



CITTÀ di  
PINEROLO

SETTORE LAVORI PUBBLICI

Servizio Manutenzione

***SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI  
TERMICI – CALDAIETTE POTENZA INFERIORE  
A 35 KW ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO  
STAGIONI TERMICHE 2022-2023, 2023-2024 e 2024-  
2025***

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA  
CIG: ZAC384A654**

**ELAB.  
1/6**

Il Progettista/RUP  
Arch. Marica BARILE

Il Responsabile Servizio Manutenzione  
Arch. Anna Lisa INFANTINO

Il Dirigente Settore Lavori Pubblici  
Ing. Marco QUARANTA

Data:  
Settembre  
2022

Revisione:



## **1. RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

Dal documento unico di programmazione e relativo PEG, l'Amministrazione Comunale ha messo a disposizione uno stanziamento per coprire le spese di progetto per far fronte al “*Servizio di manutenzione impianti termici con potenza inferiore a 35 KW - Caldaiette*” per le stagioni termiche 2022-2023, 2023-2024 e 2024-2025.

Il servizio sarà appaltato:

- **previa manifestazione di interesse con congiunta presentazione dell'offerta** con avviso pubblicato sul sito istituzionale per le ditte interessate e iscritte sul Me.P.A. all'iniziativa “**Servizi agli Impianti (manutenzione e riparazione)**”;

- successiva **Trattativa Diretta (T.D.)** sulla piattaforma del Me.P.A. gestita da Consip S.p.A. alla ditta che avrà presentato l'**offerta migliore**, valutata con il **criterio del prezzo più basso**, ai sensi dell'art. 95, comma 4, lettera a) del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. **in base al maggior ribasso unico percentuale offerto**.

La realizzazione degli interventi, da parte del contraente dell'Appalto, avverrà mediante “ordinativi di servizio” (O.D.S.), entro i limiti e le condizioni fissati dal contratto.

Il presente progetto è composto dai seguenti documenti:

- Elaborato 1: Relazione tecnico-illustrativa;
- Elaborato 2: Capitolato Speciale descrittivo e prestazionale ed allegati;
- Elaborato 3: Quadro economico di spesa;
- Elaborato 4: Elenco Prezzi Unitari;
- Elaborato 5: Computo Metrico Estimativo;
- Elaborato 6: DUVRI

**L'Appalto ha per oggetto l'esecuzione tempestiva del servizio manutenzione degli impianti termici in generale (riscaldamento invernale e climatizzazione estiva) ed altre tipologie di interventi similari, urgenti e non, necessari per il servizio di manutenzione preventiva programmata, manutenzione ordinaria e straordinaria, prestazioni di manodopera, fornitura dei materiali presso i fabbricati di proprietà del Comune di Pinerolo.**

L'Appalto è finalizzato al ripristino, al mantenimento di **impianti termici, completi di ogni opera muraria ed elettrica, complementare o accessoria**, da realizzarsi in opere generali che siano state già realizzate o siano in corso di costruzione, **il tutto per rendere l'attività da svolgere finita ed eseguita a “regola d'arte”**.

### **a) PRESTAZIONI**

**Gli interventi di manutenzione degli impianti termici** consistono in:

- **manutenzione ordinaria programmata** intesa come manutenzione preventiva e predittiva (preventiva su condizione) eseguita in base ad un programma temporale, a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti, e volta a ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità o componente (verifiche annuali e biennali a seconda della tipologia di impianto);

- **manutenzione ordinaria e straordinaria riparativa** intesa come manutenzione eseguita nell'ambito di servizi manutentivi periodici (manutenzione programmata) e aperiodici (a guasto, a richiesta), finalizzata al ripristino delle diverse anomalie (riscontrate e/o segnalate) ed alla conservazione dello stato dei beni nelle loro condizioni di partenza.

Tutte le attività ed interventi di manutenzione sono da intendersi completi e "chiavi in mano" ovvero comprensivi di tutte le necessarie attività, lavorazioni, forniture, opere ed interventi complementari ed accessori di qualsiasi natura e tipologia, utili e necessari ad effettuare l'intervento manutentivo completo e finito a regola d'arte.

Di seguito sono riportati gli interventi minimali di manutenzione che l'Affidatario dovrà assicurare per la corretta manutenzione degli impianti oggetto dell'affidamento.

Nel caso in cui l'elencazione e descrizione degli interventi non fosse ritenuta esaustiva, l'Affidatario dovrà provvedere alla sua integrazione.

Per **manutenzione ordinaria e straordinaria "impianti termici" presso i fabbricati di proprietà del Comune di Pinerolo**, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, si intende:

- garantire il livello di sicurezza previsto e, se possibile, incrementarlo in relazione all'evoluzione tecnologica;
- ridurre la frequenza dei guasti ed i tempi di riparazione, ottimizzando le procedure di intervento e garantendo la disponibilità dei ricambi;
- garantire l'effettuazione delle verifiche periodiche previste dalle leggi e dalle norme tecniche;
- garantire che il corretto funzionamento degli impianti si estenda il più possibile nel tempo.

#### b) **MATERIALI ED ATTREZZI**

La Ditta dovrà provvedere direttamente alla realizzazione del servizio con l'utilizzo di mezzi ed attrezzature proprie compatibili alle tipologie dell'intervento da svolgere, con l'osservanza delle direttive che saranno di volta in volta dettate dagli uffici preposti.

I materiali, apparecchiature, ecc. impiegati dalla Ditta Appaltatrice per le sostituzioni dovranno essere per quanto possibile di tipo uguale a quelli in opera ed in ogni caso di qualità non inferiore a quelli da sostituire, fermo restando, per la scelta di nuovi tipi e generi di materiale, l'approvazione del Comune.

Le attrezzature utilizzate dovranno essere rispettose dei limiti di rumorosità, tecnicamente efficienti ed in perfetto stato di manutenzione, inoltre dovranno essere dotate di tutti gli accessori atti a proteggere e salvaguardare l'operatore e i terzi da eventuali infortuni.

Le macchine dovranno inoltre essere conformi a quanto previsto dalle normative CE e in materia di salute e sicurezza sul lavoro.

Tutti gli interventi dovranno essere eseguiti secondo la regola d'arte e le prescrizioni di cui alle normative vigenti ed in modo che gli impianti rispondano perfettamente a tutte le condizioni, caratteristiche e qualità idonea con utilizzo di materiali di primaria marca; tutti i materiali sono soggetti alla approvazione della D.E.C. Tutti i materiali dovranno essere conformi alle norme previste dal settore, come le norme CEI, EN, UNI etc. e possedere marchiatura CE, le installazioni e le opere in genere dovranno inoltre essere realizzate in accordo ai manuali di montaggio dei materiali e comunque rispettando le vigenti normative tecniche del settore.

c) **PERSONALE**

La Ditta Assegnataria dovrà:

- gestire gli interventi con sufficiente personale regolarmente assunto, nonché formato ed informato sui rischi delle lavorazioni assegnate;
- comunicare il numero delle persone regolarmente assunte e la loro qualifica;
- indicare il numero minimo di addetti che intende impiegare stabilmente al fine di assicurare il regolare svolgimento dei compiti previsti nel presente disciplinare.

Il personale dovrà:

- indossare un'uniforme ed una tessera di riconoscimento da tenersi in evidenza durante l'orario di lavoro;
- mantenere un contegno corretto e riguardoso verso il pubblico e verso le autorità, pertanto la Ditta Assegnataria si impegna a sostituire i dipendenti che non dovessero osservare siffatto contegno o fossero trascurati nel servizio o usassero un linguaggio scorretto e riprovevole;
- essere informato del servizio da svolgere.

La Ditta Assegnataria si obbliga ad osservare e praticare integralmente tutte le norme contenute nel contratto collettivo nazionale del lavoro per i dipendenti delle imprese del settore e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore nelle località e per il tempo in cui si svolgono gli interventi, anche dopo la scadenza dei contratti collettivi e degli accordi locali e fino alla loro sostituzione. La Ditta, ancorché non aderente ad associazioni firmatarie, sarà obbligata ad applicare nei confronti dei lavoratori dipendenti, e se cooperativa nei confronti dei soci lavoratori, condizioni contrattuali, normative e retributive non inferiori a quelle previste dai contratti collettivi nazionali di lavoro delle imprese di pulizia e da eventuali accordi integrativi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni imprenditoriali e dei lavoratori maggiormente rappresentative, nonché a rispettare le norme e le procedure previste dalla legge alla data dell'offerta e per tutta la durata dell'appalto.

I suddetti obblighi vincoleranno la Ditta anche se non aderente ad alcuna Associazione ed indipendentemente dalla sua natura giuridica, ivi compresa la forma cooperativa.

La Ditta Aggiudicataria sarà tenuta all'osservanza ed applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o soci lavoratori nel caso di cooperative.

L'esecuzione dell'appalto è sempre e comunque effettuata secondo le regole dell'arte e l'Appaltatore deve conformarsi alla massima diligenza nell'adempimento dei propri obblighi, utilizzando allo scopo materiali parimenti costruiti e rilasciando, ove necessario, le certificazioni prescritte dalla vigente normativa.

I prezzi di appalto sono remunerati di tutti gli accessori e le lavorazioni necessarie per realizzare le prestazioni a perfetta regola d'arte quali:

- lo smaltimento di tutti i rifiuti quali parti e componenti esauste degli impianti esistenti o residui delle lavorazioni;
- la campionatura dei materiali qualora non siano più disponibili componenti della stessa marca e modello di quelli attualmente installati o nel caso di opere migliorative e/o ampliamenti;
- il trasporto, il carico, lo scarico, il sollevamento al piano d'impiego di tutti i materiali necessari;

- i materiali necessari per l'installazione e l'impiego dei ponteggi, dei trabattelli, delle piattaforme elevatrici e delle gru occorrenti per lavorare in quota;
- la pulizia delle aree dai materiali di pertinenza, il carico ed il trasporto a discarica del materiale di risulta e degli imballaggi, gli oneri di discarica;
- gli eventuali maggiori oneri derivanti dall'esecuzione delle opere in presenza di arredi e/o di altro materiale depositato/installato nell'edificio;
- gli eventuali maggiori oneri derivanti dall'esecuzione contemporanea da parte delle altre ditte presenti sul posto di qualsiasi intervento;
- tutto quanto altro occorrente, anche se non espressamente contenuto nei documenti della procedura, per eseguire a regola d'arte ed in accordo con le prescrizioni delle norme CEI ed UNI per il servizio di manutenzione degli impianti termici degli edifici di proprietà dell'amministrazione comunale.

Tutti gli interventi vanno eseguiti con l'impiego di materiali di prima qualità rispondenti alle normative tecniche vigenti, idonei in funzione della tipologia dell'ambiente d'installazione e comunque di gradimento della Direzione dell'Esecuzione del Contratto. Gli interventi andranno altresì realizzati impiegando personale idoneo ed addestrato per l'esecuzione del servizio richiesto, dotato di attrezzatura e mezzi meccanici adeguati e tali da assicurare la puntuale ultimazione e realizzazione a perfetta regola d'arte, nonché tutte le cautele necessarie derivanti dai particolari ambienti interessati dagli interventi e i dispositivi di protezione individuale (D.P.I.).

#### d) **QUADRO NORMATIVO**

Per l'attuazione del servizio in oggetto si fa espresso riferimento a tutte le disposizioni legislative e regolamentari che disciplinano l'esecuzione dei lavori pubblici, disposizioni di cui l'Impresa appaltatrice dichiara di essere a conoscenza e di cui garantisce il rispetto nel corso dell'esecuzione dell'appalto.

In caso di norme del capitolato speciale tra loro non compatibili o apparentemente non compatibili, trovano applicazione in primo luogo le norme eccezionali o quelle che fanno eccezione a regole generali, in secondo luogo quelle maggiormente conformi alle disposizioni legislative o regolamentari ovvero all'ordinamento giuridico, in terzo luogo quelle di maggior dettaglio e infine quelle di carattere ordinario.

L'interpretazione delle clausole contrattuali, così come delle disposizioni del capitolato speciale d'appalto, è fatta tenendo conto delle finalità del contratto e dei risultati ricercati con l'attuazione del progetto approvato; per ogni altra evenienza trovano applicazione gli articoli da 1362 a 1369 del codice civile.

Il servizio sarà eseguito alle condizioni espresse:

\_nel Capitolato Speciale descrittivo e prestazionale;

\_nella L. n. 120/2020 e ss.mm.ii;

\_nella L. n. 55/2019 e ss.mm.ii.;

\_nel D.L. n. 77/2021 e ss.mm.ii.;

\_nel D.M. n. 49/2018;

\_nel D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;

\_nel D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.;

\_D.M. n. 37/2008 e ss.mm.ii.;

\_nella D.G.R. 28 Settembre 2018, n. 32-7605 - L.R. 3/2015, art. 39, c. 1, lettere c), g) e l) ;

\_nel D.P.R. n. 74 del 16 aprile 2013;  
\_nel D.M. del 10/02/2014 di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 74/2013;  
\_nel D.P.R. n. 412 del 26 agosto 1993;  
\_nel D.Lgs. n. 192 del 19 agosto 2005;  
\_in ogni altra norma di Legge e di Regolamento non abrogata;  
\_principali norme UNI e CEI di riferimento di settore in vigore o da emanarsi nell'arco di validità del contratto.

e) **SICUREZZA E FASE ESECUTIVA DEL SERVIZIO**

Seguendo le disposizioni normative del Decreto Legislativo 81/2008 e ss.mm.ii., **si è ritenuto necessario far predisporre il Documento Unico di Valutazione dei Rischi (D.U.V.R.I.)** ai sensi dell'art. 26 del D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii., che risulta parte integrante del contratto di appalto.

**L'impresa dovrà predisporre il Piano Operativo di Sicurezza (P.O.S.)**, riportando tutte le scelte tecniche e operative proprie dell'impresa, redatto ai sensi dell'art. 131 comma 2 lettera c e dell'allegato XV del D. Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.

Si ritiene opportuno ricordare che trattandosi di appalto relativo ad opere di modesta entità non si rendono necessari studi di fattibilità preliminari.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI INTERVENTI, TIPOLOGIA DEL SERVIZIO, FASE OPERATIVA**

**Il servizio di manutenzione sugli impianti termici è classificato nella categoria prevalente di opere specializzate OS28 “Impianti termici e di condizionamento” comprensivi degli interventi edili ed elettrici per l'esecuzione a regola d'arte degli interventi.**

Gli interventi, a titolo indicativo e non esaustivo, consistono in:

- Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (“a guasto”, adeguamenti, ampliamenti, etc.) su segnalazione del Direttore dell'Esecuzione del Contratto;
- Verifica degli impianti termici con potenza inferiore a 35kW e di condizionamento indicati nell'Allegato B e la compilazione dei relativi verbali e libretti con cadenza di legge:
  - Pulizia e revisione caldaia/impianti di condizionamento;
  - Verifica generale situazione impianto riscaldamento e condizionamento, in base alle vigenti norme;
  - Manutenzione ordinaria bruciatori e componenti della caldaia, mediante pulizia, lubrificazione e controllo;
  - Manutenzione ordinaria componenti dei condizionatori;
  - Segnalazione al Direttore dell'Esecuzione del Contratto delle eventuali anomalie riscontrate non comprese negli oneri contrattuali;
  - Prova di avviamento con verifica apparecchiature prima dell'accensione;

- Aggiornamento programmi di termoregolazione, taratura/regolazioni dispositivi vari, modifica orari di funzionamento dell'impianto, mantenimento temperatura ambiente nei limiti fissati dall'art. 3 del D.P.R. 74/2013;
- Conduzione impianto termico comprendente tutte le operazioni prescritte dall'art. 11 del D.P.R. 412/93 e D.Lgs 311/06 e smi, in particolare:
  1. Controllo, conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento e di condizionamento ai sensi delle norme UNI 8364, 9317 ed 5104;
  2. Osservanza del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico, dell'orario giornaliero di attivazione e del mantenimento della temperatura ambiente entro i limiti consentiti;
  3. Responsabilità della registrazione dati, della corretta compilazione del libretto di impianto e dell'aggiornamento del Catasto degli Impianti Termici (CIT).
- Controllo dei fumi degli impianti termici indicati nell'Allegato B con potenza inferiore a 35kW e la compilazione dei relativi verbali con cadenza biennale:
  - Controllo dell'efficienza energetica degli impianti termici ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 74/2013 con esecuzione analisi dei fumi di combustione (CO-NOX-CO2), calcolo e verifica rendimenti combustione in conformità a norme UNI, regolazione bruciatori, finalizzata ad ottenere il miglior funzionamento dell'impianto di riscaldamento e verifica del tiraggio;
  - Segnalazione al Direttore dell'Esecuzione del Contratto delle eventuali anomalie riscontrate non comprese negli oneri contrattuali.
- Manutenzione/conduzione impianto riscaldamento e terzo responsabile degli impianti termici del Magazzino Comunale con cadenza annuale:
  - Pulizia e revisione gruppo termico;
  - Verifica generale situazione Centrale Termica, in base alle vigenti norme;
  - Manutenzione ordinaria bruciatori e componenti di CT, mediante pulizia, lubrificazione e controllo;
  - Controllo dell'efficienza energetica degli impianti termici ai sensi dell'art. 8 D.P.R. 74/2013 con esecuzione analisi dei fumi di combustione (CO-NOX-CO2), calcolo e verifica rendimenti combustione in conformità a norme UNI, regolazione bruciatori, finalizzata ad ottenere il miglior funzionamento dell'impianto di riscaldamento e verifica del tiraggio;
  - Compilazione Libretto di Impianto di climatizzazione, con trascrizione dati rilevati e trasmissione agli organi competenti: invio telematico al CIT Regione Piemonte (DPR 74/13 e DGR 13-381/14 e smi);
  - Segnalazione al Direttore dell'Esecuzione del Contratto delle eventuali anomalie riscontrate non comprese negli oneri contrattuali;
  - **Garanzia di “Pronto Intervento” entro 24 ore dalla chiamata;**
  - Prova di avviamento con verifica apparecchiature Centrale Termica prima dell'accensione;



- Accensione e spegnimenti di inizio e fine stagione, nonché di quelle in deroga, così come i cambi di orario che dovranno essere effettuate in conformità all'art. 4 del D.P.R. 74/2013 per la zona di riferimento;
- Controllo iniziale e periodico della funzionalità delle apparecchiature di Centrale Termica. Verifica livello combustibile (ove necessario);
- Aggiornamento programmi di termoregolazione, taratura/regolazioni dispositivi vari, modifica orari di funzionamento dell'impianto, mantenimento temperatura ambiente nei limiti fissati dall'art. 3 del D.P.R. 74/2013;
- Conduzione impianto termico comprendente tutte le operazioni prescritte dall'art. 11 del D.P.R. 412/93 e D.Lg 311/06 e smi, in particolare:
  1. Controllo, conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento ai sensi delle norme UNI 8364 e 9317;
  2. Osservanza del periodo annuale di esercizio dell'impianto termico, dell'orario giornaliero di attivazione e del mantenimento della temperatura ambiente entro i limiti consentiti;
  3. Responsabilità della registrazione dati, della corretta compilazione del Libretto di Centrale dell'aggiornamento e del Catasto degli Impianti Termici (CIT).

**Si precisa che le verifiche di cui sopra saranno computate in base alle verifiche effettivamente eseguite ed all'Elenco prezzi unitari soggetto a ribasso d'asta.**

Tra i vari interventi possibili di manutenzione ordinaria e straordinaria si annoverano i più frequenti:

- Verifica caldaia di produzione di ACS dell'alloggio custode della scuola media Puccini;
- Manutenzione degli impianti termici (riscaldamento e condizionamento);
- Ricerca guasti su impianti termici dei fabbricati comunali;
- Adeguamento degli impianti termici esistenti nei fabbricati comunali;
- Sostituzione di componenti e parti di impianti;
- Fornitura ed installazione di nuovi impianti termici di potenza inferiore a 35 kW;
- Ogni altra lavorazione rientrante nella categoria d'opere afferente agli impianti termici comprensiva delle opere murarie ed elettriche accessorie.

Sono comprese tutte le lavorazioni, le prestazioni, le forniture e le provviste necessarie per dare il servizio ed i lavori completamente compiuti, secondo le condizioni stabilite dal presente capitolato e secondo le istruzioni che saranno impartite dalla D.E.C. durante l'esecuzione.

Sono altresì a carico della Ditta Appaltatrice le varie assistenze per ogni tipologia degli interventi, compresi quelli accidentali.

## FASE OPERATIVA PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO E/O FORNITURE

I fabbricati ove occorre intervenire saranno di volta in volta individuati dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto (D.E.C.) sulla base delle esigenze che si manifesteranno nell'arco temporale dell'appalto. Ogni singolo intervento sarà ordinato dal DEC all'impresa con apposito Ordine di Servizio (O.D.S.).

L'impresa si renderà disponibile con le maestranze ed i mezzi d'opera all'uopo necessari per portare a termine gli interventi o le forniture richieste con il predetto ordine di servizio.

Dopo l'esecuzione dell'intervento e/o fornitura, l'impresa e il DEC forniranno le risultanze delle lavorazioni con accurate misurazioni.

Gli interventi saranno ordinati all'Impresa Aggiudicataria dell'appalto, nella fase esecutiva dell'appalto, dopo regolare consegna del servizio, dal DEC mediante ODS nel quale saranno specificati per ogni intervento la durata dell'intervento medesimo, specificati i dettagli esecutivi, i riferimenti al Capitolato Speciale d'appalto. L'Ordine di Servizio sarà corredato delle informazioni di dettaglio necessarie ad individuare le specifiche e le caratteristiche richieste per ogni intervento a cui l'impresa risulta obbligata.

Il Direttore dell'Esecuzione del Contratto continuerà a ordinare interventi fino massimo alla concorrenza dell'importo contrattuale.

## INDICAZIONE DEGLI INTERVENTI

Gli interventi previsti, diffusi sul territorio, possono riassumersi essenzialmente in:

- rifacimento e/o ampliamento di impianti termici, comprensivi di opere murarie ed elettriche;
- verifiche annuali e biennali degli impianti secondo le normative di legge;
- riassetto ed adeguamento degli impianti termici nelle abitazioni soggette a nuove assegnazioni e negli altri stabili comunali, comprensivi di opere murarie ed elettriche;
- preventivazione per opere sopra accennate e per il ripristino dei danni coperti da polizza assicurativa;
- redazione di dichiarazioni di conformità e dichiarazione di rispondenza in base all'art. 7 del D.M. 37/2008.

## **4. CRONOPROGRAMMA OPERE PREVISTE**

L'appalto durerà fino al **30/04/2025** dalla data del verbale di consegna del servizio, anche sotto riserva di legge, e/o fino al **raggiungimento dell'importo massimo contrattuale**, e riguarderà interventi manutentivi diffusi nei fabbricati di proprietà comunale.

## **5. AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO**

Il contraente dell'Appalto sarà individuato secondo i principi di trasparenza, rotazione, economicità e parità di trattamento **previa manifestazione di interesse con congiunta presentazione dell'offerta degli operatori interessati ed iscritti sulla piattaforma Me.P.A. gestita da Consip S.p.A. all'iniziativa "Servizi agli Impianti (manutenzione e riparazione)" con pubblicazione di un avviso pubblico sul sito istituzionale, con il sistema dell'affidamento diretto tramite Trattativa Diretta (T.D.) sulla medesima piattaforma ai sensi dell'art. 1 comma 2 lettera a) della L. 120/2020 e ss.mm.ii. all'impresa che avrà presentato l'offerta migliore, valutata con il criterio del prezzo più basso, in base al maggior ribasso unico percentuale offerto da**

**applicare sull'Elenco Prezzi Unitari ed in generale sul Prezzario Regione Piemonte – Edizione straordinaria 2022** (D.G.R. n. 3-5435 del 26/07/2022 (B.U. n. 30 s.o. n. 2 del 28/07/2022), ai sensi dell'art. 95, comma 4, lettera b) del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., integralmente richiamato, allegato e posto a base di gara, con l'**esclusione automatica delle eventuali offerte anomale** ai sensi dell'art. 97, articoli 2, 2-bis, 2-ter e 8 del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.

Oltre all'**OFFERTA ECONOMICA**, di cui al successivo paragrafo B), l'impresa dovrà anche procedere all'invio della **DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**, di cui al successivo paragrafo A), sempre utilizzando la medesima procedura sul portale Me.P.A.

#### **A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA**

I documenti a corredo dell'offerta sono i seguenti:

**A.1) Dichiarazione sostitutiva unica** con allegata copia di un documento di identità del sottoscrittore, da rendersi a cura del titolare o del legale rappresentante dell'impresa ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445.

Nel caso in cui la sottoscrizione venga effettuata dal procuratore, dovrà essere trasmessa la relativa procura.

#### **A.2) D.G.U.E. (Documento di Gara Unico Europeo)**

Il D.G.U.E. dovrà essere sottoscritto digitalmente, con allegata copia di un documento di identità del sottoscrittore, da rendersi a cura del Titolare o del Legale Rappresentante dell'Impresa ai sensi degli articoli 46 e 47 del d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445. Nel caso in cui la sottoscrizione venga effettuata dal Procuratore, dovrà essere trasmessa la relativa procura.

#### **A.3) SUBAPPALTO**

**Dichiarazione** con la quale il concorrente indica, specificandole, le **lavorazioni che intende eventualmente subappaltare**.

#### **A.4) ATTESTAZIONE SOA**

**Copia della SOA Attestazione**, firmata digitalmente, rilasciata da società di attestazione SOA di cui al D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. regolarmente autorizzata, in corso di validità, per la **Categoria OS28 Classifica I, nel caso fosse posseduta**, oppure la Ditta stessa dovrà **allegare documentazione su carta intestata e dimostrare:**

a) di aver eseguito direttamente, nel quinquennio antecedente la data di pubblicazione del presente avviso, un importo di lavori analoghi non inferiore all'importo del servizio della categoria richiesta (classifica I);

b) che il costo complessivo sostenuto per il personale dipendente non è inferiore al 15% dell'importo dei lavori di cui alla precedente lettera a).

### **A.5) CAMERA DI COMMERCIO**

**Copia dell'Iscrizione alla Camera di Commercio** con abilitazione della ditta ai sensi dell'art. 1 D.M. 37/2008 all'installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione degli impianti come segue:

- **Lettera C:** impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, di ventilazione ed aerazione dei locali
- **Lettera D:** impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie

### **A.6) PATENTINO F-GAS**

Copia della Certificazione aziendale e personale secondo il DPR N.43 del 27 gennaio 2012 F-gas con iscrizione al Registro Telematico Nazionale delle persone e delle imprese certificate

## **B) OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica, da compilarsi su carta intestata mediante modello allegato alla Manifestazione di interesse, deve essere sottoscritta dal Titolare o Legale Rappresentante dell'Impresa.

L'offerta deve contenere l'indicazione del ribasso unico percentuale che l'operatore economico è disposto ad offrire sull'Elenco Prezzi Unitari e sul Prezzario Regione Piemonte edizione straordinaria 2022 posto a base di gara.

La presentazione dell'offerta costituisce accettazione incondizionata delle clausole di tutti gli atti di gara, in ogni loro punto, con rinuncia ad ogni eccezione.

Ai sensi dell'art. 95, comma 10, del D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii., nell'offerta economica il concorrente dovrà altresì indicare:

- l'importo dei costi aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- i propri costi della manodopera, i quali saranno sottoposti a verifica da parte dell'amministrazione prima dell'aggiudicazione.

## 6. QUADRO ECONOMICO DI SPESA

L'importo complessivo del presente progetto ammonta ad Euro lordi **40.000,00** (Euro quarantamila/00) per le stagioni termiche 2022-2023, 2023-2024 e 2024-2025 ed è ripartito secondo il seguente quadro economico di spesa:

<b>QUADRO ECONOMICO DI SPESA</b>		
<b>SERVIZIO DI MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI – CALDAIETTE POTENZA INFERIORE A 35 KW ED IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO</b>		
<b>Stagioni termiche 2022-2023, 2023-2024 e 2024-2025</b>		
<b>A)</b>	<b>SERVIZIO</b>	<b>Euro</b>
	<i>Importo servizio manutenzione ordinaria programmata soggetto a ribasso d'asta stagioni termiche 2022-2023, 2023-2024 e 2024-2025</i>	
	Stagione Termica 2022-2023	€ 2.888,56
	Stagione Termica 2023-2024	€ 1.596,38
	Stagione Termica 2024-2025	€ 2.888,56
a1	<b>Importo servizio manutenzione ordinaria programmata soggetto a ribasso d'asta stagioni termiche 2022-2023, 2023-2024 e 2024-2025</b>	<b>€ 7.373,50</b>
	<i>Importo manutenzione ordinaria, straordinaria da contabilizzare a misura soggetto a ribasso d'asta stagioni termiche 2022-2023, 2023-2024 e 2024-2025</i>	
	Stagione Termica 2022-2023	€ 10.496,79
	Stagione Termica 2023-2024	€ 9.570,45
	Stagione Termica 2024-2025	€ 4.381,82
a2	<b>Importo servizio di manutenzione ordinaria, straordinaria da contabilizzare a misura soggetto a ribasso d'asta stagioni termiche 2022-2023, 2023-2024 e 2024-2025</b>	<b>€ 24.449,06</b>
a3	<b>TOTALE IMPORTO SERVIZIO PER I TRE ANNI PER MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA, MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA SOGGETTO A RIBASSO STAGIONI TERMICHE 2022-2023, 2023-2024 e 2024-2025</b>	<b>€ 31.822,56</b>
a4	Importo oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta	€ 964,32
a5	<b>TOTALE importo massimo di contratto stagioni termiche 2022-2023, 2023-2024 e 2024-2025</b>	<b>€ 32.786,88</b>
<b>B) SOMME A DISPOSIZIONE</b>		
b1	IVA 22% x a5)	€ 7.213,11
b2	<b>TOTALE somme a disposizione</b>	<b>€ 7.213,11</b>
<b>TOTALE GENERALE a5 + b2</b>		
		<b>€ 40.000,00</b>

L'importo massimo di contratto a base di gara deriva dalla somma della quota ribassabile del servizio triennale per la manutenzione ordinaria programmata, pari ad € 7.373,50, oltre ad oneri della sicurezza non soggetti a ribasso pari a € 964,32 e la quota ribassabile per interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria da contabilizzare a misura soggetto a ribasso d'asta pari ad € 31.822,56, e risulta pari a netti **€ 32.786,88**, oltre IVA ai sensi di legge 22%.

L'offerta dovrà esplicitare la percentuale unica di ribasso da applicare all'elenco prezzi unitari di progetto ed in generale sul Prezzario della Regione Piemonte Edizione straordinaria 2022, che si intende integralmente integrato. Nel caso in cui l'Amministrazione mettesse a disposizione ulteriori fondi per interventi di manutenzione straordinaria, il ribasso offerto in sede di gara verrà applicato anche ad eventuali interventi da affidare separatamente dal presente contratto.

Si precisa che l'amministrazione non è obbligata ad ordinare le prestazioni per gli interventi ad esaurimento dell'importo ed è inoltre sua facoltà richiedere dei preventivi durante lo svolgimento del servizio.

Il costo della manodopera, compreso nell'importo del servizio soggetto a ribasso d'asta, è stimato in presunti € **14.973,77** per le stagioni termiche 2022-2023, 2023-2024 e 2024-2025 (pari a circa il 45,67% dell'ammontare dell'Appalto), al lordo del 26,50% per utile d'impresa e spese generali. Tale importo è stato stimato prendendo in considerazione lo stato finale degli interventi effettuati nei precedenti appalti di “manutenzione sugli impianti termici”, adattato al nuovo importo del servizio e aggiornato nell'elenco prezzi.

## **7. ELENCO PREZZI UNITARI**

**I prezzi unitari d'appalto sono desunti dal Prezzario Regione Piemonte – Edizione straordinaria 2022, approvato con (D.G.R. n. 3-5435 del 26 luglio 2022 - b.u. n. 30 s.o. n. 2 del 28/07/2022) , che si intende integralmente richiamato ed allegato al presente capitolato.**

- |   |
|---|
| a) i materiali in fornitura della presente sezione sono da considerarsi a piè d'opera;        |
| b) i prezzi si riferiscono ai materiali in opera escludendo ogni eventuale sfrido;            |
| c) i prezzi sono comprensivi del 26,50% (15%+10%) per spese generali e utili d'impresa;       |
| d) nei prezzi unitari è compreso il costo della sicurezza per tutte le attività dell'Impresa; |

### Manodopera:

Per il costo della manodopera del settore impiantistico il riferimento sono i costi della manodopera definiti per il settore impiantistico e affini di cui alla D.D. 37/2022, di seguito riportati:

OPERAIO D1	OPERAIO D2	OPERAIO C1	OPERAIO C2	OPERAIO C3	OPERAIO B1
€ 19,40	€ 21,49	€ 21,92	€ 22,41	€ 23,99	€ 25,69

I prezzi della manodopera sopraindicati non sono comprensivi del 26,50% (15%+10%) per spese generali e utili d'impresa.

Gli interventi riguardano anche la manutenzione e gli adeguamenti dei vari stabili e comportano l'esecuzione di interventi spesso differenziati, discontinui ed imprevedibili con carattere di urgenza, inderogabilità e/o priorità dipendenti dalle necessità che di volta in volta possono presentarsi.

Per tale motivo, escluse le verifiche previste ai sensi di legge, gli interventi non risultano esattamente prevedibili e programmabili e quindi difficilmente quantificabili con computo metrico estimativo. L'impresa nel formulare la propria offerta dovrà tener conto anche di quest'aspetto.

## **8. STIPULA DEL CONTRATTO**

Il contratto concluso, composto dall'offerta dell'Operatore Economico e dal documento di stipula del soggetto aggiudicatore, sarà disciplinato da quanto disposto dal “Capitolato speciale descrittivo e prestazionale”.

Il documento di stipula sarà prodotto automaticamente dalla piattaforma e conterrà i dati della Trattativa Diretta (T.D.) inviata e i dati dell'offerta aggiudicataria.

La stipula del contratto avverrà tramite la procedura informatica del Me.P.A. gestita da Consip S.p.A., attraverso la quale saranno gestiti tutti i dati e i documenti richiesti per perfezionare il contratto, e, in particolare, l'invio del documento di stipula firmato digitalmente.

Il Progettista/Direttore dell'Esecuzione del Contratto  
Arch. Marica BARILE