



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

Capitolato Tecnico

Lavori di manutenzione Impianti Climatizzazione e Idraulici

<i>Revisione</i>	<i>Oggetto della Revisione</i>	<i>Data</i>
<i>1.0</i>	<i>Primo Rilascio</i>	<i>13/07/2021</i>





Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

Sommario

Dati generali del contratto	3
1.1 Premessa.....	3
1.2 Lavorazioni oggetto dell'appalto, forma e criterio di aggiudicazione.....	5
1.3 Oggetto dell'appalto e denominazione delle lavorazioni.....	6
Formano oggetto del presente appalto i lavori:	6
1.4 Durata ed opzione di proroga del contratto.....	7
1.5 Ammontare dell'appalto	7
1.6 Realizzazione sopralluogo	8
2 Modalità di espletamento dei lavori relativi agli Impianti Raffrescamento	8
2.1 Norme Generali.....	8
2.1.1 Premesse	9
2.1.2 Lavorazioni	9
2.1.2.1 Manutenzione ordinaria.....	9
2.1.2.2 Manutenzione straordinaria.....	10
2.1.3 Servizio di ricezione delle segnalazioni	11
2.1.4 Modalità di intervento Durante la stagione di accensione degli impianti di riscaldamento, in caso di mancato funzionamento/accensione di un impianto, l'impresa affidataria è tenuta ad intervenire presso l'immobile entro le 7.30 per cercare di ripristinare il funzionamento. Il mancato funzionamento può essere attestato sia attraverso l'interrogazione al telecontrollo come previsto nel paragrafo 2.2.7 sia attraverso segnalazione pervenuta tramite uno dei canali previsti per l'apertura dei ticket.....	11
2.1.4.1 Calendario degli interventi	12
2.1.4.2 Pronto intervento e reperibilità.....	12
2.1.5 Rapporti tra committente ed impresa.....	13
2.1.6 Personale.....	14
2.1.7 Controlli da parte di Nausicaa S.p.A.	15
2.1.8 Consulenza e assistenza tecnico-amministrativa	15
2.1.9 Registrazione attività e reporting.....	16
2.1.10 Consegna e riconsegna degli immobili.....	16
2.1.11 Protezione dell'ambiente e rifiuti prodotti nel corso dell'esercizio e della manutenzione.....	16
2.2 Esercizio e Manutenzione Impianti Termici.....	17
2.2.1 Generalità.....	17
2.2.2 Riscaldamento e termoventilazione invernale	18
2.2.3 Conservazione e compilazione dei libretti di centrale e di impianto e altre registrazioni.....	19
2.2.4 Preparazione e prove per l'avviamento dell'impianto.....	19
2.2.5 Gestione	20
2.2.6 Controlli e misure	20





Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

2.2.7	Sistema di controllo remoto degli impianti	20
3	Modalità di espletamento delle lavorazioni relative agli Impianti idraulici	21
3.1	Realizzazione delle lavorazioni	21
3.1.1	Manutenzione ordinaria	21
3.2	Attività straordinaria	21
3.2.1	Modalità di copertura del servizio	22
3.2.1.1	Calendario lavorativo	22
3.2.1.2	Pronto intervento e reperibilità	23
3.2.2	Rapporti tra committente ed impresa	23
3.2.3	Personale	24
3.2.4	Controlli da parte di Nausicaa S.p.A.	25
3.2.5	Registrazione attività e reporting	25
3.2.6	Consegna e riconsegna degli immobili	25
3.2.7	Protezione dell'ambiente e rifiuti prodotti nel corso dell'esercizio e della manutenzione	26
3.3	Esercizio e Manutenzione Impianti Termici	26
3.3.1	Preparazione e prove per l'avviamento dell'impianto	27
4	Condizioni generali di appalto	27
4.1	Documenti che fanno parte del contratto	27
4.2	Forza Maggiore	27
4.3	Osservanza delle leggi, dei regolamenti e dei capitolati	27
4.4	Obblighi, norme di sicurezza, disposizioni inerenti alla manodopera, norme di prevenzione infortuni 32	
4.5	Obblighi verso i dipendenti	32
4.6	Protezione dell'ambiente	33
4.7	Riservatezza e proprietà dei dati	34
4.8	Coperture assicurative	34
5	Condizioni economiche	34
6	Penali	34
7	Allegati	36

Dati generali del contratto

1.1 Premessa

Il presente documento contiene le clausole per la conclusione di un Accordo Quadro da stipulare con un unico operatore economico, così come definito dagli art. 3 lett. iii) e 54 D.Lgs 50/2016, finalizzato alla realizzazione dei seguenti lavori:



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

1. Impianti di raffrescamento: che prevede la manutenzione, la conduzione e l'assunzione del ruolo di terzo responsabile degli impianti termici e di raffrescamento installati presso gli immobili del comune di Carrara elencati nell'Allegato [1]
2. Impianti idraulici: che prevede la manutenzione degli impianti idraulici all'interno gli immobili del comune di Carrara elencati nell'Allegato [1].

A tali prestazioni si aggiungono lavori di manutenzione straordinaria su richiesta dell'appaltante che verranno di volta in volta valutate con un computo metrico a parte.

L'impresa affidataria (di seguito Impresa) si impegna a garantire l'attività di conduzione e gestione degli impianti che verranno consegnati nelle condizioni d'uso in cui si trovano, nel rispetto delle modalità previste nel presente capitolato e degli obblighi contrattuali e per quelli incombenti in forza di leggi, regolamenti o altre norme in vigore.

Detti servizi comprendono quindi l'insieme delle prestazioni che possono essere ricondotte ai seguenti servizi elementari:

1. Impianti di raffrescamento:
 - a. conduzione impianto;
 - b. esercizio impianto;
 - c. assunzione compito del terzo responsabile;
 - d. manutenzione ordinaria;
 - e. eventuale manutenzione straordinaria su richiesta;
 - f. pronto intervento;
 - g. Servizio di ricezione delle segnalazioni;
 - h. assistenza legale;
 - i. audit tecnico;
2. Impianti idraulici:
 - a. Allacciamento
 - b. Rete di distribuzione
 - c. Apparecchi sanitari
 - d. Impianto di addolcimento
 - e. Impianti di aspirazione
 - f. Rete di distribuzione del gas

Il livello generale delle prestazioni dovrà comunque garantire:

- a) comfort ambientale;
- b) rispetto delle vigenti norme;
- c) sicurezza e salvaguardia dell'ambiente;
- d) continuità del servizio;
- e) salvaguardia impianto e coordinamento;
- f) responsabilità legale
- g) piena efficienza degli impianti idrico-sanitari





Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

Al fine di favorire l'accesso delle micro/piccole e medie imprese, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 51, comma 1 del D.Lgs n. 50/2016, l'appalto è stato suddiviso in n. 2 lotti

Per tutelare la concorrenza e, al contempo, garantire un'efficiente esecuzione delle prestazioni richieste, considerata la molteplicità dei luoghi di realizzazione degli interventi e la possibilità che gli stessi debbano essere realizzati simultaneamente, si stabilisce che, ai sensi del comma 3 del citato articolo 51, il concorrente potrà presentare offerta per entrambi i lotti ma gli stessi non potranno essere aggiudicati al medesimo offerente (c.d. "vincolo di aggiudicazione").

Considerato che i due lotti sono equivalenti, sia per tipologia di lavorazione che per importo, si procederà come segue:

- qualora il medesimo concorrente presenti la miglior offerta per entrambi i lotti, sarà proposto quale aggiudicatario del lotto per il quale è stata presentata l'offerta che complessivamente ha ottenuto il miglior punteggio (in caso di parità, del punteggio complessivo, inteso come somma tra il punteggio attribuito all'offerta tecnica e quello attribuito all'offerta economica, verrà preso in considerazione quello attribuito al progetto tecnico; in caso di ulteriore parità tra i punteggi tecnici, si farà riferimento al punteggio attribuito all'offerta economica);
- qualora il concorrente presenti la miglior offerta per entrambi i lotti, e si riscontri una parità nei punteggi parziali, sarà proposto quale aggiudicatario del lotto di maggior valore;

1.2 Lavorazioni oggetto dell'appalto, forma e criterio di aggiudicazione.

Le lavorazioni di cui si compone l'intervento sono le seguenti:

Lavorazioni lotto 1	<i>Categoria D.P.R. 207/2010</i>	Cl.	Qualificazione obbligatoria	<i>Categoria prevalente/scorporabile</i>
Impianti termici e di condizionamento	OS28	II	SI	prevalente
Lavorazioni lotto 2				
Impianti termici e di condizionamento	OS28	II	SI	prevalente

Si evidenzia che nell'appalto sono ricomprese lavorazioni idrauliche ma le stesse hanno un valore non superiore al 10% dell'importo complessivo dei lavori e pertanto non sono state scorporate, ex art. 108, comma 3, DPR 207/2010.

Il contratto verrà stipulato nella forma dell'Accordo Quadro. Lo stesso ha la finalità di fissare le clausole contrattuali da applicare come vincolanti per i singoli, durante il periodo di vigenza contrattuale;



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

conseguentemente, con la conclusione dell'Accordo Quadro, l'Impresa contraente si obbliga ad assumere la realizzazione degli interventi che saranno richiesti in base all'Accordo Quadro ed a realizzarli ai prezzi (ribassati della percentuale offerta in sede di gara) e alle clausole ivi previste.

Si precisa che la Stazione appaltante non si obbliga per l'importo complessivo previsto, che deve ritenersi presunto e non vincolante; la tipologia contrattuale prescelta consentirà la realizzazione delle prestazioni nella misura corrispondente alle necessità e disponibilità economiche che in volta in volta si manifesteranno, e comunque fino al raggiungimento dell'importo contrattuale o fino al maturare del termine di scadenza.

I Contratti Attuativi-Ordinativi dell'Accordo Quadro consisteranno in un ordinativo di fornitura inviato tramite posta elettronica e conterranno l'indicazione dei quantitativi e delle tipologie di beni secondo le specifiche di cui presente Capitolato.

Si procederà all'aggiudicazione tramite procedura negoziata, previa pubblicazione di un avviso esplorativo finalizzato all'individuazione degli operatori economici interessati, ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L. 120/2020, come modificato dal D.L., utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, da valutarsi sulla base dei criteri allegati al presente.

1.3 Oggetto dell'appalto e denominazione delle lavorazioni

Formano oggetto del presente appalto i lavori:

1. di manutenzione, conduzione e assunzione del ruolo di terzo responsabile degli impianti termici e di raffrescamento installati presso gli edifici del comune di Carrara e di Nausicaa S.p.A. L'elenco degli immobili è riportato nell'Allegato [1] al presente Capitolato, allegato nel quale viene inoltre dettagliata la tipologia di servizi da attivare su ciascun edificio (impianto termico/ACS/Raffrescamento);
2. di manutenzione in piena efficienza degli impianti idraulici negli edifici del comune di Carrara e di Nausicaa S.p.A. L'elenco degli immobili è riportato nell'Allegato [1] al presente Capitolato.

L'appalto prevede, inoltre, a carico dell'Impresa l'erogazione delle seguenti lavorazioni: l'assunzione del ruolo di terzo responsabile, conduzione e manutenzione degli impianti termici e di raffrescamento installati presso gli edifici nell'elenco di cui all'Allegato [1].

Si precisa quanto segue:

- qualora il Comune di Carrara non rinnovasse il Contratto di Servizio per la gestione delle centrali termiche in favore di Nausicaa s.p.a., la procedura indetta per l'affidamento dei lavori disciplinati dal presente capitolato non avrà seguito;

- lo svolgimento delle prestazioni di cui al presente Capitolato potranno essere estese, su richiesta di Nausicaa S.p.A., ad ulteriori impianti ed edifici che divenissero in futuro di pertinenza della stessa e l'estensione avverrà alle medesime condizioni del contratto originario, secondo le modalità previste dal presente Capitolato, e l'Impresa avrà l'obbligo di aderirvi;

- nei casi in cui un qualunque immobile vada in disuso per una stagione o per l'intera durata contrattuale, Nausicaa S.p.A. si riserva di escludere dalla manutenzione lo stesso, avvisando prontamente il manutentore e decurtando l'importo offerto per il medesimo edificio dal contratto in proporzione ai mesi di servizio non erogati.





Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

1.4 Durata ed opzione di proroga del contratto

L'appalto avrà una durata pari a 2 (due) anni a decorrere dalla data di stipula del contratto e conseguente consegna degli impianti. Dalla data di consegna degli impianti decorreranno tutti gli oneri e gli adempimenti a carico dell'Impresa previsti dai Documenti Contrattuali.

Alla scadenza del periodo contrattuale, nelle more dell'affidamento del nuovo appalto, l'impresa si impegna ad assicurare lo svolgimento senza interruzione dei Servizi alle medesime condizioni stabilite nel contratto sino alla data di subentro del nuovo Gestore e con modalità tali da garantire adeguato supporto a Nausicaa S.p.A. nel passaggio delle consegne. L'appalto normalmente decorrerà dal 1° agosto al 31 luglio di ogni anno solare.

La data di inizio del contratto, se non corrisponde all'1° agosto, comporterà la rideterminazione del compenso annuo spettante per le prestazioni oggetto di appalto, corrispondente a 1/12 dell'importo annuo di aggiudicazione per mese o frazione in cui il servizio è effettivamente reso.

L'accordo è rinnovabile per un ulteriore biennio, a discrezione della Stazione appaltante, alle medesime condizioni del contratto originario; qualora la Stazione appaltante eserciti la facoltà di rinnovo del contratto, per ugual periodo.

1.5 Ammontare dell'appalto

Il valore complessivo dell'affidamento (lotti 1+2), per il biennio, è quantificato complessivamente in euro 318.318,00 (oltre iva di legge), di cui:

euro 143.245,00 per costo della manodopera (ipotizzando la realizzazione di tutte lavorazioni preventivate)

euro 2.500,00 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Di seguito il dettaglio degli importi:

	Lotti 1 +2	Lotto 1	Lotto 2
Ordinaria	57.909,00	29.013,00	28.896,00
Straordinaria	100.000,00	50.000,00	50.000,00
Totale annuo	157.909,00	79.013,00	78.896,00
Ordinaria	115.818,00	58.026,00	57.792,00
Straordinaria	200.000,00	100.000,00	100.000,00
Sicurezza ordinaria	1.500,00	750,00	750,00
Sicurezza straordinaria	1.000,00	500,00	500,00
Totale biennio	318.318,00	158.776,00	158.542,00
	315.818,00	158.026,00	157.792,00



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

In caso di rinnovo per ulteriori anni due, il valore complessivo dell'accordo quadro ammonterà complessivamente a:

Lotto 1 - euro 317.552,00 (comprensivo di oneri della sicurezza ed oltre iva di legge)

Lotto 1 - euro 317.084,00 (comprensivo di oneri della sicurezza ed oltre iva di legge)

Si precisa che l'importo messo a disposizione per la realizzazione di lavori di manutenzione straordinaria che dovessero rendersi necessari durante la gestione, è stato stabilito sulla base della vetustà e dello storico degli interventi eseguiti nel periodo precedente.

I lavori saranno oggetto di computo metrico separato con i seguenti listini di riferimento:

Voce	Valore	Unità di misura
Listino regione Toscana	0%	Percentuale di ribasso sul listino
Listino regione Umbria	0%	Percentuale di ribasso sul listino
Prezzi Informativi dell'edilizia edito da DEI	45%	Percentuale di ribasso sul listino
Fornitura con fattura	5%	Percentuale di maggiorazione sul prezzo effettivo

Tabella 1 Listini applicabili per opere di manutenzione straordinaria

I costi di riferimento della manodopera, per le attività extra canone verranno gestiti con l'ordine espresso in tabella.

1.6 Realizzazione sopralluogo

Stante la complessità dell'appalto e la necessità di prendere piena conoscenza delle strutture edilizie coinvolte, si richiede obbligatoriamente l'effettuazione di un sopralluogo dedicato.

Lo stesso, nello specifico, dovrà essere effettuato nella fase di selezione dei concorrenti (a seguito della pubblicazione dell'avviso esplorativo) al fine di consentire agli stessi di prendere da subito consapevolezza dello stato dei luoghi e degli impianti, così da poter meglio ponderare il proprio interesse e addivenire alla formulazione di un'offerta consapevole e aderente alle effettive necessità dell'appalto.

Stante la complessità dell'appalto, infatti, si ritiene opportuno, sia al fine di consentire all'operatore economico di prendere atto dello stato dei luoghi così da effettuare preventivamente una valutazione degli interventi da realizzare, sia al fine di procedere di una più agevole gestione della procedura di gara, anticipare il sopralluogo alla fase di selezione dei concorrenti.

2 Modalità di espletamento dei lavori relativi agli Impianti Raffrescamento

2.1 Norme Generali



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

2.1.1 Premesse

L'esercizio, la gestione e la manutenzione degli impianti è un insieme di atti coordinati per garantire la conduzione (fornendo le prestazioni proprie dell'impianto) e la conservazione degli impianti stessi, secondo quanto previsto dalle leggi vigenti, dalle norme di buona tecnica e dalle prescrizioni di Nausicaa S.p.A.

L'esercizio degli impianti è svolto attraverso le seguenti attività:

- Fornitura delle lavorazioni, ivi compreso il personale necessario, e assunzione del ruolo di terzo responsabile;
- Manutenzione degli impianti;
- Conduzione degli impianti
- Gestione delle chiamate di segnalazione malfunzionamenti e/o problematiche

2.1.2 Lavorazioni

2.1.2.1 Manutenzione ordinaria

Per manutenzione ordinaria si intende l'insieme delle operazioni specificatamente previste dalle norme di buona tecnica e dai libretti di uso e manutenzione degli apparecchi e componenti, che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stesse e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di uso corrente. Queste operazioni sono finalizzate a:

- mantenere in buono stato di funzionamento e garantire le condizioni di sicurezza dell'impianto;
- assicurare che le apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste;
- garantire la totale salvaguardia del patrimonio impiantistico;
- ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente, dalla buona tecnica e dalle prescrizioni di Nausicaa S.p.A.

La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

- Pulizia: per tutta la durata dell'appalto, l'Impresa avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare apparecchiature oggetto dell'appalto;
- Verifica: le verifiche avverranno secondo le normative vigenti e secondo i protocolli operativi approvati da Nausicaa S.p.A.;
- Interventi sugli elementi radianti, termoconvettori, aerotermini ecc., sia per la pulizia sia in caso di perdite. In caso di necessità di sostituzione dell'elemento radiante, si rientrerà nella manutenzione straordinaria.

Tutti gli interventi di manutenzione che saranno effettuati dall'Impresa a seguito delle indicazioni fornite nel presente Capitolato e dalla normativa vigente, saranno riportati nel software del sistema Informativo Territoriale messo a disposizione da Nausicaa S.p.A. A tal proposito verrà predisposto un corso di formazione obbligatorio sull'utilizzo del software.

Nell'Allegato [2] al presente Capitolato sono stati evidenziati gli interventi manutentivi minimali e la frequenza degli stessi.

Rimane comunque inteso che la frequenza di questi ultimi dovrà aumentare qualora gli interventi medesimi risultino necessari per garantire il regolare esercizio degli impianti, senza oneri aggiuntivi per Nausicaa S.p.A.



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

È facoltà di Nausicaa S.p.A., la cui richiesta risulterà in tal senso insindacabile, richiedere, in funzione di eventuali necessità emerse nel corso della gestione, l'aumento delle frequenze manutentive dovendo l'Impresa adeguarsi.

Più in generale, l'Impresa dovrà effettuare tutti gli interventi manutentivi ordinari anche esulanti dall'elenco proposto in allegato, ma ritenuti necessari per perseguire le finalità del presente Capitolato e per garantire la perfetta ottemperanza alla normativa vigente, sempre senza oneri aggiuntivi per Nausicaa Spa.

Dovrà essere garantito il rispetto del DPR 74/2013 e del DPR 412/93, in particolare della lettera h, comma 1, art. 1 e del comma 4 dell'art. 11 del DPR 412/93 e quindi, fra l'altro, la pedissequa applicazione delle vigenti Norme CEI e UNI. Dell'attività manutentiva fanno parte gli interventi ed i controlli autonomi sulle emissioni in atmosfera.

Gli interventi manutentivi dovranno essere eseguiti anche in ambiti con la presenza di persone, arredi ed attrezzature, e pertanto l'Impresa dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire l'incolumità degli utenti, ed in particolare quanto previsto D.lgs. 81/2008 (cooperazione e coordinamento).

Quindi il calendario operativo e le modalità di esecuzione degli interventi dovranno essere preventivamente concordate con i Responsabili di Nausicaa S.p.A. ed 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. Potrà essere richiesta l'esecuzione degli interventi manutentivi anche in tempi frazionati o in giorni festivi ed in presenza di personale di controllo di Nausicaa Spa. L'Impresa ha l'obbligo, senza alcun onere aggiuntivo per Nausicaa S.p.A. rispetto a quanto esposto nell'offerta economica, 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

2.1.2.2 Manutenzione straordinaria

Per manutenzione straordinaria si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento degli impianti alle condizioni previste dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti.

La maggior parte degli impianti è a fine ciclo di vita, per cui si potrebbero rendere necessari degli interventi sulle centrali termici per eventuali rotture o malfunzionamenti. Data la vetustà degli impianti, è difficile prevedere se e cosa si possa rompere, per cui è stata effettuata una stima sulla base dello storico di interventi.

La finalità della manutenzione straordinaria è mantenere nel tempo il livello tecnologico dell'impianto al fine di assicurare le condizioni contrattuali, il risparmio energetico, il rispetto delle normative di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente.

La manutenzione straordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

- a. Controllo;
- b. Progettazione;
- c. Riparazione;
- d. Ricambi e/o sostituzioni e/o ripristini;
- e. Esecuzione di opere accessorie connesse;
- f. Revisione e verifica.



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

L'Impresa è tenuta ad eseguire eventuali interventi di manutenzione straordinaria e di integrazione impiantistica su espressa richiesta di Nausicaa Spa previa presentazione ed accettazione di preventivo di spesa.

Per tutti gli interventi di manutenzione straordinaria e di integrazione impiantistica che dovessero essere affidati all'Impresa, saranno da quest'ultima espletate tutte le attività di assistenza tecnico-amministrativa tese all'aggiornamento della documentazione, alla progettazione, all'ottenimento di autorizzazioni e di collaudi da parte degli Enti preposti (ISPESL, VVF, ecc.) compresi gli eventuali diritti per l'istruttoria.

Nel caso di interventi di manutenzione straordinaria relativi a riparazione di perdite con esigenze di demolizioni e ripristini delle murature, il coordinamento di tali interventi sarà gestito da Nausicaa S.p.A. che avrà facoltà di chiamare di volta in volta l'impresa edile che più riterrà consona all'intervento stesso.

Nel caso di guasti di impianti potrà, in alternativa alla semplice riparazione, essere concordata con l'Impresa una soluzione alternativa, quale il rifacimento di tratti di dorsale di distribuzione.

Qualora Nausicaa Spa richieda, a sua discrezione, un intervento diverso dalla mera riparazione della perdita, la relativa soluzione tecnica e le spese saranno preventivamente concordate tra Nausicaa Spa e l'Impresa.

Nausicaa Spa si riserva la possibilità di affidare gli interventi di manutenzione straordinaria al di fuori del contratto di affidamento; in tal caso l'Impresa è comunque obbligata a fornire alla Ditta incaricata dell'intervento tutta l'assistenza necessaria per l'esecuzione dei lavori. In tal caso, se necessario, il contratto sarà sospeso fino al completamento dei lavori straordinari.

Nausicaa Spa si impegna, nel caso di affidamento di lavori di manutenzione straordinaria a Terzi, ad avvertire con congruo anticipo l'Impresa, nonché ad avvalersi di Imprese regolarmente abilitate in base alla normativa vigente e a richiedere alla fine dei lavori, il progetto e gli schemi impiantistici dei nuovi impianti, l'aggiornamento di disegni e schemi concernenti impianti preesistenti che siano stati oggetto di modifica, le autorizzazioni rilasciate dagli Enti preposti, i certificati di collaudo ovvero le dichiarazioni di conformità, e più in generale tutta la documentazione tecnico-amministrativa riguardante tali interventi.

2.1.3 Servizio di ricezione delle segnalazioni

L'impresa è tenuta ad organizzare un servizio di ricezione delle segnalazioni per consentire l'apertura delle chiamate da parte dei referenti sia di Nausicaa S.p.A. sia degli utilizzatori degli immobili.

Il servizio dovrà prevedere minimo le seguenti modalità di segnalazione:

1. Canale telefonico: sia numero di rete fissa, comunicato all'apertura del contratto, sia numero di reperibilità, per le segnalazioni fuori orario lavoro (vedi paragrafo 2.1.4.1)
2. Mail: comunicata all'apertura del contratto
3. Chat WhatsApp, creata con i numeri comunicati in fase di apertura del contratto
4. App Sentinella (fornita da Nausicaa S.p.A.)
5. Sistema informativo Territoriale (fornito da Nausicaa S.p.A.)

L'impresa è tenuta a chiudere le chiamate tempestivamente e darne atto ai referenti Nausicaa

2.1.4 Modalità di intervento Durante la stagione di accensione degli impianti di riscaldamento, in caso di mancato funzionamento/accensione di un impianto, l'impresa affidataria è tenuta ad intervenire presso l'immobile entro le 7.30 per cercare di ripristinare il funzionamento. Il mancato funzionamento



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

può essere attestato sia attraverso l'interrogazione al telecontrollo come previsto nel paragrafo 2.2.7 sia attraverso segnalazione pervenuta tramite uno dei canali previsti per l'apertura dei ticket.

Per le altre segnalazioni, anch'esse pervenute tramite i canali previsti, i tempi di intervento sono regolati dalla classificazione di priorità assegnata all'intervento stesso. I livelli di priorità sono riportati in Tabella 2.

A ciascun livello corrisponde una tempistica massima di sopralluogo.

L'esigenza di tempi di intervento così stringenti è determinata soprattutto dal fatto che il servizio viene erogato anche sugli asili e le scuole o su teatri e cinema.

Livello di priorità	Descrizione	Tempo di sopralluogo
Emergenza	Tipico di situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone e/o possono determinare l'interruzione immediata delle normali attività lavorative	Il sopralluogo deve essere iniziato entro 1 ora solare dalla chiamata
Urgenza	Tipico di situazioni che possono compromettere le condizioni ottimali (ad es. condizioni microclimatiche) per lo svolgimento delle normali attività lavorative	Il sopralluogo deve essere iniziato entro 3 ore solari dalla chiamata
Nessuna Emergenza, nessuna urgenza	Tutti gli altri casi	Il sopralluogo deve essere iniziato entro 24 ore solari dalla chiamata

Tabella 2 Livelli di priorità

2.1.4.1 Calendario degli interventi

Si richiede una disponibilità telefonica tutti i giorni – esclusi domenica e festivi – nei seguenti orari:

- lunedì -venerdì: 7:00 ÷ 18:30;
- sabato: 7:00 ÷ 13.00.

I tempi di intervento, funzione della priorità assegnata, devono essere tali da garantire la ripartenza dell'impianto nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 6 ore successive alla chiamata, salvo siano richiesti lavori di manutenzione straordinari.

Al di fuori dell'orario di copertura, le richieste saranno gestite tramite reperibilità (vedi paragrafo 2.1.4.2), garantendo tempi di intervento dipendenti dalla gravità del guasto e comunque non oltre 6 ore dalla chiamata.

2.1.4.2 Pronto intervento e reperibilità

L'Impresa dovrà garantire un servizio di pronto intervento e reperibilità organizzato per le ore non coperte dal calendario lavorativo. L'intervento in reperibilità sarà garantito con tempi dipendenti dalla gravità della segnalazione, in modo tale da assicurare, in caso di chiamata (in giornata lavorativa o festiva) del personale di Nausicaa S.p.A. e/o di altri soggetti autorizzati, l'intervento presso gli impianti secondo i tempi indicati nella Tabella 2.

A tale scopo l'Impresa dovrà rendere disponibili, a partire dalla data di attivazione del servizio, un numero telefonico, un fax ed un indirizzo e-mail validi per tutta la durata del contratto al fine di ricevere eventuali



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

segnalazioni di guasti e disservizi. Al di fuori del normale orario di ufficio dovrà essere predisposto un Servizio di reperibilità.

Per gli interventi eseguiti in reperibilità, si dovranno adottare soluzioni anche solo provvisorie, atte a rimuovere la criticità e/o l'aggravio di danno, anche derogando al processo autorizzativo delle manutenzioni.

In tal caso, una volta rimossa temporaneamente la criticità, l'intervento risolutivo può essere programmato e condiviso con Nausicaa S.p.A. e seguire il processo autorizzativo normale.

Appena possibile, e comunque entro l'ora successiva alla riparazione, l'Impresa dovrà dare comunicazione a Nausicaa S.p.A. delle cause che hanno originato il disservizio e dello stato di avanzamento dei lavori di riparazione.

Nell'eventualità che le problematiche connesse alla richiesta di intervento siano risolvibili utilizzando il sistema di controllo remoto degli impianti, l'Impresa dovrà garantire, in qualsiasi momento della giornata, festivi inclusi, il ripristino del corretto funzionamento entro 60 minuti dalla chiamata.

2.1.5 Rapporti tra committente ed impresa

Nausicaa S.p.A. designerà all'inizio del contratto i nominativi dei referenti tecnici per il contratto, dandone comunicazione all'Impresa in concomitanza con la consegna degli impianti.

I suddetti tecnici rappresenteranno Nausicaa S.p.A. nei rapporti con l'Impresa al fine di verificare in corso d'opera e con gli strumenti più opportuni la perfetta osservanza di tutte le prescrizioni contrattuali.

La presenza del personale Nausicaa S.p.A., i controlli e le verifiche da esso eseguiti, le disposizioni o prescrizioni da esso emanate, non liberano l'Impresa dagli obblighi e responsabilità inerenti alla buona esecuzione dei Servizi ed alla loro rispondenza alle clausole contrattuali, né la liberano dagli obblighi su di essa incombenti in forza delle leggi, regolamenti e norme in vigore.

Per l'espletamento dei sopraccitati compiti, i tecnici nominati da Nausicaa avranno libero accesso agli impianti in qualsiasi momento e saranno responsabili del controllo di tutti gli interventi di manutenzione. Le operazioni di verifica e controllo saranno effettuate durante il corso della gestione per accertare se le prestazioni ed i lavori previsti dal presente Capitolato siano stati eseguiti in conformità alle norme contrattuali stesse. I tecnici nominati in modo formale accerteranno la regolarità del servizio erogato, la regolarità della contabilizzazione, e applicheranno eventuali penali ed esprimeranno parere sulle eventuali riserve dell'Impresa. Essi dovranno essere tempestivamente informati dall'Impresa di ogni evento e delle iniziative intraprese per limitare i danni e le disfunzioni agli impianti e agli immobili.

L'Impresa nominerà un proprio referente, con provata esperienza pluriennale in settori di attività attinenti quelle in appalto, che assumerà la carica di Responsabile Tecnico del contratto.

I tecnici nominati a rappresentare l'Impresa, ai quali competono tutte le responsabilità sia d'ordine civile che penale, che a norma delle vigenti disposizioni derivano dalla conduzione tecnica ed amministrativa del servizio, devono essere in possesso dei requisiti di legge, essere muniti delle necessarie deleghe ed avere adeguata competenza tecnica e piena conoscenza delle norme che disciplinano il contratto. L'Impresa rimane comunque responsabile della scelta e dell'operato dei richiamati tecnici e dei loro sostituti. Tali tecnici avranno la piena responsabilità dell'Impresa nei confronti di Nausicaa S.p.A. e le eventuali contestazioni di inadempienze fatte in contraddittorio con essi avranno lo stesso valore che se fatte direttamente con l'Impresa.

Nausicaa Spa si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di chiedere la sostituzione di tecnici incaricati a propria totale discrezione e senza dover rispondere in alcun modo delle conseguenze. Ogni Parte potrà formulare all'altra, richiesta scritta di verbalizzare in contraddittorio qualsiasi situazione eccezionale connessa con l'espletamento delle prestazioni oggetto di appalto, al fine di acquisire elementi utili a giustificare una



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

diversa modalità di applicazione del contratto; tuttavia, in caso di situazioni di pericolo non è in alcun modo giustificabile il mancato tempestivo intervento dell'Impresa per eliminare o limitare tale situazione.

Nel caso in cui l'Impresa risulti un'Associazione temporanea di imprese, il Responsabile Tecnico dovrà essere unico per tutte le Società raggruppate, dovrà avere le deleghe ed i poteri per firmare gli atti contabili e quant'altro necessario per la gestione dei servizi.

2.1.6 Personale

L'Impresa ha l'obbligo di far osservare al proprio personale le seguenti e non esaustive indicazioni e prescrizioni di carattere generale:

- mantenere sui luoghi dei lavori una severa disciplina, con l'osservanza scrupolosa delle particolari disposizioni man mano impartite e con facoltà, da parte di Nausicaa S.p.A. o del personale incaricato, di chiedere l'allontanamento di quegli operai o incaricati che non fossero per validi motivi graditi;
- utilizzare, per l'esecuzione dell'Appalto, personale munito di preparazione professionale e di conoscenze tecniche adeguate alla esigenza di ogni specifica prestazione, comprese la conoscenza del funzionamento degli impianti, delle apparecchiature e dei componenti oggetto di manutenzione.
- il personale impiegato dall'Impresa deve essere a conoscenza delle norme antinfortunistiche, essere in regola con gli adempimenti in materia di sicurezza ed in particolare con le disposizioni del D.lgs. 81/2008, ed osservare le eventuali disposizioni della Committente e delle Autorità di vigilanza in materia di sicurezza.

Il personale dell'Impresa si presenterà sul luogo di lavoro munito di decorosa uniforme e immediatamente identificabile tramite cartellino di riconoscimento. L'Impresa si obbliga, entro due giorni dall'avvenuta comunicazione scritta da parte di Nausicaa S.p.A., ad allontanare dai cantieri e a non utilizzare la manodopera che non presenta, a giudizio di Nausicaa stessa, le capacità professionali o la diligenza adatte a garantire il rispetto degli accordi contrattuali, provvedendo all'immediata sostituzione della stessa.

Qualora in conseguenza di astensioni totali o parziali dal lavoro da parte del personale dell'Impresa, questi non assicurino tempestivamente il funzionamento del servizio, Nausicaa S.p.A. si riserva il diritto di subentrare nell'esercizio degli impianti con altro personale ovvero con altra Ditta addebitando i relativi oneri all'Impresa che avrà l'obbligo di rimborsare le spese sostenute.

L'Impresa è unica ed esclusiva responsabile nei confronti del personale da lei assegnata al servizio di cui all'oggetto dell'appalto per l'adempimento di tutte le obbligazioni di legge, normative e contrattuali, disciplinanti il rapporto di lavoro ed in particolare di tutti gli obblighi previdenziali, assistenziali ed assicurativi.

Per quanto concerne la consistenza del personale, l'Impresa dovrà in ogni tempo fornire la prova di disporre di tutte le unità operative, con le caratteristiche professionali tali da poter gestire gli interventi relativi alle diverse professionalità necessarie.

Le figure previste dovranno essere tali, in quantità e qualifica, da coprire tutte le prestazioni connesse all'espletamento dei servizi in appalto. In particolare, l'Impresa è tenuta ad adeguare la propria struttura organizzativa (numero e figure professionali impiegate) in funzione alle consegne di nuovi immobili o ampliamenti di strutture affidate in gestione e quindi della realtà man mano affidata in gestione. Eventuali integrazioni di personale risultante necessarie per garantire l'espletamento delle prestazioni previste dal presente Capitolato, saranno a carico dell'Impresa stessa, senza alcun onere aggiuntivo per Nausicaa S.p.A. e l'integrazione dovrà avvenire entro 10 giorni naturali consecutivi dal momento del riscontro dell'insufficienza del personale operante.



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

2.1.7 Controlli da parte di Nausicaa S.p.A.

Il personale di Nausicaa S.p.A. espressamente incaricato può, in qualsiasi momento, accertare il buon andamento dei servizi ed effettuare tutte le verifiche ed i controlli che ritiene necessari sugli impianti, nei locali e negli edifici, che devono pertanto essere accessibili, e ciò anche in assenza del personale dell'Impresa.

Il personale di Nausicaa S.p.A., a ciò incaricato, prima di effettuare i necessari sopralluoghi, ne darà preventivo avviso telefonico al Responsabile Tecnico, che possono partecipare all'accertamento in contraddittorio; in questo caso l'assenza di rappresentanti dell'Impresa o di altro suo incaricato, non inficerà l'esito dell'accertamento. Le irregolarità e le inadempienze devono essere contestate per iscritto, con l'imposizione di un termine non inferiore a cinque giorni per le presentazioni delle eventuali giustificazioni scritte.

Il personale di Nausicaa incaricato ai controlli in qualsiasi momento potrà accedere, anche senza preavviso, agli edifici, centrali termiche e sottostazioni per effettuare le verifiche ed i controlli che ritiene necessari.

Le irregolarità e le inadempienze devono essere contestate per iscritto, con l'imposizione di un termine non inferiore a cinque giorni per le presentazioni delle eventuali giustificazioni scritte. L'entità delle penali applicate per ogni infrazione sono quelle stabilite nel capitolo 6 del presente Capitolato.

2.1.8 Consulenza e assistenza tecnico-amministrativa

Per assistenza tecnico-amministrativa si intende il servizio che sarà prestato dall'Impresa, remunerato attraverso il corrispettivo complessivo di affidamento, di supporto alle attività di progettazione, aggiornamento elaborati e dati connessi all'espletamento dell'appalto.

L'attività di consulenza prevede che l'Impresa metta a disposizione di Nausicaa Spa la propria esperienza, le proprie conoscenze specifiche e la propria struttura organizzativa, fornendo supporto, ogni volta che questo si renda necessario, nelle fasi di studio, analisi, ricerche di mercato, ecc.

In particolare, l'Impresa è tenuta a supportare Nausicaa S.p.A. nella predisposizione, compilazione, presentazione alle Autorità competenti, ottenimento delle opportune autorizzazioni, alla conservazione e all'aggiornamento di tutta la documentazione amministrativa e burocratica prevista dalle leggi vigenti.

Le autorizzazioni sono sempre da intendersi sia preliminari che di collaudo finale.

L'assistenza di cui al presente articolo andrà prodotta in particolare per:

- pratiche dei Vigili del Fuoco (per le sole attività rientranti tra quelle oggetto dell'appalto);
- pratiche dell'ISPESL e visti dei controlli periodici effettuati dall'Azienda Sanitaria;
- autorizzazioni urbanistiche ove necessario;

Resta inteso che risulta a carico dell'Impresa la predisposizione dei documenti inerenti alle attività svolte nel corso dell'Appalto, tra le quali si citano in maniera non esaustiva:

- libretti di centrale e d'impianto (DPR 412/93). I libretti dovranno essere consegnati in copia elettronica a Nausicaa ogni anno e nel caso di eventuali aggiornamenti.
- registro carico scarico rifiuti ceneri;
- analisi fumi impianti.

Oltre che per motivi di sicurezza, anche per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di esercizio, l'Impresa dovrà supportare Nausicaa durante le visite ispettive con i tecnici dell'ISPESL e con gli Enti preposti al controllo. Le modalità ed i tempi di esecuzione delle visite agli impianti oggetto dell'appalto, nonché alle apparecchiature e dispositivi soggetti a controllo, saranno comunicate da Nausicaa S.p.A. con previo anticipo



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

2.1.9 Registrazione attività e reporting

Tutte le operazioni inerenti alle attività inserite in appalto dovranno essere gestite dall'Impresa in maniera da consentire a Nausicaa S.p.A. di effettuare il controllo sull'operato in caso di necessità in tempi rapidi.

A tale scopo l'Impresa, dovrà registrare tutte le attività manutentive attuate o le richieste di interventi/manutenzione provenienti da Nausicaa S.p.A., su un sistema informativo territoriale predisposto da Nausicaa S.p.A. I vari stadi di informazione dovranno essere inseriti nel sistema e resi disponibili in forma singola e cumulativa al fine di permettere ai Responsabili di Nausicaa S.p.A. la continua verifica dell'andamento dei servizi.

Il software SIT (Sistema Informativo Territoriale) predisposto da Nausicaa S.p.A. consente la gestione degli interventi programmati e di quelli su base chiamata sia attraverso PC sia attraverso Tablet Android. L'impresa dovrà dotarsi di almeno uno dei due strumenti.

2.1.10 Consegna e riconsegna degli immobili

Al momento dell'affidamento del servizio verrà predisposto un Verbale di presa in consegna e attivazione del servizio. Su convocazione del Responsabile di Nausicaa Spa, il Responsabile dell'Impresa provvederà a redigere un verbale di consegna con allegata la documentazione disponibile per ogni immobile.

L'espletamento dei servizi dovrà in ogni caso avere inizio contestualmente alla consegna degli immobili dei quali l'Impresa assume immediatamente la "custodia". È obbligo dell'Impresa accettare la consegna degli edifici in qualsiasi condizioni si trovino all'atto dell'affidamento dei servizi.

Al momento della scadenza del rapporto, è prevista la Riconsegna del patrimonio al Committente attraverso una procedura formalizzata con apposito verbale di riconsegna sottoscritto dalle Parti.

Il verbale di riconsegna, redatto in contraddittorio, dovrà contenere tutte le indicazioni operative e pratiche (consegna delle chiavi, indicazioni aggiornate sulla conduzione impianti, prescrizioni particolari e circostanziate sull'uso degli immobili, avvertenze, ecc....) utili e necessarie a rimettere Nausicaa S.p.A. nelle migliori condizioni di "custode" e gestore del patrimonio.

Al momento della riconsegna degli impianti, tutti i libretti dovranno essere consegnati a Nausicaa in formato cartaceo ed elettronico in maniera ufficiale.

2.1.11 Protezione dell'ambiente e rifiuti prodotti nel corso dell'esercizio e della manutenzione

L'Impresa è tenuta, 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 residui liquidi, quali ad esempio, lubrificanti, prodotti chimici per la pulizia o usati come additivi, residui di lavaggi, etc.;
- 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, provvedendo quindi all'asporto ed al conferimento degli stessi a centri di raccolta appropriati, con le modalità prescritte o opportune;
- provvedere all'asporto e conferimento in maniera appropriata di componenti di apparecchi dismessi da rottamare;
- adottare tutte le misure atte a limitare le emissioni in atmosfera;



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

L'Impresa dovrà provvedere, senza alcun maggiore onere per Nausicaa Spa, all'allontanamento dei rifiuti prodotti a seguito dell'esercizio e della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tali rifiuti dovranno essere conferiti ad idonea discarica, se del caso anche a mezzo di impresa specializzata ed autorizzata alla raccolta ed al trasporto, nel rispetto delle norme vigenti, restando a carico dell'Impresa anche l'onere di discarica. Si fa obbligo all'Impresa di produrre a Nausicaa S.p.A. 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. Eventuali materiali di risulta conseguenti ad interventi di manutenzione straordinaria rimarranno di proprietà dell'Impresa che dovrà provvedere al loro allontanamento.

2.2 Esercizio e Manutenzione Impianti Termici

2.2.1 Generalità

Per esercizio si intende la conduzione degli impianti termici nei termini previsti dalle vigenti leggi facendo riferimento anche ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti, e conformemente ai D.P.R. 74/13 e 412/93. Obiettivo del servizio è assicurare il livello di funzionalità, di sicurezza e di comfort ambientale dei diversi locali nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente e da Nausicaa S.p.A. relativamente ai diversi ambienti degli edifici in oggetto ed in relazione alle loro destinazioni d'uso. Tale obiettivo dovrà essere perseguito garantendo la continuità del funzionamento, l'efficienza e la sicurezza degli impianti.

Dovrà essere assicurata anche la produzione dell'acqua calda sanitaria negli impianti in cui ne è previsto l'utilizzo.

La conduzione e la manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno essere finalizzate ad una strategia di miglioramento funzionale del servizio che abbia come risultato:

- la riduzione dei costi di manutenzione e di esercizio;
- la riduzione dei consumi energetici;
- la riduzione delle emissioni in atmosfera;
- l'aumento dei livelli di disponibilità;
- il miglioramento della qualità complessiva del servizio.

Sono oggetto delle prestazioni di cui al presente articolo i seguenti impianti presenti negli edifici oggetto d'appalto:

- centrali termiche;
- rete di gas metano a partire dal contatore di alimentazione;
- cisterne di deposito combustibile liquido;
- scambiatori e relative apparecchiature di controllo presso le sotto centrali termiche presenti;
- impianti elettrici a servizio degli impianti oggetto;
- elementi scaldanti, termoventilatori, aerotermi
- unità di trattamento aria

Le prestazioni richieste all'Impresa, il cui contenuto è dettagliato nei paragrafi che seguono, possono riassumersi nelle seguenti categorie:

- a. conduzione e organizzazione necessaria ad espletare il servizio di conduzione degli impianti termici a servizio di sistemi di riscaldamento, di termoventilazione e di produzione dell'acqua calda sanitaria;



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

- b. manutenzione ordinaria degli impianti termici e di produzione dell'acqua calda sanitaria;
- c. manutenzione straordinaria con i termini ed i limiti indicati nello specifico articolo;
- d. messa in funzione, disattivazione e/o attenuazione e messa a riposo degli impianti;
- e. pronto intervento connesso con la sicurezza delle persone, degli impianti, degli immobili e delle loro pertinenze;
- f. conduzione e organizzazione necessaria ad espletare il servizio di conduzione degli impianti di raffrescamento dove richiesto
- g. gestione degli interventi programmati e nuove richieste attraverso software SIT di Nausicaa S.p.A.
- h. gestione del call center per le segnalazioni
- i. verifica quotidiana per le centrali telecontrollati della corretta partenza secondo l'orario stabilito e invio del messaggio di conferma al referente Nausicaa S.p.A.

Le prestazioni sopra elencate verranno svolte, per l'intera durata contrattuale, sulla base di un apposito piano dettagliato di attività che l'Impresa dovrà predisporre e presentare annualmente a Nausicaa S.p.A.

L'Impresa assumerà il ruolo di TERZO RESPONSABILE dell'esercizio e della manutenzione di tutti gli impianti termici, ai sensi dell'art. 31, commi 1 e 2, della Legge 10/91, per tutti gli edifici oggetto del servizio. Si intendono pertanto a carico dell'Impresa tutti gli oneri indicati dai DPR 74/13 e 412/93 integrato dal DPR. 551/99.

L'Impresa, in quanto TERZO RESPONSABILE, ai sensi dell'art. 34 della Legge 10/91, si assume la responsabilità e l'onere per eventuali sanzioni comminate per la mancata ottemperanza alle disposizioni ivi contenute.

In particolare, l'Impresa dovrà garantire, per tutto il periodo di validità del contratto, il rispetto dei limiti stabiliti dal DPR 74/13 riguardo al rendimento globale medio stagionale degli impianti.

2.2.2 Riscaldamento e termoventilazione invernale

Nell'espletamento del servizio, l'Impresa deve ottemperare ai seguenti obblighi:

- a. La conduzione degli impianti termici deve garantire negli ambienti il mantenimento della temperatura degli ambienti nei limiti del DPR 412/93;
- b. Il servizio deve essere svolto in conformità a quanto previsto dalla Norma Tecnica UNI 9317;
- c. Il servizio deve essere svolto nel rispetto delle disposizioni legislative e dei regolamenti locali;
- d. Trascrizione sul "libretto di centrale" e sul "libretto di impianto" di tutte le misure e gli interventi manutentivi effettuati e previsti dalle vigenti normative;
- e. Il servizio deve essere svolto nel totale rispetto delle norme di legge, tecniche e regolamenti in genere, vigenti al momento ed eventualmente di nuova formulazione durante il periodo contrattuale. In particolare: conformità nell'esercizio e vigilanza degli impianti al DPR 74/13; manutenzione, conduzione e controllo degli impianti secondo le norme UNI, CEI e tecniche in genere; mantenimento nel tempo di una combustione e delle relative emissioni in atmosfera nei limiti delle leggi e norme vigenti, e rilevazione periodica con trascrizione nel libretto di centrale o nel libretto d'impianto;
- f. Prima e durante la gestione annuale del servizio, a cadenza regolare, l'Impresa è tenuta ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori della centrale termica e dell'impianto generale. A seguito di tali prove l'Impresa





Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

deve comunicare per iscritto a Nausicaa il buon esito delle verifiche segnalando eventuali disfunzioni, malfunzionamenti o altri inconvenienti riscontrati.

- g. Rispondere alle chiamate effettuate dai vari referenti che hanno in gestione gli immobili per la segnalazione di malfunzionamenti, per le richieste ovvero per problematiche insorte durante la conduzione

Il personale impiegato dovrà essere in possesso dei requisiti e delle abilitazioni richiesti dalla Legge in relazione all'attività ed al tipo di impianto. In particolare, per il personale addetto alla conduzione delle centrali termiche, si farà riferimento alle norme contenute nel DPR 74/2013, alla Legge 10/91, al DPR 412/93 ed alla circolare del 08 marzo 2002.

L'Impresa deve esporre, entro un mese dalla consegna degli impianti, presso le centrali termiche tabelle, conformi al comma 8 dell'art. 9 del DPR 412/93, in cui deve essere indicato:

- il periodo annuale di esercizio dell'impianto termico;
- l'orario massimo di attivazione giornaliera concordato con Nausicaa S.p.A.;
- le generalità ed il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto.

L'inizio del servizio, durante ciascuna stagione di riscaldamento, sarà fissato da NAUSICAA S.p.A. con un preavviso di 24 ore. Con analogo preavviso Nausicaa S.p.A. potrà ordinare di riattivare il servizio dopo eventuali interruzioni per scadenza normale o ordine precedente di cessazione. L'inizio e la cessazione del servizio potranno essere differenziati per singolo immobile, con possibilità inoltre di iniziare o cessare il servizio differenziando per singolo circuito.

All'inizio di ogni stagione invernale Nausicaa S.p.A. comunicherà gli orari, distinti per ogni singolo circuito e le relative temperature di esercizio, elementi che potranno essere variati in qualsiasi momento da Nausicaa S.p.A.

Gli impianti termici destinati alla produzione ed alla fornitura di acqua calda per usi igienico-sanitari, devono essere condotti in modo che la temperatura dell'acqua, misurata nel punto di immissione della rete di distribuzione non superi i $48\text{ }^{\circ}\text{C} + 5\text{ }^{\circ}\text{C}$ di tolleranza, come disposto dall'art. 5 punto 7 del DPR n. 412 del 26 agosto 1993. La produzione di acqua calda ad usi igienico-sanitari deve essere garantita per l'intero arco delle 24 ore giornaliere e per tutti i giorni dell'anno, anche quando non è attivo il servizio di riscaldamento.

2.2.3 Conservazione e compilazione dei libretti di centrale e di impianto e altre registrazioni

Il responsabile dell'esercizio e della manutenzione dovrà conservare i libretti di centrale e di impianto, redatti conformemente a quanto prescritto dai DPR 412/93 e 74/13, **in copia presso ciascun impianto**, in posizione ben visibile. **Copia del libretto dovrà essere inviata a Nausicaa S.p.A. in formato elettronico.**

Il nominativo del Responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici deve essere riportato in evidenza su ciascun "libretto di centrale" o "di impianto". La compilazione per le verifiche periodiche è effettuata a cura del Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico. Il Responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico deve apporre la propria firma sul "libretto di centrale" o di "impianto" per accettazione della funzione.

2.2.4 Preparazione e prove per l'avviamento dell'impianto

Annualmente l'Impresa è tenuta a preparare l'impianto per l'avviamento, provvedendo al rabbocco con acqua, pressurizzando i vasi di espansione laddove esistenti, sfogando l'aria nei punti alti, ecc. e ad effettuare una prova a caldo degli impianti. Eventuali disfunzioni rilevate nel corso della prova che potrebbero pregiudicare



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

il buon andamento della gestione o comunque ritardarne l'inizio, devono essere immediatamente segnalate ad Nausicaa S.p.A. e registrate nel sistema informativo territoriale messo a disposizione da Nausicaa S.p.A.

2.2.5 Gestione

Prima e durante l'espletamento del servizio, a cadenza regolare, l'Impresa è tenuta ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori della Centrale termica e dell'impianto in generale. In particolare, per le centrali termiche alimentate da combustibile gassoso, le principali operazioni da eseguire sono:

- a. simulazione dell'improvvisa mancanza di gas per verificare l'intervento delle valvole sicurezza gas;
- b. Simulazione dello spegnimento del bruciatore, per verificare l'intervento degli organi di regolazione;
- c. Simulazione della mancanza dell'energia elettrica di alimentazione dell'impianto, per verificare le condizioni di sicurezza generale;
- d. Simulazione di funzionamento del dispositivo di controllo e intervento in caso di fughe di gas od in presenza di atmosfera esplosiva;
- e. Verifica dello stato di tutte le tubazioni ed apparecchiature facenti parte dell'impianto di adduzione gas, ivi comprese le valvole di intercettazione combustibile;
- f. Verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessarie al buon funzionamento dell'impianto.

Al termine delle prove effettuate dovrà essere redatto apposito verbale riportante la data di esecuzione delle stesse, le singole verifiche eseguite, l'esito e la firma dell'incaricato. Il libretto di centrale dovrà essere conservato presso l'impianto, in modo da consentire a Nausicaa Spa la verifica dell'avvenuto svolgimento delle attività.

Per tale verifica è fatto divieto d'uso di fiamme libere e luci elettriche non schermate e del tipo non antideflagrante. Eventuali provvedimenti adottati dalle Autorità per inadempienza a quanto sopra descritto, saranno da ritenersi a carico del Terzo Responsabile, siano esse di carattere penale o civile.

2.2.6 Controlli e misure

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni stagione di esercizio degli impianti, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla legislazione vigente; detti interventi andranno trascritti sui libretti di centrale e di impianto e riportati sul Sistema Informativo Territoriale. Gli elementi da sottoporre a verifica periodica e le misure da effettuare sono quelle riportate nei libretti di centrale e di impianto.

L'Impresa deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo dell'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità per quanto riguarda: la centrale termica, le sottostazioni, i serbatoi, le tubazioni in genere, i camini, i cunicoli, le ispezioni, i grigliati, le apparecchiature che vengono manovrate saltuariamente con l'obbligo di segnalare ad Nausicaa S.p.A. ogni anomalia o pericolo.

L'Impresa deve periodicamente verificare il regolare funzionamento delle apparecchiature di misurazione.

Durante il periodo di funzionamento degli impianti, in caso di dubbi circa l'esattezza delle misurazioni, Nausicaa S.p.A. può richiedere l'esecuzione di nuovi controlli sulle apparecchiature.

2.2.7 Sistema di controllo remoto degli impianti

Gli impianti oggetto di manutenzione e conduzione sono provvisti di sistema di telecontrollo.



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

L'impresa ha obbligo di adeguarsi prima dell'avvio del servizio al sistema di termoregolazione installato presso gli impianti.

In particolare il sistema utilizzato è la centralina EV87 della ditta "Fantini Cosmi" e relativi apparati, modem GSM installati e configurati per la tele gestione.

È in carico all'impresa l'onere di riconfigurare le centraline per l'invio dei messaggi di allarme presso il terminale della propria sede.

Il collegamento verso le centraline è a carico dell'impresa. I costi delle schede GSM installate sulle centraline è in carico ad Nausicaa SPA.

In particolare è richiesto, durante l'esercizio, l'interrogazione di tutte le centraline quotidianamente entro le 6.30 del mattino (o al massimo a mezz'ora dall'accensione programmata qualora accendessero più tardi), al fine di verificare la corretta partenza delle centrali secondo programmazione.

A seguito della verifica di cui al punto precedente, dovrà essere inviata informazione sull'esito dei controlli al referente Nausicaa tramite messaggio WhatsApp nella chat di riferimento.

3 Modalità di espletamento delle lavorazioni relative agli Impianti idraulici

Le lavorazioni sono volte a garantire la piena efficienza degli impianti idrico-sanitari oggetto del contratto di fornitura ed indicati nel Verbale di Consegna. Nello svolgimento di tale attività l'impresa deve attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è, inoltre, compito dell'impresa verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti alla materia.

3.1 Realizzazione delle lavorazioni

3.1.1 Manutenzione ordinaria

Le attività ordinarie, predefinite ed integrative, consistono in attività di manutenzione preventiva e programmata.

Tali attività sono volte a garantire la piena disponibilità degli impianti relativamente agli immobili oggetto di appalto e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'allegato [3] al presente Capitolato.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno dell'allegato [3] al presente Capitolato), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi quindi compresa nel canone.

3.2 Attività straordinaria

Le attività straordinarie sono costituite da:

1. attività di manutenzione a guasto necessarie al ripristino della normale funzionalità degli impianti;
2. attività di manutenzione a richiesta aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

Per il calcolo delle attività straordinarie si fa riferimento ai listini di cui al paragrafo 1.5.



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

3.2.1 Modalità di copertura del servizio

Entro settembre di ogni anno di contratto, dovrà essere svolto un sopralluogo per il rilievo di eventuali problemi e/o perdite in modo da sistemare i guasti, i gocciolii e le perdite minime entro l'inizio dell'anno scolastico. Tale rilievo permetterà di pianificare eventuali interventi di riparazione per ripristinare il funzionamento.

Durante l'anno, gli interventi saranno principalmente su base segnalazione, secondo i canali indicati) e saranno coperti secondo gli orari indicati dal calendario lavorativo. Fuori da tali orari è previsto l'intervento in reperibilità.

I tempi di intervento sono regolati dalla classificazione di priorità assegnata all'intervento stesso. I livelli di priorità sono riportati in Tabella 3 Livelli di priorità.

A ciascun livello corrisponde una tempistica massima di sopralluogo.

L'esigenza di tempi di intervento così stringenti è determinata soprattutto dal fatto che il servizio viene erogato anche sugli asili e le scuole o su teatri e cinema.

Livello di priorità	Descrizione	Tempo di sopralluogo
Emergenza	Tipico di situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone e/o possono determinare l'interruzione immediata delle normali attività lavorative	Il sopralluogo deve essere iniziato entro 1 ora solare dalla chiamata
Urgenza	Tipico di situazioni che possono compromettere le condizioni ottimali (ad es. condizioni microclimatiche) per lo svolgimento delle normali attività lavorative	Il sopralluogo deve essere iniziato entro 3 ore solari dalla chiamata
Nessuna Emergenza, nessuna urgenza	Tutti gli altri casi	Il sopralluogo deve essere iniziato entro 24 ore dalla chiamata

Tabella 3 Livelli di priorità

3.2.1.1 Calendario lavorativo

Viene richiesta la garanzia di una disponibilità telefonica tutti i giorni – esclusi domenica e festivi – nei seguenti orari:

- lunedì -venerdì: 7:00 ÷ 18:30;
- sabato: 7:00 ÷ 13.00.

I tempi di intervento, funzione della priorità assegnata, devono essere tali da garantire la riparazione del guasto nel più breve tempo possibile.

Al di fuori dell'orario di copertura, le richieste saranno gestite tramite reperibilità (vedi paragrafo 3.2.1.2), garantendo tempi di intervento dipendenti dalla gravità del guasto e comunque non oltre 6 ore dalla chiamata.



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

3.2.1.2 Pronto intervento e reperibilità

L'Impresa dovrà garantire un servizio di pronto intervento e reperibilità organizzato per le ore non coperte dal calendario lavorativo. L'intervento in reperibilità sarà garantito con tempi dipendenti dalla gravità della segnalazione, in modo tale da assicurare, in caso di chiamata (in giornata lavorativa o festiva) del personale di Nausicaa S.p.A. e/o di altri soggetti autorizzati, l'intervento presso gli impianti secondo i tempi indicati nella Tabella 3 Livelli di priorità.

A tale scopo l'Impresa dovrà rendere disponibili, a partire dalla data di attivazione del servizio, un numero telefonico, un fax ed un indirizzo e-mail validi per tutta la durata del contratto al fine di ricevere eventuali segnalazioni di guasti e disservizi. Al di fuori del normale orario di ufficio dovrà essere predisposto un Servizio di reperibilità.

Per gli interventi eseguiti in reperibilità, si dovranno adottare soluzioni anche solo provvisorie, atte a rimuovere la criticità e/o l'aggravio di danno, anche derogando al processo autorizzativo delle manutenzioni. In tal caso, una volta rimossa temporaneamente la criticità, l'intervento risolutivo può essere programmato e condiviso con Nausicaa S.p.A. e seguire il processo autorizzativo normale.

Appena possibile, e comunque entro l'ora successiva alla riparazione, l'Impresa dovrà dare comunicazione a Nausicaa S.p.A. delle cause che hanno originato il disservizio e dello stato di avanzamento dei lavori di riparazione.

Nell'eventualità che le problematiche connesse alla richiesta di intervento siano risolvibili utilizzando il sistema di controllo remoto degli impianti, l'Impresa dovrà garantire, in qualsiasi momento della giornata, festivi inclusi, il ripristino del corretto funzionamento entro 60 minuti dalla chiamata.

3.2.2 Rapporti tra committente ed impresa

Nausicaa S.p.A. designerà all'inizio del contratto i nominativi dei referenti tecnici per il contratto, dandone comunicazione all'Impresa in concomitanza con la consegna degli impianti.

I suddetti tecnici rappresenteranno Nausicaa S.p.A. nei rapporti con l'Impresa al fine di verificare in corso d'opera e con gli strumenti più opportuni la perfetta osservanza di tutte le prescrizioni contrattuali.

La presenza del personale Nausicaa S.p.A., i controlli e le verifiche da esso eseguiti, le disposizioni o prescrizioni da esso emanate, non liberano l'Impresa dagli obblighi e responsabilità inerenti alla buona esecuzione dei Servizi ed alla loro rispondenza alle clausole contrattuali, né la liberano dagli obblighi su di essa incombenti in forza delle leggi, regolamenti e norme in vigore.

Per l'espletamento dei sopraccitati compiti, i tecnici nominati da Nausicaa avranno libero accesso agli impianti in qualsiasi momento e saranno responsabili del controllo di tutti gli interventi di manutenzione. Le operazioni di verifica e controllo saranno effettuate durante il corso della gestione per accertare se le prestazioni ed i lavori previsti dal presente Capitolato siano stati eseguiti in conformità alle norme contrattuali stesse. I tecnici nominati in modo formale accerteranno la regolarità del servizio erogato, la regolarità della contabilizzazione, e applicheranno eventuali penali ed esprimeranno parere sulle eventuali riserve dell'Impresa. Essi dovranno essere tempestivamente informati dall'Impresa di ogni evento e delle iniziative intraprese per limitare i danni e le disfunzioni agli impianti e agli immobili.

L'Impresa nominerà un proprio referente, con provata esperienza pluriennale in settori di attività attinenti quelle in appalto, che assumerà la carica di Responsabile Tecnico del contratto.

I tecnici nominati a rappresentare l'Impresa, ai quali competono tutte le responsabilità sia d'ordine civile che penale, che a norma delle vigenti disposizioni derivano dalla conduzione tecnica ed amministrativa del servizio, devono essere in possesso dei requisiti di legge, essere muniti delle necessarie deleghe ed avere



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

adeguata competenza tecnica e piena conoscenza delle norme che disciplinano il contratto. L'Impresa rimane comunque responsabile della scelta e dell'operato dei richiamati tecnici e dei loro sostituti. Tali tecnici avranno la piena responsabilità dell'Impresa nei confronti di Nausicaa S.p.A. e le eventuali contestazioni di inadempienze fatte in contraddittorio con essi avranno lo stesso valore che se fatte direttamente con l'Impresa.

Nausicaa Spa si riserva, in qualsiasi momento, la facoltà di chiedere la sostituzione di tecnici incaricati a propria totale discrezione e senza dover rispondere in alcun modo delle conseguenze. Ogni Parte potrà formulare all'altra, richiesta scritta di verbalizzare in contraddittorio qualsiasi situazione eccezionale connessa con l'espletamento delle prestazioni oggetto di appalto, al fine di acquisire elementi utili a giustificare una diversa modalità di applicazione del contratto; tuttavia, in caso di situazioni di pericolo non è in alcun modo giustificabile il mancato tempestivo intervento dell'Impresa per eliminare o limitare tale situazione.

Nel caso in cui l'Impresa risulti un'Associazione temporanea di imprese, il Responsabile Tecnico dovrà essere unico per tutte le Società raggruppate, dovrà avere le deleghe ed i poteri per firmare gli atti contabili e quant'altro necessario per la gestione dei servizi.

3.2.3 Personale

L'Impresa ha l'obbligo di far osservare al proprio personale le seguenti e non esaustive indicazioni e prescrizioni di carattere generale:

- mantenere sui luoghi dei lavori una severa disciplina, con l'osservanza scrupolosa delle particolari disposizioni man mano impartite e con facoltà, da parte di Nausicaa S.p.A. o del personale incaricato, di chiedere l'allontanamento di quegli operai o incaricati che non fossero per validi motivi graditi;
- utilizzare, per l'esecuzione dell'Appalto, personale munito di preparazione professionale e di conoscenze tecniche adeguate alla esigenza di ogni specifica prestazione, comprese la conoscenza del funzionamento degli impianti, delle apparecchiature e dei componenti oggetto di manutenzione.
- il personale impiegato dall'Impresa deve essere a conoscenza delle norme antinfortunistiche, essere in regola con gli adempimenti in materia di sicurezza ed in particolare con le disposizioni del D.lgs. 81/2008, ed osservare le eventuali disposizioni della Committente e delle Autorità di vigilanza in materia di sicurezza.

Il personale dell'Impresa si presenterà sul luogo di lavoro munito di decorosa uniforme e immediatamente identificabile tramite cartellino di riconoscimento. L'Impresa si obbliga, entro due giorni dall'avvenuta comunicazione scritta da parte di Nausicaa S.p.A., ad allontanare dai cantieri e a non utilizzare la manodopera che non presenta, a giudizio di Nausicaa stessa, le capacità professionali o la diligenza adatte a garantire il rispetto degli accordi contrattuali, provvedendo all'immediata sostituzione della stessa.

Qualora in conseguenza di astensioni totali o parziali dal lavoro da parte del personale dell'Impresa, questi non assicurino tempestivamente il funzionamento del servizio, Nausicaa S.p.A. si riserva il diritto di subentrare nell'esercizio degli impianti con altro personale ovvero con altra Ditta addebitando i relativi oneri all'Impresa che avrà l'obbligo di rimborsare le spese sostenute.

L'Impresa è unica ed esclusiva responsabile nei confronti del personale da lei assegnata al servizio di cui all'oggetto dell'appalto per l'adempimento di tutte le obbligazioni di legge, normative e contrattuali, disciplinanti il rapporto di lavoro ed in particolare di tutti gli obblighi previdenziali, assistenziali ed assicurativi.

Per quanto concerne la consistenza del personale, l'Impresa dovrà in ogni tempo fornire la prova di disporre di tutte le unità operative, con le caratteristiche professionali tali da poter gestire gli interventi relativi alle diverse professionalità necessarie.



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

Le figure previste dovranno essere tali, in quantità e qualifica, da coprire tutte le prestazioni connesse all'espletamento dei servizi in appalto. In particolare, l'Impresa è tenuta ad adeguare la propria struttura organizzativa (numero e figure professionali impiegate) in funzione alle consegne di nuovi immobili o ampliamenti di strutture affidate in gestione e quindi della realtà man mano affidata in gestione. Eventuali integrazioni di personale risultante necessarie per garantire l'espletamento delle prestazioni previste dal presente Capitolato, saranno a carico dell'Impresa stessa, senza alcun onere aggiuntivo per Nausicaa S.p.A. e l'integrazione dovrà avvenire entro 10 giorni naturali consecutivi dal momento del riscontro dell'insufficienza del personale operante.

3.2.4 Controlli da parte di Nausicaa S.p.A.

Il personale di Nausicaa S.p.A. espressamente incaricato può, in qualsiasi momento, accertare il buon andamento dei servizi ed effettuare tutte le verifiche ed i controlli che ritiene necessari sugli impianti, nei locali e negli edifici, che devono pertanto essere accessibili, e ciò anche in assenza del personale dell'Impresa.

Il personale di Nausicaa S.p.A., a ciò incaricato, prima di effettuare i necessari sopralluoghi, ne darà preventivo avviso telefonico al Responsabile Tecnico, che possono partecipare all'accertamento in contraddittorio; in questo caso l'assenza di rappresentanti dell'Impresa o di altro suo incaricato, non inficerà l'esito dell'accertamento. Le irregolarità e le inadempienze devono essere contestate per iscritto, con l'imposizione di un termine non inferiore a cinque giorni per le presentazioni delle eventuali giustificazioni scritte.

Il personale di Nausicaa incaricato ai controlli in qualsiasi momento potrà accedere, anche senza preavviso, agli edifici, centrali termiche e sottostazioni per effettuare le verifiche ed i controlli che ritiene necessari.

Le irregolarità e le inadempienze devono essere contestate per iscritto, con l'imposizione di un termine non inferiore a cinque giorni per le presentazioni delle eventuali giustificazioni scritte. L'entità delle penali applicate per ogni infrazione sono quelle stabilite nel capitolo 6 del presente Capitolato.

3.2.5 Registrazione attività e reporting

Tutte le operazioni inerenti alle attività inserite in appalto dovranno essere gestite dall'Impresa in maniera da consentire a Nausicaa S.p.A. di effettuare il controllo sull'operato in caso di necessità in tempi rapidi.

A tale scopo l'Impresa, dovrà registrare tutte le attività manutentive attuate o le richieste di interventi/manutenzione provenienti da Nausicaa S.p.A., su un sistema informativo territoriale predisposto da Nausicaa S.p.A. I vari stadi di informazione dovranno essere inseriti nel sistema e resi disponibili in forma singola e cumulativa al fine di permettere ai Responsabili di Nausicaa S.p.A. la continua verifica dell'andamento dei servizi.

Il software SIT (Sistema Informativo Territoriale) predisposto da Nausicaa S.p.A. consente la gestione degli interventi programmati e di quelli su base chiamata sia attraverso PC sia attraverso Tablet Android. L'impresa dovrà dotarsi di almeno uno dei due strumenti.

3.2.6 Consegna e riconsegna degli immobili

Al momento dell'affidamento del servizio verrà predisposto un Verbale di presa in consegna e attivazione del servizio. Su convocazione del Responsabile di Nausicaa Spa, il Responsabile dell'Impresa provvederà a redigere un verbale di consegna con allegata la documentazione disponibile per ogni immobile.

L'espletamento dei servizi dovrà in ogni caso avere inizio contestualmente alla consegna degli immobili dei quali l'Impresa assume immediatamente la "custodia". È obbligo dell'Impresa accettare la consegna degli edifici in qualsiasi condizioni si trovino all'atto dell'affidamento dei servizi.



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

Al momento della scadenza del rapporto, è prevista la Riconsegna del patrimonio al Committente attraverso una procedura formalizzata con apposito verbale di riconsegna sottoscritto dalle Parti.

Il verbale di riconsegna, redatto in contraddittorio, dovrà contenere tutte le indicazioni operative e pratiche (consegna delle chiavi, indicazioni aggiornate sulla conduzione impianti, prescrizioni particolari e circostanziate sull'uso degli immobili, avvertenze, ecc....) utili e necessarie a rimettere Nausicaa S.p.A. nelle migliori condizioni di "custode" e gestore del patrimonio.

3.2.7 Protezione dell'ambiente e rifiuti prodotti nel corso dell'esercizio e della manutenzione

L'Impresa è tenuta, 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 residui liquidi, quali ad esempio, lubrificanti, prodotti chimici per la pulizia o usati come additivi, residui di lavaggi, etc.;
- 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, provvedendo quindi all'asporto ed al conferimento degli stessi a centri di raccolta appropriati, con le modalità prescritte o opportune;
- provvedere all'asporto e conferimento in maniera appropriata di componenti di apparecchi dismessi da rottamare;

L'Impresa dovrà provvedere, senza alcun maggiore onere per Nausicaa Spa, all'allontanamento dei rifiuti prodotti a seguito dell'esercizio e della manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tali rifiuti dovranno essere conferiti ad idonea discarica, se del caso anche a mezzo di impresa specializzata ed autorizzata alla raccolta ed al trasporto, nel rispetto delle norme vigenti, restando a carico dell'Impresa anche l'onere di discarica. Si fa obbligo all'Impresa di produrre a Nausicaa S.p.A. 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. Eventuali materiali di risulta conseguenti ad interventi di manutenzione straordinaria rimarranno di proprietà dell'Impresa che dovrà provvedere al loro allontanamento.

3.3 Esercizio e Manutenzione Impianti Idraulici

Per esercizio si intende la conduzione degli impianti nei termini previsti dalle vigenti leggi facendo riferimento anche ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti. Obiettivo del servizio è assicurare il livello di funzionalità. Tale obiettivo dovrà essere perseguito garantendo la continuità del funzionamento e l'efficienza degli impianti.

Dovrà essere assicurata anche la produzione dell'acqua calda sanitaria negli impianti in cui ne è previsto l'utilizzo.

Tale servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Allacciamento alla rete idrica
- Rete di distribuzione
- Apparecchi sanitari
- Impianto di addolcimento
- Impianti di aspirazione



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

- Rete di distribuzione dei gas

3.3.1 Preparazione e prove per l'avviamento dell'impianto

Annualmente l'Impresa è tenuta a svolgere un sopralluogo per verificare le eventuali perdite, gocciolii e sistemare tutto ciò che ritiene semplicemente un intervento di manutenzione.

Eventuali disfunzioni rilevate nel corso del sopralluogo che potrebbero pregiudicare il buon funzionamento degli impianti, dovranno essere immediatamente segnalate a Nausicaa S.p.A. e registrate nel sistema informativo territoriale messo a disposizione da Nausicaa S.p.A.

4 Condizioni generali di appalto

Nausicaa S.p.A. stipulerà il contratto mediante scrittura privata.

Ai fini della stipulazione dello stesso, verrà richiesto all'aggiudicatario la presentazione della necessaria documentazione, ed in particolare:

- a) una garanzia definitiva come prevista dal codice degli appalti (art. 103);
- b) una polizza assicurativa, di cui al successivo paragrafo 4.1.

4.1 Documenti che fanno parte del contratto

Formano parte integrante e sostanziale del Contratto, per quanto non materialmente ad esso allegati, i seguenti documenti:

1. Il presente capitolato Tecnico ed i suoi allegati;
2. Le dichiarazioni d'obbligo dell'Impresa;
3. L'offerta tecnica presentata dall'Impresa;
4. L'offerta economica presentata dall'impresa;
5. La polizza assicurativa stipulata dall'Impresa a garanzia di eventuali danni arrecati a cose/persona nel corso dell'esecuzione dell'appalto.

Nel caso che alternative e discordanze si riscontrassero tra diversi atti contrattuali l'Impresa adempirà eseguendo la prestazione che, nell'ordine, risulta indicata da:

1. Contratto;
2. Capitolato Tecnico

4.2 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 48 (quarantotto) ore dal suo venire in essere. L'Impresa è tenuta comunque a comunicare tempestivamente, utilizzando tutti i mezzi disponibili, il verificarsi di una situazione di forza maggiore.

4.3 Osservanza delle leggi, dei regolamenti e dei capitolati

L'Impresa è tenuta alla esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia comprese quelle che potessero essere emanate nel corso del contratto. L'Impresa dovrà eseguire i lavori, i servizi e le



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

prestazioni contrattualmente affidate nella piena e totale osservanza dei regolamenti, delle normative e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di:

- a) gestione dei servizi affidati;
- b) esecuzione di opere pubbliche;
- c) sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- d) assunzioni obbligatorie e patti sindacali;
- e) superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- f) sicurezza degli impianti di qualsiasi tipo;
- g) collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
- h) autorizzazioni e concessioni edilizie da parte del Comune;
- i) autorizzazioni igienico - sanitarie;
- j) prevenzione incendi;
- k) gestione e conduzione impianti termotecnici;
- l) gestione e conduzione impianti elettrici;
- m) tracciabilità dei flussi finanziari.

Per tutto quanto non sia stabilito o comunque non sia in contrasto con le norme del presente capitolato, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di Legge. L'esecuzione del servizio è soggetta all'osservanza delle norme del contratto e del presente Capitolato nonché dalle norme contenute:

- Nei regolamenti, gli usi e le consuetudini di Nausicaa S.p.A., per quanto riguarda i servizi di contabilità e di cassa;
- Nelle Leggi, regolamenti, disposizioni e circolari governative, prefettizie, provinciali, comunali e di ogni altra autorità legalmente riconosciuta, che comunque abbiano attinenza con il servizio in oggetto, siano esse in vigore all'atto dell'offerta, siano esse emanate durante il corso dei lavori.

Per quanto riguarda la qualità e provenienza dei materiali e le modalità di esecuzione di ogni intervento manutentivo, le verifiche e le prove sugli impianti, valgono le norme contenute nell'elenco di seguito riportato, senza che l'elencazione sia assunta in modo esaustivo ma soltanto esplicativo:

Lavori Pubblici

- D.lgs. 50/2016: codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.;
- DM 19/04/2000, n. 145: regolamento recante il capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici, ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L. 11.02.1994, n. 109;
- DPR 05/10/2010, n. 207: regolamento recante istituzione del sistema di qualificazione per gli esecutori di lavori pubblici, e successive modificazioni;

Sicurezza sul luogo di lavoro

- D.lgs. 9/04/2008, n. 81: attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- DPR 03/07/2003 n. 222: regolamento sui contenuti minimi dei Piani di sicurezza nei cantieri temporanei e mobili, in attuazione dell'art. 31, comma 1, della Legge 11.02.1994 n. 109.

Ambiente





Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

- D.lgs. 3/04/2006 n. 152: Norme in materia ambientale.

Impianto idrico – sanitario e scarichi

- Legge 10 Maggio 1976, n. 319
- Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento
- Legge 8 Ottobre 1976, n. 690
- Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento
- Circolare del Comitato dei Ministri 29.12.1976
- Disposizioni Ministero Lavori Pubblici 04.02.1977
- Circolare Ministero Lavori Pubblici 30.12.1977
- Applicazione delle Leggi n. 319 e 690
- Disposizione del Ministero LL.PP. del 30.12.1980
- Direttive per la disciplina degli scarichi
- Decreto Presidente del Consiglio 28 Marzo 1983
- Limiti massimi di accettabilità delle concentrazioni di inquinamenti dell'aria
- D.M. 21 Dicembre 1990, n. 443 Regolamento recante disposizioni tecniche concernenti apparecchiature per il trattamento domestico di acqua potabile
- Norma UNI 9182 Impianti di alimentazione e distribuzione di acqua fredda e calda. - Criteri di progettazione, collaudo e gestione;
- Norma UNI 12056–1 Sistemi di scarico funzionanti a gravità all'interno degli edifici - Requisiti generali e prestazioni
- Norma UNI 12056–2 Sistemi di scarico funzionanti a gravità all'interno degli edifici - Impianti per acque reflue, progettazione e calcolo

Impianti termici e raffrescamento

- Legge 09/01/1991 n. 10: norme di attuazione piano energetico (sostituisce la Legge 373/76 ma non il DPR 1052/77);
- DPR 26/08/1993 n. 412: regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione della L. 9/1/1991 n.10 (modificato dal DPR 21/12/1999 n. 507);
- DM 22/01/2008 n. 37: regolamento recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- D.LGS 152/2006, norme in materia ambientale;
- Deliberazione n. 40/2014/R/GAS recante le procedure per l'accertamento della sicurezza degli impianti a gas, poi modificata con deliberazione n. 216/2014/R/gas;
- DPR 27 gennaio 2012, n. 43 recante l'attuazione del regolamento CE n. 842/2006 su taluni gas fluorurati ad effetto serra;
- D.lgs. n. 192/05: attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia





Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

- D.P.R. 16 aprile 2013, n° 74, recante il regolamento in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione di acqua calda per usi igienici sanitari;
- D.M. 10 febbraio 2014 contenete i modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e i rapporti di efficienza energetica;
- Norme UNI CIG emanate conseguentemente alla legge suddetta;
- Norme Tecniche varie, dalle quali possa essere dimostrato dall'utilizzatore, il rispetto della realizzazione secondo le regole di buona tecnica;
- DM 01/12/1975: norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione (impianti ad acqua calda);
- Circolare INAIL n. 1-IN/2010 – Raccolta R
- DM 13/12/1993: approvazione dei modelli tipo per la compilazione della relazione tecnica di cui all'art. 28 della L. 10/91;
- DM 12/04/1996: approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per impianti termici a gas di rete con potenzialità superiore a 35 kW;
- DPCM 8/03/2002: disciplina delle caratteristiche merceologiche dei combustibili aventi rilevanza ai fini dell'inquinamento atmosferico, nonché delle caratteristiche tecnologiche degli impianti di combustione;
- DM (Attività Produttive) 17/03/2003: aggiornamenti agli allegati F e G del DPR 26 agosto 1993, n. 412;
- DPR 15/02/2006, n. 147, Regolamento concernente modalità per il controllo ed il recupero delle fughe di sostanze lesive della fascia di ozono stratosferico da apparecchiature di refrigerazione e di condizionamento d'aria e pompe di calore, di cui;
- D.lgs. n. 311/06: disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- Norme Tecniche UNI-CTI-CIG, CEI, UNI-EN, UNI-CHIM comunque applicabili.

Impianti elettrici

- DM 22/01/2008 n. 37: regolamento recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- Norme CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano);
- Norme Tecniche differenti delle quali possa essere dimostrato dall'utilizzatore, il rispetto della regola dell'arte;
- Legge 05/03/1990 n. 46: norme di sicurezza degli impianti;
- DPR 22/10/2001, n. 462: regolamento scariche atmosferiche, messa a terra e impianti elettrici pericolosi;
- Norme tecniche CEI, UNI-UNEL ecc. in merito.

Prevenzione Incendi





Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

- DPR 1/08/2011 n. 151: recante il regolamento di semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi;
- DM 2 marzo 2012: Aggiornamento delle tariffe dovute per i servizi a pagamento resi dal Corpo nazionale dei vigili del fuoco;
- DM 7 agosto 2012: recante le modalità di presentazione delle istanze concernenti i procedimenti di prevenzione incendi e la documentazione da allegare, ai sensi del DM 151/2011;
- DM 31 ottobre 2012, n. 200: recante la modulistica di presentazione delle istanze, delle segnalazioni e delle dichiarazioni, prevista nel decreto del Ministro dell'interno 7 agosto 2012
- DM 20 dicembre 2012: recante "Regola tecnica di prevenzione incendi per gli impianti di protezione attiva contro l'incendio installati nelle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi";
- DPR 29/07/1982 n. 577: approvazione del Regolamento concernente l'espletamento dei servizi di prevenzione e vigilanza antincendio;
- Legge 07/12/1984 n. 818: nulla osta provvisorio per le attività soggette alla prevenzione incendi;
- DM 8/3/1985: direttive sulle misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi ai fini del rilascio del N.O.P. di cui alla Legge n.818;
- DM 12/04/1996: approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per impianti termici a gas di rete con potenzialità superiore a 35 kW;
- DPR 12/01/1998 n.37: regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'art.20, comma 8, della legge 15/03/1997, n. 59;
- DM 16/02/82: elenco attività soggette alle visite periodiche di prevenzione incendi;
- Decreto 28/04/2005: approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili liquidi.
- DM 12/11/1990: sostituzione del decreto ministeriale 16 gennaio 1987 concernente: "Estintori di incendio portatili di tipo approvato ai sensi del decreto ministeriale 20 dicembre 1982;
- DM 06/03/1992: norme tecniche e procedurali per la classificazione della capacità estinguente e per l'omologazione degli estintori carrellati di incendio;
- DM 04/05/1998: Disposizioni relative alle modalità di presentazione ed al contenuto delle domande per l'avvio dei procedimenti di prevenzione incendi;
- DM 20/12/2001: disposizioni relative alle modalità di installazione degli apparecchi evacuatori di fumo e calore;
- Norme Tecniche UNI-CTI-CIG, CEI, UNI-EN, UNI-CHIM comunque applicabili.

Tutti i materiali che verranno utilizzati nell'esecuzione degli interventi manutentivi, nonché nella sostituzione di parti degli impianti, dovranno essere nuovi, ed installati a perfetta regola d'arte essi pertanto dovranno essere rispondenti alle relative norme CEI vigenti ed alle tabelle di unificazione UNEL ove esistenti. Nell'esecuzione degli interventi manutentivi dovranno altresì essere rispettate le normative in vigore siano nazionali che regionali

- dalle norme CEI;
- dalle prescrizioni e raccomandazioni dell'ASL, ISPEL in materia di prevenzione degli infortuni sul lavoro;
- dalle prescrizioni ed indicazione di tutti i gestori dei pubblici servizi;





Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

- dalle norme di prevenzione incendi e prescrizioni e raccomandazioni del comando provinciale dei VV.FF.

Oltre ad ogni normativa di riferimento successivamente emanata ed ogni successiva modifica od aggiornamento delle norme sopra riportate. La sottoscrizione del contratto e del presente Capitolato da parte dell'Impresa equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle suddette norme e di loro incondizionata accettazione.

La presenza nei luoghi di lavoro del personale di sicurezza e sorveglianza di Nausicaa S.p.A. – presenza che potrà essere anche saltuaria – non esonera minimamente l'Impresa dalla responsabilità circa la perfetta esecuzione delle opere ancorché i difetti che venissero poi riscontrati fossero stati riconoscibili durante l'esecuzione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione fosse stata approvata. Si stabilisce infatti che l'onere dell'Impresa è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza potrà mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

4.4 Obblighi, norme di sicurezza, disposizioni inerenti alla manodopera, norme di prevenzione infortuni

L'Impresa è tenuta ad attivarsi affinché nell'esecuzione di tutti i servizi siano adottati i provvedimenti necessari e le cautele atte a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone in genere addette ai servizi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati e rimanendo quindi unico responsabile dei danni e degli inconvenienti arrecati.

In particolare, dovrà essere data attuazione ai disposti del D.lgs. n. 163/06 e del D.lgs. 9 aprile 2008 n. 81 - (Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro).

L'Impresa deve pertanto osservare e fare osservare ai propri dipendenti e a prestatori d'opera nonché a Terzi presenti sui luoghi nei quali si erogano i servizi e sugli impianti, tutte le norme di cui sopra; prende inoltre di propria iniziativa tutti quei provvedimenti che ritenga opportuno per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro, predisponendo un piano delle misure di sicurezza dei lavoratori. Tale piano dovrà essere consegnato ad Nausicaa S.p.A. entro trenta giorni dall'attivazione del servizio. Nel caso in cui nel corso dell'appalto si rendesse necessaria l'esecuzione di particolari interventi, quali per esempio alcune specifiche attività di manutenzione straordinaria, non compresi nella iniziale programmazione, l'Impresa dovrà provvedere all'aggiornamento del piano fornito in sede di consegna degli impianti, integrandolo con l'analisi dei rischi connessi alla nuova tipologia di intervento. Devono essere quindi ricompresi nei prezzi di offerta tutti gli oneri relativi a garantire che le attività vengano svolte nel pieno rispetto delle normative specifiche in materia di sicurezza. La ricognizione sull'osservanza delle misure atte a garantire l'igiene dei locali, la loro adeguatezza, la loro sicurezza e salubrità, è demandata all'Impresa, che opererà, di concerto con le strutture designate o indicate da Nausicaa Spa, all'individuazione delle misure dirette al rispetto delle normative ed alla loro immediata segnalazione all'organo competente ad adottarle. L'Impresa assumerà altresì a proprio carico tutte le spese o i danni conseguenti alla mancata esecuzione dei servizi previsti 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 ai responsabili di Nausicaa Spa e immediata registrazione e archiviazione a fini statistici.

4.5 Obblighi verso i dipendenti



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

L'Impresa 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:

- a) l'Impresa si impegna a rispettare il CCNL della categoria di appartenenza, degli eventuali accordi collettivi territoriali di categoria e aziendali, nonché gli adempimenti verso gli enti bilaterali, ove esistenti, compresa, per il settore delle costruzioni, la Cassa Edile, nei confronti dei lavoratori dipendenti nonché dei soci lavoratori delle cooperative, ferma restando l'applicazione delle specifiche norme sulla cooperazione (socio lavoratore);
- b) l'Impresa ha l'obbligo di applicare le normative vigenti in materia di sicurezza dei lavoratori con particolare riguardo al D.lgs. 81/08 e dovrà adeguare i propri interventi alla procedura di sicurezza implementata dal Comune e dalla direzione dei locali per gli immobili oggetto dell'appalto;
- c) l'Impresa si impegna al tempestivo confronto con le organizzazioni sindacali al fine di garantire la riassunzione dei lavoratori già occupati nel servizio oggetto dell'appalto, tenuto conto delle caratteristiche del servizio medesimo, fermo restando quanto previsto dai CCNL in materia. Per le cooperative è fatta salva la priorità dell'impiego dei propri soci lavoratori facenti parte della compagine sociale quale risulta trenta giorni prima della partecipazione alla gara d'appalto;
- d) l'Impresa ha l'obbligo di certificare, almeno annualmente, l'avvenuto pagamento, relativamente ai lavoratori addetti all'appalto ed ai dipendenti degli eventuali subappaltatori, dei contributi assicurativi, previdenziali e di quelli dovuti agli enti bilaterali, nonché dei trattamenti economici collettivi dei dipendenti. Nel caso in cui i predetti versamenti non siano stati effettuati, Nausicaa SpA ha diritto di adottare le opportune determinazioni, fino alla revoca dell'appalto nei casi di maggiore gravità e previa diffida alla regolarizzazione inviata all'Impresa e da questa disattesa, con facoltà di trattenere le somme dovute all'Impresa per soddisfare gli inadempimenti previdenziali e contrattuali accertati dai competenti istituti di vigilanza.

4.6 Protezione dell'ambiente

L'Impresa è tenuta, nello svolgimento delle attività, al rigoroso rispetto della normativa per la protezione dell'ambiente.

Dovrà tra l'altro, in particolare:

- a) limitare al massimo e tenere sotto controllo l'uso di sostanze pericolose o tossico-nocive;
- b) evitare le dispersioni di prodotti o residui liquidi, quali ad esempio, lubrificanti, prodotti chimici per la pulizia o usati come additivi, residui di lavaggi, ecc.;
- c) 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, provvedendo quindi all'asporto ed al conferimento degli stessi a centri di raccolta appropriati, con le modalità prescritte o opportune;
- d) provvedere all'asporto e conferimento in maniera appropriata di componenti di apparecchi dismessi da rottamare;
- e) adottare tutte le misure atte a limitare le emissioni in atmosfera.

L'Impresa quindi si impegna, sollevando Nausicaa S.p.A. da ogni responsabilità, ad effettuare, a sua cura e spese, lo smaltimento dei rifiuti (anche derivanti dalla combustione) e dei materiali di risulta nel rispetto più ampio delle normative vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti civili ed industriali.





Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

A tal proposito si fa obbligo all'Impresa di produrre ad Nausicaa S.p.A. 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.

4.7 Riservatezza e proprietà dei dati

Tutta la documentazione contrattuale consegnata all'Impresa nell'ambito o comunque correlata all'esecuzione del contratto, così come tutta la documentazione tecnica che dovesse essere creata da Nausicaa Spa e dall'Impresa (congiuntamente e non) durante la vigenza del contratto, sono, resteranno e, comunque, diverranno automaticamente di esclusiva proprietà di Nausicaa Spa.

L'Impresa 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 previsioni non si applicheranno esclusivamente in relazione a quelle informazioni:

- a) che fossero già note all'Impresa precedentemente a comunicazioni che egli abbia ricevuto nell'ambito del contratto;
- b) che divengano di pubblico dominio, salvo che ciò accada a seguito di violazioni del contratto;
- c) la cui divulgazione sia imposta dalla legge o sia espressamente autorizzata per iscritto da Nausicaa Spa.

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 da Nausicaa S.p.A.

4.8 Coperture assicurative

Polizza di assicurazione per danni e guasti di esecuzione e responsabilità civile verso terzi, ai sensi dell'articolo 103 del DPR 554/1999.

5 Condizioni economiche

Il pagamento sarà effettuato in 4 tranches posticipate.

I lavori straordinari verranno liquidati a misura sulla base della contabilità predisposta da Nausicaa S.p.A. in base ai listini come sopra riportati.

Si precisa che l'aggiudicatario non potrà avanzare pretese qualora i lavori straordinari non venissero effettuati per una cifra pari all'importo messo in gara, in quanto esso rappresenta un valore ipotetico massimo non superabile.

6 Penali

Le inadempienze agli obblighi contrattuali, ferme restando le responsabilità, dell'Impresa di rilevanza civile/penale che derivassero dal disservizio, comporteranno una riduzione del compenso pattuito per il minor servizio prestato e/o per il danno arrecato, nonché l'applicazione delle sotto indicate penali o provvedimenti, lasciando impregiudicato il diritto di Nausicaa S.p.A. a richiedere il rimborso dei danni di qualsiasi natura subiti.

Il pagamento delle penali non solleva l'Impresa da ogni onere, obbligo e qualsiasi responsabilità conseguente l'inadempienza rilevata. Le penali eventualmente maturate saranno detratte dai corrispettivi dovuti all'Impresa per i servizi svolti in sede di liquidazione del primo pagamento utile o, nel caso in cui lo stesso sia



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

insufficiente, mediante incameramento della cauzione in ogni caso senza bisogno di diffida o procedimento giudiziario alcuno.

Qualora l'ammontare della cauzione dovesse ridursi per effetto dell'applicazione delle penali, l'Impresa dovrà provvedere al reintegro della stessa entro e non oltre 20 giorni dalla sua escussione. Nell'ipotesi in cui l'Impresa non adempia a tale obbligo verrà applicata una penale pari a 100,00 € per ogni giorno di ritardo.

1. Per reiterata (3 chiamate) mancata risposta ad una chiamata del referente Nausicaa o dell'immobile gestito sarà applicata una penale pari a 200,00 € per ogni accertata inadempienza
2. ritardo di intervento dell'Impresa nei limiti e nelle fattispecie previste sarà applicata una penale pari a 200,00 € per ogni accertata inadempienza.
3. per la mancata registrazione sul sistema informativo di eventi – richieste di intervento e dei conseguenti interventi effettuati:
 - a. per ogni omissione una penale pari a 200,00 €;
 - b. per ogni mendace iscrizione di intervento effettuato una penale pari a 400,00 €;
4. per la mancata effettuazione o registrazione dei controlli e delle misure indicate al libretto di impianto, dal libretto di centrale, dai protocolli di esercizio e manutenzione, dai manuali di uso e manutenzione: per ogni mancata effettuazione una penale pari a 100,00 €;
5. per il mancato mantenimento del rendimento di combustione, una penale pari a 300,00 €, per ogni gruppo termico;
6. per ritardata attuazione di attività su ordini di servizio emessi da Nausicaa S.p.A., una penale pari a € 200,00, reiterata per ogni giorno di ritardo;
7. per il mancato rispetto degli obblighi previdenziali, dei contratti collettivi di lavoro delle norme per l'impiego di personale dipendente e per l'effettuazione di subappalti:
 - a. per ogni constatazione di persona presente non risultante regolare dipendente autorizzato, una penale pari 500,00 €;
 - b. per ogni constatazione di mancato rispetto dei contratti collettivi di lavoro per ciascun lavoratore una penale pari a 500,00 €;
8. per carenza di personale o utilizzo di figure professionali non conformi alla tipologia di lavorazione, per ogni giorno di inadempienza una penale pari a € 300,00;
9. per la ritardata integrazione di personale in seguito alla verifica dell'insufficienza dello stesso o per richiesta di sostituzione da parte della FEM, per ogni giorno di inadempienza una penale pari a € 300,00;
10. per la mancata presentazione del report consuntivo una penale pari a 250,00 €, reiterata settimanalmente;

Per qualsiasi ulteriore inadempienza commessa dall'Impresa nell'ambito delle prestazioni previste dal presente Capitolato e non menzionata nell'elenco di cui sopra, è facoltà di Nausicaa S.p.A. procedere all'applicazione di penali di importo, in ragione della gravità dell'inadempienza, da un minimo pari a 50,00 € (Euro cinquanta/00) ad un massimo di 2.500,00 € (Euro duemilacinquecento/00).

In caso di inadempienza grave al contratto verrà fatto un richiamo scritto.

Al terzo richiamo scritto per inadempienza contrattuale, Nausicaa Spa ha la facoltà di recidere il contratto.

Come previsto dal DPR 74/2013 l'Impresa, in qualità di Terzo Responsabile, è soggetto sanzionabile se, nel corso di una verifica dell'Ente locale prevista all'art. 31, comma 3 della stessa legge, viene accertato un rendimento di combustione al di sotto dei limiti previsti dalla normativa vigente e tale deficienza non sia stata preventivamente segnalata all'Ente Appaltante.



Nausicaa S.p.A.
Viale Zaccagna 18/A
54033 Carrara MS
Tel.: +39 0585 644311
Fax: +39 0585 786578
N. verde: 800 015821

L'eventuale continua inadempienza da parte dell'Impresa darà facoltà ad Nausicaa S.p.A. di avvalersi di altre Imprese, scelte ad insindacabile giudizio di NAUSICAA stessa, al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività oggetto dell'appalto. In tal caso, oltre al pagamento delle penali previste nel presente articolo, l'Impresa inadempiente dovrà farsi carico di tutte le spese e gli oneri derivanti da quanto sopra.

7 Allegati

- [1] Elenco edifici
- [2] Interventi manutentivi minimali e frequenza impianti climatizzazione
- [3] Interventi manutentivi minimali e frequenza impianti idraulici
- [4] Criteri di valutazione delle offerte

