



## **Capitolato speciale di appalto:**

*MANUTENZIONE DELL' IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO DEGLI AMBIENTI  
E DI PRODUZIONE DELL'ACQUA SANITARIA DELLA SEDE DELLA ARECHI  
MULTISERVICE SPA IN VIALE ANDREA DE LUCA 22/I SALERNO E  
CONTROLLO FUGHE GAS AI SENSI DEL DPR 27 GENNAIO 2012 N. 43.*

Salerno, 22 gennaio 2014

Il Responsabile del Procedimento

Ing. Giovanni Ragosa

Documento composto da 8 pagine

Articolo 1 Condizioni generali di appalto	3
<i>Art. 1.1 Finalità' del capitolato</i> .....	3
<i>Art. 1.2 Oggetto dell'appalto</i> .....	3
<i>Art. 1.3 Requisiti dell'appaltatore</i> .....	3
<i>Art. 1.4 Durata del contratto</i> .....	3
<i>Art. 1.5 Importo dell'appalto</i> .....	3
Articolo 2. Descrizione sommaria delle forniture e dei lavori	3
<i>Art. 2.1 Manutenzione ordinaria</i> .....	3
<i>Art. 2.2 Manutenzione straordinaria</i> .....	4
Articolo 3. Organizzazione	4
Articolo 4. Manutenzione Preventiva Programmata.	4
Articolo 6. Manutenzione straordinaria	5
Articolo 7. Assicurazione e Responsabilità Civile	6
Articolo 8. Prezzo e Fatturazione	6
<i>Art. 8.1 Esclusioni</i> .....	6
<i>Art. 8.2 Certificazioni</i> .....	6
Articolo 9. Oneri ed Obblighi a Carico della Ditta Aggiudicataria	6
Articolo 10. Risoluzione del Contratto	7
Articolo 11. Penali	7
Articolo 12. Osservanza di Leggi e Regolamenti	7
Articolo 13. Osservanza dei Contratti Collettivi e Assicurazioni Sociali	7
Articolo 14. Controversie	8
Articolo 15. Trattamento dei dati	8
Articolo 16. Cessione di contratto	8

## Articolo 1 Condizioni generali di appalto

### Art. 1.1 Finalità' del capitolato

Il presente Capitolato Speciale di Appalto disciplina la fornitura dei beni e servizi per assicurare e mantenere nel tempo le condizioni di efficienza dell' impianto di condizionamento degli ambienti e di produzione di acqua sanitaria nella sede dell'Arechi Multiservice Spa in Viale Andrea De Luca, 22/I, Salerno e controllo fughe gas ai sensi del Dpr 27 gennaio 2012 n. 43.

### Art. 1.2 Oggetto dell'appalto

Sono oggetto del presente appalto le forniture e le prestazioni connesse all'esercizio, alla manutenzione ordinaria dei seguenti impianti tecnologici:

- a. Impianto di climatizzazione degli ambienti funzionante a pompa di calore comprensivo dei circuiti di distribuzione ai fancoils, trattamento aria, produzione di acqua calda sanitaria;
- b. Impianto automatico di spegnimento funzionante a NAFS 125.

Si intende che l'Appaltatore, per il fatto stesso di aver adito all'appalto, ben conosce in ogni parte gli impianti e tutti i loro accessori installati, nello stato in cui si trovano e non potrà addurre la insufficiente potenzialità di alcuni di essi, i difetti che vi riscontrasse e il loro particolare stato d'uso a giustificazione della inosservanza delle prescrizioni del presente capitolato.

### Art. 1.3 Requisiti dell'appaltatore

L'appaltatore oltre ad essere in possesso dell'idoneità tecnico-professionale ed essere in regola con i versamenti contributivi e previdenziali, deve essere iscritto al Registro Telematico Nazionale ([www.fgas.it](http://www.fgas.it)) in accordo con il DPR 43 del 27 gennaio 2012, "Regolamento recante attuazione del regolamento (CE) n. 842/2006 su taluni gas fluorurati ad effetto serra".

### Art. 1.4 Durata del contratto

Il presente contratto avrà una durata complessiva pari ad mesi 12 (dodici), con decorrenza dalla data del verbale di consegna impianti.

### Art. 1.5 Importo dell'appalto

L'importo a base di gara per l'intero periodo è di € ..... + IVA, gli oneri della sicurezza specifici per le attività sono pari a € .....+ IVA.

Ai sensi del comma 5 dell'articolo 26, del Dlgs 9 aprile 2008 n.° 81/2008 e s.m.i. l'importo degli oneri della sicurezza dovute alle interferenze è pari a zero.

## Articolo 2. Descrizione sommaria delle forniture e dei lavori

La manutenzione ordinaria sarà eseguita in conformità al Piano delle Manutenzioni presentato dall'Appaltatore all'atto dell'offerta. Il piano delle manutenzioni dovrà descrivere l'organizzazione utilizzata per garantire la corretta esecuzione di tutte le attività necessarie.

### Art. 2.1 Manutenzione ordinaria

Per manutenzione ordinaria, si intende l'esecuzione delle operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo di uso corrente.

## Art. 2.2 *Manutenzione straordinaria*

Per manutenzione straordinaria, si intendono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto 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 dell'impianto

## Articolo 3. Organizzazione

Per tutta la durata dell'Appalto, la Ditta Appaltatrice avrà l'obbligo, senza difetti e ritardi, della manutenzione ordinaria e conservazione degli impianti indicati all'art. 1.2, facendosi carico di tutti gli oneri relativi alle operazioni ordinarie necessarie ad assicurare l'efficienza degli impianti presi in consegna ed alla loro conservazione nel tempo

In caso di manutenzione correttiva/straordinaria su chiamata, la ditta aggiudicataria dovrà intervenire entro le 24 ore successive alla chiamata con personale tecnico addetto alla manutenzione.

Tutte le anomalie riscontrate dovranno essere immediatamente eliminate.

## Articolo 4. Manutenzione Preventiva Programmata.

La manutenzione preventiva comprende per :

a. **impianto di climatizzazione** degli ambienti funzionante a pompa di calore comprensivo dei circuiti di distribuzione ai fancoils, produzione di acqua calda sanitaria

ogni mese

- a. controllo livello olio compressori;
- b. controllo della temperatura di aspirazione;
- c. controllo riempimento circuito idrico;
- d. controllo assorbimenti elettrici motori ventilatori e compressore ;
- e. controllo delle tensioni di alimentazione e potenza ausiliari;
- f. controllo carica refrigerante attraverso spia liquido;
- g. controllo funzionamento riscaldatori carter compressori;
- h. serraggio di tutte le connessioni elettriche;
- i. controllo pulizia batteria e filtri aria

ogni tre mesi

- a. controllo taratura termostato di regolazione e sicurezze;
- b. controllo dei contatti compressori;
- c. prova funzionamento riscaldatore evaporatore;

ogni sei mesi

- a. controllo funzionamento valvole solenoidi dei compressori e linea liquido;
- b. controllo rumorosità cuscinetti motore e ventilatore;
- c. cambio di stagione su chiamata (inverno/estate e viceversa);
- d. pulizia dei filtri dei fancoils (in occasione del cambio di stagione)
- e. controllo presenza di fughe e registrazione delle prove effettuate sul Registro dell'apparecchiatura ( da istituire, così come previsto dal Regolamento CE 1516/2007) ai sensi del D.P.R. 27 gennaio 2012 n. 43. ( gas R407C)
- f. controllo delle fughe dell'impianto di spegnimento automatico funzionante a NAFS S 125 ogni 6 mesi, contenente 73 kg di gas con registrazione sul Registro del Sistema (da istituire, così come previsto dal Regolamento CE 1497/2007), ai sensi del D.P.R. 27 gennaio 2012 n. 43

una volta l'anno

- a. controllo stato di conservazione recipienti a pressione

per **l'impianto di trattamento aria (UTA)**

ogni mese

- a. pulizia prefiltri a celle
- b. controllo intasamento filtri a tasche
- c. controllo tensione cinghie
- d. verifica pulizia girante

ogni tre mesi

- a. sostituzione prefiltri a celle
- b. controllo integrità antivibrante  
ogni sei mesi
- a. sostituzione filtri a tasche
- b. controllo serraggio pulegge
- c. controllo pulizia pacco allettato batterie
- d. lavaggio batteria di raffreddamento  
una volta l'anno
- a. sostituzione cinghie
- b. verifica apparecchiatura elettrica ( microswitch, luci, batteria elettrica)  
ogni due anni
- a. smontaggio e lavaggio recuperatore

Le attività relative al servizio di manutenzione preventiva programmata dovranno essere svolte nelle normali ore di lavoro (8-16:30) nei giorni di apertura della sede ( da lunedì al venerdì). Le date degli interventi di manutenzione programmata dovranno essere preventivamente concordate almeno una settimana prima con un rappresentante indicato dalla Società.

Il personale che espletterà il servizio dovrà essere regolarmente coperto da tutti gli obblighi assicurativi; dovrà aver ricevuto la formazione tecnica necessaria allo svolgimento delle proprie mansioni e la necessaria formazione in materia di sicurezza del lavoro per la tutela della propria ed altrui salute, entrambe attestata nel DUVRI che la ditta ai sensi del D.Lgs n. 81/08 dovrà redigere prima dell'inizio dei lavori.

Dovrà inoltre essere dotato di idonee attrezzature e Dispositivi di Protezione Individuale a norma ed adeguati ai rischi lavorativi, inoltre dovrà essere identificato a mezzo di tesserino così come previsto dalla normativa vigente .

La Ditta prenderà in carico gli impianti, garantendo di effettuare tutte le azioni necessarie al mantenimento degli stessi in perfetta efficienza.

Al termine di ciascun ripristino sarà rilasciato un rapporto, redatto in contraddittorio con un rappresentante della società, nel quale dovrà essere indicato:

- la data ed il motivo dell'intervento;
- l'ora di inizio dell'intervento;
- il nominativo del personale intervenuto per il ripristino;
- la descrizione dell'intervento eseguito;
- l'elenco di eventuali materiali impiegati;
- il giorno e l'ora della ultimazione dell'intervento.

## **Articolo 6. Manutenzione straordinaria**

In caso di guasto, che richieda l'intervento al di fuori di quanto previsto all'art. 4, la Ditta si impegna ad intervenire entro 48 ore dalla segnalazione.

In caso di guasto riscontrato in sede di manutenzione preventiva la ditta ha l'obbligo di presentare alla Arechi Multiservice Spa, una dettagliata relazione tecnica da cui risultino le cause del guasto ed il tipo di intervento da effettuare unitamente ad un preventivo di tempo e di spesa. Qualora la Società ritenga congruo tale preventivo, sia sotto il profilo della tempistica che sotto quello economico, autorizzerà per iscritto la Ditta al fine di dare esecuzione ai lavori necessari per il ripristino delle anomalie o sostituzioni dei materiali. In caso contrario la Arechi Multiservice Spa potrà declinare l'offerta della Ditta, richiederne un miglioramento o in alternativa rivolgersi ad altra Ditta. Qualora la Arechi Multiservice Spa ritenga opportuno, a suo insindacabile giudizio, fare eseguire i lavori a Ditta diversa da quella manuttrice, la ditta affidataria dell'appalto non avrà nulla a pretendere.

La Ditta informerà sollecitamente la Arechi Multiservice S.p.A. su eventuali propri cambiamenti organizzativi nonché sul personale che impiegherà negli interventi di manutenzione programmata e straordinaria.

## **Articolo 7. Assicurazione e Responsabilità Civile**

La Ditta si assume tutti i rischi derivanti dalle sue responsabilità quale assuntrice della manutenzione fino ad un massimale per sinistro di € 50.000,00 e € 500.000,00 per danni a persone ed a cose coperto da polizza assicurativa stipulata con primaria società. La Ditta risponderà della responsabilità civile per suo fatto e colpa inerente e conseguente alla manutenzione entro il massimale indicato.

## **Articolo 8. Prezzo e Fatturazione**

Le prestazioni di cui al presente capitolato saranno compensate dal canone annuo offerto.

La fatturazione delle attività verrà effettuata alla fine di ogni semestre, il relativo pagamento sarà effettuato in via posticipata a 60 gg. dalla presentazione della fattura unitamente alle schede tecniche di manutenzione in originale vistate dall'incaricato della Arechi Multiservice Spa, per presa visione e verifica delle operazioni di manutenzione effettuate.

Sono da considerarsi compresi nel canone annuo tutte le attrezzature e dotazioni individuali del personale, le strumentazioni ed i materiali di consumo necessari a mantenere in perfetta efficienza gli impianti.

### *Art. 8.1 Esclusioni*

Il canone non comprende:

- a. la fornitura dei materiali occorrenti alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria, la quale, pertanto, è da conteggiare a parte previa esibizione del documento di acquisto da parte ditta aggiudicataria con riconoscimento da parte della Arechi Multiservice s.p.a. del 10 % come utile d'impresa;
- b. la riparazione di danni e guasti dovuti a fattori o a calamità naturali o ad eventi non direttamente connessi all'uso corretto dell'impianto;
- c. le riparazioni di guasti causati da interventi impropri da parte di personale non dipendente né incaricato dalla ditta aggiudicataria;
- d. le prestazioni effettuate con intervento di personale specializzato su richiesta della Arechi Multiservice S.p.A.;
- e. la riparazione di danneggiamenti alle apparecchiature elettriche / elettroniche dovuti a sovratensioni;
- f. tutto quanto non espressamente indicato.

Le prestazioni di cui ai precedenti punti saranno riconosciute alla ditta previa esibizione di fattura a parte.

### *Art. 8.2 Certificazioni*

La ditta si impegna, per gli interventi per i quali la normativa vigente lo prevede, al rilascio delle relative certificazioni di conformità

## **Articolo 9. Oneri ed Obblighi a Carico della Ditta Aggiudicataria**

La Ditta è responsabile di ogni danno che possa derivare alla Arechi Multiservice Spa ed a terzi dall'esecuzione del servizio in argomento e deve garantire a tal fine, per tutto il periodo contrattuale, l'adozione di ogni misura e mezzo idoneo alla tutela dell'incolumità del proprio personale, dei propri collaboratori e dei terzi estranei.

La Ditta è tenuta all'osservanza delle disposizioni del D.Lgs 81/2008 e s.m.i., in particolare dovrà fornire al proprio personale tutto il materiale di protezione individuale contro gli infortuni, previsto dalle normative vigenti. Deve, altresì, provvedere a sua cura e spese e senza diritto di compenso alcuno alla fornitura nei locali ove si svolge il lavoro di manutenzione di tutto quanto occorra per l'ordine e la sicurezza, come:

- cartelli di avviso,
- segnali di pericolo diurni e notturni,
- protezione e quanto altro venisse particolarmente indicato a scopi di sicurezza.

La Arechi Multiservice S.p.A. è esonerata da ogni responsabilità per danni, infortuni e/o altro che dovessero accadere al personale della Ditta, per qualsiasi causa nell'esecuzione del servizio. Tutte le macchine e le attrezzature utilizzate per il servizio devono essere certificate e conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti.

### **Articolo 10. Risoluzione del Contratto**

La Arechi Multiservice Spa si riserva la facoltà di risolvere il contratto in argomento mediante dichiarazione unilaterale diretta ad avvalersi della presente clausola risolutiva. Il rapporto tra la Arechi Multiservice S.p.A. e la Ditta aggiudicataria si intenderà pertanto risolto di diritto ai sensi dell'art. 1456 c.c. nel caso di:

- a. mancata osservanza, da parte della Ditta delle condizioni indicate nel presente capitolato;
- b. mancata esecuzione degli interventi di manutenzione previsti per legge;
- c. risoluzione anticipata su sua richiesta o per suo fatto e colpa con la sola eccezione di un cambiamento di sede dell'ufficio;
- d. grave errore professionale e/o inadempienze o l'aver procurato gravi danni nell'erogazione del servizio presso la Arechi Multiservice Spa, accertato con qualsiasi mezzo, quali i seguenti:
  - ritardo o mancata esecuzione degli interventi di emergenza richiesti dalla Arechi Multiservice S.p.A.;
  - ritardo o mancata esecuzione nell'effettuazione delle previste attività di manutenzione programmata.

### **Articolo 11. Penali**

La Ditta sarà tenuta al pagamento del 20 % dell'importo complessivo dell'appalto in oggetto a titolo di penale in caso di:

1. risoluzione anticipata su sua richiesta o per suo fatto e colpa con la sola eccezione di u cambiamento di sede dell'ufficio;
2. mancata esecuzione degli interventi di manutenzione previsti per legge.

### **Articolo 12. Osservanza di Leggi e Regolamenti**

Riguardo le norme di esercizio e di conduzione dell'impianto per quanto non precisato nel presente capitolato, si fa richiamo alla osservanza di tutti i decreti e regolamenti in vigore e di quelli che eventualmente potranno essere emanati durante la gestione dell'appalto.

### **Articolo 13. Osservanza dei Contratti Collettivi e Assicurazioni Sociali**

La Ditta è tenuta all'adempimento di tutti gli obblighi derivanti dall'osservanza delle disposizioni normative e retributive, risultanti dai contratti collettivi di lavoro, nonché di quelle relative alle assicurazioni sociali.



La Arechi Multiservice S.p.A. si riserva la facoltà di sospendere l'emissione dei mandati di pagamento per l'ammontare corrispondente al servizio svolto qualora risulti che la Ditta sia inadempiente per quanto riguarda l'osservanza:

1. delle prescrizioni normative di cui sopra;
2. delle norme sia di legge che dei contratti collettivi di lavoro, che disciplinano le assicurazioni sociali;
3. del versamento di qualsiasi contributo che le leggi o i contratti collettivi di lavoro impongono di compiere al datore di lavoro al fine di assicurare al lavoratore in conseguimento di ogni suo diritto patrimoniale;
4. Tale sospensione permarrà fino a quando non si sarà accertato che sia stato corrisposto quanto dovuto.
5. Per tale sospensione o ritardo nei pagamenti la Ditta non potrà sollevare eccezioni alla Arechi Multiservice S.p.A. né avrà diritto ad alcun risarcimento danni.

#### **Articolo 14. Controversie**

Per ogni controversia che dovesse insorgere nell'esecuzione dei rapporti di fornitura sarà competente il foro di Salerno.

#### **Articolo 15. Trattamento dei dati**

Ai sensi del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, i dati forniti dalla ditta appaltatrice saranno trattati dalla Arechi Multiservice esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per la eventuale stipula e gestione del contratto.

#### **Articolo 16. Cessione di contratto**

Il contratto non può essere ceduto, a pena di nullità, salvo quanto previsto dall'art. 116 del D.Lgs 163/06 e s. m. i.