



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA - UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI CAGLIARI

AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA DI CAGLIARI

SEDE LEGALE: VIA OSPEDALE N.54 – 09124 CAGLIARI

CODICE FISCALE E PARTITA IVA - 03108560925

SITO AZIENDALE - www.aoucagliari.it

PRESIDIO OSPEDALIERO DI MONSERRATO

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN GLOBAL SERVICE DEL SERVIZIO ENERGIA, DEL SERVIZIO GESTIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI E DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI, DEGLI STABILI E DELLE PERTINENZE PRESSO IL PRESIDIO DI MONSERRATO DELL’AZIENDA OSPEDALIERO-UNIVERSITARIA DI CAGLIARI PER IL PERIODO DI ANNI SEI. IMPORTO COMPLESSIVO STIMATO PER L’ESECUZIONE DEL CONTRATTO € 7.561.200,00. – CODICE CPC 6112, 6122, 633, 886 - CODICE CPV 50700000-2 - 50800000-3- 71314000-2 - 71314200-4.- CODICE CIG 4096365B53.

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO



INDICE

ART. 1 – SCOPO E OGGETTO DELL'APPALTO	pag.	3
ART. 2 - APPALTO A CORPO	pag.	3
ART. 3 - ALLEGATI AL PRESENTE CAPITOLATO SPECIALE	pag.	4
ART. 4 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI SERVIZI DA PRESTARSI A CURA DELL'APPALTATORE	pag.	4
ART. 5 - DURATA DELL'APPALTO	pag.	6
ART. 6 - AMMONTARE DELL'APPALTO E CALCOLO BASE D'APPALTO	pag.	6
ART. 7 - OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI	pag.	7
ART. 8 - ONERI E OBBLIGHI DELL'APPALTATORE	pag.	8
ART. 9 - SERVIZIO TERZO RESPONSABILE	pag.	9
ART. 10 - RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE	pag.	9
ART. 11 - RAPPRESENTANZA DELL'APPALTATORE	pag.	10
ART. 12 - CESSIONE DELL'APPALTO	pag.	10
ART. 13 – SANZIONI, PENALITA' E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	pag.	10
ART. 14 - RECESSO DAL CONTRATTO	pag.	11
ART. 15 - TRIBUNALE COMPETENTE PER LE CONTROVERSIE	pag.	11
ART. 16 - DOMICILIO DELL'APPALTATORE	pag.	11
ART. 17 - AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO	pag.	11
ART. 18 - ADEMPIMENTI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI	pag.	15
ART. 19 - ACQUISIZIONE DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE	pag.	16
ART. 20 - INIZIO DEL SERVIZIO	pag.	16
ART. 21 - DANNI DA FORZA MAGGIORE	pag.	16
ART. 22 - SERVIZIO CALORE E SERVIZIO GESTIONE E MANUTENZIONE	pag.	16
ART. 23 - GESTIONE DEGLI IMPIANTI	pag.	16
ART. 24 - MANUTENZIONI	pag.	18
ART. 25 - ACCESSIBILITA' DELL'AOU AGLI IMPIANTI	pag.	18
ART. 26 - MODIFICHE AGLI IMPIANTI	pag.	18
ART. 27 - RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI E COLLAUDO FINALE	pag.	18
ART. 28 - SPECIFICHE DELLE OPERAZIONI DI MANUTENZIONE	pag.	19
ART. 29 - SPECIFICA PER LE OPERAZIONI DI GESTIONE	pag.	21
ART. 30 - COMPOSIZIONE DEL CANONE PERIODICO	pag.	27
ART. 31 - COMPENSO PER IL SERVIZIO GESTIONE E MANUTENZIONE	pag.	27
ART. 32 - MODALITA' DI PAGAMENTO E TRACCIABILITA' FLUSSI FINANZIARI	pag.	27
ART. 33 - DEPOSITO CAUZIONALE	pag.	28
ART. 34 - GARANZIA ASSICURATIVA DELLA RESPONSABILITA' CIVILE	pag.	29
ART. 35 - GARANZIA ASSICURATIVA SULLE PRESTAZIONI DELLA RESPONSABILITA' CIVILE (PERFORMANCE BOND)	pag.	29
ART. 36 - CESSIONE DEI CREDITI	pag.	29
ART. 37 - SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE	pag.	29
ART. 38 - REVISIONE PREZZI	pag.	29
ART. 39 - INTERPRETAZIONE DEL CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO	pag.	30
ART. 40 - INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO	pag.	30
ART. 41 – RESPONSABILE ESECUZIONE DEL CONTRATTO	pag.	30
ART. 42 – NORME FINALI E DI RINVIO	pag.	31



NORME GENERALI

PARTE I

ART. 1 – SCOPO E OGGETTO DELL'APPALTO

Scopo del presente appalto è quello di ottenere i migliori standards di efficienza funzionale e gestionale degli impianti, con particolare riguardo all'economia della conduzione ed alla riduzione delle emissioni nocive, e delle strutture e relative pertinenze del Presidio Ospedaliero di Monserrato in modo da poter conseguire, a seguito di opportuni interventi di razionalizzazione da realizzarsi a totale cura dell'Appaltatore, adeguati risparmi nei consumi di combustibile e, più globalmente intesi, energetici con i quali finanziare la realizzazione di interventi di riqualificazione e/o integrazione impiantistica finalizzati a un più generale contenimento ed ottimizzazione dei costi gestionali del Presidio Ospedaliero.

Oggetto del presente appalto è, pertanto, l'esercizio del servizio energia, del servizio di gestione degli impianti tecnologici, del servizio di manutenzione ordinaria degli impianti e degli edifici con le relative pertinenze e del servizio di manutenzione straordinaria degli impianti tecnologici del Presidio Ospedaliero di Monserrato dell'Azienda Ospedaliero Universitaria di Cagliari. Tale Presidio è attualmente costituito da un corpo separato dove sono ubicate le Centrali Tecnologiche e da n. 7 (sette) edifici, tutti collegati tra loro, denominati C – D – G – H – M – N – Q, ciascuno costituito da quattro piani fuori terra e da un piano interrato di servizio, ed il blocco Q composto da 6 piani di cui uno interrato. Il presidio oggetto del presente appalto comprende, infine, le superfici esterne destinate a viabilità, i parcheggi e le aree adibite a verde.

Si precisa che il blocco Q, attualmente in fase di completamento, entrerà presumibilmente in attività nella stagione invernale del corrente anno.

L'appalto comprende:

- la fornitura del servizio energia secondo i contenuti e le modalità stabiliti all'allegato "1" al presente Capitolato Speciale d'Appalto denominato Capitolato Speciale per il Servizio Energia;
- la fornitura e movimentazione dei combustibili per la Centrale Termica e per i Gruppi Elettrogeni;
- la realizzazione, nel primo anno di gestione, degli interventi di riqualificazione ed integrazione impiantistica completamente finanziati dall'Appaltatore (c.d. finanziamento tramite terzi) con i risparmi nei consumi energetici di cui in oggetto, conseguiti attraverso una propria proposta di razionalizzazione, adeguamento e calcolo da presentare obbligatoriamente in sede di offerta;
- la gestione di tutti gli impianti tecnologici presenti nel Presidio di Monserrato, gestione che dovrà svolgersi secondo le modalità descritte nell'allegato "2" - Capitolato Speciale per la Gestione e Manutenzione;
- la manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria di tutti gli impianti tecnologici secondo le modalità descritte nell'allegato "2" - Capitolato Speciale per la Gestione e Manutenzione;
- la manutenzione ordinaria secondo le modalità stabilite nell'allegato "2" - Capitolato Speciale per la Gestione e Manutenzione - di tutte le strutture edili e pertinenze, e le aree a verde;
- la viabilità esterna del presidio incluse le zone di parcheggio anche mediante il servizio di rimozione veicoli in sosta non consentita secondo le modalità stabilite nell'allegato "3" al Capitolato Speciale d'Appalto.

ART. 2- APPALTO A CORPO

Il servizio, le forniture ed i lavori di cui al precedente articolo 1, saranno compensati a corpo in base al canone annuo di cui al successivo Art. 6.



ART. 3 - ALLEGATI AL PRESENTE CAPITOLATO SPECIALE

Al presente capitolato sono allegati i seguenti elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale dello stesso:

- Allegato 1 : Capitolato Speciale per il Servizio Energia;
- Allegato 2: Capitolato Speciale per la gestione e manutenzione degli impianti, strutture e pertinenze;
- Allegato 3: Capitolato Speciale servizio rimozione veicoli;
- Disciplinare di Gara ed allegati nello stesso indicati;

ART. 4 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI SERVIZI DA PRESTARSI A CURA DELL'APPALTATORE

A SERVIZIO ENERGIA

Il Servizio Energia sarà espletato secondo le modalità stabilite nell'allegato 1 al presente capitolato (Capitolato Speciale per il Servizio Energia). Il servizio comprende l'attività di approvvigionamento e stoccaggio dei combustibili per la Centrale Termica e i Gruppi Elettrogeni. Comprende, inoltre, la fornitura di tutti i materiali accessori al funzionamento della Centrale Termica quali: le materie chimiche necessarie al preventivo trattamento dell'acqua di alimentazione degli impianti termici incluse le verifiche necessarie alla buona conservazione delle tubazioni e delle apparecchiature impiantistiche. Comprende, infine, la fornitura in opera di tutti i materiali e apparecchiature necessari a realizzare la razionalizzazione dei consumi proposta dall'Appaltatore in sede di gara, nonché gli interventi di adeguamento ad eventuali norme e prescrizioni che dovessero entrare in vigore successivamente alla gara.

Tanto i suddetti interventi di razionalizzazione quanto quelli di adeguamento saranno compensati nel canone di gestione e manutenzione di cui al prospetto del successivo art. 6 e saranno realizzati su specifico programma autorizzato dall'AOU, in base alle sue esigenze, senza che l'Appaltatore possa, in nessun caso, richiedere alcuna maggiorazione del canone e/o ulteriore compenso.

Fanno parte del Servizio Energia le seguenti ulteriori prestazioni:

- la conduzione delle caldaie a vapore per 24 h al giorno con la presenza di almeno n. 1 conduttore abilitato (patente di 2° grado);
- ottenimento delle eventuali autorizzazioni per la realizzazione degli interventi di razionalizzazione e adeguamento di cui sopra;
- la revisione, taratura e messa a punto di tutti gli impianti e apparecchiature di Centrale Termica.

B FORNITURA DEI COMBUSTIBILI

Sarà a totale cura dell'Appaltatore l'approvvigionamento e movimentazione dei combustibili per la Centrale Termica e i gruppi elettrogeni (attualmente rispettivamente: olio combustibile denso "Ecoden" BTZ 0,3 e Gasolio).

C SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Comprende:

- C 1 la conduzione ed esercizio per la durata del contratto degli impianti tecnologici del Presidio Ospedaliero elencati all'art. 10 dell'allegato 2 del presente Capitolato (Capitolato Speciale per la gestione e manutenzione impianti);
- C2 la manutenzione ordinaria per la durata del contratto di tutti gli impianti tecnologici presenti nel Presidio Ospedaliero elencati all'art. 11 dell'allegato 2 del presente Capitolato (Capitolato Speciale per la gestione e manutenzione impianti);
- C 3 la manutenzione programmata preventiva per la durata del contratto di tutti gli impianti tecnologici presenti nel Presidio Ospedaliero di Monserrato con l'esecuzione tempestiva e periodica di tutte le



operazioni che in sede di gara l'Appaltatore avrà offerto per ogni impianto e parte di impianto, specificando dettagliatamente per ogni macchina la natura, il tipo di intervento e la periodicità degli interventi stessi. Il disciplinare manutentivo offerto dall'Appaltatore dovrà rispettare i requisiti previsti dalle vigenti norme sulla manutenzione e sarà oggetto di valutazione da parte della commissione per l'aggiudicazione dell'appalto;

- C 4 la manutenzione straordinaria per la durata del contratto di tutti gli impianti tecnologici presenti nel Presidio Ospedaliero di Monserrato comprensiva di tutte le riparazioni e sostituzioni richieste per il regolare funzionamento e la completa garanzia di affidabilità e buona conservazione dei diversi componenti degli impianti stessi, qualsiasi sia la causa che richieda l'intervento. Il materiale e la tempistica necessari per le manutenzioni straordinarie saranno tempestivamente proposti dall'Appaltatore al Responsabile dell'esecuzione del contratto per ottenere l'indispensabile autorizzazione;
- C 5 l'ottimale manutenzione ordinaria per tutta la durata del contratto al fine della buona conservazione e l'immediata eliminazione di ogni anomalia che si verificasse alle strutture e pertinenze con opere murarie, impiantistiche tutte, infissi ed arredi; il disciplinare manutentivo per la struttura edile offerto dall'Appaltatore dovrà essere il più consono alle specifiche esigenze del Presidio e sarà oggetto di valutazione da parte della commissione per l'aggiudicazione dell'appalto;
- C 6 la direzione tecnica dei servizi oggetto dell'appalto e dell'offerta proposta, da affidare a persona giuridicamente idonea, la funzione di Terzo Responsabile ai sensi dell'Art. 31, commi 1 e 2, della Legge 9 Gennaio 1991 n° 10, e la Funzione di Responsabile della Sicurezza;
- C 7 l'approvvigionamento, l'immagazzinamento e la fornitura in opera di ogni materiale d'uso e consumo per tutta la durata del contratto;
- C 8 l'esecuzione di tutti gli interventi che si rendessero necessari affinché tutti gli impianti tecnologici presenti nel Presidio Ospedaliero di Monserrato siano conformi alla normativa vigente dal punto di vista elettrico, termico ed ambientale. Nonché l'esecuzione di tutti gli interventi per adeguare gli impianti alle eventuali prescrizioni nel frattempo impartite dalle autorità competenti;
- C 9 l'esecuzione, a contratto sottoscritto, delle ulteriori indagini sulle utenze e sugli impianti del Presidio Ospedaliero di Monserrato tese ad individuare i possibili interventi di risparmio energetico;
- C 10 la presentazione alla Direzione Generale con cadenza biennale (a decorrere dalla data di inizio della vigenza contrattuale) ed almeno sei mesi (6mesi) prima della scadenza del contratto, tassativamente, di una dettagliata relazione sull'andamento della trascorsa gestione e sullo stato degli impianti, allo scopo di fornire all'AOU utili elementi sia per la correzione di eventuali carenze progettuali relative alla realizzazione dell'appalto nel suo complesso che per l'indizione di eventuale nuovo contratto di gestione;
- C 11 La nomina di un ingegnere esperto nel settore impiantistico che tenga i contatti con la AOU costituendone il principale interlocutore tecnico per la definizione della politica impiantistica.
- C 12 La manutenzione e l'ordinato mantenimento delle aree a verde di pertinenza del Presidio Ospedaliero (alberi, cespugli, prati, aiuole, siepi ecc.) come meglio specificato nell'allegato "2".

La mancata o tardiva e/o difforme presentazione della relazione prevista al punto "C 10", entro le scadenze previste costituirà violazione degli obblighi contrattuali e sarà motivo della sospensione, o del differimento dei termini, del pagamento del canone concordato contrattualmente. Detta inosservanza, nell'ipotesi, sarà contestata formalmente all'Appaltatore e costituirà causa dell'eventuale irrogazione delle sanzioni previste all'Art. 13.

Poiché gli interventi previsti nel presente capitolato verranno realizzati su impianti già esistenti, oltre a quanto previsto nel presente Capitolato, dovranno essere eseguiti tutti quegli interventi di manutenzione o di completamento che risultassero necessari e che, anche se non espressamente previsti, saranno a carico dell'Appaltatore, senza che questo possa richiedere o pretendere alcun maggiore onere economico.

Pertanto sono da considerarsi a carico dell'Appaltatore, e compresi nel prezzo a corpo offerto per lo svolgimento dei servizi e forniture oggetto del presente appalto anche se non espressamente elencati, tutti gli interventi e le



forniture che si rendessero necessari nel corso del servizio per rendere gli impianti idonei dal punto di vista funzionale e di conformità alla normativa vigente .

D SERVIZIO DI RIMOZIONE VEICOLI

Consiste nella rimozione dei veicoli in sosta in zone non consentite o riservate o, comunque, parcheggiate con modalità tali da ostacolare la regolare circolazione dei veicoli all'interno degli spazi pertinenti il complesso ospedaliero di Monserrato. Il servizio dovrà essere espletato in stretta conformità all'allegato "3" del Capitolato Speciale d'Appalto.

E REALIZZAZIONE INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE IMPIANTISTICA

Comprende la realizzazione, nel primo anno di gestione, degli interventi di riqualificazione e/o integrazione impiantistica offerti dall'Appaltatore in sede di gara che, **nello spirito del presente appalto, dovranno essere completamente ed esclusivamente finanziati con l'ammontare dei risparmi conseguiti nei consumi di combustibile e, più globalmente intesi, energetici al netto dell'utile per l'Appaltatore e degli oneri finanziari relativi alla circostanza che gli esborsi per realizzare tali interventi sono effettuati nel primo anno e recuperati, con il flusso dei risparmi, in sei anni di vigenza contrattuale.**

I concorrenti riuniti in raggruppamento devono eseguire le prestazioni nella percentuale corrispondente alla quota di partecipazione al raggruppamento.

ART. 5 - DURATA DELL'APPALTO

L'Appalto, in considerazione della peculiarità dello stesso e del tempo necessario a conseguire l'ammortamento delle spese derivanti dagli adeguamenti e dai lavori che l'Appaltatore dovrà realizzare durante il primo anno di affidamento finanziati dai risparmi di combustibile e, più globalmente intesi, energetici che il medesimo si obbliga contrattualmente a conseguire avrà la durata di 6 (sei) anni.

ART. 6 – AMMONTARE DELL'APPALTO E CALCOLO BASE D'APPALTO

Il corrispettivo annuo presunto, IVA esclusa, dei Servizi Lavori e Forniture oggetto del presente appalto viene determinato in Euro 1.260.200,00 (unmilione duecentosessantamila duecento/00) di cui:

- Euro 330.000,00 (trecentotrentamila/00), IVA di legge esclusa, quale costo fisso annuo presunto per il consumo del combustibile, non soggetto a ribasso, pari alla stima arrotondata dei consumi per i fabbisogni dei 7 (sette) edifici (Kg. 314.400,00 Ecoden Lt. 12.000,00 gasolio) per il prezzo attuale dei combustibili (~ Euro/Kg. 1,00 Ecoden - Euro/Lt. 1,30 gasolio).
Ossia, l'AOU pagherà in ogni caso all'aggiudicatario il predetto importo annuo fisso di Euro 330.000,00 (IVA di legge esclusa) per l'intero quinquennio di durata dell'appalto lasciandogli la piena disponibilità dei risparmi offerti con i quali, lo stesso aggiudicatario, **dovrà finanziare gli interventi di riqualificazione e/o integrazione impiantistica proposti in sede di gara ed oggetto di aggiudicazione. L'AOU non risponde delle eventuali differenze tra risparmi attesi e risparmi effettivamente conseguiti.**
- Euro 905.000,00 (novecentocinquemila/00) IVA di legge esclusa, quale corrispettivo annuo presunto, soggetto a ribasso d'asta, per la gestione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti tecnologici e apparecchiature elencati agli artt. 2 – 10 – 11 dell'allegato 2 al presente capitolato, per l'esercizio del servizio energia secondo le modalità stabilite dall'allegato 1 al presente capitolato, per la gestione e manutenzione ordinaria della struttura edile, e delle relative pertinenze (viabilità e parcheggi), per la manutenzione e mantenimento delle aree a verde.
- Euro 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00) IVA di legge esclusa per quota annua di oneri per la sicurezza non soggetta a ribasso d'asta.
- Nessun onere o gravame a carico della committente è, invece, previsto dal presente appalto per quanto riguarda il servizio di rimozione dei veicoli in sosta. I relativi costi sostenuti dall'Appaltatore saranno, infatti, remunerati esclusivamente attraverso l'escussione diretta, dai proprietari dei veicoli eventualmente rimossi, del rimborso dei costi del servizio che viene fissato, per ciascun intervento, in Euro 28,50



(ventottovirgolacinquanta) IVA inclusa, ridotto alla metà per i veicoli del personale che presta, comunque, attività di lavoro presso l'AOU. Qualsiasi variazione degli importi di rimozione e custodia deve essere preventivamente ed obbligatoriamente concordata e formalmente autorizzata dalla Direzione AOU. Tali rimborsi, in ogni caso, non sono soggetti ad alcun ribasso d'asta. Per meglio valutare la remunerabilità del servizio, si precisa a mero titolo indicativo che, in base ai dati storici disponibili, la media annua dei rimborsi escussi dai precedenti affidatari del servizio ammonta a Euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00), IVA inclusa.

Conseguentemente, il canone annuo presunto può essere riepilogato come segue:

DESCRIZIONE	IMPORTI IVA ESCLUSA		
	Servizio e Fornitura	Oneri Sicurezza	Totale
A) Importo annuo, non soggetto a ribasso, per la fornitura dell'olio combustibile "Ecoden" necessario per la produzione dell'energia termica per riscaldamento acqua calda sanitaria e umidificazione al servizio dei 7 (sette) edifici del Presidio Ospedaliero nonché del gasolio per il funzionamento dei gruppi elettrogeni.	330.000,0	5.000,00	335.000,00
B) Corrispettivo annuo, soggetto a ribasso, per la gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti tecnologici e apparecchiature elencati agli artt. 10 e 11 dell'allegato 2 al presente C.S.A. (Capitolato Speciale per la gestione e manutenzione) nonché per l'esercizio del Servizio Energia.	660.000,0	13.000,00	673.000,00
C) Corrispettivo annuo, soggetto a ribasso, per la gestione e manutenzione ordinaria della struttura edile e delle relative pertinenze	220.000,00	6.000,00	226.000,00
D) Corrispettivo annuo, soggetto a ribasso, per la manutenzione e mantenimento delle aree verdi	25.000,00	1.200,00	26.200,00
TOTALI CANONE ANNUO PRESUNTO	1.235.000,00	25.200,00	1.260.200,00

Per cui, nel quinquennio di durata dell'appalto, si determinano i seguenti importi (IVA esclusa):

- IMPORTO A BASE D'APPALTO SOGGETTO A RIBASSO

(Euro 660.000,00 + 220.000,00 + 25.000,00) x 6

Euro 5.430.000,00

IMPORTO NON SOGGETTO A RIBASSO

(Euro 330.000,00 + 25.200,00 per oneri sicurezza) x 6

Euro 2.131.200,00

IMPORTO COMPLESSIVO PRESUNTO DELL'APPALTO

(Euro 1.260.200 x 6)

Euro 7.561.200,00

ART. 7 - OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI

L'Appaltatore sarà tenuto alla piena osservanza di tutte le norme di legge e regolamenti, ed in particolare della vigente normativa in materia tecnica e antinfortunistica.

Egli dovrà rispettare ed applicare, in quanto attinenti al presente appalto, i regolamenti nazionali e locali di igiene, sugli impianti elettrici, sui depositi di liquidi infiammabili, sulle leggi anti-inquinamento, sulla prevenzione incendi e sull'accreditamento istituzionale degli erogatori di prestazioni al S.S.N.



ART. 8 - ONERI E OBBLIGHI DELL'APPALTATORE

Oltre agli oneri relativi al servizio energia ed alla esecuzione di eventuali lavori offerti in sede di gara ed alla gestione degli impianti ed alle manutenzioni oggetto del presente Capitolato, si intendono a carico dell'Appaltatore i seguenti oneri e spese, da considerare compresi nei costi d'investimento:

a) **Contratto-Atti vari**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto (di scritturazione e copia, di registrazione, di bollo, per diritti di segreteria, etc.); tutte le spese per carte bollate e di bollo per atti e documenti tecnico-contabili, nonché ogni altra spesa inerente e conseguente all'organizzazione, esecuzione, assistenza, contabilizzazione del presente appalto.

b) **Licenze e denunce**

Tutte le spese per le procedure amministrative per l'acquisizione delle eventuali concessioni, autorizzazioni, permessi, licenze, etc., comunque indispensabili per l'esecuzione del servizio. (Non sono comprese nel compenso di cui trattasi le tasse, imposte e canoni per il conseguimento dei predetti atti amministrativi che sono a carico dell'AOU).

Ogni altro adempimento amministrativo e tecnico, anche non prevedibile, necessario per il pieno funzionamento e la completa agibilità del Presidio di Monserrato.

c) **Mano d'opera**

Tutte le spese ed oneri per assicurazione e previdenza secondo le vigenti norme di legge, per quanto concerne la mano d'opera (assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro presso l'INAIL, previdenza sociale INPS, etc.); tutte le spese ed oneri riguardanti contributi, indennità ed anticipazioni relativi al trattamento della mano d'opera, con l'osservanza delle norme dei contratti collettivi di lavoro e delle disposizioni legislative e regolamentari in vigore e di quelle che venissero eventualmente emanate in proposito durante il corso dell'appalto.

L'Appaltatore è responsabile dell'osservanza delle norme anzidette nei confronti della stazione appaltante, anche da parte di eventuali ditte subappaltatrici nei confronti dei rispettivi loro dipendenti.

d) **Spese per l'organizzazione degli uffici presso il Presidio di Monserrato**

Tutte le spese per l'organizzazione del servizio con gli attrezzi, macchinari e mezzi d'opera necessari per una perfetta organizzazione, provvedendo alla loro installazione, spostamento nei punti di lavoro, tenuta in efficienza ed allontanamento al termine delle opere.

e) **Sorveglianza e custodia**

Tutte le spese per la custodia e la buona conservazione dei materiali e manufatti dal loro ingresso in cantiere fino alla posa in opera.

Si esclude, in ogni caso, qualsiasi compenso da parte della stazione appaltante per danni e furti di materiali, manufatti, attrezzi e macchinari, anche in deposito, sia per opera di terzi, sia per causa di forza maggiore.

L'Appaltatore è inoltre responsabile di danni a materiali ed opere di altre ditte. Egli dovrà pertanto reintegrare, riparare e ripristinare, a propria cura e spese, tutto ciò che, per imperizia o negligenza dei suoi dipendenti, fosse danneggiato, riservandosi la stazione appaltante, in caso contrario, di addebitare i materiali e manufatti e le opere rotte o guaste.

f) **Condotta e assistenza tecnica**

Tutte le spese per la condotta e l'assistenza tecnica mediante la disponibilità di un ingegnere esperto in impiantistica e le spese per il tecnico assolve la funzione di " terzo responsabile " per conto dell'Appaltatore, per tutta la durata del servizio di gestione.

L'Appaltatore dovrà comunicare per iscritto i nominativi e le qualifiche del personale tecnico preposto all'assistenza e conduzione dei lavori, e quella dell'ingegnere responsabile, informando l'AOU di

<http://www.aoucagliari.it>



eventuali sostituzioni e cambiamenti. Nel caso in cui la AOU, a suo insindacabile giudizio lo richieda, dovrà provvedere alla sostituzione di detto personale. Qualsiasi variazione dell'organico comunicato deve essere, obbligatoriamente, preventivamente concordata ed autorizzata dall'AOU.

L'assuntore dovrà, inoltre, fornire a sua cura e spese, e senza corrispettivo alcuno, il personale tecnico, gli operai, gli strumenti, gli attrezzi ed i mezzi d'opera per rilievo e restituzione su carta e su supporto magnetico di tutti gli impianti esistenti

g) **Assicurazioni**

Tutte le spese per assicurazione R.C. per operai e persone addette ai lavori, per fatti inerenti e dipendenti dall'esecuzione dei lavori facenti parte del presente appalto, comunicando alla stazione appaltante il nominativo della società assicuratrice con la quale l'Appaltatore ha contratto l'assicurazione producendo copia delle polizze corredate degli estremi, delle condizioni generali e particolari e del massimale di garanzia.

- h) Piano di sicurezza per la realizzazione di eventuali lavori e per il servizio di gestione e di manutenzione.

ART. 9 - SERVIZIO TERZO RESPONSABILE

Ai sensi della legge 10/91 e del DPR 412/93 l'Appaltatore assume tutte le funzioni di " Terzo Responsabile " per tutti i sei anni di vigenza contrattuale.

ART. 10 - RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore è responsabile dei danni derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di prescrizioni di leggi o di prescrizioni impartite dall'AOU, arrecati, per fatto proprio o dei propri dipendenti o da persone da essa chiamate in luogo per qualsiasi motivo, sia a personale proprio o di altre ditte od a terzi comunque presenti, sia a cose proprie o di altre ditte o comunque pertinenti agli edifici ed ai loro impianti, attrezzature ed arredi, salva restando da ogni responsabilità l'AOU ed il suo personale preposto al controllo ed alla vigilanza sulla gestione.

Nel caso in cui, nei 24 mesi successivi ad un intervento di manutenzione, si verificano guasti e imperfezioni dovuti a insufficiente qualità dei materiali utilizzati ovvero a difetto di montaggio, la ditta Appaltatrice ha l'obbligo di intervenire a proprie spese al fine di effettuare le necessarie riparazioni.

La responsabilità dell'Appaltatore si estende ai danni, a persone e cose, che potessero verificarsi per la mancata predisposizione dei mezzi prevenzionistici o per il mancato tempestivo intervento in casi di emergenza.

A prescindere da eventuali conseguenze penali e dalla eventuale risoluzione del contratto, l'Appaltatore è tenuto al risarcimento di tutti i danni, senza eccezione, di cui sopra.

Qualora per la riparazione dei danni in questione si rendessero necessarie opere complementari (ad esempio opere murarie o di rifinitura, trasporti di materiali o spostamento di persone), anche tali opere ed i materiali occorrenti saranno a carico dell'Appaltatore e così pure il risarcimento di danni eventuali provocati nell'esecuzione delle opere in questione.

Sono a carico dell'Appaltatore i danni causati a cose o persone per cadute accidentali su buche od inciampi non riparati o comunque danni provocati da impianti, cadute di calcinacci, di rivestimenti murari o di inerti comunque intesi. Le richieste di danni, pertanto, verranno trasmesse all'Appaltatore che provvederà a definire sia economicamente che giuridicamente l'eventuale contenzioso, sollevando l'Azienda da qualsiasi responsabilità e onere.

In caso di inosservanza, anche parziale, da parte dell'Appaltatore della normativa di riferimento in materia di obblighi derivanti dalla stipula di contratti pubblici, di prevenzione e tutela della salute dei lavoratori, di rispetto dei CCNL di categoria nonché delle restanti prescrizioni contenute nel presente capitolato, l'AOU potrà avvalersi delle seguenti facoltà senza che l'Appaltatore possa farvi eccezione od opposizione:

- a) applicare una trattenuta cautelativa del 10% sui pagamenti in scadenza successivamente alla segnalazione scritta dell'inosservanza;
- b) applicare un'ulteriore trattenuta cautelativa del 10% sui pagamenti di cui al punto a) nel caso di inottemperanza alle richieste di osservanza entro 15 giorni dalla segnalazione ufficiale;



- c) effettuare, ove l'inosservanza non fosse risolta entro 30 giorni dalla segnalazione, un intervento diretto addebitandone l'onere all'Appaltatore;
- d) incamerare la cauzione definitiva fino a concorrenza del danno subito a causa dell'inadempienza registrata. In tale ipotesi è fatto obbligo all'Appaltatore ricostituire immediatamente e comunque non oltre 15 (quindici) giorni, decorrenti dalla formale richiesta dell'AOU, il deposito cauzionale per l'importo originario.

Nell'ipotesi di rifiuto ad ottemperare alle prescrizioni formalmente impartite nei termini previsti e/o di reiterata inosservanza degli obblighi e delle responsabilità di cui sopra, l' AOU sarà autorizzata ad attivare tutte le iniziative che valuterà idonee a tutela dell'integrità e della salute dei pazienti e degli utenti comunque intesi, nonché del personale aziendale, del personale dipendente e/o collaboratore dell'Appaltatore, alla salvaguardia del patrimonio immobiliare e mobiliare compresi impianti, pertinenze e servizi.

ART. 11 - RAPPRESENTANZA DELL'APPALTATORE

Per garantire la regolare esecuzione del contratto l'Appaltatore, prima dell'inizio del periodo di gestione e manutenzione, dovrà nominare un capo della gestione termica (che assolva per conto dell'Appaltatore la funzione di Terzo Responsabile ai sensi del DPR 412/93) al quale dovrà essere conferito l'incarico di coordinare e controllare l'attività di tutto il personale addetto alla gestione, alla manutenzione, al controllo degli impianti termici ed al loro rendimento.

Tutte le contestazioni relative alle modalità di esecuzione del contratto, da comunicarsi per iscritto a detto Terzo Responsabile, si intenderanno come validamente effettuate direttamente alla ditta Appaltatrice. Ove il Terzo Responsabile dovesse rifiutarsi di sottoscrivere la verbalizzazione della contestazione, il Responsabile dell'esecuzione del contratto ne certificherà il diniego in presenza di due testimoni, anche dipendenti dall'AOU, e procederà alla comunicazione a mezzo di raccomandata A.R., inviata presso il domicilio eletto dell'Appaltatore ai fini delle comunicazioni relative al contratto. Resta, comunque, inteso che in caso di rifiuto di ricevimento da parte del Terzo Responsabile, gli eventuali termini concessi all'Appaltatore decorreranno dalla data della verbalizzazione del rifiuto e non dalla data di ricevimento della raccomandata.

In caso di impedimento del Terzo Responsabile, l'Appaltatore ne darà tempestivamente notizia al Responsabile dell'esecuzione del contratto, indicando contestualmente il nominativo ed il domicilio del sostituto.

Il Terzo Responsabile, o la persona che temporaneamente ne fa le veci, per il caso di assenza per malattia, per ferie o per qualsivoglia altra causa, ha l'obbligo della reperibilità.

Analogo obbligo ha l'ingegnere esperto impiantista, che dovrà tenersi costantemente in contatto con il Responsabile dell'esecuzione del contratto e redigere periodicamente i rapporti tecnici sulla gestione.

ART. 12 - CESSIONE DELL'APPALTO

E' vietata la cessione totale o parziale del contratto senza consenso dell'AOU che è libera di concederlo o di negarlo senza obbligo di motivazione. E' consentito il subappalto a terzi degli interventi, o di parte di essi, con le modalità ed entro i limiti stabiliti dall'art. 118 del DLgs 163/2006.

ART. 13 - SANZIONI, PENALITÀ E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Per quanto non specificamente e diversamente previsto nella restante documentazione di gara, nei casi ricorrenti, verrà adottato il sistema di sanzionamento di seguito descritto.

Il sistema di penali prevede sanzioni pecuniarie, trattenute sui corrispettivi dovuti, relative ad eventuali singole inadempienze rilevate.

Per il mancato o ritardato adempimento delle obbligazioni assunte dall'Appaltatore, le penali da applicare sono stabilite nella misura giornaliera pari allo **0,5 per mille** dell'ammontare netto contrattuale e, comunque, complessivamente non superiore al **10%** (dieci per cento). Qualora il mancato o ritardo nell'adempimento determina un importo massimo della penale superiore all'importo previsto, il Responsabile dell'esecuzione del contratto promuove l'avvio delle procedure previste dall'articolo 136 del D. Lgs. 163/2006 e smi.

Per ogni singola inadempienza contrattuale di lieve entità imputabile a inosservanza, incuria e/o negligenza dell'Appaltatore, formalmente contestata, e non giustificata adeguatamente, entro **5 (cinque)** giorni lavorativi decorrenti dalla data di notifica, a giudizio del Responsabile dell'esecuzione del contratto, l'AOU applicherà una sanzione pari a **€ 250,00** (duecentocinquanta/00). L'Appaltatore ha, comunque, l'obbligo di sanare



l'inadempienza contestata entro il giorno successivo alla contestazione, anche se effettuata per le vie brevi in ragione dell'urgenza di ripristino della corretta ed ottimale funzionalità del Presidio. Il frequente ripetersi di tali inadempienze, pur se di lieve entità, potrà costituire motivo di risoluzione del contratto per dolo dell'Appaltatore. Le penali per inadempimenti verranno applicate con deduzione dall'importo del canone del mese corrispondente o dal primo successivo certificato di pagamento.

Il contratto, inoltre, potrà essere risolto dall'AOU nei seguenti casi:

- grave violazione degli obblighi nascenti dal contratto e dal presente Capitolato Speciale d'Appalto;
- mancato rispetto delle condizioni previste nell'offerta aggiudicata;
- grave inosservanza delle norme in materia di sicurezza nel lavoro;
- ritardato adempimento delle obbligazioni assunte dall'Appaltatore che abbiano comportato l'irrogazione di sanzioni complessivamente superiori al **20%** dell'importo netto contrattuale nell'arco di un triennio;
- mancato rispetto delle norme previdenziali e dei CCNL di categoria;
- mancato rispetto delle norme in materia di tracciabilità dei flussi finanziari;
- mancata esecuzione di richieste di pronto intervento;
- mancato o tardivo approvvigionamento di combustibile per la centrale termica o per i gruppi elettrogeni;
- grave ritardo o difformità nell'esecuzione dei lavori di sostituzione ed integrazione impiantistica offerti dall'Appaltatore in sede di gara e finanziati con i risparmi conseguiti con la gestione del Servizio Energia.

In tali ipotesi l'AOU dovrà contestare per iscritto mediante formale notifica, anche a mezzo di raccomandata AR, le inadempienze all'Appaltatore, assegnandogli un termine non inferiore a 30 giorni per le controdeduzioni decorrenti dalla data di notifica. Decorso detto termine, l'AOU adotterà i provvedimenti di competenza.

In ogni caso, l'Appaltatore sarà soggetto a titolo di penale alla perdita del deposito cauzionale, nonché al risarcimento dei maggiori danni da recuperare sul performance bond e/o anche in sede di liquidazione del compenso dovuto a titolo di saldo.

ART. 14 - RECESSO DAL CONTRATTO

E' facoltà dell'AOU esercitare il recesso unilaterale, totale o parziale, dal contratto di appalto prima della scadenza pattuita; in detta ipotesi si applicano le norme previste dal' Art 134 del D. Lgs 163/2006 e s.m.i..

ART. 15 - TRIBUNALE COMPETENTE PER LE CONTROVERSIE

Per tutte le controversie relative all'esecuzione e all'interpretazione del presente contratto sarà competente il T.A.R. Sardegna, Piazza del Carmine, Cagliari, entro 30 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione della graduatoria finale e/o del provvedimento di aggiudicazione provvisoria nel Sito Aziendale ovvero, se precedente, dalla data di conoscenza del provvedimento da impugnare; è totalmente esclusa la facoltà di ricorso al collegio arbitrale.

ART. 16 - DOMICILIO DELL'APPALTATORE

A tutti gli effetti giudiziali ed extragiudiziali del contratto, l'Aggiudicatario dovrà eleggere domicilio legale in Cagliari, e darne comunicazione formale a questa AOU.

ART. 17 - AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO

E' ammessa alla presente gara la partecipazione dei soggetti di cui all'art. 34 del D. Lgs. n. 163/2006, fatto salvo quanto previsto dall'art. 13 della Legge 248/2006 e s.m.i..

E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in forma individuale e contemporaneamente in forma associata (RTI, consorzi) ovvero di partecipare in più di un RTI o consorzio, pena l'esclusione dalla gara dell'Impresa medesima e dei R.T.I. o Consorzi ai quali l'Impresa partecipa.

E' ammessa la partecipazione di imprese temporaneamente raggruppate o raggruppande con l'osservanza della disciplina di cui all'art. 37 del D. Lgs. n. 163/2006, ovvero per le imprese stabilite in altri Stati membri dell'UE, nelle forme previste nei Paesi di stabilimento.



E' ammessa la partecipazione di Consorzi di imprese con l'osservanza della disciplina di cui agli articoli 34, 35, 36 e 37 del D. Lgs. 163/2006.

Non è ammessa la partecipazione di concorrenti che si trovino tra loro in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile. Saranno altresì esclusi dalla gara i concorrenti per i quali si accerti che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

Le condizioni, le modalità ed i requisiti di partecipazione nonché i motivi di non ammissione sono dettagliatamente individuati nel Disciplinare di Gara e negli allegati allo stesso.

Le offerte presentate dalle imprese nel termine previsto e con le modalità indicate nel bando e nel disciplinare di gara saranno sottoposte all'esame di un'apposita Commissione nominata dall'AOU.

La Gara sarà esperita ai sensi dell'articolo 54 del D. Lgs 163/06 mediante procedura aperta di cui al comma 5 dell'articolo 55 e aggiudicata in base al criterio di cui all'articolo 83 del medesimo. L'appalto, pertanto, sarà aggiudicato a favore dell'Impresa che avrà presentato l'offerta valutata economicamente più vantaggiosa per l'AOU Committente, secondo il giudizio della Commissione reso in riferimento ai seguenti elementi:

- Piano programmatico degli interventi e metodologie adottate per la Gestione Impianti, Strutture Edili e Pertinenze;
- Risparmio nei consumi di combustibile conseguito attraverso i proposti interventi di razionalizzazione impiantistica e le modalità di gestione e manutenzione;
- Lavori Complementari offerti dall'Appaltatore integralmente finanziati dal risparmio nei consumi energetici che l'Appaltatore si obbliga contrattualmente a conseguire;
- Ribasso offerto sull'importo complessivo posto a base d'asta.

Tali elementi saranno valutati secondo i criteri e sub criteri indicati nello schema che segue:

**CRITERI VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA MAX PUNTI 70/100**

ELEMENTO		CRITERIO	SUBCRITERIO	SUB-PUNTEGGIO	PUNTEGGIO MAX
A	Piano programmatico degli interventi e metodologie adottate per la Gestione Impianti, Strutture Edili e Pertinenze	Soluzioni strategiche, tecnico-operative ed organizzative finalizzate all'ottimale gestione, ottimizzazione e manutenzione degli impianti - delle strutture edili e delle pertinenze	A1 Soluzioni proposte per la gestione del servizio energia, del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria impianti e strutture	15	30
			A2 Risorse Umane e Risorse Strumentali messe a disposizione	15	
B	Risparmio nei consumi di combustibile conseguito attraverso i proposti interventi di razionalizzazione impiantistica e le modalità proposte di gestione e manutenzione	Attendibilità del calcolo dei risparmi e relativo ammontare	B1 Modalità di calcolo ed ammontare complessivo del risparmio energetico conseguito	5	20
			B2 Ammontare complessivo degli adeguamenti e dei lavori aggiuntivi offerti finanziati dal risparmio energetico conseguito	15	
C	Lavori Complementari offerti dall'Appaltatore integralmente finanziati dal risparmio nei consumi energetici che l'Appaltatore si obbliga contrattualmente a conseguire	Tipologia, qualità ed entità dei lavori e/o servizi offerti mediante il risparmio ottenuto	C1 Pregio tecnico della proposta progettuale	5	20
			C2 Fruibilità ed utilizzabilità per l'AOU	5	
			C3 Efficacia rispetto al conseguimento di risparmi energetici aggiuntivi rispetto a quelli di cui all'elemento "B"	10	
TOTALE MAX					70



CRITERI VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA MAX PUNTI 30/100

ELEMENTO		CRITERIO	PUNTEGGIO MAX
D	Ribasso offerto sull'importo complessivo posto a base d'asta	La Commissione attribuirà il punteggio da attribuire ad ogni singolo concorrente adottando la formula prevista al punto "b" dell'allegato "P" al D.P.R. 207/2010	30
TOTALE MAX			30



17.1) Determinazione del punteggio

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa è effettuato con le modalità di cui all'allegato "P", punto II, del D.P.R. 5 Ottobre 2010 n° 207 (Regolamento di esecuzione e attuazione del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n°163) con il metodo aggregativo - compensatore mediante utilizzo della seguente formula:

$$C_{(a)} = \sum_n [W_i * V_{(a)i}]$$

Dove:

$C_{(a)}$ = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero dei requisiti;

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

$V_{(a)i}$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno

\sum_n = sommatoria

17.1.a) Offerta Tecnica

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa i coefficienti $V_{(a)i}$ sono determinati mediante la trasformazione in coefficienti variabili tra zero ed uno della somma dei punteggi attribuiti dalla commissione mediante il "confronto a coppie" seguendo le linee guida di cui all'allegato "G" del DPR 207/2010.

per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura quantitativa il coefficiente verrà calcolato mediante la seguente formula: $V_{(a)i} = R_a/R_{max}$

dove:

R_a = valore offerto dal concorrente "a"

R_{max} = valore dell'offerta più conveniente

In particolare la Commissione, in ragione degli obiettivi da raggiungere con l'affidamento dell'appalto ed esplicitati in premessa, valuta quale dei due elementi che formano ciascuna coppia sia da preferire. Inoltre, tenendo conto che la preferenza tra un elemento e l'altro può essere più o meno forte, attribuisce un punteggio che varia da 1 (parità), a 6 (preferenza massima). In caso di incertezza di valutazione sono attribuiti punteggi intermedi. In ciascuna casella viene quindi collocata la lettera corrispondente all'offerta che è stata preferita con il relativo grado di preferenza ed in caso di equità vengono collocate nella casella le lettere delle due offerte a confronto assegnando un punto ad entrambe. Una volta terminato il confronto delle coppie si sommano i punti attribuiti ad ogni offerta da parte della Commissione. Tali somme provvisorie vengono trasformate in coefficienti definitivi, riportando ad uno la somma più alta e proporzionando a tale somma massima le somme provvisorie prima calcolate.

Qualora le offerte da valutare fossero inferiori a tre i coefficienti saranno determinati con il metodo di cui al punto 4 del richiamato allegato "G" al DPR 05/10/2010 n. 207.

17.1.b) Offerta Economica

Per quanto riguarda il prezzo offerto il coefficiente è calcolato attraverso la seguente formula:

$$V_{(a)i} = R_a/R_{max}$$

Dove

R_a = valore offerto dal concorrente "a"

R_{max} = valore dell'offerta più conveniente

ART. 18 - ADEMPIMENTI PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI

L'Appaltatore dovrà consegnare, prima dell'inizio del servizio, i seguenti elaborati:

<http://www.aoucagliari.it>



- il cronoprogramma di tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e programmata;
- il piano di sicurezza dei lavori.

ART.19 -ACQUISIZIONE DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE

L'Appaltatore è tenuto a compiere tutti gli atti rivolti ad ottenere permessi, licenze, pareri, autorizzazioni, etc., comunque necessari, secondo le leggi e regolamenti vigenti, per l'espletamento del servizio e per la funzionalità delle opere.

ART. 20 – INIZIO DEL SERVIZIO.

Dalla data del verbale di consegna degli impianti e strutture per l'espletamento dei servizi di cui al presente appalto decorreranno i sei anni di durata del servizio.

ART. 21 - DANNI DA FORZA MAGGIORE

Nel caso che si verificassero danni da forza maggiore, cioè non imputabili all'Appaltatore, troverà applicazione la disciplina di cui all'Art. 166 del DPR 207/2010.

L'AOU si riserva la facoltà di affidare ad operatori economici diversi dall'Appaltatore le eventuali opere di ripristino.

PARTE II

SERVIZIO CALORE E SERVIZIO GESTIONE E MANUTENZIONE

ART 22 - SERVIZIO CALORE E SERVIZIO GESTIONE E MANUTENZIONE

L'espletamento del servizio calore e del servizio gestione e di manutenzione oggetto dell'appalto dovrà essere svolto nel rispetto dei requisiti minimi funzionali riportati nell'allegato 1 " SERVIZIO ENERGIA " e nell'allegato 2 "CAPITOLATO SPECIALE PER LA GESTIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI, EDIFICI E PERTINENZE" ed ai suoi allegati e dovranno essere espletati dall'Appaltatore secondo quanto da lui offerto mediante i seguenti elaborati che dovranno essere allegati all'offerta:

1) Proposta esecutiva della modalità di gestione

Relazione descrittiva contenente le modalità organizzative, strutturali e gestionali proposte dall'Appaltatore per la migliore gestione del Presidio;

Il curricula del personale che verrà messo a disposizione continuativamente durante l'esecuzione dell'appalto;

Il dettaglio delle risorse strumentali che verranno utilizzate per l'esecuzione del servizio.

La relazione dovrà contenere in particolare le proposte tecniche di conduzione e gestione, degli impianti e degli immobili specificando per ogni impianto la natura, la consistenza, la tempistica, la periodicità e le modalità di gestione, dettagliando la qualifica e il numero delle persone che verrà messo a disposizione nei diversi orari e nei diversi giorni presso il Presidio di Monserrato.

La proposta tecnica dovrà essere integrativa e conforme a quanto richiesto nel disciplinare tecnico allegato al Capitolato speciale di Appalto e dovrà osservare tutte le norme UNI ed assimilate oggi vigenti sul tema oggetto del presente appalto.

2) Piano esecutivo per l'espletamento del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria

Relazione descrittiva contenente le modalità organizzative e strutturali proposte dall'Appaltatore per la migliore manutenzione del Presidio e relazione dettagliata sul servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria contenente tempistica e modalità di interventi.

Il curricula del personale che verrà messo a disposizione continuativamente durante l'esecuzione dell'appalto;

Il dettaglio delle risorse strumentali che verranno utilizzate per l'esecuzione del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria.



La relazione dovrà contenere in particolare le proposte tecniche di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e degli immobili specificando per ogni impianto la natura, la consistenza, la tempistica, la periodicità degli interventi di manutenzione, dettagliando la qualifica e il numero delle persone che verrà messo a disposizione nei diversi orari e nei diversi giorni presso il Presidio di Monserrato.

La proposta tecnica dovrà essere conforme a quanto richiesto nel disciplinare tecnico allegato al Capitolato speciale di Appalto e dovrà osservare tutte le norme UNI ed assimilate oggi vigenti sul tema oggetto del presente appalto.

3) Proposta esecutiva espletamento Servizio Energia

Relazione contenente le modalità organizzative e gestionali proposte dall'Appaltatore per la migliore gestione del servizio energia, dalla quale risulti in particolare:

- A) L'entità numerica e i curricula del personale che verrà messo a disposizione continuativamente durante l'esecuzione dell'appalto, il dettaglio delle risorse strumentali che verranno utilizzate per l'esecuzione del Servizio Calore, in conformità allo schema riportato in capitolato;
- B) La proposta migliorativa della ditta per la ottimizzazione e razionalizzazione del servizio energia;
- C) Le schede tecniche dei combustibili che saranno impiegati.

4) Piano esecutivo del contenimento dei consumi combustibili

Una relazione tecnica che giustifichi, in base ad apposito calcolo in Kg o litri, l'entità dei risparmi sui consumi di combustibile che l'Appaltatore si impegna ad ottenere, firmata da un tecnico abilitato in materia (Ingegnere o Perito iscritto all'Albo professionale di categoria) che descriva esaurientemente: gli obiettivi che si intendono raggiungere, i calcoli giustificativi, i lavori eventualmente aggiuntivi che l'Appaltatore si obbliga ad eseguire e necessari per il conseguimento dell'obiettivo, i componenti che intende sostituire o integrare senza alcun onere per l'AOU, l'influenza delle modalità di gestione e manutenzione sui risparmi energetici.

5) Calcolo della quota di risparmio conseguito da destinare alla realizzazione degli interventi di riqualificazione impiantistica.

Il calcolo, partendo dalla trasformazione in valore monetario delle quantità di combustibile risparmiato in base alla relazione di cui al precedente punto 4, deve tener conto, in detrazione, dell'utile dell'Appaltatore e degli oneri finanziari relativi alla circostanza che gli esborsi per realizzare gli interventi di riqualificazione si sostengono nel primo anno per essere, invece, recuperati, con il flusso dei risparmi, nei sei anni di durata del servizio. Dunque, la quota di risparmio da destinare agli interventi non potrà, per evidenti ragioni di congruità e remunerabilità, essere superiore a tale differenza.

6) Progetto esecutivo degli interventi di riqualificazione e/o integrazione impiantistica offerti dall'Appaltatore.

Tale progetto esecutivo sarà redatto in conformità all'art. 33 del D.P.R. 05/10/2010 n. 207 e sarà corredato dai documenti previsti dagli articoli 33 – 34 – 35 – 36 – 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 – 43 dello stesso D.P.R. 207/2010. L'intera documentazione progettuale dovrà essere firmata dal tecnico abilitato alla progettazione e dal legale rappresentante del concorrente.

ART. 23 - GESTIONE DEGLI IMPIANTI

Per l'intera durata del contratto la gestione degli impianti, ivi comprese le pertinenze e gli accessori, saranno eseguiti dall'Appaltatore in osservanza dei requisiti minimi funzionali previsti nell'Allegato 2 al Capitolato Speciale **nella piena osservanza delle modalità di gestione offerte dall'Appaltatore in sede di gara.**



Verranno consegnati all'impresa Appaltatrice tutti gli impianti attualmente installati presso il Presidio Ospedaliero di Monserrato, affinché l'impresa provveda alla pulizia, taratura, messa a punto, sostituzioni delle parti che lo richiedono, senza che tutto questo faccia decorrere i tempi di inizio della gestione e manutenzione, che saranno invece quelli riportati nel Contratto.

Contestualmente, verrà nominato dall'AOU il Responsabile dell'esecuzione del contratto al quale competerà il controllo e la sorveglianza di tutta l'attività del gestore e manutenzione e la tenuta di tutti i rapporti inerenti all'esecuzione del contratto.

All'inizio della gestione verrà redatto apposito verbale di consegna, a cura dell'Appaltatore, nel quale verranno analiticamente descritti gli impianti (e il loro funzionamento) oggetto di consegna a quest'ultimo da parte dell'AOU.

Verranno individuate tutte le apparecchiature dettagliate da marca, numero di matricola, dimensione e quant'altro ritenuto necessario per l'identificazione.

Dovranno, inoltre, far parte del verbale a cura dell'Appaltatore:

- a) la documentazione grafica dell'intero impianto;
- b) le risultanze dello stato di conservazione di tutti i manufatti e degli impianti;
- c) la verifica del perfetto funzionamento delle apparecchiature;
- d) la copia dei contratti di pubbliche forniture;
- e) la copia delle polizze assicurative (furto, incendio, responsabilità civile).

ART. 24 - MANUTENZIONI

Per l'intera durata del contratto, tutti gli interventi di manutenzione, ordinaria e straordinaria degli impianti, ivi comprese le pertinenze e gli accessori, saranno eseguiti dall'Appaltatore in osservanza dei requisiti minimi funzionali previsti nell'Allegato 2 al Capitolato Speciale **nella piena osservanza del piano di manutenzione ordinaria e straordinaria offerto dall'Appaltatore in sede di gara.**

L'Appaltatore ha l'obbligo di consegnare preventivamente un programma di tutte le operazioni di manutenzione che deve eseguire ed apportare in esso tutte le modifiche successivamente concordate con l'AOU.

ART. 25 - ACCESSIBILITA' DELL'AOU AGLI IMPIANTI

Gli impianti, i locali e parti di edificio relativi dovranno essere accessibili in qualunque momento al personale tecnico - amministrativo dell'AOU per l'opportuna sorveglianza e per i controlli del caso.

ART. 26 - MODIFICHE AGLI IMPIANTI

E' fatto divieto all'Appaltatore di introdurre qualsiasi modificazione nei locali e negli impianti dati in consegna, senza preventiva autorizzazione formale dalla Direzione Aziendale dell'AOU.

Tale autorizzazione sarà di norma accordata a tutte quelle modifiche proposte dall'Appaltatore, per le quali vengano riconosciute dall'AOU i requisiti di miglioria nel funzionamento degli impianti nello svolgimento del servizio e per l'economia del costo dell'esercizio, per la riduzione dei consumi energetici e per l'adeguamento normativo.

Le modifiche autorizzate dovranno essere eseguite a cura dell'Appaltatore, sotto il controllo dell'AOU.

Al termine del periodo contrattuale, tutti gli interventi realizzati, comprese le eventuali apparecchiature e parti d'impianto aggiunte, restano di proprietà dell'AOU.

ART. 27 - RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI E COLLAUDO FINALE

Gli impianti ed i loro accessori nonché i locali interessati, alla fine del rapporto contrattuale, dovranno essere riconsegnati nello stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità in cui si trovavano all'atto della consegna, salvo il normale deperimento per l'uso.

Prima della scadenza finale del contratto l'AOU si riserva la facoltà di nominare un collaudatore, allo scopo:



- a) di accertare le risultanze dell'esercizio gestionale e le condizioni di efficienza e di manutenzione degli impianti, dei materiali, dei locali, etc., dati in consegna all'Appaltatore;
- b) di effettuare ogni altra operazione atta a definire i rapporti tra l'AOU e l'Appaltatore in merito alla cessazione del rapporto contrattuale.

Alle operazioni di collaudo si applicheranno, in quanto compatibili, le norme stabilite per il collaudo dei lavori di competenza del Ministero dei LL.PP., senza che detto richiamo comporti anche quello relativo alla diversa disciplina dell'appalto dei lavori pubblici.

Lo stato di conservazione degli impianti verrà accertato e dichiarato nel verbale di riconsegna, sulla base di:

- esame della documentazione del servizio di manutenzione effettuato, in particolare le schede macchine, i certificati di collaudo, e l'ultima relazione periodica;
- effettuazione delle prove di rendimento dei gruppi frigoriferi, e delle caldaie, conformemente alle specifiche originali, e di quelle altre prove che il collaudatore riterrà di effettuare;
- visite e sopralluoghi di impianti.

In particolare, il rendimento elettrico dei gruppi di refrigerazione non dovrà risultare inferiore del 3%, e il rendimento delle caldaie del 4% (e comunque non inferiore ai limiti fissati per legge), rispetto a quello accertato all'atto della consegna delle centrali (entrambi i valori del rendimento valutati alle stesse condizioni di funzionamento); le emissioni in atmosfera dovranno rientrare nei limiti prescritti.

In caso di rendimenti accertati inferiori sarà cura ed onere dell'Appaltatore provvedere immediatamente al ripristino funzionale secondo i predetti parametri.

ART. 28 - SPECIFICHE DELLE OPERAZIONI DI MANUTENZIONE

Le operazioni di manutenzione saranno regolate, oltre a quanto riportato nel presente articolo, da quanto prescritto nel Capitolato Speciale per la gestione e manutenzione allegato al presente capitolato e nel piano di manutenzione presentato dall'Appaltatore in sede di gara

1 - L'obbligo del servizio di manutenzione, che di base deve essere programmata, si applica per tutti i macchinari, componenti ed impianti installati presso il Presidio di Monserrato, nonché della struttura edile, gli infissi, porte e strutture meccaniche fisse e mobili (letti, carrelli ecc)

- a) Per manutenzione programmata si intendono tutti quegli interventi atti a prevenire i danni derivanti dall'usura delle apparecchiature in movimento, nonché quelli derivati da corrosione delle parti metalliche.
- b) Per manutenzione ordinaria si intendono, in accordo al DPR 412/93, le operazioni previste nei libretti d'uso delle apparecchiature e comunque quelle che si attuano in loco, con strumenti ed attrezzi di uso corrente; e si limitano a riparazioni di lieve entità, bisognevoli unicamente di minuterie e che comportano l'impiego di materiali di uso corrente o la sostituzione di parti di modesto valore.
- c) Per manutenzione straordinaria si intendono tutti, nessuno escluso, gli altri interventi di riparazione o sostituzione dei componenti dell'impianto non contemplati fra gli interventi di manutenzione ordinaria e programmata.

Gli interventi di manutenzione programmata, se la tempistica lo permetterà, saranno previamente concordati tra l'Appaltatore ed il tecnico designato per la sovrintendenza da parte dell'AOU.

Qualora durante il corso della gestione si dovesse verificare la necessità di riparazioni o sostituzioni di componenti dell'impianto, non previste nella manutenzione programmata, l'Appaltatore è tenuto a provvedervi e i relativi oneri saranno ascrivibili interamente all'Appaltatore. Il materiale da usare dovrà essere autorizzato dall'AOU.

Opportuni documenti saranno predisposti per la registrazione degli interventi di manutenzione straordinaria e programmata.

Qualora l'Appaltatore non provvedesse di sua iniziativa alla regolare manutenzione degli impianti, in conformità al presente capitolato, l'AOU avrà il diritto di prescrivere quelle riparazioni, sostituzioni ed opere, che, nell'interesse dei servizi e della buona conservazione degli impianti, si rendessero necessarie e l'Appaltatore dovrà in tal caso provvedervi senza riserve od eccezioni.

Tutti i costi per la manutenzione programmata, ordinaria e straordinaria degli impianti e delle restanti opere saranno a totale carico dell'Appaltatore e compresi nei prezzi annuali a corpo quotati in offerta.

28.1 - Prestazioni e forniture per la manutenzione a carico dell'Appaltatore



In dipendenza e relazione di quanto precedentemente stabilito, restano a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri ed in particolare a solo titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) la prestazione della mano d'opera all'uopo necessaria, ed in particolare, per la condotta delle caldaie, fuochisti muniti di patente di abilitazione di 2° grado e comunque di personale adeguato alla complessità delle apparecchiature installate;
- b) i lubrificanti, i disincrostanti, i materiali protettivi e di consumo inclusi i gas per le saldature autogene, il filo da saldare, le leghe d'apporto ed i disossidanti, le lampadine elettriche (occorrenti nei locali dati in consegna all'Appaltatore);
- c) la pulizia interna ed esterna di tutte le apparecchiature ed impianti termici, in particolare delle caldaie, dei condotti del fumo, dei camini, dei serbatoi di stoccaggio, etc., ogni qualvolta se ne presenti la necessità od a richiesta dell'AOU
- d) le operazioni di manutenzione ordinaria, programmata e di riparazione degli impianti di produzione, di distribuzione e di utilizzazione del calore, del vapore e dell'acqua calda, con la registrazione di ogni intervento nello schedario dei componenti di impianto;
- e) tutti i trasporti di "andata e ritorno," comunque necessari, delle apparecchiature che richiedano revisioni o riparazioni all'esterno del Presidio Ospedaliero;
- f) la preparazione delle caldaie a vapore o di altre apparecchiature per le verifiche di legge da parte dell'Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro e di ogni altra apparecchiatura soggetta comunque a verifiche;
- g) le prove e le misure di controllo che l'AOU intendesse effettuare sulla rispondenza dei servizi di gestione;
- h) le prestazioni del personale tecnico per la sorveglianza del buon andamento occorrente per garantire la condotta ottimale e la manutenzione degli impianti;
- i) le spese per la linea telefonica eventualmente necessaria per comunicazioni tra il presidio dell'Appaltatore nel Presidio di Monserrato e la sede dell'Appaltatore, e la spesa per dotare il personale di intervento di tre telefoni cellulari regolarmente attivati;
- l) Manutenzione ordinaria e straordinaria ascensori e scale mobili;

Oltre a quanto sopra, è sempre a carico dell'Appaltatore la manutenzione straordinaria omnicomprensiva di tutti gli impianti, i cui interventi sono classificati, a titolo esemplificativo, nelle seguenti categorie:

- Classe A - Guasti la cui riparazione ricade comunque sotto la responsabilità dell'Appaltatore, tra cui:

- conseguenze di errori di progettazione, di fabbricazione, di montaggio e installazione, o difetti di materiale, di fusione, di costruzione, e comunque contemplati nelle clausole di garanzia iniziale di fornitura dei macchinari e componenti forniti;

conseguenza di deperimento o logoramento a seguito del funzionamento o comunque dell'uso dell'apparecchiatura, o causati dall'invecchiamento o dagli effetti graduali di agenti atmosferici (quali ruggine, corrosione, etc.);

conseguenza di operazioni di manutenzione programmata non eseguite tempestivamente, o eseguite in maniera non corretta, o utilizzando parti di ricambio e materiali d'uso non appropriati; o comunque non in conformità con le prescrizioni del costruttore;
guasti che hanno comunque origine diretta o indiretta da altre operazioni di manutenzione effettuate dall'Appaltatore.

- Classe B - Guasti la cui riparazione è posta sempre a carico dell'Appaltatore, ed i cui danni possono essere coperti con polizza assicurativa:

guasti dovuti a incidenti di esercizio, quali:

-sovratensioni o corto circuito;

-mancanza di acqua;

-corpi estranei;

-rotture di forza centrifuga;

-scoppi, etc;

-guasti in conseguenza di errata manipolazione, negligenza o imperizia del conduttore, o dovuti a funzionamenti impropri o comunque all'inosservanza delle prescrizioni del costruttore;

<http://www.aoucagliari.it>



- guasti dovuti ad incendi esplosioni o fulmini (danni coperti da assicurazioni);
- guasti dovuti da eventi naturali, quali:
- bufere, neve, grandine, acqua, gelo, alluvioni, uragani e trombe d'aria (danni coperti da assicurazioni).

I guasti la cui riparazione non è a carico dell'Appaltatore, sono unicamente quelli dovuti ad eccezionali cause di forza maggiore, quali ad esempio: guerre, esplosioni nucleari, eventi socio-politici, terremoti etc. etc.

28.2 - Sicurezza

L'Appaltatore deve svolgere, durante la gestione, la funzione di Responsabile della Sicurezza secondo quanto previsto dalla normativa vigente

L'Appaltatore responsabile per la sicurezza e l'igiene del lavoro nello svolgimento del servizio di manutenzione, e deve rispettare tutte le disposizioni di legge.

L'Appaltatore è pertanto impegnato ad istruire e responsabilizzare il personale proprio e degli eventuali subappaltatori, ed il personale della AOU, al fine di garantire la sicurezza sua e degli altri che operano nello stesso ambiente.

Deve inoltre:

- utilizzare personale e mezzi idonei per l'esecuzione del lavoro;
- fare adottare i mezzi di protezione necessari ed esigerne il corretto impiego;
- controllare la rigorosa osservanza delle norme di sicurezza e di igiene del lavoro da parte del personale proprio e degli eventuali subappaltatori;
- predisporre tutte le necessarie segnalazioni di pericolo prescritte.

28.3 - PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

L'Appaltatore è tenuto nello svolgimento del servizio di manutenzione 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;
- privilegiare, ogni qual volta possibile il ricondizionamento e riutilizzo di componenti o apparecchiature degradate;
- provvedere all'asporto e conferimento all'esterno del Presidio di Monserrato in maniera appropriata di componenti di apparecchi dismessi da rottamare;
- adottare tutte le misure atte a limitare le emissioni nocive in atmosfera.

ART. 29 - SPECIFICA PER LE OPERAZIONI DI GESTIONE

LE OPERAZIONI INERENTI LA GESTIONE SARANNO REGOLATE, OLTRE ALLE NORME CONTENUTE NEL PRESENTE ARTICOLO, DA QUELLE CONTENUTE NEL CAPITOLATO SPECIALE PER LA GESTIONE E MANUTENZIONE ALLEGATO AL PRESENTE CAPITOLATO

Delimitazione degli impianti da gestire

Per quanto attiene all'espletamento del servizio di gestione, l'appalto comprende il sistema degli impianti tecnologici, secondo le seguenti delimitazioni:

- a) nessun limite per gli impianti di produzione, distribuzione e trasformazione primaria e secondaria dei fluidi vettori termici; sottostazioni termiche di trasformazione fino ai collettori di distribuzione dei circuiti secondari e relative pompe comprese nelle centrali di trattamento dell'aria, nonché sistemi di regolazione dell'erogazione termica, ed in ogni caso tutto quanto è contenuto nei vari locali termici;



- b) per gli impianti di utilizzazione dei fluido-vettori termici ad uso ospedaliero (cucine, sterilizzazione, etc.) la delimitazione è data dagli organi di intercettazione (esclusi) dei singoli apparecchi di utilizzazione ovvero degli stessi organi posti immediatamente all'interno degli ambienti che ospitano una serie di utilizzatori;
- c) per l'impianto di produzione dell'acqua calda ad uso igienico-sanitario nessuna limitazione
- d) per tutti gli impianti elettrici, di chiamata e allarme nessuna limitazione;
- e) per l'impianto di supervisione e controllo degli impianti sopradetti, nessun limite (dalla centrale operativa a tutti i sottoservizi);
- f) per gli impianti di antincendio e di distribuzione dei gas medicali nessuna limitazione.

29.1 - Modalità e prescrizioni per lo svolgimento della gestione *tecnico o Appaltatore?*

Lo svolgimento della gestione comporta il complesso di prestazioni atte al corretto funzionamento degli impianti e ad assicurare, per la prevista durata giornaliera, le condizioni prefissate, che l'Appaltatore quale Terzo Responsabile dovrà garantire.

A ciò si aggiunge la disponibilità di vapore ed acqua calda ad uso igienico-sanitario secondo le esigenze degli apparecchi utilizzatori.

Le condizioni termoigrometriche da garantire all'interno dei locali saranno quelle stabilite dal settore tecnico dell'AOU, e qui e di seguito riportate come valori di riferimento

L'Appaltatore si dovrà impegnare a seguire le indicazioni date dal settore tecnico dell'AOU.

Ogni discostamento (in più o in meno) dalle condizioni imposte potrà essere oggetto di penalità da stabilirsi da parte dell'AOU.

Il controllo della conformità alle prescritte condizioni termoigrometriche sarà effettuato in contraddittorio con il Responsabile dell'esecuzione del contratto o suo delegato e dal tecnico dell'Appaltatore ogni qualvolta l'AOU lo richiederà.

a) **Servizio di riscaldamento invernale.**

I locali riscaldati, nelle varie sedi, per tutta la durata del riscaldamento invernale e per tutto il periodo di loro occupazione, dovranno essere mantenuti alle loro rispettive temperature di regime che sono:

- Sale di degenza, comprese quelle con condizionamento invernale compresi i corridoi e i locali interni dei reparti 21°C
- Sale operatorie con condizionamento invernale 24°C
- Sale di visita e di medicazione 21°C
- Gabinetti, bagni e servizi 20°C
- Uffici e laboratori 20°C
- Scale, corridoi e locali di servizio, locali di ritrovo e camere da letto per ospiti non degenti 20°C

Nel caso di variazione delle condizioni fissate di base, l'AOU comunicherà all'Appaltatore con ordini di servizio datati e numerati progressivamente, le esigenze igrotermometriche per tutte le volumetrie ed i servizi alimentati dagli impianti termici.

A tali esigenze la conduzione degli impianti termici deve rispondere entro le 24 ore successive all'ordine di servizio, salvo i casi di urgenza, per i quali il ritardo ammissibile per la risposta è quello irriducibile dell'inerzia termica.

Le temperature, durante le ore notturne (e cioè dalle ore 20.00 alle ore 5.00) potranno subire un abbassamento massimo di 2°C.; le temperature e le umidità relative si intendono misurate al centro dei locali, ad un metro e sessanta dal pavimento, con porte e finestre chiuse, almeno dopo un'ora dal termine dei periodi di aerazione dei locali stessi.



L'Appaltatore resterà esonerato dall'obbligo degli effetti termoigrometrici suddetti quando un singolo impianto, non avesse la possibilità di raggiungere le temperature sopra fissate, pur essendo regolare il funzionamento generale; ovvero quando la temperatura massima esterna scendesse al di sotto del limite per il quale ogni impianto è stato previsto e costruito.

In tale caso sarà sempre obbligo dell'Appaltatore di distribuire e mantenere nei locali le massime temperature consentibili dalla capacità degli impianti stessi e compatibili con la sicurezza dei relativi generatori.

Su richiesta dell'Amministratore, sempre con almeno 24 ore di preavviso, il servizio di riscaldamento potrà essere limitato a 16 ore continuative, oppure frazionata in due turni giornalieri di complessive 12 o 8 ore, durante le quali si potrà avere nei vari locali la temperatura sopra fissata, con periodi di sospensione singoli superiori alle 4 ore.

b) Servizi termici vari per tutti i giorni dell'anno.

L'acqua calda per uso sanitario dovrà essere prodotta a temperatura tale da essere erogata a 48°C (+/- 5°C) secondo le prescrizioni di legge continuativamente, in modo che l'accumulazione volumetrica sia tale da assicurare pronte e sufficienti erogazioni in qualsiasi momento degli orari giornalieri di utilizzazione; sempre che l'eventuale deficienza non dipenda da imperfezione costruttiva dell'impianto.

Il vapore dovrà essere pure prodotto continuativamente, in modo che esso durante i rispettivi periodi giornalieri di utilizzazione, possa affluire ai vari apparecchi, alla pressione e nella quantità da ognuno di esse richieste.

Gli orari di utilizzazione saranno stabiliti inizialmente dall'AOU e potranno subire variazioni a seconda delle specifiche esigenze.

Essi dovranno essere fissati in modo da soddisfare, quanto più possibile, tanto le esigenze mediche quanto le esigenze tecniche di funzionamento delle caldaie e di ogni altro apparecchio.

L'erogazione di acqua calda di consumo è fissata, se non diversamente richiesto dall'AOU, in ore 24 continue giornaliere 365 giorni all'anno.

L'Appaltatore deve svolgere i compiti gestionali per garantire il rispetto delle esigenze espresse dall'utenza e, contemporaneamente, assicurare la conservazione degli impianti ad esso affidati mediante le operazioni ed i controlli necessari al loro mantenimento in piena efficienza.

Dovrà in particolare provvedere, tra l'altro, ai seguenti compiti:

- a) preparare ciclicamente ogni anno gli impianti di riscaldamento all'avviamento, effettuando una prova a caldo;
- b) il controllo della corretta accensione e sviluppo della fiamma delle caldaie;
- c) sorveglianza e controllo del corretto funzionamento dei generatori di vapore, di acqua calda, etc;
- d) la pulizia delle sezioni filtranti dell'aria;
- f) il controllo del livello dell'acqua nei generatori di vapore e nei vasi di espansione;
- g) lo spurgo quotidiano delle caldaie del prescritto quantitativo di acqua per evitare la concentrazione salina;
- h) il rabbocco, con acqua di reintegro, degli apparecchi ed impianti in cui si sia verificato un abbassamento di livello;
- i) il rabbocco dei prodotti chimici per il trattamento dell'acqua, nonchè di quelli destinati alla rigenerazione delle resine;
- l) mantenere in funzione un congruo numero di caldaie o di equivalenti generatori di calore in relazione alla richiesta di energia termica, osservando un regime di fuoco normale e non spinto;
- m) la lubrificazione di tutti gli organi con i lubrificanti prescritti;
- n) il controllo di tutta la strumentazione e delle indicazioni date (misuratori di portata, strumenti di contabilizzazione, termometri, idrometri, manometri, pressostati, termostati, etc.); la manutenzione e la sostituzione di tutte le superfici filtranti, quindi di ogni e qualsivoglia categoria;
- o) identificazione, mediante regolari sopralluoghi ricognitivi, di qualsiasi anomalia di comportamento: rumorosità, vibrazioni, pendolazioni, annerimenti, surriscaldamenti, perdite, interventi delle valvole di sicurezza, delle valvole di scarico termico e di intercettazione del combustibile... etc., e la loro registrazione sull'apposito diario di conduzione degli impianti; ad anomalia constatata (salvo i casi in cui la causa sia chiaramente ed inequivocabilmente



determinata ed eliminabile), il conduttore deve informare il capo-centrale evitando interventi improvvisati;

- p) la tenuta e l'aggiornamento della documentazione inerente agli impianti termici prevista dalla normativa vigente (libretto di centrale e di impianto conformemente al DPR 412/93 all. F), con l'assistenza e le prestazioni professionali necessarie per l'espletamento delle pratiche corrispondenti presso gli Enti prevenzionistici;
- q) la pulizia degli impianti e dei locali corrispondenti, evitando l'uso improprio di questi ultimi.

Per tutta la durata dell'appalto, l'Appaltatore avrà l'obbligo della diligente manutenzione ordinaria preventiva e riparazione:

- a) dei locali, delle attrezzature, arredamenti e materiali che avrà ricevuti in consegna all'inizio dell'appalto, e successivamente;
- b) di tutte le parti costituenti gli impianti di produzione termica, di distribuzione e di utilizzazione del calore nelle varie forme ed usi, con le delimitazioni precisate al precedente art. 1.1;
- c) dei motori elettrici, apparecchiature idrauliche, trasmissioni, linee elettriche, apparecchiature elettriche ed idromeccaniche (a partire dai quadri) riguardanti i macchinari di produzione ed utilizzazione dell'energia termica, dell'acqua calda e del vapore;
- d) di ogni altra apparecchiatura non specificata nei punti precedenti, ma riguardante il complesso degli impianti considerati nel presente Capitolato Speciale.
- e) la bonifica contro muffe e batteri delle UTA, dei canali, bocchette e filtri mediante prodotti chimici atossici specifici.

Il tutto conformemente al cronogramma di manutenzione ordinaria preventiva che dovrà essere presentato dall'Appaltatore.

Si osserverà che alcune operazioni di manutenzione sono di carattere generale e che, come tali, non vengono specificatamente richiamate al riguardo delle diverse apparecchiature elencate in tale allegato.

L'Appaltatore dovrà, a tale scopo, provvedere a proprie cure e spese, senza difetto o ritardo, a tutte le riparazioni e sostituzioni di manutenzione ordinaria e straordinaria omnicomprensiva, occorrenti ad assicurare la continuità del servizio e la migliore efficienza di ogni impianto od apparecchio, restando obbligato alla sostituzione totale o parziale di generatori, di macchinari, tubazioni e valvolame e di apparecchi imposta dal loro stato di deperimento dipendente da obsolescenza o da altre cause anche non imputabili a difetto, negligenza e colpa dell'Appaltatore e, comunque, quando la necessità della sostituzione sia riconosciuta dall'AOU.

L'Appaltatore dovrà provvedere analogamente all'impiego di vernici, isolanti, disincrostanti e materiali vari protettivi allo scopo di curare la durata degli apparecchi e degli impianti ed il loro rendimento termico.

In particolare dovrà eseguire tutte le operazioni manutentive atte a porre tutti gli impianti di riscaldamento in condizioni di perfetta efficienza, prima della stagione estiva.

Ogni intervento manutentivo deve trovare la sua documentazione sulla scheda di manutenzione di cui ciascun componente degli impianti termici è corredato.

Le schede sono a carico dell'Appaltatore.

Per quanto riguarda il centro di controllo, lo stesso sarà presidiato per tutti i giorni dell'anno con continuità e quindi in tutte le ore giornaliere.

29.2 - Personale dell'Appaltatore

L'elenco nominativo del personale da adibire alla gestione del servizio, con le rispettive qualifiche, dovrà essere consegnato all'AOU prima dell'inizio della gestione e dovrà essere mantenuto costantemente aggiornato. Al personale messo a disposizione continuativamente per l'espletamento dell'appalto verrà fornito apposito badge per la rilevazione dell'effettiva presenza in servizio e della durata dello stesso.

Nell'ipotesi di mancata osservanza dell'orario di servizio previsto o di ritardi non giustificati da cause imprevedibili e non imputabili all'Appaltatore, si provvederà all'erogazione delle sanzioni di cui all'Art. 13 per inadempienze di lieve entità; il ripetersi di tali inadempienze in breve lasso di tempo o, comunque, periodicamente, costituirà causa di addebito all'Appaltatore delle sanzioni previste per il mancato o ritardato adempimento delle obbligazioni assunte.



L'AOU potrà richiedere l'allontanamento immediato dal servizio e la conseguente sostituzione di qualsiasi dipendente, per motivate *ragioni* di interesse pubblico, comunque inteso, formalmente comunicate all'Appaltatore.

In particolare l'ingegnere responsabile del servizio potrà essere sottoposto a valutazione preventiva a cura della Direzione Aziendale della AOU.

Tutto il personale adibito ai servizi di cui al presente appalto lavorerà alle dipendenze e sotto l'esclusiva responsabilità dell'Appaltatore, sia nei confronti dell'AOU, sia nei confronti di terzi. In particolare l'Appaltatore sarà responsabile dell'osservanza delle leggi sulle assicurazioni obbligatorie e di tutte le altre vigenti. Il 50% del personale addetto deve essere in possesso, o conseguire obbligatoriamente entro un anno, del certificato di addetto all'antincendio.

L'AOU rimarrà estranea ad ogni rapporto fra l'Appaltatore ed il suo personale.

Detto personale, tuttavia, (compreso il capo gestione) dovrà essere sottoposto alle disposizioni disciplinari eventualmente richieste dall'AOU.

L'Appaltatore ed il personale addetto al servizio dovranno uniformarsi a tutte le norme generali e speciali comunque stabilite dall'AOU.

L'AOU non procederà alla liquidazione finale dei conti con l'Appaltatore se prima questi non avrà prodotto l'apposita attestazione dei competenti enti, comprovante l'adempimento degli obblighi assicurativi e di ogni altro obbligo in materia di rapporto di lavoro.

29.3 - Immissione di personale dell'aou nei ruoli della gestione

L'AOU si riserva il diritto di chiedere all'Appaltatore, il quale ha l'obbligo di accettare senza pretesa di alcun onere aggiuntivo, l'immissione di proprio personale nei ruoli della gestione e della manutenzione degli impianti e della struttura, previa organizzazione da parte dell'Appaltatore, ove valutato necessario, dei corsi di formazione che riterrà più opportuni, e ai quali il personale dell'AOU dovrà partecipare. La gestione del personale di pertinenza aziendale sarà di esclusiva competenza di questa AOU. Il personale immesso svolgerà le mansioni pattuite all'atto dell'immissione.

29.4 - Controlli Sulla Gestione

L'AOU avrà facoltà di provvedere in qualsiasi momento ad effettuare i controlli ritenuti opportuni per accertare la regolarità della gestione, tramite il Responsabile dell'esecuzione del contratto e/o mediante propri funzionari referenti all'uopo espressamente incaricati.

Gli eventuali oneri e spese degli accertamenti saranno a carico dell'Appaltatore.

29.5 - Scorta di materiali d'uso

L'Appaltatore sarà obbligato a tenere costantemente nei magazzini consegnatigli dall'AOU una sufficiente scorta di olio lubrificante per i motori, le pompe, i compressori e le altre apparecchiature, nonché di guarnizioni, tubi di ricambio e di tutti i materiali ed attrezzi necessari ad assicurare, in qualunque evenienza, la continuità del funzionamento degli impianti.

La sufficienza o meno di tutte le scorte sopra dette, e gli oneri relativi alla revisione periodica, alla riparazione e sostituzione di parti avariate saranno stabiliti di comune accordo tra l'Appaltatore e l'AOU.

I ricambi prelevati dalle scorte dovranno essere puntualmente reintegrati.

A fine gestione, le giacenze di magazzino di competenza dell'Appaltatore, qualora d'interesse per l'AOU, potranno essere acquistate da quest'ultima e rimborsate al prezzo di acquisto, con una eventuale maggiorazione da concordarsi in sede di stipula contrattuale.

Di tutta la gestione dovranno essere tenute apposite scritture contabili.

Nell'eseguire le operazioni di trasporto e scarico dei materiali, l'Appaltatore sarà tenuto a seguire i percorsi e gli orari fissati dall'AOU per ragioni di ordine, di sicurezza e di igiene, restando a carico dell'Appaltatore ogni pulizia e provvedendo a garantire l'igiene ed il decoro del complesso ospedaliero in relazione alle predette operazioni.

29.6 - Uso dei materiali di consumo di proprietà dell'Appaltatore

Nel caso in cui l'Amministratore abbia risolto il contratto, o sia comunque entrata nell'esercizio diretto dei servizi dati in gestione, o si sia avvalsa della facoltà di affidarli ad altri, avrà senz'altro il diritto di far erogare per detto esercizio tutti i materiali di consumo introdotti dall'Appaltatore nei magazzini dell'AOU, dovendo i materiali stessi essere sempre a completa disposizione dell'AOU stessa, con privilegio su chiunque altro, al doppio effetto



di assicurare la continuità dei servizi ospedalieri - i quali sono riconosciuti di grande interesse pubblico - e di costituire per l'AOU una maggiore garanzia per i danni comunque derivatigli dall'Appaltatore.

E' quindi rigorosamente ed assolutamente vietato all'Appaltatore di asportare dai magazzini degli impianti appaltati i materiali di consumo già introdotti, se non previa autorizzazione od ordine dell'AOU.

Naturalmente, in questi casi, l'Appaltatore avrà diritto al pagamento del corrispettivo relativo al valore dei materiali, valutato ai prezzi di acquisto eventualmente maggiorati della percentuale stabilita in sede di stipula contrattuale; ovvero all'imputazione di tale suo credito a compensazione dei rapporti di dare e di avere esistenti fra le parti.

29.7 - Registro degli interventi e diario

L'Appaltatore dovrà curare la tenuta di un registro nel quale dovranno essere cronologicamente indicati tutti i guasti verificatisi e tutti gli interventi che saranno effettuati su qualsiasi elemento degli impianti; detto registro verrà conservato in loco, e dovrà riportare le seguenti annotazioni:

- la data, il luogo e l'ora dei controlli effettuati;
- il lavoro eseguito;
- in caso di guasto, l'ora della segnalazione e l'ora di ripristino del servizio;
- l'indicazione di tutte le parti verificate di ciascuna apparecchiatura o struttura, mettendo in evidenza quelle riscontrate difettose o in avanzato stato di usura e per le quali occorre prevedere la sostituzione totale o parziale.
Il Capo gestione dovrà, all'inizio ed al termine del contratto, fare una relazione sullo stato delle apparecchiature e degli impianti, nonché dei fabbricati e dei relativi elementi oggetto del contratto formulando gli opportuni suggerimenti.

29.8 - Note di servizio

Tutte le disposizioni, le richieste, le contestazioni e le precisazioni relative alla gestione degli impianti dovranno risultare da un atto scritto; gli ordini verbali, salvo quelli impartiti in casi di somma urgenza e da regolarizzarsi obbligatoriamente successivamente, sono nulli e non possono essere opposti all'Appaltatore né dallo stesso evocati.

29.9 - Relazione mensile

L'Appaltatore dovrà presentare alla Direzione Generale, tassativamente, entro i primi 15 giorni (quindicigiorni) successivi al periodo di riferimento, una dettagliata relazione sull'attività globalmente svolta e sull'andamento dei servizi prestati.

Da detta relazione dovranno risultare in particolare:

- la temperatura esterna media mensile ed i gradi giorno;
- le prestazioni ed operatori effettuate per la conduzione degli impianti con le ore di lavoro effettivamente prestate;
- le principali anomalie o guasti intervenuti e relative azioni correttive;
- le eventuali variazioni nelle prestazioni e condizioni di esercizio e nella volumetria di edifici serviti;
- il consumo mensile di combustibile per la cogenerazione e per le caldaie di integrazione;
- le quantità di acqua pressurizzata, di acqua calda sanitaria, di vapore erogate, da rilevarsi congiuntamente a personale dell'AOU.



- le prestazioni ed operazioni effettuate per la manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria con le ore di lavoro effettivamente prestate;

La mancata o tardiva e/o difforme presentazione della relazione mensile di cui sopra costituirà violazione degli obblighi contrattuali e sarà motivo della sospensione, o del differimento dei termini, del pagamento del canone concordato contrattualmente. Detta inosservanza, nell'ipotesi, sarà contestata formalmente all'Appaltatore e costituirà causa dell'eventuale irrogazione di sanzioni.

PARTE III

LIQUIDAZIONE E PAGAMENTO DEL COMPENSO

ART. 30 - COMPOSIZIONE DEL CANONE PERIODICO

Il canone mensile che verrà corrisposto all'Appaltatore sarà pari ad 1/12 del canone stabilito in contratto per il servizio gestione e manutenzione e per il servizio calore.

Atteso che i consumi complessivi di combustibile sono stati determinati in via presuntiva in ragione dell'inattività del complesso denominato "Blocco Q" e, pertanto, in assenza di dati statistici determinati da puntuale rilevazione fisica, ove gli stessi a seguito delle verifiche da effettuarsi a cura del Responsabile dell'esecuzione del contratto, nel periodo intercorrente tra la consegna all'Appaltatore degli impianti ed il termine dei lavori di adeguamento degli stessi offerti in sede di presentazione dell'offerta ed oggetto di aggiudicazione, dovessero risultare inferiori a quelli comunicati dall'AOU ed utilizzati dall'Appaltatore per determinare il risparmio da conseguire ed oggetto di offerta, l'Appaltatore si obbliga contrattualmente ad adeguare in maniera direttamente proporzionale l'entità del risparmio destinato a finanziare i lavori e gli adeguamenti offerti ed aggiudicati.

ART. 31 - COMPENSO PER IL SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Il corrispettivo per il servizio di gestione e manutenzione offerto in sede di gara dall'Appaltatore comprende tanto il costo del personale quanto il costo per qualsiasi riparazione o sostituzione di macchinari e di apparecchiature e loro parti richiesta a seguito di guasti o anomalie di qualsiasi natura ed indipendentemente dalla causa dell'evento. Pertanto l'AOU non dovrà sostenere alcun onere per la manutenzione degli impianti, delle macchine, attrezzature ed apparecchiature oltre a quello già compreso nel corrispettivo esposto in offerta.

Di conseguenza, se nel corso dell'appalto si rendesse necessario (per obsolescenza o per altre cause di degrado tecnico) sostituire in toto o in parte, apparecchiature, impianti, macchine, tali interventi saranno effettuati a totale cura ed onere dell'Appaltatore.

ART. 32 - MODALITA' DI PAGAMENTO E TRACCIABILITA' FLUSSI FINANZIARI

La fatturazione degli importi, determinati come sopra descritto, sarà inoltrata all'Ufficio Tecnico dell'AOU con cadenza mensile, entro i primi 15 giorni del mese successivo, secondo le seguenti modalità: **Voce del canone mensile = 1/12 del canone annuo contrattualmente stabilito.**

Il pagamento delle somme non contestate avverrà a norma di quanto disposto dall'art. 16 della legge regionale (RAS) n° 3/2003 e comunque non oltre 60 giorni dalla data di presentazione delle fatture fiscalmente regolari relative al canone mensile dopo gli accertamenti di verifica demandati al Responsabile dell'esecuzione del contratto ed ai diversi uffici in merito alla regolarità formale e sostanziale del servizio effettuato ed a seguito dell'esame e valutazione con esito positivo della relazione mensile **di cui all'Art. 29, punto 29.9**, da presentarsi obbligatoriamente a cura dell'Appaltatore. Il pagamento del corrispettivo spettante è, comunque, subordinato al parere favorevole della Direzione Generale e del Direttore del Servizio Tecnico o di suo formale delegato in ragione, anche, dell'esame e valutazione della relazione mensile da effettuarsi a cura del Responsabile dell'esecuzione del contratto a norma di quanto disposto dall'**Art. 41 punto 3**) del presente Capitolato.

Il pagamento è, altresì, subordinato alle verifiche della regolarità contributiva previdenziale ed assistenziale nonché a quelle previste dall'Art. 48-bis del D.P.R. 29 settembre 1973, n° 602 così come individuate dalla Circolare 6 Agosto 2007, n° 28 del Ministero dell'Economia e delle Finanze. I pagamenti saranno subordinati, comunque, alla normativa vigente in materia per il periodo relativo di riferimento.



Ai sensi dell'art. 3 della L. 136/2010, a pena di nullità assoluta del contratto stipulato, l'Appaltatore è tenuto al rispetto degli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari.

L'Appaltatore deve comunicare all'Amministrazione contraente gli estremi identificativi del conto corrente dedicato entro sette giorni dalla sua accensione o, nel caso di conto corrente già esistente, a far data dalla prima operazione finanziaria relativa all'appalto in oggetto, comunicando contestualmente le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di esso. Qualora, nel corso del rapporto contrattuale, si dovessero registrare modifiche agli estremi identificativi anzidetti, queste dovranno essere comunicate entro sette giorni.

L'Appaltatore deve riportare lo specifico codice CIG assegnato all'appalto in tutte le comunicazioni ed operazioni relative alla gestione contrattuale, ed in particolare nelle fatture.

L'Appaltatore, inoltre, deve verificare che nei contratti sottoscritti con i subappaltatori ed i sub-contraenti della filiera delle imprese a qualsiasi titolo interessate al servizio in oggetto sia inserita, a pena di nullità assoluta, un'apposita clausola con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge sopra richiamata.

Il contratto predisposto dall'AOU conterrà le clausole di cui al citato articolo 3 della Legge 13 Agosto 2010, n°136 e s.m.i..

ART. 33 - DEPOSITO CAUZIONALE

Cauzione Provvisoria

La ditta concorrente dovrà provvedere alla costituzione di un deposito cauzionale provvisorio pari al 2% dell'importo dell'appalto, secondo le modalità stabilite dall'art. 75 del D. Lgs. n. 163/2006 s.m.i..

La cauzione, che deve avere validità di almeno 270 giorni dalla data di presentazione dell'offerta, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco principale di cui all'art. 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n° 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e delle finanze; detto deposito cauzionale potrà essere costituito in contanti (mediante versamento da effettuarsi presso la Tesoreria competente).

L'importo della garanzia e del suo eventuale rinnovo, su motivata richiesta dell'AOU, è ridotto del cinquanta per cento per gli operatori economici ai quali venga rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000. Tale requisito deve essere documentato in sede di gara, allegando originale o copia conforme all'originale della certificazione di qualità; è ammessa, altresì, la presentazione di autocertificazione resa nelle forme e con le modalità previste dal D.P.R. 445/2000. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile.

La garanzia copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'affidatario.

La cauzione provvisoria verrà svincolata, per le ditte non aggiudicatarie, al momento della aggiudicazione dell'appalto e comunque entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione; la cauzione definitiva verrà svincolata dopo che la ditta aggiudicataria avrà integralmente adempiuto al contratto e dopo che siano stati regolati tutti i rapporti contrattuali.

Cauzione definitiva

L'Aggiudicatario del contratto è obbligato a costituire una garanzia fideiussoria del 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale. In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10 per cento, la garanzia fideiussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10 per cento; ove il ribasso sia superiore al 20 per cento, l'aumento è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20 per cento. Si applica l'articolo 75, comma 7 del D. Lgs 163/2006.

La garanzia fideiussoria di cui sopra, prevista con le modalità di cui all'articolo 75, comma 3 del D. Lgs 163/2006, deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'AOU.

La medesima è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 75% (settantacinqueper cento) dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo, nei termini e per le entità anzidetti, è automatico, senza necessità di benestare dell'AOU committente, con la sola condizione della preventiva



consegna all'istituto garante, da parte dell'Appaltatore, degli stati di avanzamento nell'esecuzione dell'appalto o di analogo documento, in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione. L'ammontare residuo, pari al 25 per cento dell'iniziale importo garantito, sarà svincolato secondo la normativa vigente nel periodo di riferimento. La mancata costituzione della garanzia in parola determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria di cui all'articolo 75 da parte dell'AOU, che provvederà a valutare la convenienza, ai sensi dell'Art. 81 del D. Lgs 163/2006, di aggiudicare l'appalto al concorrente che segue immediatamente nella graduatoria. La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione.

ART. 34 - GARANZIA ASSICURATIVA DELLA RESPONSABILITA' CIVILE

L'Appaltatore, prima della firma del contratto, dovrà stipulare una polizza assicurativa della responsabilità civile verso l'AOU ed i suoi dipendenti, verso i terzi e verso i propri addetti, avente la stessa durata del contratto, con un massimale unico non inferiore a € 2.000.000,00 (duemilioni/00).

Una copia della polizza dovrà essere esibita all'ufficiale rogante in sede di stipula del contratto e dovrà costituire un allegato al medesimo.

La garanzia dovrà altresì comprendere:

- i danni derivanti da incendio e/o scoppio, a cose dell'AOU, a cose di terzi, a cose di proprietà dell'assicurato o da lui comunque detenute;
- i danni da allagamento e quelli conseguenti alla rottura o al guasto di recipienti o di tubazioni, con riferimento al sistema edificio gestito;
- i danni da esalazione fumogene o i danni comunque derivanti da inquinamento accidentale;
- i danni ai locali nei quali si svolge l'attività;
- i danni agli impianti di riscaldamento gestiti dalla ditta assicurata.

ART. 35 - GARANZIA ASSICURATIVA SULLE PRESTAZIONI DELLA RESPONSABILITA' CIVILE (PERFORMANCE BOND)

L'Appaltatore è inoltre tenuto a stipulare, entro lo stesso termine di cui sopra, un "performance bond" cioè un'assicurazione della responsabilità verso il committente per la perfetta esecuzione di tutti gli obblighi derivanti dal contratto. Tale assicurazione garantirà il risarcimento dei danni dovuto dall'Appaltatore all'AOU, in relazione a qualsiasi inadempienza delle obbligazioni assunte, per l'importo che risulti superiore a quello della cauzione, per un massimale non inferiore a €1.000.000,00 (unmilione/00).

ART. 36 - CESSIONE DEI CREDITI

Le parti convengono che potranno essere oggetto di cessione, di delegazione o di altri atti di trasferimento soltanto i crediti derivanti dall'esecuzione del presente contratto che non siano stati oggetto di contestazioni rilevate a mezzo di specifiche note di servizio, entro 15 giorni dalla presentazione della fattura a cui il credito si riferisce.

Alla cessione dei crediti si applicano le norme previste dall'Art. 117 del D. Lgs 163/2006.

ART. 37 - SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE

Le spese di bollo, scritturazione e registrazione del contratto, degli atti di consegna o riconsegna ed altri ed esso inerenti, sono a carico dell'Appaltatore; e così pure sono a carico dello stesso Appaltatore tutte le spese e le tasse che riguardino, per qualsivoglia titolo o rapporto, il contratto o l'oggetto del medesimo, fatta eccezione per l'IVA ed ogni altra che per legge fosse posta a carico dell'AOU.

ART. 38 - REVISIONE PREZZI

In conformità all'art. 115 del D. Lgs 21/04/2006 n. 163 è soggetto a revisione prezzi l'intero canone annuo presunto posto a base d'asta ed il costo degli oneri per la sicurezza di cui al precedente Art. 6 (Euro **930.200,00**). Nella sola ipotesi di oscillazioni del prezzo del combustibile superiori alla soglia del 10% del costo annuale previsto, il canone fisso per il consumo del combustibile corrisposto annualmente, pari a € 330.000,00, potrà essere oggetto di revisione per il solo periodo di superamento della soglia.



La revisione sarà operata attraverso apposita istruttoria condotta dal dirigente responsabile del Servizio Tecnico dell'AOU sulla base dei dati di cui all'articolo 7, comma 4, lettera c) e comma 5 del medesimo D. Lgs.

E' esclusa, invece, qualunque revisione prezzi sull'ammontare dei lavori complementari offerti dall'Appaltatore anche nell'ipotesi che, per cause non imputabili allo stesso Appaltatore, i lavori dovessero avere una durata pluriennale.

PARTE IV INTERPRETAZIONE DEGLI ATTI DI GARA

ART. 39 – INTERPRETAZIONE DEL CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

In ipotesi di discordanza tra quanto stabilito dal presente Capitolato Speciale d'Appalto e la disciplina dei suoi allegati "1 – 2 – 3" prevalgono le norme di maggior dettaglio ovvero quelle maggiormente conformi alle norme giuridiche vigenti in materia di attività contrattuale della Pubblica Amministrazione e di Contabilità di Stato.

ART. 40 – INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO

Il contratto deve essere interpretato in base ai criteri stabiliti dagli artt. da 1362 a 1371 del Codice Civile. Costituiscono parte integrante e sostanziale del contratto gli atti seguenti:

- Bando e Disciplinare di Gara;
- Capitolato Speciale d'Appalto e suoi allegati 1 – 2 e 3;
- Offerta Tecnica ed Economica presentate dall'Appaltatore con tutta la documentazione a corredo;
- Atti relativi all'aggiudicazione.

Le prestazioni minime previste dal presente Capitolato Speciale d'Appalto prevalgono, in ogni caso, sulle eventuali minori prestazioni risultanti dagli altri atti di cui sopra.

ART. 41 – RESPONSABILE ESECUZIONE DEL CONTRATTO

Fatte salve le previsioni di cui al Regolamento di esecuzione e attuazione del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n° 163 emanato con D.P.R. 5 Ottobre 2010 n° 207, il Responsabile dell'esecuzione del contratto dovrà provvedere periodicamente personalmente, o tramite suo formale delegato per quanto attiene le sole operazioni di materiali di verifica, per tutta la durata di vigenza contrattuale, alle seguenti specifiche incombenze:

1) Con cadenza almeno settimanale e redazione di apposito verbale

Verificare, mediante ispezione in contraddittorio col referente dell'Appaltatore, che l'effettiva presenza in servizio del personale adibito ai vari servizi sia rispondente alle condizioni contrattuali aggiudicate;

Verificare, mediante ispezione in contraddittorio col referente dell'Appaltatore, che le risorse strumentali offerte dall'Appaltatore e oggetto di aggiudicazione dell'appalto siano effettivamente e costantemente a disposizione per l'esecuzione del contratto;

Verificare, mediante ispezione in contraddittorio col referente dell'Appaltatore, l'efficacia, la rispondenza e la puntualità dei vari servizi di manutenzione e gestione;

Verificare, mediante ispezione in contraddittorio col referente dell'Appaltatore, le condizioni effettive di attuazione delle prescrizioni contenute nell'Art. 29 del presente capitolato con particolare riguardo alle temperature di regime nei vari servizi ed utenze;

Verificare, mediante ispezione in contraddittorio col referente dell'Appaltatore, l'uso regolare e costante dei mezzi di prevenzione e sicurezza degli addetti ai vari servizi e/o lavori;

Verificare, mediante ispezione in contraddittorio col referente dell'Appaltatore, che il personale addetto ai vari servizi e/o lavori sia decorosamente abbigliato e facilmente identificabile;

2) Con cadenza mensile e redazione di apposito verbale

Verificare, mediante ispezione in contraddittorio col referente dell'Appaltatore, la consistenza dell'approvvigionamento di combustibile e il consumo mensile registrato;

Verificare, mediante ispezione in contraddittorio col referente dell'Appaltatore, la consistenza del magazzino ricambi e consumabili;

Verificare, mediante ispezione in contraddittorio col referente dell'Appaltatore, la veridicità delle relazioni sullo stato di attuazione degli adeguamenti proposti, dei lavori e dei servizi di manutenzione e gestione da presentarsi obbligatoriamente a cura dell'Appaltatore.

3) Con cadenza mensile

Relazionare dettagliatamente, alla luce delle verifiche effettuate, sullo stato di attuazione del contratto in ragione delle aspettative aziendali e delle condizioni previste sia nel Capitolato Speciale d'Appalto e nei suoi allegati 1 – 2 e 3 che nell'offerta tecnico-economica aggiudicata. Detta relazione dovrà essere corredata dai verbali di cui ai



punti 1) e 2) ed allegata al benessere al pagamento del canone mensile da presentare alla Direzione Generale ed al Direttore del Servizio Tecnico per i provvedimenti di rispettiva competenza;

4) In ogni caso

Sovrintendere e coordinare l'attività degli addetti ai vari servizi e/o lavori volta alla risoluzione delle eventuali emergenze verificatesi.

La mancata osservanza delle disposizioni contenute nel presente articolo costituiscono illecito disciplinare ed eventuale addebito, a seguito di accertamento e relativa quantificazione, di danno erariale; la stessa, inoltre, sarà oggetto di sanzione, nell'ipotesi, secondo le norme previste dal Regolamento Aziendale e dalla restante normativa in materia di obblighi e competenze dei Pubblici Dipendenti.

ART. 42 – NORME FINALI E DI RINVIO

L'AOU si riserva, motivatamente, la facoltà di revocare la procedura di affidamento dell'appalto o di prorogare i termini di presentazione delle offerte ove ricorrano i principi di necessità, economicità e buon andamento, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza e proporzionalità cui deve obbligatoriamente conformarsi l'attività della Pubblica Amministrazione.

L'AOU si riserva la facoltà non procedere all'aggiudicazione dell'appalto qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto. Il provvedimento di adozione della decisione di non procedere all'aggiudicazione del contratto dovrà essere corredato da apposita ed esaustiva relazione tecnico - economica circa le motivazioni adottate a giustificazione dell'emanazione dello stesso in ragione delle previsioni di cui all'Art. 81 del D. Lgs 163/2006 e s.m.i..

L'AOU può disporre, nel corso dell'esecuzione dell'appalto, una variazione dei lavori fino alla concorrenza di un quinto dell'importo dell'appalto, e l'Appaltatore è tenuto ad eseguirli, agli stessi patti, prezzi e condizioni del contratto originario, per le sole ipotesi disciplinate dall'art. 132, c. 1, del D. Lgs. n. 163 del 2006, a norma di quanto disposto dall'art. 161, comma 12, del D.P.R. 5 Ottobre 2010, n. 207.

L'AOU si riserva la facoltà di affidare forniture, servizi e/o lavori non compresi nell'importo contrattuale ad operatori economici diversi dall'Appaltatore.

In conformità a quanto previsto dall'art. 26, comma 3, della legge 488/1999, L'AOU si riserva la facoltà di sottoporre a verifica le risultanze delle offerte che verranno, pertanto, confrontate con le variabili di qualità e prezzo desumibili, ove esistano, nelle convenzioni quadro stipulate dalla Consip in vigore al momento dell'indizione della gara e concernenti servizi comparabili con quelli oggetto della presente procedura. L'AOU si riserva di non stipulare il contratto qualora vengano attivate medio tempore convenzioni Consip ritenute maggiormente convenienti e la Ditta offerente non intenda allinearsi ai parametri prezzo - qualità desumibili dalle suddette convenzioni

Nell'ipotesi che le procedure di affidamento del nuovo appalto per il servizio in oggetto non dovessero concludersi entro il periodo di vigenza contrattuale, l'Appaltatore si obbliga a garantire un periodo di proroga tecnica, per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle stesse, alle medesime condizioni contrattuali in essere alla data di scadenza del contratto.

Per quanto non espressamente disciplinato nella documentazione di gara, si rinvia espressamente a quanto disposto dal complesso di norme in materia di Contabilità Generale dello Stato Italiano e degli Enti Pubblici e di attività contrattuale della Pubblica Amministrazione, dal Codice Civile Italiano e dalla normativa di riferimento Comunitaria.

IL DIRETTORE GENERALE

Dr. Ennio Filigheddu

ALLEGATI:

ALLEGATO 1 AL CAPITOLATO SPECIALE MANUTENZIONE IMPIANTI 2012

ALLEGATO 2 AL CAPITOLATO SPECIALE MANUTENZIONE IMPIANTI 2012

ALLEGATO 3 AL CAPITOLATO SPECIALE MANUTENZIONE IMPIANTI 2012

ALLEGATO 4 PIANE AREE A VERDE E PARCHEGGI

<http://www.aoucagliari.it>

