle prove suddette.

Eventuali disfunzioni rilevate nel corso delle prove, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l'inizio, devono essere immediatamente segnalate per iscritto all'Affidante e verbalizzate.

#### 3.3.4 CONTROLLI E MISURE

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni gestione stagionale invernale delle centrali termiche, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente, che devono essere registrati sul libretto di centrale.

Gli elementi da sottoporre a VERIFICA PERIODICA e le misure da effettuare sono quelli riportati nel LIBRETTO DI CENTRALE. Tali verifiche e misure vanno effettuate almeno una volta all'anno, normalmente prima dell'inizio del periodo di riscaldamento.

L'Affidatario deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti ai fini della sicurezza e della funzionalità per quanto riguarda: le centrali termiche, le sottostazioni, i serbatoi, le tubazioni in genere, i camini, le apparecchiature che vengono manovrate saltuariamente (interruttore generale, pulsanti di sgancio, ecc.), con l'obbligo di segnalare all'Affidante ogni anomalia o stato di pericolo.

L'Affidatario deve inoltre tenere regolarmente sotto controllo:

- Lo sfogo dell'aria e le regolazioni dell'impianto in genere (centrali termiche, reti, sottostazioni, fabbricati) onde consentire il regolare funzionamento dello stesso;
- la regolazione dell'impianto per la riequilibratura della temperatura ambiente nei diversi locali;
- il funzionamento delle apparecchiature di termoregolazione ove presenti;
- il mantenimento in funzione delle apparecchiature di depurazione o di addolcimento dell'acqua da immettere nell'impianto, compresa la fornitura dei prodotti necessari per il funzionamento delle stesse apparecchiature. Il fluido in circolazione deve essere in ogni tempo privo di calcare onde non provocare danni agli impianti;
- il mantenimento in funzione della strumentazione per l'analisi ed il controllo dei fumi, dell'anidride carbonica, dell'ossido di carbonio, ossidi d'azoto, incombusti, ecc.
- la taratura annuale della strumentazione per l'analisi della combustione;
- la taratura periodica delle sonde di temperatura degli impianti;

#### 3.3.5 DETERMINAZIONE DEL RENDIMENTO DI COMBUSTIONE

Per i generatori di calore di potenza maggiore a 350 kW, la verifica del rendimento di

combustione delle centrali termiche deve essere effettuata almeno DUE VOLTE all'anno: all'inizio ed alla metà del periodo di riscaldamento.

Per i generatori di potenza minore di 350 kW, la misura del rendimento di combustione deve essere effettuata almeno UNA VOLTA all'anno. I rilievi devono essere registrati nei "libretti di centrale".

### 3.3.6 VERIFICA DELLA TEMPERATURA NEI LOCALI DELL'EDIFICIO

L'Affidante ha il diritto di richiedere, in qualunque momento, che vengano effettuate, in contraddittorio con l'Affidatario, misure per la verifica delle temperature erogate nei locali degli edifici, quelle delle caldaie, dei refrigeratori d'acqua, delle unità di trattamento aria, delle reti di distribuzione, dei terminali di erogazione e delle partenze degli impianti interni dopo eventuali scambiatori di calore.

È compito dell'Affidatario mettere a disposizione le apparecchiature necessarie munite di certificato di taratura. Il controllo verrà effettuato in giorni ed ore concordate con l'Affidante.

### 3.4.1 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE

Tutti gli oneri relativi all'espletamento delle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria delle sole opere realizzate devono intendersi compresi nel canone.

### 3.4.2 MANUTENZIONE ORDINARIA

Per "manutenzione ordinaria" si intende l'esecuzione delle operazioni specificatamente previste nei manuali d'uso e manutenzione finalizzate a contenere il degrado normale d'uso, che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente, così come definito nel D.P.R. n. 412/93 e nella normativa UNI CEI.

L'Affidatario dovrà curare, relativamente agli edifici presi in consegna, la più scrupolosa manutenzione ordinaria di **tutti gli impianti sia esistenti che direttamente realizzati** in modo da assicurare la migliore conservazione ed il più efficiente grado di funzionamento degli stessi, ed avrà l'obbligo della diligente manutenzione e conservazione.

Tutti gli oneri derivanti dalle attività di manutenzione ordinaria di cui sopra si intendono a totale carico dell'Affidatario e, quindi, compresi nel canone.

Le attività comprese in questa voce sono, a titolo di esempio, non esaustivo, le seguenti:

- manutenzione dei locali ad uso esclusivo tecnologico;
- manutenzione delle reti di adduzione del combustibile o del vettore termico;
- manutenzione delle caldaie, bruciatori, vasi di espansione, del valvolame e di tutti gli accessori in genere costituenti l'impianto termico;
- manutenzione di tutte le parti costituenti gli impianti di produzione dell'acqua calda, ad uso riscaldamento e per usi igienico-sanitari all'interno del locale Centrale Termica;
- manutenzione dei motori, delle trasmissioni, delle linee elettriche a partire dai quadri di centrale termica e dei quadri elettrici nelle sottocentrali;
- manutenzione dei gruppi-frigo e dei sistemi di condizionamento estivo installati;
- manutenzione delle termoregolazioni installate;
- manutenzione del materiale coibente di protezione di tutte le tubazioni di centrale termica limitatamente alla parte visibile;
- manutenzione di tutti i quadri elettrici a servizio delle Centrali termiche;
- manutenzione delle opere edili eseguite, allo scopo di conservare nel tempo le caratteristiche degli interventi realizzati.

Rimangono escluse le eventuali verifiche di messa a terra o altre verifiche periodiche i cui costi rimangono a carico dell'Affidante in quanto riferiti all'intero immobile. L'Affidatario garantirà l'assistenza richiesta senza oneri aggiuntivi.

La manutenzione dei sistemi antincendio quali estintori, manichette ecc. rimane a carico dell'Affidante. L'Affidatario fornirà il proprio supporto a tutte le attività di controllo del personale tecnico individuato dall'Affidante.

L'affidatario dovrà curare la pulizia degli accessi alle centrali termiche, rimangono esclusi interventi eventualmente necessari di potatura di alberature presenti, siepi, sfalci ecc.

L'Affidatario avrà, inoltre, l'obbligo di:

- provvedere, con regolarità, al controllo della taratura dei termostati di regolazione e di sicurezza, delle sonde di temperatura esterna, dei pressostati di sicurezza, delle valvole di sicurezza, delle valvole di scarico termico e/o delle valvole di intercettazione del combustibile, i cui interventi debbono verificarsi alle temperature ed alle pressioni previste;
- provvedere al controllo dei termometri e dei manometri mediante apparecchi campione;
- provvedere, con regolarità, alla manutenzione e messa a punto dei bruciatori, in



particolare, alla pulizia degli ugelli, dei filtri e della testata di combustione, alla regolazione della fiamma e del suo corretto sviluppo entro la camera di combustione della caldaia, al controllo della pressione di alimentazione del combustibile, alla revisione generale dell'apparecchio in relazione al totale delle ore di funzionamento;

- provvedere, con regolarità, alla manutenzione e messa a punto dei gruppi frigo e pompe di calore, in particolare, alla revisione generale dell'apparecchio in relazione al totale delle ore di funzionamento;
- provvedere, con regolarità, alla taratura delle apparecchiature di regolazione automatica e alla verifica del loro corretto funzionamento;
- provvedere, con regolarità, alla verifica e messa a punto delle elettropompe di circolazione ed, in particolare, al controllo della prevalenza manometrica, alla sostituzione, se necessario, dei premistoppa oppure delle tenute degli organi meccanici rotanti, allo smontaggio, pulizia e sostituzione dei cuscinetti del motore, in relazione al totale delle ore di funzionamento;
- provvedere alla pulizia semestrale dei filtri posti all'interno delle unità di termoventilazione e dei ventilconvettori;
- provvedere, con regolarità, alla fornitura e reintegro dei sali per gli impianti di addolcimento, installati sui circuiti di carico dell'acqua;
- provvedere, ai sensi delle vigenti normative, alle verifiche periodiche poste a carico del Terzo Responsabile ed alla compilazione del libretto di centrale;
- provvedere, con regolarità, alla verifica dei sistemi di telecontrollo e del loro corretto funzionamento;
- provvedere alle verifiche periodiche degli impianti elettrici previste dalle norme UNI CEI;
- provvedere con regolarità alla sostituzione delle lampade degli apparecchi illuminanti in CT e Sottostazioni;
- fornire l'assistenza tecnica a tutte le visite ispettive da parte di Enti di controllo;
- provvedere agli adempimenti CURIT;
- provvedere alle attività previste ai fini della prevenzione del Rischio legionella all'interno della centrale termica;
- provvedere alla manutenzione e conduzione dei gruppi frigoriferi, con le seguenti modalità:
  - Prova di assenze fughe gas refrigerante
  - Controllo visivo dello stato generale della sezione esterna
  - Controllo dell'efficienza dello scambiatore
  - Controllo visivo delle tubazioni interne alla macchina e della scheda elettronica con segnalazione

- di eventuali anomalie dovute all'usura
  - Verifica funzionamento generale
  - Verifica degli assorbimenti elettrici del compressore, ventilatori ed eventuali pompe circolazione a bordo macchina e relativo funzionamento
  - Verifica parametri taratura microprocessore
  - Verifica pressostati, sonde temperatura
  - Verifica organi sicurezza pressostati, termostati, flussostato, valvole sicurezza, ecc
  - Compilazione libretto
- Messa in Funzione Inizio Stagione (Prova a Caldo) da eseguirsi almeno 15 gg prima dell'inizio della stagione termica mediante:
    - Controllo visivo dello stato generale della sezione esterna
    - Controllo presenza alimentazione elettrica
    - Carico acqua impianto (ove previsto)
    - Controllo pressioni acqua
    - Eventuale sfogo aria
    - Inversione stagionale inverno/estate
- Esclusioni per gli impianti o parti di impianto esistenti alla data di sottoscrizione e non oggetto di riqualificazione o realizzati successivamente da terzi e affidati in gestione all'Affidatario:
    - Qualsiasi pezzi di ricambio
    - Olio
    - Ricarica anche parziale e sostituzione Gas refrigeranti
    - Energia elettrica atta alla realizzazione delle manutenzioni ordinarie e/o straordinarie
    - Parti di ricambio e materiali uso e consumo (filtri-oli)
    - Eventuali mezzi di sollevamento necessari
    - Manodopera
    - Acqua
    - IVA Provvedere alla manutenzione degli impianti fotovoltaici con le seguenti modalità:
- Manutenzione biennale dei locali tecnici in cui sono allocati i quadri Generali asserviti agli impianti fotovoltaici e gli inverter. In caso di locali con presenza di altri impianti o parti di impianti non riconducibili al sistema fotovoltaico la manutenzione sarà limitata alla parte di competenza,
    - Pulizia triennale dei moduli fotovoltaici da eseguirsi mediante lavaggio dei moduli con prodotti idonei ed atti alla rimozione delle impurità.
    - Controllo mensile sulla base dei dati forniti da e-distribuzione e Gse delle condizioni generali di produzione dell'impianto al fine di rilevare eventuali anomalie
    - Segnalazione di guasti e malfunzionamenti all'Affidatario.
- Provvedere alla manutenzione ordinaria degli impianti di illuminazione oggetto di intervento di riqualificazione ed efficientamento energetico per la parte di impianto oggetto di intervento. Sono esclusi i quadri elettrici generali dell'edificio, le linee elettriche e i pulsanti di comando in campo:

- Intervento di controllo a seguito di segnalazione di eventuali anomalie di funzionamento di lampade.
- Controllo di eventuali anomalie di funzionamento
- Verifica periodica Annuale del funzionamento degli impianti

### 3.4.3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per "manutenzione straordinaria" si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento e lo stato degli impianti e componenti edili degli edifici in gestione a quello previsto dal progetto mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti.

L'Affidatario, nell'espletamento del servizio, dovrà garantire gli interventi di manutenzione straordinaria su **tutte le opere eseguite secondo il Piano degli interventi proposti**, allo scopo di garantire la qualità del servizio ed il risparmio garantito.

Tutti gli oneri derivanti dalle attività di manutenzione straordinaria di cui sopra saranno ricompresi nel canone.

In particolare, durante tutto il periodo contrattuale, ricadono sotto la manutenzione straordinaria per le opere direttamente realizzate:

- la fornitura e posa di tutti i pezzi di ricambio delle varie apparecchiature negli impianti arrivando, dove necessario, alla sostituzione completa delle apparecchiature stesse (ad esempio per impossibilità di reperimento dei pezzi di ricambio). Sono comprese tutte le apparecchiature installate da Ates In CT, come ad esempio Generatori, Circolatori, Bollitori per ACS, e le valvole termostatiche installate all'interno degli immobili;
- la riparazione o rifacimento di isolamenti termici delle macchine e delle tubazioni relative agli impianti realizzati;
- la riparazione e ripristino delle opere edili realizzate nelle Centrali Termiche, fino ad arrivare alla sostituzione degli elementi posati.

Nel corso dell'Affidamento, qualsiasi intervento che comporti la modifica della configurazione generale dell'impianto dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Affidante.

Nel caso in cui fossero emanate, durante il periodo di validità dell'Affidamento, normative indicanti nuove disposizioni di adeguamento tecnologico, l'Affidatario predisporrà quanto necessario, all'Affidante, per la valutazione tecnico-economica degli interventi progettati e da eseguirsi, con oneri a carico dell'Affidante, sulla base del prezzario regionale vigente.

Qualora la realizzazione di tale intervento risultasse indispensabile per il rispetto della normativa vigente, e fosse opposto, da parte dell'Affidante, un diniego alla specifica richiesta di autorizzazione dell'Affidatario, o comunque non vi fosse un tempestivo pronunciamento da parte

dello stesso, l'Affidatario sarà sollevato dalle responsabilità conseguenti alla mancata realizzazione di quello specifico intervento.

Ulteriori attività di manutenzione straordinaria, che nel corso di vigenza del contratto si rendessero necessarie, saranno oggetto di canone extra. In tal caso l'Affidante riconoscerà all'Affidatario un canone extra determinato dal computo metrico redatto secondo il listino DEI scontato del 7 % per le attività da eseguirsi quali attività di manutenzione straordinaria. In caso di interventi di particolare rilevanza sarà possibile definire tra le parti scontistiche differenti.

L'Affidante potrà richiedere all'Affidatario ulteriori interventi di riqualificazione energetica del sistema edificio impianto non ricompresi nella presente proposta ma ritenute strategiche. Di volta in volta si procederà all'inserimento nel contratto di tali interventi mediante apposito Addendum e valutando l'eventuale riduzione/incremento dei canoni previsti.

Sono da intendersi come interventi di manutenzione straordinaria e pertanto non ricomprese nel canone di servizio tutti gli interventi relativi a sostituzione di componenti o interi corpi illuminanti dovuti a danni di terzi o da eventi atmosferici o da sbalzi di tensione ovvero ogni intervento che non possa essere riconducibile direttamente ad un malfunzionamento del prodotto installato o a difetto nella realizzazione dell'intervento di sostituzione, ivi comprese le cause di forza maggiore.

### 3.5 ATTIVITÀ DI GESTIONE

#### 3.5.1 PERSONALE ADDETTO ALLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI

Il personale addetto alla gestione e/o conduzione degli impianti deve essere in possesso delle abilitazioni necessarie, in relazione al tipo di impianto.

All'inizio della gestione l'Affidatario deve notificare per iscritto all'Affidante:

- nominativo e recapito telefonico della o delle persone responsabili della gestione e manutenzione, dei loro eventuali sostituti durante gli orari di funzionamento delle centrali;
- nominativi del personale addetto alla gestione degli impianti (Conduttore, Eletttricista, Idraulico, ecc.);
- nominativo e recapito telefonico della o delle persone responsabili della manutenzione di tutti gli impianti oggetto della presente Affidamento reperibili 24 ore, sia nelle giornate feriali che festive.

L'Affidatario è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione e conduzione dell'impianto.

### 3.5.2 GESTIONE DEGLI IMPIANTI CON SISTEMI TELEMATICI

La conduzione ed il controllo degli impianti in cui per legge non è fatto obbligo la presenza in loco continuativa del personale abilitato, possono essere svolti a distanza mediante l'impiego di SISTEMI TELEMATICI. Il TERZO RESPONSABILE deve in questo caso garantire il servizio anche in caso di malfunzionamento del sistema di teleconduzione e telecontrollo. L'Affidatario deve comunque garantire ispezioni e controlli periodici agli impianti.

### 3.5.3 SERVIZIO DI REPERIBILITÀ E DI PRONTO INTERVENTO

L'Affidatario dovrà garantire un servizio di pronto intervento e reperibilità organizzato in modo tale da assicurare, in caso di chiamata (sia essa diurna, notturna, in giornata lavorativa o festiva) da parte del personale dell'Affidante e/o di altri soggetti autorizzati, fruitori degli immobili inclusi, l'intervento presso l'impianto, secondo i tempi indicati nel proseguo del presente articolo.

A tale scopo l'Affidatario dovrà rendere disponibili, a partire dalla data di attivazione del servizio, un numero telefonico verde/cellulare, un numero fax un indirizzo PEC ed un indirizzo e-mail validi per tutta la durata dell'Affidamento, al fine di ricevere eventuali segnalazioni di guasti e disservizi. Al di fuori del normale orario di ufficio (inteso come tale dal lunedì al venerdì 7,30 – 18,00 e al sabato 7,30 – 12,00) dovrà essere predisposto un sistema automatico per il trasferimento delle chiamate ai preposti al servizio di reperibilità.

A seguito della chiamata, il reperibile dovrà garantire il pronto intervento presso l'impianto entro 2 ore per la verifica di eventuali guasti o anomalie, e per i necessari provvedimenti di emergenza; successivamente, entro 4 ore, ove l'urgenza lo richieda, dovrà essere in loco una squadra opportunamente attrezzata per l'esecuzione dell'intervento necessario.

Appena possibile e, comunque, entro il giorno successivo alla riparazione, l'Affidatario dovrà dare comunicazione all'Affidante delle cause che hanno originato il disservizio e dello stato di avanzamento dei lavori di riparazione.

A seguito dell'intervento dovrà essere inviata una nota all'Affidante, nella quale dovranno essere dettagliatamente descritte le motivazioni dell'uscita e le attività eseguite, incluse eventuali indicazioni di indisponibilità dell'impianto.

Nel momento in cui il ritardo nell'intervento da parte dell'Affidatario dovesse comportare un'interruzione nell'erogazione di uno dei servizi energetici oggetto dell'Affidamento (energia termica, frigorifera o elettrica) superiore a 8 ore, fermo restando l'applicazione della penale, l'Affidante, dovendo comunque ripristinare il normale funzionamento delle attività, sarà libero di servirsi di soggetti terzi per eseguire l'intervento. Rimane l'obbligo da parte dell'Affidatario, di recarsi comunque sul posto ove l'intervento è stato richiesto, anche per agevolare l'intervento da parte della ditta eventualmente chiamata sul posto per normalizzare la situazione in alternativa

dell’Affidatario. (si veda l’art. 10 del Contratto di Affidamento, doc.1)

### 3.6 PENALI

Le inadempienze agli obblighi contrattuali comporteranno una riduzione del compenso pattuito per il minor servizio prestato e/o per il danno arrecato, nonché l’applicazione delle penali indicate nella tabella successiva nel caso di mancato rispetto dei tempi di intervento richiesti:

Interruzione del servizio, anche parziale, a seguito di mancato intervento o ritardo dello stesso da parte dell’Affidatario in caso di	
Interruzione del funzionamento Degli impianti termici	€ 100,00 / giorno
mancata erogazione di ACS	€ 50,00 / giorno
mancato intervento di reperibilità o ritardo dello stesso	€ 200,00 / evento
mancate registrazioni	€. 50.00 cad
mancata o incompleta registrazione dei libretti di impianto, di centrale, dei registri di esercizio e di manutenzione, della reportistica prevista dalla convenzione	€ 100,00 / registrazione

Il valore delle penali, a decorrere dal secondo anno dalla sottoscrizione del Contratto, è adeguato del tasso di inflazione rilevato per le famiglie al 31 dicembre dell’anno antecedente a quello di irrogazione della penale.

L’inadempimento sarà accertato in contraddittorio fra un tecnico dell’Affidante e un tecnico individuato dall’Affidatario che potrà portare a sua difesa tutte le giustificazioni ritenute utili per una corretta valutazione del fatto.

In base alle risultanti di cui sopra, il RUP deciderà in merito all’irrogazione della penale, la cui applicazione si tradurrà in una trattenuta – calcolata sulla base di quanto previsto nella tabella precedente – dall’importo della fattura prossima all’emissione da parte dell’Affidatario.

Nel caso in cui l’intervento da parte dell’Affidatario non dovesse portare alla soluzione del problema ed al ripristino del servizio energetico entro 24h dalla segnalazione, l’Affidante, per ripristinare il normale funzionamento delle attività, sarà libero di servirsi di soggetti terzi per eseguire l’intervento. Per interventi di natura ordinaria l’Affidatario dovrà riconoscere all’Affidante i costi sostenuti per l’uscita, la manodopera i materiali oltre alle penali previste. In caso di interventi di manutenzione straordinaria sarà riconosciuto il solo costo per l’uscita (necessario alla verifica della problematica) e la penale.

#### **4. GARANZIA DELLE OPERE REALIZZATE**

L'Affidatario ha l'obbligo di garantire tutte le opere impiantistiche ed edili che andrà ad installare per quanto concerne alla qualità dei materiali, il loro montaggio ed il regolare funzionamento per tutto il periodo della gestione.

Tutti gli impianti dovranno essere realizzati in conformità alle norme vigenti in materia al momento della realizzazione, dovranno essere inoltre installate apparecchiature conformi alle specifiche tecniche INAIL, UNEL, UNI, CEI o altri organi riconosciuti dallo Stato.

#### **5. CONSEGNA DEGLI EDIFICI**

Gli edifici ed impianti oggetto della Affidamento verranno consegnati dall'Affidante all'Affidatario nello stato di fatto in cui si trovano, sia relativamente alla conformità alle norme vigenti, sia relativamente allo stato di conservazione dei singoli elementi, ma comunque funzionanti.

L'Affidatario dichiara di aver preso conoscenza dello stato attuale degli impianti e degli edifici, e della eventuale necessità di eseguire interventi per adeguamenti normativi, riparazione, guasti, pratiche burocratiche ecc.

Qualora uno o più edifici o impianti non risultino in regola con le norme vigenti, l'Affidatario dovrà, entro il primo anno di gestione, segnalare il fatto all'Affidante.

#### **6. CONDIZIONI E TERMINI DI RESTITUZIONE DELL'OPERA AL TERMINE DELL'AFFIDAMENTO**

Gli edifici e gli impianti dovranno essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale in situazione di conformità alle vigenti prescrizioni di norma e di legge, ed in stato di sicurezza e di corretto funzionamento.

Interventi di messa a norma o in sicurezza non previsti nel presente contratto o che dovessero rendersi necessaria a seguito di introduzione di nuove normative o regolamenti dovranno essere realizzate mediante appositi interventi di manutenzione straordinaria.

Lo stato di conservazione degli Impianti e di tutte le Opere realizzate verrà accertato, in contraddittorio, in un apposito verbale di riconsegna, attestante dettagliatamente:

- a. lo stato di efficienza,
- b. lo stato di conservazione,

- c. lo stato di manutenzione,
- d. lo stato di rispondenza alla normativa in vigore dei singoli immobili/impianti nonché dei dispositivi di comando e controllo degli stessi.

Nel caso in cui l'Affidatario non riconsegna i beni secondo le modalità previste dal presente articolo, l'Affidante inviterà lo stesso ad eseguire gli interventi necessari.

Trascorsi 30 giorni dal suddetto invito, vi provvederà direttamente l'Affidante trattenendo le relative spese dalla fideiussione o dalle eventuali somme ancora dovute.

## **7. MISURAZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI**

Nel corso del servizio, l'Affidatario dovrà farsi carico, in contraddittorio con l'Affidante, della misurazione dei consumi energetici per la verifica del raggiungimento degli obiettivi minimi previsti dal contratto. Il monitoraggio dovrà essere effettuato ad inizio e termine del periodo, rilevando i valori riportati sui contatori di energia termica opportunamente installati sugli impianti.

Nel caso dell'energia termica, la differenza fornisce già il consumo in kWh.

Nel caso di impianti ad espansione diretta per il riscaldamento sarà effettuato una misurazione dei consumi elettrici l'Affidatario dovrà individuare le modalità per l'effettuazione delle misure da sottoporre per approvazione all'Affidante.

Eventuali verifiche richieste dall'Affidante sulla strumentazione di misura, al di fuori dei certificati di collaudo e taratura, saranno a carico dell'Affidante.

## **8. ONERI A CARICO DELL'AFFIDATARIO E DELL'AFFIDANTE**

### **8.1 ONERI A CARICO DELL'AFFIDATARIO**

Per tutti gli impianti termici e di climatizzazione, telecontrollo, oggetto del presente contratto devono intendersi a totale carico dell'Affidatario, oltre a quanto precedentemente riportato, tutte le prestazioni tecnico-professionali ed oneri vari connessi con l'espletamento delle pratiche necessarie all'esecuzione dei lavori proposti ed alla gestione e conduzione degli impianti.

Sono a carico dell'Affidatario anche gli oneri sotto indicati:

- tutte le prove ed i controlli che l'Affidante ordina di eseguire sugli impianti e sui materiali impiegati;
- i controlli e le prove che vengano fatti svolgere direttamente dall'Affidante;



- l'occorrente manodopera, gli strumenti ed apparecchi di controllo e quant'altro necessario per eseguire verifiche e prove preliminari o in corso di gestione;
- il personale tecnico di supporto durante le visite periodiche e/o straordinarie compiute dagli enti;
- tutte le spese di contratto, bollo, di copia, di registrazione e pubblicazione avvisi di gara, di documentazione ed eventuali disegni, certificati e protocolli nonché ogni spesa inerente e conseguente a successive prestazioni integrative richieste in vigenza contrattuale;
- pagamento bollettini CURIT.

#### **8.1.1 Reportistica e Piano informativo e formativo del Cliente.**

L'Affidatario si impegna a fornire al Comune, con cadenza almeno annuale, reportistica di contabilizzazione dei consumi rilevati, al fine di consentire al Committente un confronto omogeneo dei consumi e del risparmio di energia ottenuto rispetto agli obiettivi di risparmio energetico fissati contrattualmente. Tale reportistica funge da informazione all'Affidante il quale potrà richiedere anche degli incontri specifici per valutare l'andamento annuale del servizio, la qualità degli interventi svolti, i valori di efficientamento raggiunti a seguito degli interventi.

L'attività di informazione e formazione al Comune svolta da Ates S.r.l., nel corso del rapporto contrattuale, relativa alle azioni comportamentali finalizzate al risparmio energetico da adottare e da comunicare all'utenza, potrà essere registrata all'interno di apposita modulistica aziendale (es. Modulo Registro Incontro Formazione / Informazione Referente Comunale).

#### **8.2 ONERI A CARICO DELL'AFFIDANTE**

Sono a carico dell'Affidante gli oneri per:

- la modifica, ammodernamento, adeguamento ed installazione di nuove apparecchiature dovute all' applicazione di normative di legge emanate in data successiva alla presente Affidamento.
- L'indicazione da parte del committente, qualora si tratti di un ente pubblico, di un "tecnico di controparte" incaricato di monitorare lo stato dei lavori e la corretta esecuzione delle prestazioni previste dal contratto; se il committente è un ente obbligato alla nomina del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia, di cui all'articolo 19 della legge 09 Gennaio 1991, n. 10, quest'ultimo deve essere incaricato come tecnico di controparte.
- i costi relativi ad interventi di manutenzione straordinaria, causati da eventi di forza maggiore; atti di vandalismo, furto o manomissione.

- danni che dovessero verificarsi alle apparecchiature installate dall’Affidatario in centrale termica (generatori, circolatori, sistemi di tele gestione ecc) derivanti da cause riconducibili all’edificio servito dall’impianto, agli impianti in esso installati o alle sue pertinenze;
- oneri relativi ai diritti di segreteria e sopralluoghi degli organi tecnici quali INAIL (ex I.S.P.E.S.L.) e VV.F., in quanto le relative pratiche sono di competenza comunale.
- energia elettrica;
- acqua potabile.

Ai corrispettivi relativi alle prestazioni contrattuali stabilite, comprendenti la fornitura di beni e servizi, verrà applicata l’aliquota IVA di legge.

L’Affidante si impegna a fornire all’Affidatario, se presente in atti comunali:

- dichiarazione che gli impianti e apparecchi in pressione sono stati controllati e verificati ai sensi della normativa vigente;
- schemi e dichiarazione di conformità degli impianti, ai sensi del DM 37/08 e successivi provvedimenti di attuazione;
- dichiarazione di conformità o certificati di collaudo degli impianti;
- libretto di centrale o di impianto compilato con le modalità previste nel DPR 74/2013 regolarmente caricati sul sistema informativo regionale CURIT;
- accesso, anche mediante collegamento da remoto, alla postazione fissa di telecontrollo prevista da convenzione in essere, garantendone il pieno funzionamento;
- a procedere tempestivamente nel caso in cui uno o più immobili, per i quali siano previsti interventi di riqualificazione, fossero privi di regolare accatastamento. Qualora si rendesse necessario procedere tempestivamente, ATES provvederà autonomamente previa quantificazione delle spese ivi previste;
- la documentazione/certificazione prevista dalle Normative vigenti, quale:
  - denuncia e omologazione ISPEL;
  - libretto di centrale;
  - relazione VV.F. e/o nulla osta per la sola attività 91 e/o C.P.I. dello stabile;
  - dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 37/2008;
  - tutte le altre documentazioni richieste dalle disposizioni legislative vigenti in materia di impianti termici;

- anagrafiche impianto previste dall'attuale contratto in essere;
- documentazione relativa all'immobile (es. schede e dati catastali).

Cusano Milanino, lì .....

L'Affidatario

Azienda Territoriale Energia e Servizi A.T.E.S. S.r.l.

L'Affidante

Comune di Cusano Milanino

