

## CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

OGGETTO: Tornata di procedure aperte sopra soglia ex D.Lgs. n. 36/2023, per la conclusione di tre Accordi Quadro per l'affidamento del servizio di conduzione e manutenzione di impianti termici centralizzati con incarico di "Terzo Responsabile", del servizio di manutenzione degli impianti pressurizzazione e trattamento acqua, del servizio lettura contabilizzatori/ripartitori, dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sull'intero impianto (alimentazione, generazione, regolazione, integrazione da fonti rinnovabile, distribuzione, contabilizzazione, impianti elettrici) in edifici gestiti da CASA S.p.A. posti nell'area metropolitana fiorentina e suddivisi in n. 3 lotti funzionali.

Stazione Appaltante: Casa S.p.A.

Finanziamento: Fondi derivanti da canoni e servizi a rimborso

LOTTO 1 – CIG A03C8774A7

LOTTO 2 – CIG A03C8871DC

LOTTO 3 – CIG A03C89B25D

## **INDICE**

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO .....	1
PARTE I .....	4
1. DEFINIZIONI E PRECISAZIONI.....	4
2. OGGETTO .....	4
3. UBICAZIONE DEGLI IMPIANTI OGGETTO DI GARA .....	6
4. DURATA DELL'ACCORDO QUADRO .....	8
5. REQUISITI DELL'OPERATORE ECONOMICO .....	8
6. AVVERTENZE SPECIALI RELATIVE ALL'APPALTO E ADEMPIMENTI PRECONTRATTUALI OBBLIGATORI .....	10
7. PREZZO DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE SOGGETTO A CANONE e LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA .....	12
8. GARANZIE.....	15
9. SERVIZI DI CONDUZIONE SOGGETTI A CANONE COMPRESI NELL'ACCORDO QUADRO.....	17
10. INDIVIDUAZIONE DI UN REFERENTE E MODALITÀ DI COMUNICAZIONE.....	20
11. LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	20
12. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE SOGGETTA A CANONE E LAVORI STRAORDINARI .....	21
13. CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI.....	21
14. NORME DI SICUREZZA E RESPONSABILITÀ SOCIALE .....	22
15. CONTROLLI DA PARTE DEL COMMITTENTE .....	25
16. SANZIONI PER INADEMPIENZE AGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI .....	26
17. CESSAZIONE DELL'ACCORDO QUADRO .....	26
18. CONTROVERSIE .....	27
19. STIPULAZIONE DELL'ACCORDO QUADRO .....	27
20. CONDIZIONI DI PAGAMENTO E MODALITÀ DI FATTURAZIONE .....	27
PARTE II – SPECIFICHE TECNICHE .....	30
1. DEFINIZIONI.....	30
2. NORME TECNICHE .....	33
3. ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI .....	34
4. TERZO RESPONSABILE .....	39
5. MANUTENZIONE ORDINARIA.....	40

6. SERVIZIO DI LETTURA CONTABILIZZATORI..... 41

## PARTE I

### 1. DEFINIZIONI E PRECISAZIONI

Nel presente Capitolato valgono le definizioni e precisazioni di seguito indicate:

- CASA S.p.A. potrà essere indicata anche come “Committente” – “Società” – “Stazione Appaltante”;
- L'operatore economico affidatario dei lavori, potrà essere indicato anche come – “Aggiudicatario”, “Affidatario”, “Operatore economico”.
- Per “Codice” si intende il D.Lgs. 31/03/2023 n. 36 “Codice dei contratti pubblici”.
- Per “Contratto”, “Accordo Quadro” (o A.Q.) si intende l'atto di affidamento stipulato fra CASA S.p.A. e l' affidatario.
- Per “Elenco Prezzi”, o “Elenco” si intende l'elaborato contrattuale predisposto da CASA S.p.A. e posto a base di gara
- Per “Normale Orario di Lavoro” si intende il lavoro o le chiamate ricevute dalle ore 8,00 alle ore 18,00 dei giorni feriali, ovvero da lunedì a venerdì, ed escluso i festivi
- Per “Piano della Sicurezza” si intende il Piano di Sicurezza e Coordinamento disciplinato dal D.Lgs. n. 81/2008, con le successive modificazioni ed integrazioni.

Si precisa che tutte le fonti normative citate nel presente Capitolato e nel Contratto (ivi comprese le normative tecniche quali UNI, ISO ecc.) si applicano nella versione comprensiva di ogni eventuale modificazione e/o integrazione che possa essere apportata fino all'ultimazione dei lavori.

Analogamente l'indicazione di organi, Enti o altri soggetti titolari di funzioni o servizi pubblici, si intende esteso ad ogni diverso o ulteriore soggetto che in tali funzioni o servizi sia subentrato o si affianchi a quelli indicati, fino all'ultimazione del Contratto.

### 2. OGGETTO

Formano oggetto dell'Accordo Quadro le prestazioni e le attività di seguito indicate relative alla conduzione degli impianti termici, dettagliatamente descritti nella Parte II del presente Capitolato, che si dividono in due macrocategorie:

#### SERVIZI DI CONDUZIONE, SOGGETTI A CANONE:

Attività periodiche di gestione, controllo, verifica e manutenzione ordinaria di tutti gli impianti. Tutte le attività sono meglio elencate e definite nella Parte II del presente Capitolato e comprendono:

- a) servizio per incarico di Terzo Responsabile così come definito all'art. 6 del DPR 74/2013, con assunzione delle responsabilità di qualsiasi natura derivanti dall'incarico medesimo e con le modalità indicate nella Parte II del presente Capitolato;
- b) servizio per tenuta in esercizio degli impianti (impianti tecnologici destinati ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria comprendenti eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolazione e controllo e gli impianti elettrici a servizio degli impianti stessi), con le modalità indicate nella Parte II del presente Capitolato;
- c) servizio per manutenzione ordinaria degli impianti, con le modalità indicate nella Parte II del presente Capitolato;
- d) servizio per tenuta in esercizio e manutenzione ordinaria di impianti utilizzando fonti energetiche rinnovabili, con le modalità indicate nella Parte II del presente Capitolato;
- e) servizio per tenuta in esercizio e manutenzione ordinaria di impianti di pressurizzazione per adduzione idrica e trattamento acqua, con le modalità indicate nella Parte II del presente Capitolato;
- f) servizio di lettura contabilizzatori e/o ripartitori con sistemi di lettura a vista o walk-by e trasmissione delle letture effettuate alla Stazione Appaltante, con le modalità indicate nella Parte II del presente Capitolato;
- g) servizio di reperibilità, nei termini indicati nel paragrafo 9;
- l) fornitura dei materiali necessari all'esecuzione dell'Appalto, indicati al successivo paragrafo 8;
- m) attività accessorie a quelle sopra indicate, meglio specificate al successivo paragrafo 9;
- n) attività tecnico amministrativa per l'espletamento degli adempimenti periodici presso gli enti preposti, previsti dalla normativa vigente in materia di conduzione degli impianti termici.

#### LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Interventi che riguardano parti importanti dell'impianto e più dettagliatamente sono quelle elencate al successivo punto 9 del presente Capitolato Speciale d'Appalto.

Di seguito si riporta un elenco a carattere esemplificativo e non esaustivo:

- o) lavori per riparazione o sostituzione di parti, escluse dalle opere previste dalla conduzione di cui sopra

- p) lavori per adeguamenti normativi, modifiche o aggiunte dell'impianto, ordinate dal committente o imposte dalla Legge o Enti Ispettivi
- q) assistenza durante le verifiche da parte degli enti ispettivi
- r) lavori di manutenzione straordinaria, rilevati durante la normale conduzione e specificatamente ordinati da CASA S.p.A. da eseguirsi su impianti termici comprensivi di tutte le parti in centrale, condotte di distribuzione fino al terminale di emissione, compresi inoltre valvole, attuatori termostatici, detentori, sistemi di regolazione sia di zona che per singolo ambiente, sistemi di contabilizzazione e/o ripartizione;
- s) lavori di manutenzione straordinaria, rilevati durante la normale conduzione e specificatamente ordinati da CASA S.p.A. da eseguirsi su impianti elettrici a servizio dei dispositivi di centrale termica;
- t) interventi di pronto intervento eseguiti fuori dall'orario di lavoro

### 3. UBICAZIONE DEGLI IMPIANTI OGGETTO DI GARA

Gli impianti ed i lotti funzionali sono così composti:

#### Elenco LOTTO 1

Rif	Codice Immobile	Comune	Indirizzo
B01	00020122	Barberino M.Ilo	Via A. Vespucci 8/a-c
B02	00020125	Barberino M.Ilo	Via del Torracchione 4-11-C Marx 16
B03	C0020104	Barberino M.Ilo	Via del Palagio 1
C01	00020121	Barberino M.Ilo	Via G. Puccini 12 - 16
B04	00040114	Borgo S.Lorenzo	Via P. Gobetti 6
B54	00040143	Borgo S.Lorenzo	Via F. Niccolai 6/1-3
B10	C0130102	Dicomano	P.zza G. Matteotti 8
B11-A	00170313-01	Firenze	Viale D. Giannotti 75
B11-B	00170313-02	Firenze	Viale D. Giannotti 77
B11-C	00170313-03	Firenze	Viale D. Giannotti 79
B27	00170313-05	Firenze	Via A. Traversari 79/A
B23	A01701G1	Firenze	Le Murate - Negozi + Uffici piano 1°
B30	C0320101- 0102	Pelago	Vicolo Tarani 4 - P.za L. Ghiberti 22
C13	00330146	Pontassieve	Via S. Pellico 2/b
B31	M0330101	Pontassieve	Via P. Selvi 64-67 (PEF)
B32	00370101	Rufina	Via Costituzione 3
B52	00390115	San Godenzo	Via del Borgo 85-91
B53	00390117	San Godenzo	Via del Borgo 101-107
B35	00390118	San Godenzo	Via la Torre 1
B36	0S530103	Scarperia e San Piero	Via Provinciale Imolese 57
C15	0P530118	Scarperia e San Piero	Via della Repubblica 20/a-b

C16	00490103	Vicchio M.llo	Via G. Rossini 2
C17	00490117	Vicchio M.llo	Via G. Rossini 6

**Elenco LOTTO 2**

Rif	Codice Immobile	Comune	Indirizzo
C02	00050109	Calenzano	Via A. Grandi 6-12/a
B05	M0050101	Calenzano	Via L. Tenco/P.zza F. de Andrè
B06	P0050101	Calenzano	Via M. Martini 92-104
B07	00060104	Campi Bisenzio	Via U. Foscolo 3/B
B08	00060105/06	Campi Bisenzio	Via Palagetta 33/A-B
B09	C0060101	Campi Bisenzio	Via S. Angelo 126
B56	00060115	Campi Bisenzio	Via G. Marconi 12 - 14
B29	00240127	Lastra a Signa	Via di Bellosguardo 6-8
B33	00380126	San Casciano V.d.P.	Via D. Bellucci 17
B37	00410131	Scandicci	Via G. Pacini 8/10
B38	00430149	Sesto F.no	V.le della Pace 20
B39	00430150	Sesto F.no	L.go 9 Novembre 2.a-b
B40	00430151	Sesto F.no	Via del Risorgimento 20
B41	00430152	Sesto F.no	Via Ennio Pozzi 7/A
B42	C0430104	Sesto F.no	Via A. Gramsci 384
B43	C0430105	Sesto F.no	Via A. Gramsci 398
B44	N0430101	Sesto F.no	Via Ennio Pozzi 7/B-D
B45	00440110	Signa	Via E. Alessandrini 12-18
B46	SEDE	Firenze	Via Fiesolana 5
B47	SEDE	Firenze	Via Fiesolana 3 (patrimonio)
B48	SEDE	Firenze	Via Fiesolana 7 (utenza)
B49	SEDE	Firenze	Via di Mezzo 35 (legale)
B50	SEDE	Firenze	Via Fiesolana 5 PDC (tecnico)
B51	SEDE	Firenze	Via Fiesolana 5 PDC (manutenzione)
B19A	00170586	Firenze	Viale A. Guidoni 50/1
B19B	00170587	Firenze	Viale A. Guidoni 50/2

**Elenco LOTTO 3**

Rif	Codice Immobile	Comune	Indirizzo
C04	00170417	Firenze	Via L.Viani 55-61
B12	00170432	Firenze	Via A. Ciseri 10-20
C06	00170526	Firenze	Via Lunga 201/1-6
B13	00170588	Firenze	Via del Pesciolino 6-6/e
B14	00170589	Firenze	Via A. Toscanini 23/27
B15	00171416	Firenze	Via D. Moreni 56 - Via G. B. Gelli 4
B16	001704N8	Firenze	Via Bronzino 55-55/2

B17	001704P5	Firenze	Via A. Canova 116/24
B18	001704P6	Firenze	Via A. Canova 116/27-30
B28	M0170401	Firenze	Via A. Canova 116/19 (PEF)
B22	A01701F7	Firenze	P.za T. Tasso 1
C07	A0170292	Firenze	Via Mannelli 99
B26	A0170593/95/96	Firenze	Via Torre degli Agli 27-31
C08A	A01705D9	Firenze	Via F. Zambecconi 27 (CT1)
C08B	A01705D9	Firenze	Via F. Zambecconi 27 (CT2)
C08C	A01705D9	Firenze	Via F. Zambecconi 27 (CT3)
C09A	A01705E0	Firenze	Via F. Zambecconi 29 (CT1)
C09B	A01705E0	Firenze	Via F. Zambecconi 29 (CT2)
C10A	A01705E1	Firenze	Via F. Zambecconi 30 (CT1)
C10B	A01705E1	Firenze	Via F. Zambecconi 30 (CT2)
C10C	A01705E1	Firenze	Via F. Zambecconi 30 (CT3)

#### **ASSENZA DIRITTO DI ESCLUSIVA**

L' affidatario di ciascun Accordo Quadro non avranno il diritto di esclusiva, rimanendo nella discrezionalità tecnica di CASA S.p.A., ove questa ne rilevi l'opportunità, in relazione al carico di lavoro ovvero alla complessità degli interventi da eseguire, la scelta di affidare il servizio ed i lavori ad altri soggetti, nel rispetto delle vigenti disposizioni.

#### **4. DURATA DELL'ACCORDO QUADRO**

Ciascun Accordo Quadro avrà validità di 4 (quattro) anni a far data dalla sottoscrizione dello stesso.

Ai sensi dell'art. 120 del D.Lgs. 36/2023, decorso detto termine l'Impresa aggiudicataria avrà l'onere di continuare in regime di proroga l'attività oggetto del presente appalto ai medesimi patti e condizioni, per il tempo necessario all'espletamento delle procedure di scelta del nuovo contraente.

Nei 60 giorni antecedenti la scadenza di ciascun anno, la Stazione appaltante comunicherà per iscritto a mezzo PEC l'eventuale volontà di recedere (determinandone la cessazione anticipata).

#### **5. REQUISITI DELL'OPERATORE ECONOMICO**

Ai fini della partecipazione alla gara l'Affidatario dovrà obbligatoriamente, pena l'esclusione dalla gara stessa, essere in possesso dei requisiti di seguito specificati:

#### **REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

## REQUISITI GENERALI

I concorrenti devono essere in possesso, a pena di esclusione, dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94 e 95 del D. Lgs. 36/2023, nonché degli ulteriori requisiti indicati nel presente articolo. La sussistenza delle cause automatiche di esclusione di cui all'articolo 94 comporta l'esclusione diretta, mentre la sussistenza delle cause di esclusione non automatica di cui all'articolo 95 deve essere accertata previo contraddittorio con l'operatore economico.

## REQUISITI SPECIALI E MEZZI DI PROVA

I concorrenti devono possedere, a pena di esclusione, i requisiti speciali specificati di seguito, ai sensi dell'art. 100 del D. Lgs. n. 36/2023.

La stazione appaltante verifica il possesso dei requisiti di ordine speciale anche accedendo al fascicolo virtuale dell'operatore economico (di seguito: FVOE).

L'operatore economico è tenuto ad inserire anche nel FVOE i dati e le informazioni richiesti per la comprova del requisito, qualora questi non siano già presenti nel fascicolo o non siano già in possesso della stazione appaltante e non possano essere acquisiti d'ufficio da quest'ultima.

### A) REQUISITI DI IDONEITÀ PROFESSIONALE:

- L'Appaltatore dovrà obbligatoriamente essere in possesso di quanto di seguito specificato:
  - requisiti per svolgere la funzione di Terzo Responsabile così come identificato all'art. 6 del DPR 74/2013;
  - abilitazione, ai sensi dell'art. 3 del D.M. 22/01/2008 n. 37, per l'effettuazione degli interventi di installazione, trasformazione, ampliamento e manutenzione dei seguenti impianti richiamati dall'art. 1 dello stesso Decreto:
    - 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, e di ventilazione ed aerazione dei locali;
    - Lettera d - Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;

- Lettera e - Impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali.
- essere munito di Patentino di abilitazione alla conduzione di impianti termici con potenze termiche nominali maggiori di 232 kW;
- essere in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, o attestazione rilasciata ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, nelle categorie OG 11, impianti tecnologici, oppure OS 28, per impianti termici con potenze termiche nominali maggiori di 350 kW;
- essere in possesso dei requisiti e delle certificazioni previste dal D.P.R. 43/2012 e s.m. e i. in materia di attività su apparecchiature fisse di refrigerazione e condizionamento d'aria e pompe di calore contenenti gas fluorurati ad effetto serra.

#### B) REQUISITI DI CAPACITÀ TECNICO-PROFESSIONALE:

I concorrenti devono essere in possesso delle risorse tecniche e dell'esperienza necessaria per eseguire l'appalto con un adeguato standard di qualità.

A tal fine i concorrenti devono:

- Avere svolto servizi analoghi negli ultimi tre anni solari (2021-2022-2023) antecedenti la data di pubblicazione del bando.

A tal fine il concorrente dovrà allegare l'elenco dei suddetti servizi prestati negli ultimi tre anni con l'indicazione degli importi, dei periodi di esecuzione e dei destinatari pubblici o privati.

## **6. AVVERTENZE SPECIALI RELATIVE ALL'APPALTO E ADEMPIMENTI PRECONTRATTUALI OBBLIGATORI**

### AVVERTENZE SPECIALI RELATIVE ALL'APPALTO:

Ciascun concorrente prende atto fin d'ora delle avvertenze speciali di seguito riportate, di cui dovrà tenere conto nel formulare l'Offerta:

1. I concorrenti sono avvisati che in caso di partecipazione a più lotti della presente tornata di procedure di gara potranno conseguire comunque l'aggiudicazione di un solo lotto. Conseguentemente, ove l'operatore economico risultasse potenzialmente aggiudicatario

di più di un lotto, l'aggiudicazione potrà essere pronunciata solo per il lotto per il quale l'Impresa avrà formulato l'offerta più vantaggiosa per CASA S.p.A.

2. nel corso di vigenza dell'incarico di cui trattasi, è possibile che si verifichino variazioni in diminuzione o in aumento sul numero e/o la tipologia di impianti gestiti. In caso di affidamento di nuovi impianti il corrispettivo annuale sarà determinato con le modalità riportate nel presente Capitolato in proporzione ai mesi effettivamente gestiti
3. nel caso in cui l'affidamento della gestione per uno o più impianti costituenti il lotto aggiudicato, cessi prima della scadenza contrattuale, all'Affidatario sarà riconosciuta la quota parte del compenso rapportata all'effettivo periodo di prestazione del servizio
4. in caso di partecipazione in A.T.I./R.T.I., ai sensi dell'art. 68, comma 2, del D.Lgs.36/2023, devono essere specificati i lavori ed i servizi svolti dai singoli operatori economici riuniti. La composizione dell'ATI e le quote di partecipazione dei soggetti dovranno corrispondere ai requisiti posseduti da ciascun operatore economico ed alle lavorazioni eseguite;
5. in caso di Avvalimento, ex art. 104 del D. Lgs. 36/2023, nel contratto di Avvalimento dovranno essere obbligatoriamente specificate in dettaglio, a pena di esclusione, le risorse umane e strumentali oggetto del contratto di Avvalimento stesso, e le prestazioni eseguite dal soggetto ausiliario. Quest'ultimo, inoltre, ai sensi della vigente normativa, deve svolgere la prestazione oggetto del contratto di Avvalimento direttamente, utilizzando le proprie risorse umane e strumentali specificate nel contratto, in adempimento agli obblighi derivanti dal contratto di Avvalimento stesso. La Stazione Appaltante durante l'esecuzione dell'Accordo Quadro svolgerà regolari controlli al fine di verificare il pieno rispetto di quanto sopra specificato;
6. la titolarità del Servizio di conduzione e relativo incarico di Terzo Responsabile non determina il diritto di esclusiva nell'esecuzione di manutenzioni straordinarie sull'impianto in gestione. Tuttavia, qualora lavori sull'impianto fossero affidati a terzi è obbligo della Stazione Appaltante informare preventivamente l'Affidatario, il quale ha la facoltà di presenziare all'esecuzione degli stessi e richiedere verifica di controllo all'Ente preposto, con costi a carico dell'Affidatario stesso.

#### ADEMPIMENTO PRECONTRATTUALE OBBLIGATORIO

La sottoscrizione dell'accordo quadro per l'Impresa Aggiudicataria è subordinata ad una adeguata ed effettiva dimostrazione da parte dell'impresa aggiudicataria stessa di aver istituito, in sito compreso entro il raggio di 50 Km dal centro della città di Firenze (p.zza della Signoria), una sede (fornita di adeguati materiali e di mezzi d'opera) tale da fungere da sede operativa per le maestranze impiegate negli interventi oggetto dell'accordo quadro.

## **7. PREZZO DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE SOGGETTO A CANONE e LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Il corrispettivo per le attività oggetto di ciascun Accordo Quadro, sarà determinato come di seguito specificato; **ai canoni, ai lavori, all'elenco prezzi ed ai nuovi prezzi sarà applicato il ribasso offerto in sede di gara.**

Per tali attività saranno riconosciuti corrispettivi secondo una valutazione a misura utilizzando gli importi contenuti nel

- **PREZZARIO REGIONE TOSCANA 2023/1**
- **PREZZARIO DEI Tipografia del Genio Civile – IMPIANTI TECNOLOGICI aggiornamento II SEM 2023 (riferito ad articoli Materiali)**

I prezzi indicati, anche se non allegati, sono parte integrante della documentazione a base di gara.

Qualora si rendesse necessaria la definizione di nuovi prezzi, si farà riferimento alla D.G.R.T. 491 del 08/05/2023 ed in particolare alla Nota Metodologica 2023/1.

### SERVIZI DI CONDUZIONE SOGGETTI A CANONE

Per i servizi indicati al paragrafo 2, lettere dalla a) alla n), il corrispettivo sarà costituito da un canone forfettario, determinato in base alle dimensioni, alle caratteristiche ed ai dispositivi presenti in ciascun impianto.

N.B.

1) Nel corso di vigenza di ciascun Accordo Quadro è possibile che si verifichino variazioni in diminuzione o in aumento sul numero e/o la tipologia dei fabbricati gestiti. In caso di inserimento di nuovi fabbricati il corrispettivo annuale sarà determinato tenendo conto delle dimensioni, delle caratteristiche e dei dispositivi presenti nel nuovo impianto;

2) Nel caso in cui l'affidamento della gestione per uno o più impianti costituenti il lotto aggiudicato, cessi prima della scadenza contrattuale all'Affidatario sarà riconosciuta la quota parte del compenso rapportata all'effettivo periodo di prestazione del servizio.

Si riporta quindi l'elenco dei canoni determinato, come sopra indicato, suddiviso per lotti funzionali.

**Ai suddetti canoni sarà applicato il ribasso di gara offerto dall'aggiudicatario del lotto funzionale.**

### **LOTTO 1**

nr	Rif	Zona Climatica	Codice Immobile	Comune	Indirizzo	Canone Annuale
1	B01	E	00020122	Barberino M.Ilo	Via A. Vespucci 8/a-c	€ 1.594,01
2	B02	E	00020125	Barberino M.Ilo	Via del Torracchione 4-11-C Marx 16	€ 2.423,38
3	B03	E	C0020104	Barberino M.Ilo	Via del Palagio 1	€ 2.551,42
4	C01	E	00020104	Barberino M.Ilo	Via G. Puccini 12-16	€ 1.078,47
5	B04	E	00040114	Borgo S.Lorenzo	Via P. Gobetti 6	€ 1.232,76
6	B54	E	00040143	Borgo S.Lorenzo	Via Niccolai 6/1-3	€ 5.342,96
7	B10	D	C0130102	Dicomano	P.zza G. Matteotti 8	€ 1.575,04
8	B11-A	D	00170313-01	Firenze	Viale Giannotti 75	€ 2.517,45
9	B11-B	D	00170313-02	Firenze	Viale Giannotti 77	€ 2.517,45
10	B11-C	D	00170313-03	Firenze	Viale Giannotti 79	€ 2.606,24
11	B27	D	00170313-05	Firenze	Via Traversari 79/A	€ 2.168,31
12	B23	D	A01701G1	Firenze	Le Murate - Negozi + Uffici piano 1°	€ 2.868,82
13	B30	E	C0320101-0102	Pelago	Vicolo Tarani 4 - P.za L. Ghiberti 22	€ 996,97
14	C13	D	00330146	Pontassieve	Via S. Pellico 2/b	€ 2.215,13
15	B31	D	M0330101	Pontassieve	Via P. Selvi 64-67 (PEF)	€ 5.679,54
16	B32	D	00370101	Rufina	Via Costituzione 3	€ 1.256,13
17	B52	E	00390115	San Godenzo	Via del Borgo 85-91	€ 1.913,21
18	B53	E	00390117	San Godenzo	Via del Borgo 101-107	€ 1.913,21
19	B35	E	00390118	San Godenzo	Via la Torre 1	€ 1.867,71
20	B36	E	05530103	Scarperia e San Piero	Via Prov. Imolese 57	€ 1.294,59
21	C15	E	0P530118	Scarperia e San Piero	Via della Repubblica 20/a-b	€ 1.143,53
22	C16	E	00490103	Vicchio M.Ilo	Via G. Rossini 2	€ 1.256,13
23	C17	E	00490117	Vicchio M.Ilo	Via G. Rossini 6	€ 1.242,98
<b>CANONE TOTALE ANNUALE LOTTO 1</b>						<b>€ 49.255,44</b>
<b>QUOTA MANODOPERA LOTTO 1</b>						<b>€ 28.578,10</b>
<b>PERCENTUALE QUOTA MANODOPERA LOTTO 1</b>						<b>58,02%</b>
<b>CANONE TOTALE QUADRIENNALE LOTTO 1</b>						<b>€ 197.021,76</b>

**LOTTO 2**

nr	Rif	Zona Climatica	Codice Immobile	Comune	Indirizzo	Canone Annuale
1	C02	D	00050109	Calenzano	Via A. Grandi 6-12/a	€ 5.111,63
2	B05	D	M0050101	Calenzano	Via L. Tenco/P.zza F. de Andrè	€ 2.563,86
3	B06	D	P0050101	Calenzano	Via M. Martini 92-104	€ 2.161,23
4	B07	D	00060104	Campi Bisenzio	Via U. Foscolo 3/B	€ 1.328,77

5	B08	D	00060105/ 06	Campi Bisenzio	Via Palagetta 33/A-B	€ 3.860,95
6	B09	D	C0060101	Campi Bisenzio	Via S. Angelo 126	€ 1.044,16
7	B56	D	00060115	Campi Bisenzio	Via G. Marconi 12-14	€ 4.210,43
8	B29	D	00240127	Lastra a Signa	Via di Bellosguardo 6-8	€ 1.031,44
9	B33	D	00380126	San Casciano V.d.P.	Via D. Bellucci 17	€ 4.036,08
10	B37	D	00410131	Scandicci	Via Pacini 8/10	€ 5.941,47
11	B38	D	00430149	Sesto F.no	V.le della Pace 20	€ 3.176,02
12	B39	D	00430150	Sesto F.no	L.go IX Novembre 2.a-b	€ 3.917,07
13	B40	D	00430151	Sesto F.no	Via del Risorgimento 20	€ 5.654,12
14	B41	D	00430152	Sesto F.no	Via Ennio Pozzi 7/A	€ 4.280,00
15	B42	D	C0430104	Sesto F.no	Via A. Gramsci 384	€ 870,74
16	B43	D	C0430105	Sesto F.no	Via A. Gramsci 398	€ 936,51
17	B44	D	N0430101	Sesto F.no	Via Ennio Pozzi 7/B-D	€ 4.563,37
18	B45	D	00440110	Signa	Via E. Alessandrini 12-18	€ 1.631,87
19	B46	D	SEDE	Firenze	Via Fiesolana 5	€ 1.282,72
20	B47	D	SEDE	Firenze	Via Fiesolana 3 (patrimonio)	€ 487,82
21	B48	D	SEDE	Firenze	Via Fiesolana 7 (utenza)	€ 487,82
22	B49	D	SEDE	Firenze	Via di Mezzo 35 (legale)	€ 487,82
23	B50	D	SEDE	Firenze	Via Fiesolana 5 PDC (tecnico)	€ 1.759,13
24	B51	D	SEDE	Firenze	Via Fiesolana 5 PDC (manutenzione)	€ 1.081,92
25	B19A	D	00170586	Firenze	Viale A. Guidoni 50/1	€ 1.696,20
26	B19B	D	00170587	Firenze	Viale A. Guidoni 50/2	€ 1.696,20
<b>CANONE TOTALE ANNUALE LOTTO 2</b>						<b>€ 65.299,35</b>
<b>QUOTA MANODOPERA LOTTO 2</b>						<b>€ 36.943,03</b>
<b>PERCENTUALE QUOTA MANODOPERA LOTTO 2</b>						<b>56,57%</b>
<b>CANONE TOTALE QUADRIENNALE LOTTO 2</b>						<b>€ 261.197,40</b>

**LOTTO 3**

nr	Rif	Zona Climatica	Codice Immobile	Comune	Indirizzo	Canone Annuale
1	C04	D	00170417	Firenze	Via L.Viani 55	€ 1.420,41
2	B12	D	00170432	Firenze	Via A. Ciseri 10-20	€ 1.660,63
3	C06	D	00170526	Firenze	Via Lunga 201/1-6	€ 2.212,50
4	B13	D	00170588	Firenze	Via del Pesciolino 6-6/e	€ 7.269,72
5	B14	D	00170589	Firenze	Via Toscanini 23/27	€ 9.022,07
6	B15	D	00171416	Firenze	Via Moreni 56 - Via Gelli 4	€ 2.600,38
7	B16	D	001704N8	Firenze	Via Bronzino 55-55/2	€ 3.185,79
8	B17	D	001704P5	Firenze	Via A. Canova 116/24	€ 5.303,22
9	B18	D	001704P6	Firenze	Via A. Canova 116/27-30	€ 5.804,22
10	B28	D	M0170401	Firenze	Via A. Canova 116/19 (PEF)	€ 4.283,00
11	B22	D	A01701F7	Firenze	P.za T. Tasso 1	€ 4.793,20

12	C07	D	A0170292	Firenze	Via Mannelli 99	€ 1.527,38
13	B26	D	A0170593/ 95/96	Firenze	Via Torre degli Agli 27-31	€ 1.427,14
14	C08A	D	A01705D9	Firenze	Via F. Zambecari 27 (CT1)	€ 835,41
15	C08B	D	A01705D9	Firenze	Via F. Zambecari 27 (CT2)	€ 1.031,15
16	C08C	D	A01705D9	Firenze	Via F. Zambecari 27 (CT3)	€ 818,26
17	C09A	D	A01705E0	Firenze	Via F. Zambecari 29 (CT1)	€ 1.006,98
18	C09B	D	A01705E0	Firenze	Via F. Zambecari 29 (CT2)	€ 835,41
19	C10A	D	A01705E1	Firenze	Via F. Zambecari 30 (CT1)	€ 1.006,98
20	C10B	D	A01705E1	Firenze	Via F. Zambecari 30 (CT2)	€ 984,12
21	C10C	D	A01705E1	Firenze	Via F. Zambecari 30 (CT3)	€ 818,26
<b>CANONE TOTALE ANNUALE LOTTO 3</b>						<b>€ 57.846,23</b>
<b>QUOTA MANODOPERA LOTTO 3</b>						<b>€ 34.166,89</b>
<b>PERCENTUALE QUOTA MANODOPERA LOTTO 3</b>						<b>59,07%</b>
<b>CANONE TOTALE QUADRIENNALE LOTTO 3</b>						<b>€ 231.384,92</b>

#### LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per i lavori di manutenzione straordinaria di cui al paragrafo 2, lettere dalla o) alla t), si dovrà precedere solo dietro specifico ordinativo da parte di CASA S.p.A. con le modalità meglio definite al successivo paragrafo 10.

L'importo di tali lavori dovrà essere valutato a preventivo utilizzando lo schema predisposto da CASA S.p.A. "SCHEMA LAVORI", con riferimenti all'Elenco Prezzi Unitario di gara.

#### RIEPILOGO IMPORTI

Per servizi:

- LOTTO 1 da minimo di € 197.021,76 a massimo € 230.000,00
- LOTTO 2 da minimo di € 261.197,40 a massimo € 300.000,00
- LOTTO 3 da minimo di € 231.384,92 a massimo € 280.000,00

IMPORTO COMPLESSIVO LOTTI DA 1 A 3 da minimo di € 689.604,08 a massimo € 810.000,00

Per lavori:

- LOTTO 1 da minimo di € 0,00 a massimo € 150.000,00
- LOTTO 2 da minimo di € 0,00 a massimo € 150.000,00
- LOTTO 3 da minimo di € 0,00 a massimo € 150.000,00

IMPORTO COMPLESSIVO LOTTI DA 1 A 3 da minimo di € 0,00 a massimo € 450.000,00

## **8. GARANZIE**

### CAUZIONE DEFINITIVA

Ai sensi dell'art. 117, comma 1, del D.lgs. 36/2023, ciascun aggiudicatario dovrà obbligatoriamente prestare una cauzione definitiva pari al 2% dell'importo di riferimento dell'importo massimo dell'Accordo Quadro, con le modalità di calcolo di cui al comma 2 del medesimo art. 117.

Alla garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dall'art. 106 del D.lgs. 36/2023 per la garanzia provvisoria.

La mancata costituzione della polizza definitiva determina la decadenza dell'aggiudicazione.

La cauzione dovrà essere rilasciata ai sensi dell'art. 117 del D.lgs. 36/2023, deve contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, secondo comma, del c.c., nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Alla garanzia definitiva si applicano le riduzioni previste dall'articolo 106, comma 8, per la garanzia provvisoria.

#### ALTRE POLIZZE ASSICURATIVE

L'aggiudicatario dovrà prestare polizza assicurativa ai sensi dell'art. 117, comma 10, del D.lgs. n. 36/2023, a copertura dei seguenti rischi:

- responsabilità civile verso terzi (RCT), con un massimale pari a € 500.000,00

#### INCAMERAMENTO CAUZIONI

L'Affidatario è nella piena conoscenza della natura di cauzione delle garanzie prestate e di cui al precedente punto, in quanto destinate a consentire alla Società l'immediato incameramento, a semplice richiesta, del capitale relativo. L'Affidatario – ferma restando, l'eventuale successiva tutela di propri pretesi diritti – è consapevole di non aver titolo a frapporre alcun ostacolo all'incameramento delle cauzioni. Pertanto, ogni attività ostativa che fosse posta in essere dall'aggiudicatario nei confronti dei fideiussori integrerà un ulteriore e distinto inadempimento contrattuale, con conseguente specifica richiesta di danni da parte della Stazione Appaltante, anche aggravati ai sensi dell'art. 96 del c. p. c., in caso di giudizio.

L'Aggiudicatario potrà evitare l'incameramento delle cauzioni versate versando tempestivamente l'importo corrispondente alla Stazione Appaltante.

#### REQUISITI DEI FIDEIUSSORI

Le garanzie devono essere prestate da istituti di credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D. Lgs. n. 385/1993 o da imprese di assicurazione autorizzate alla copertura dei rischi ai quali si riferisce l'obbligo di assicurazione. Le fideiussioni devono essere conformi allo schema tipo di cui al D.M. 193/2022.

## 9. SERVIZI DI CONDUZIONE SOGGETTI A CANONE COMPRESI NELL'ACCORDO QUADRO

### SERVIZIO DI REPERIBILITA'

L'Appaltatore, al fine di far fronte alle esigenze di pronto intervento, dovrà dotarsi di un servizio di reperibilità telefonica continuo nelle 24 ore dei giorni sia feriali, che festivi o prefestivi garantendo l'intervento **entro massimo 3 (tre) ore** dalla chiamata, al fine di ripristinare le normali condizioni di esercizio e di sicurezza dell'impianto.

**Il numero telefonico di reperibilità attivo 24h/24 dovrà essere obbligatoriamente riportato nella cartellonistica di accesso all'impianto.**

### TRATTAMENTO ACQUA

L'Appaltatore dovrà provvedere, oltre alle normali operazioni previste nella Parte II del presente Capitolato, almeno una volta all'anno, una revisione e manutenzione degli impianti di trattamento acqua a cura di Ditta specializzata nel settore specifico con comprovata esperienza in materia, dandone opportuno preavviso alla Stazione Appaltante.

### FORNITURA DI BENI A CARICO DELL'AFFIDATARIO

Per quanto concerne la FORNITURA DI MATERIALI nell'ambito dell'esercizio e della manutenzione ordinaria degli impianti, sono da considerarsi a carico dell'Affidatario, e quindi ricompresi nel prezzo che sarà praticato per i già menzionati servizi in sede di offerta:

- oli lubrificanti di solo rabbocco necessario durante il normale funzionamento delle apparecchiature (si intendono esclusi tutti i reintegri degli oli sopra descritti che si rendessero necessari per perdite accidentali indipendenti dall'operato dell'Affidatario, quali improvvise fratture degli involucri metallici di contenimento, ecc.);
- prodotti per l'ingrassaggio di parti meccaniche;
- disincrostanti, detergenti, solventi, nonché le attrezzature necessarie (scope, stracci, spugne, ecc.) per l'effettuazione delle opere di pulizia elencate nel presente capitolato;
- prodotti chimici di additivazione delle acque circolanti nelle reti di distribuzione (sale, anticorrosivo, antincrostante,...);
- premistoppa;
- tenute meccaniche delle pompe;

- guarnizioni comuni delle valvole di intercettazione e delle rubinetterie;
- guarnizioni di tenuta delle camere di combustione delle caldaie;
- vernici nelle qualità, quantità e colore necessarie per l'espletamento delle operazioni manutentive di ritocco previste nel presente Capitolato;
- viteria e bulloneria d'uso;
- cinghie di trasmissione nelle varie forme e dimensioni;
- lampade di segnalazione installate su tutti i quadri elettrici, a servizio degli impianti oggetto dell'Appalto;
- fusibili e morsetteria dei quadri elettrici a servizio degli impianti oggetto dell'Appalto;
- giunti, raccordi ed eventuale ripristino di brevi tratti di coibentazione delle reti termoidrauliche.

Sono invece esclusi dagli oneri dell'Affidatario e quindi a carico della Stazione Appaltante, sempre che indipendenti da eventuale negligenza dell'Affidatario nell'esplicazione delle sue funzioni:

- la fornitura del combustibile;
- la fornitura dell'acqua potabile ad uso industriale e civile;
- la fornitura dell'energia elettrica;
- in generale, tutti gli oneri derivanti da interventi o da forniture in manutenzione straordinaria agli impianti.

#### ATTIVITÀ ACCESSORIE A CARICO DELL'AFFIDATARIO

L'Affidatario sarà tenuto inoltre, senza riconoscimento di alcun compenso aggiuntivo rispetto al corrispettivo stabilito per il servizio principale, a:

- a) dotare gli impianti termici di idonea cartellonistica informativa, in cui deve essere riportato:
  - il periodo annuale di esercizio dell'impianto;
  - le generalità del Terzo Responsabile;
  - il numero telefonico della sede operativa;
  - il numero di reperibilità telefonica attivo 24h/24;
- b) installare in ciascuna Centrale Termica apposita cassetta metallica, impenetrabile alla polvere e dotata di serratura a cricchetto, adatta a contenere e conservare il Libretto di Impianto, gli schemi, le omologazioni e la restante documentazione relativa agli impianti, che sarà fornita dalla Stazione Appaltante;
- c) compilare, dopo ogni visita presso gli impianti, oltre al libretto di impianto redatto secondo quanto disposto dalla normativa vigente al momento dell'adempimento,

anche l'apposita check-list, predisposta dalla Stazione Appaltante dandone comunicazione alla medesima;

- d) provvedere a dare tempestiva segnalazione di anomalie di funzionamento sui dispositivi di contabilizzazione / ripartizione;
- e) provvedere, in caso di impianti allacciati a rete di teleriscaldamento e tele raffreddamento, all'inversione manuale in occasione del cambio di stagione (estate/inverno e inverno/estate) nelle cassette di contabilizzazione presenti nei vani scala, oltre che nella sottostazione;
- f) collaborare, su richiesta della Stazione Appaltante, alla formazione degli utenti interessati in merito all'utilizzo dei dispositivi installati (vd. p.e. cronotermostati, contabilizzazione,...);
- g) provvedere allo smaltimento, conformemente alla legislazione vigente, di tutti i rifiuti prodotti a seguito delle attività di realizzazione, di esercizio e di manutenzione erogate a favore degli impianti oggetto dell'affidamento;

#### ATTIVITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA

L'Affidatario è tenuto inoltre a svolgere le seguenti attività:

##### Corretta tenuta e conservazione della documentazione amministrativa

L'Affidatario è obbligato alla conservazione e all'aggiornamento di tutta la documentazione amministrativa e burocratica prevista dalle vigenti leggi e di pertinenza di tutti gli impianti oggetto dell'Appalto con particolare riguardo alla corretta compilazione dei libretti di impianto.

##### Assistenza tecnico amministrativa per espletamento adempimenti periodici previsti dalla normativa

L'Affidatario è altresì tenuto a svolgere attività di assistenza tecnico-amministrativa per gli adempimenti normativi periodici presso gli enti preposti, concordando con i relativi tecnici le modalità ed i tempi di esecuzione delle visite agli impianti (centrali termiche, sottostazioni, centraline, cabine elettriche, cabine gas, ecc.), nonché alle apparecchiature e dispositivi soggetti a controllo (valvole di sicurezza, di intercettazione combustibile, pressostati, ecc.), oltre che per motivi di sicurezza, anche per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di esercizio.

In occasione di tali visite e ove ciò sia necessario, l'Affidatario, deve assicurare la presenza di operai specializzati per eventuali smontaggi delle apparecchiature, nonché per visite interne, prove idrauliche o di funzionamento, ecc.

L'Affidatario dovrà dare comunicazione alla Stazione Appaltante delle avvenute visite trasmettendo in copia il relativo verbale.

#### COLLABORAZIONE PER STUDI DI FATTIBILITÀ IN MATERIA DI INTERVENTI INNOVATIVI

L'Affidatario, su richiesta della Stazione Appaltante, dovrà fornire la propria collaborazione all'effettuazione di studi di fattibilità per interventi di carattere innovativo e migliorativo.

### **10. INDIVIDUAZIONE DI UN REFERENTE E MODALITÀ DI COMUNICAZIONE**

Al momento della sottoscrizione dell'Accordo Quadro, l'Affidatario è tenuto a comunicare a CASA S.p.A. il nominativo di un referente abilitato professionalmente, munito dei poteri e dei mezzi occorrenti per tutte le provvidenze che riguardano l'adempimento di natura tecnica degli obblighi contrattuali.

L'Affidatario dovrà inoltre fornire il recapito telefonico, mail e PEC per l'espletamento del servizio di pronto intervento.

Il Committente indicherà uno o più referenti per la gestione del contratto, unitamente ad un indirizzo di posta elettronica dedicato (mail e PEC) cui dovranno obbligatoriamente pervenire tutte le comunicazioni e le trasmissioni di documentazione relative all'esecuzione del contratto medesimo.

Il Committente fornirà altresì anche il numero telefonico per il servizio di reperibilità e pronto intervento.

### **11. LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Durante il corso del Servizio di Conduzione l'Affidatario avrà il compito di riconoscere e segnalare tempestivamente alla Stazione Appaltante tutte le circostanze riguardanti gli impianti oggetto dell'affidamento che richiedano un intervento di manutenzione straordinaria.

Tutti i lavori straordinari, con la sola eccezione di quelli previsti nel successivo capoverso, saranno comunicati ed eseguiti dall'Affidatario previa trasmissione di preventivo di spesa, redatto sulla base del prezzario di riferimento. La S.A. provvederà quindi alla verifica e valutazione del lavoro, e trasmetterà specifico ordinativo dei lavori, eventualmente corredato da P.S.C. ai sensi del D.Lgs. 81/2008, e che potrà contenere anche precise prescrizioni sui tempi d'intervento e sulla documentazione di fine lavori (dichiarazioni conformità, collaudi, ecc..). Successivamente a tale atto e prima dell'effettivo inizio delle

lavorazioni, l'Affidatario dovrà quindi trasmettere Piano Operativo di Sicurezza (P.O.S.) contenente i requisiti minimi indicato nell'Allegato XV del D.Lgs. 81/2008.

Saranno, invece, eseguiti senza necessità di preventiva approvazione i lavori urgenti e indispensabili all'immediato e buon funzionamento dell'impianto comportanti una spesa massima di Euro 500,00. Altresì gli stessi potranno comunque essere eseguiti d'urgenza, anche per importi maggiori, previo contatto per le vie brevi con i referenti della Stazione Appaltante. A seguito della chiamata fuori dall'orario di lavoro (REPERIBILITA'), l'Affidatario dovrà garantire il pronto intervento presso l'impianto che gli sarà indicato **entro massimo 3 (tre) ore** dalla chiamata stessa, recando con sé una opportuna dotazione di attrezzi da lavoro.

Qualora l'effettiva riparazione necessiti di tempi più lunghi a seguito di fattori tecnici aggravanti, la situazione dovrà essere immediatamente segnalata alla Stazione Appaltante con comunicazione telefonica al numero appositamente indicato dal Committente, dando stima dei tempi necessari alla riparazione. L'Affidatario dovrà comunque effettuare ogni operazione necessaria a ripristinare, anche in via provvisoria e parziale, il funzionamento dell'impianto, fermi restando tutti gli interventi di messa in sicurezza eventualmente necessari.

## **12. MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE SOGGETTA A CANONE E LAVORI STRAORDINARI**

Ferme restando le prescrizioni contenute nella Parte II del presente Capitolato, è fatto obbligo per l'Affidatario eseguire tutte le operazioni sugli impianti oggetto dell'Appalto, nel totale rispetto della legislazione vigente in materia e delle migliori regole dell'arte.

Per l'espletamento delle attività a carico dell'Affidatario, quest'ultimo dovrà prestare:

- la mano d'opera necessaria per l'esecuzione degli interventi, che sarà costituita da personale opportunamente specializzato e, ove necessario, dotato delle abilitazioni previste dalla legislazione vigente;
- il personale tecnico-direttivo per la sorveglianza degli operatori e per l'organizzazione del lavoro, nonché il personale tecnico-amministrativo e la predisposizione dei conteggi contabili;
- l'attrezzatura per l'effettuazione degli interventi contemplati dal Capitolato;
- gli strumenti per la misurazione dei parametri fisico-chimici che abbiano attinenza con l'affidamento.

## **13. CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI**

È fatto obbligo all'Affidatario di prendere in consegna gli impianti, o quant'altro oggetto del presente affidamento, nel loro stato di fatto.

Della presa in consegna verrà redatto apposito verbale a cura dell'Affidatario ed in contraddittorio con la Stazione Appaltante.

L'Affidatario si impegna a:

- eseguire un sopralluogo sull'impianto
- verificare le chiavi per l'accesso in centrale termica, segnalando alla Stazione Appaltante eventuali problematiche;
- provvederà nei successivi 14 (quattordici) giorni dalla data di consegna ad esporre presso ogni impianto una cartellonistica informativa secondo quanto riportato al par. 9, in posizione facilmente individuabile e leggibile;

Di tutte le operazioni di presa in consegna precedentemente descritte dovrà essere trasmessa notifica, completa di eventuale documentazione, alla Stazione Appaltante.

Al termine del periodo contrattuale, gli impianti ed i loro accessori, nonché le relative parti di edificio oggetto dell'Appalto, dovranno essere riconsegnati, previa verifica in contraddittorio tra Committente ed Affidatario, con verbale attestante in particolare lo stato degli impianti e dei locali tecnici ad essi relativi.

Nell'occasione l'Affidatario consegnerà alla Stazione Appaltante tutta la documentazione burocratico-amministrativa rilasciata dalle Autorità competenti (INAIL, VV.FF., ecc.) che dovrà risultare completa e perfettamente aggiornata.

Nell'occasione, infine, l'Affidatario consegnerà alla Stazione Appaltante le chiavi di accesso alle centrali termiche.

## **14. NORME DI SICUREZZA E RESPONSABILITÀ SOCIALE**

### NORME DI SICUREZZA

L'Affidatario è tenuto all'osservanza di tutte le vigenti norme di legge in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, oltre a quelle che dovessero essere emanate nel corso di vigenza del contratto e all'adozione di tutte le misure necessarie a garantire l'incolumità dei lavoratori, degli operatori che utilizzano le apparecchiature oggetto dell'Affidamento, e comunque di tutte le persone che accedono ai locali oggetto del servizio, nonché ad evitare danni a terzi o a cose.

L'Affidatario è altresì tenuto nello svolgimento del servizio di gestione e manutenzione al rigoroso rispetto della normativa per la protezione dell'ambiente.

I lavori appaltati devono svolgersi nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene del lavoro, come meglio specificato al successivo punto.

Nei casi previsti, l'Affidatario dovrà nominare, assumendone i relativi oneri, un Responsabile di cantiere, dotato di adeguata professionalità ed esperienza, che segua costantemente l'andamento dei lavori. Il nominativo di tale Responsabile dovrà essere formalmente comunicato alla Stazione Appaltante, con l'indicazione della specifica qualifica posseduta.

L'affidatario trasmette al responsabile unico del procedimento tutta la documentazione prevista dal D.lgs 81/2008 e s.m.i. art. 90 comma 9 lett. a) e b).

#### PIANI DELLA SICUREZZA

Qualora la configurazione dell'intervento da effettuare rientrasse all'interno dell'ambito di applicazione del D.lgs. 81/2008 art. 100, TITOLO IV, è fatto obbligo all'appaltatore seguire le procedure di seguito riportate:

1. L'Appaltatore è obbligato ad osservare, scrupolosamente e senza riserve o eccezioni, il Piano di Sicurezza e di Coordinamento e gli altri documenti relativi predisposti dal Coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione e messi a disposizione da parte della Stazione Appaltante, ai sensi del D.Lgs. n. 81/2008.
2. L'Appaltatore è altresì obbligato all'osservanza di ogni disposizione contenuta nell'apposito accordo stipulato fra la Stazione Appaltante e la ASL.
3. L'affidatario trasmette al responsabile unico del procedimento tutta la documentazione prevista dal D.lgs 81/2008 e s.m.i. art. 90 comma 9 lett. a) e b).
4. L'Appaltatore, entro 30 giorni dall'aggiudicazione e comunque prima dell'inizio dei lavori, deve predisporre e consegnare al Direttore dei Lavori e al Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, un Piano Operativo di Sicurezza così come previsto dal D.Lgs. 81/2008, per quanto attiene alle proprie scelte autonome e relative responsabilità nell'organizzazione del cantiere e nell'esecuzione dei lavori.
5. Il Piano Operativo di Sicurezza costituisce piano complementare di dettaglio del Piano di Sicurezza e di Coordinamento, previsto dal D. Lgs. 81/2008.
6. I piani di sicurezza devono essere redatti in conformità alle direttive 89/391/CEE del Consiglio, del 12 Giugno 1989, 92/57/CEE del Consiglio, del 24 giugno 1992, nonché alla relativa normativa nazionale di recepimento, ai regolamenti di attuazione e alla migliore letteratura tecnica in materia.
7. L'Appaltatore è obbligato ad osservare le misure generali di tutela, con particolare

riguardo alle circostanze e agli adempimenti descritti dal D. Lgs. 81/2008.

8. E' obbligo dell'Appaltatore assicurare la continua formazione del personale dipendente, in merito alle problematiche della sicurezza, informandone tempestivamente il Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione.
9. Le gravi o ripetute violazioni del Piano di Sicurezza ed anche del Piano Operativo di Sicurezza da parte dell'Appaltatore, comunque accertate, previa formale costituzione in mora dell'interessato, costituiscono causa di risoluzione del Contratto ai sensi del D. Lgs. 81/2008.
10. L'Affidatario sarà tenuto a rapportarsi con il Coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione, nominato dalla Stazione Appaltante, per tutto quanto riguarda la corretta esecuzione del Piano di Sicurezza, per l'applicazione delle prescrizioni in esso contenute e per il rispetto delle norme generali di sicurezza, cui sono sottoposte tutte le operazioni previste dall'Appalto.

#### INOSSERVANZA DELLE NORME DI SICUREZZA

In caso di inosservanza del Piano di Sicurezza e Coordinamento, il Coordinatore per la Sicurezza in fase di esecuzione attiverà tutte le misure previste dal D.lgs. n. 81/2008.

Il pagamento degli acconti dovuti sarà fatto previa vidimazione dei documenti contabili da parte del Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione, che attesti l'osservanza delle norme sulla sicurezza.

In caso di inosservanza delle norme di sicurezza, i pagamenti stessi verranno sospesi fino a quando non verrà attestata la piena ottemperanza alle prescrizioni impartite, senza che per questo spetti all'Appaltatore alcuna indennità, interessi o altro.

#### ACCORDO SULLA SICUREZZA

E' allegato al presente capitolato l'Accordo operativo in merito alla sicurezza dei cantieri edili stipulato in data 01.02.2007 tra CASA S.p.A. – A.S.L. 10 di Firenze – Direzione Provinciale del Lavoro di Firenze – C.G.I.L., C.I.S.L., U.I.L. - Filea C.G.I.L., Filca C.I.S.L., Feneat U.I.L. Detto accordo forma parte integrante del capitolato stesso e costituisce norma obbligatoria per l'Appaltatore in ogni sua parte, integrando altresì quanto indicato ai punti 3.3 ed al CAPO VI che precedono.

#### RISPETTO DELLA NORMA SA8000

CASA S.p.A. considera inderogabile nei rapporti con le Imprese Appaltatrici ed i propri fornitori o subappaltatori in generale, il rispetto da parte di quest'ultimi dei principi di responsabilità sociale stabiliti dalla norma SA8000, in conformità alla quale questa Società ha

ottenuto la certificazione; le aggiudicazioni disposte saranno pertanto condizionate all'impegno delle Imprese, in conformità a quanto già indicato nella dichiarazione rilasciata in sede di gara, ad uniformare il proprio comportamento ai suddetti principi di responsabilità sociale, stabiliti dalla norma SA8000, a consentire - fornendo tutta la collaborazione necessaria - l'espletamento delle attività di audit pianificate da CASA S.p.A. ed a implementare azioni correttive per risolvere eventuali non conformità riscontrate.

CASA S.p.A. considera altresì inderogabile l'osservanza delle normative, vigenti o che interverranno nel corso dell'Accordo Quadro, relative all'assunzione del personale e relative assicurazioni (infortuni sul lavoro, disoccupazione involontaria, invalidità e vecchiaia, ecc.), nonché il rispetto integrale del CCNL applicabile al personale dipendente e degli accordi locali integrativi dello stesso, in conformità a quanto previsto dall'art. 18 della Legge 55/1990.

#### RISPETTO DEL CODICE ETICO DI CASA S.p.A. E RISPETTO DEI PRINCIPI DI COMPORTAMENTO TRASPARENTE E LEGALE

L'Affidatario è impegnato al rispetto dei principi enunciati nel Codice Etico di CASA S.p.A., ai quali, lo stesso Affidatario, è tenuto ad uniformare i propri comportamenti.

L'Affidatario è in particolare tenuto al rispetto dei principi di comportamento previsti dalla Legge 190/2012 relativa alla prevenzione e repressione della corruzione e dell'illegalità negli atti svolti.

#### OBBLIGO UNIFORMARE COMPORTAMENTO CERTIFICAZIONI DI QUALITA'

L'affidatario è obbligato al pieno rispetto dei principi previsti dalle certificazioni in possesso di CASA S.p.A., consultabili attraverso il sito internet di CASA S.p.A., [www.casaspa.it](http://www.casaspa.it), nella sezione "Certificazioni".

### **15. CONTROLLI DA PARTE DEL COMMITTENTE**

Il Committente, nel corso dell'esercizio degli impianti, si riserva la facoltà di effettuare audit ed ispezioni, a mezzo di un proprio tecnico abilitato senza l'obbligo di preavviso.

Il Committente potrà altresì, in ogni momento, prendere visione dei dati contenuti nel Libretto d'Impianto e dei registri di manutenzione.

Il Committente potrà eseguire controlli, anche a campione, sul corretto adempimento del contratto in relazione alle prescrizioni contenute nella Parte II del presente Capitolato.

Eventuali irregolarità che venissero riscontrate verranno immediatamente segnalate all'Affidatario.

L'accertamento di ripetute e gravi irregolarità nell'esecuzione del Contratto da parte dell'Affidatario sarà causa di risoluzione del Contratto stesso.

## 16. SANZIONI PER INADEMPIENZE AGLI OBBLIGHI CONTRATTUALI

Salvo quanto previsto al successivo paragrafo 17, per le inadempienze sottoindicate, costituite da fatti riconducibili all'Affidatario ed accertate dal Committente, all'Affidatario medesimo potrà essere applicata, ad insindacabile giudizio del Committente, una penale di importo compreso tra € 100,00 ed € 500,00 a seconda della gravità.

Si riporta di seguito un elenco, indicativo e non esaustivo, delle inadempienze soggette a penale:

- a) interruzioni del servizio conseguenti a mancato o intempestivo intervento oppure a mancata od intempestiva segnalazione di eventuali inconvenienti;
- b) mancata effettuazione degli interventi di manutenzione ordinaria secondo il piano di manutenzione allegato al presente Capitolato o in maniera non conforme rispetto ai libretti di uso e manutenzione delle apparecchiature presenti;
- c) mancato o ritardato intervento entro tre ore per richieste di "pronto intervento";
- d) mancato rispetto degli orari di funzionamento stabiliti dal Committente;
- e) mancato aggiornamento del libretto di impianto;
- f) mancata messa a regime degli impianti, con la massima potenzialità termica, dopo le eventuali interruzioni programmate;
- g) mancato mantenimento dei parametri contrattuali (temperatura negli alloggi e rendimento di combustione);
- h) abbandono del materiale di risulta nei locali tecnici costituenti gli impianti;
- i) mancata comunicazione dei dati di contabilizzazione/ripartizione entro 30 giorni dai termini previsti al paragrafo 6 della Parte II del presente Capitolato.

L'importo delle penali sarà detratto attraverso emissione di nota di credito, previa notifica della sanzione stessa da parte della S.A., alla quale l'Affidatario potrà ricorrere, adducendo le motivazioni del ritardo, entro 7 giorni dalla notifica stessa. L'entità delle sanzioni sarà di importi pecuniari compresi tra lo 0,03% e 0,1% dell'importo dell'ACCORDO QUADRO quadriennale.

## 17. CESSAZIONE DELL'ACCORDO QUADRO

### RECESSO UNILATERALE

La Stazione Appaltante ha la facoltà di recedere dall'Accordo Quadro ai sensi e per gli effetti dell'art. 123 del Codice.

### RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO

La Stazione Appaltante è in diritto di risolvere l'Accordo Quadro nei casi previsti dall'art. 122 del Codice.

La valutazione dei fatti e comportamenti specifici, sanzionabili con la risoluzione dell'Accordo Quadro, è rimessa alla Stazione Appaltante.

## **18. CONTROVERSIE**

### GIUDIZI ESPERIBILI

Per tutto quanto si riferisce alla definizione delle controversie, che potessero insorgere tra le parti, si applicheranno le norme stabilite dall'art. 34 del Capitolato Generale e del libro V – parte I – del D.Lgs. 36/2023.

### FORO COMPETENTE

In tutti i casi in cui la controversia è devoluta alla Autorità Giudiziaria Ordinaria, sarà competente esclusivamente il Foro di Firenze.

## **19. STIPULAZIONE DELL'ACCORDO QUADRO**

Ciascun Accordo Quadro sarà stipulato mediante scrittura privata.

L'aggiudicatario di ciascun Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 18, comma 10, del D.Lgs. 36/2023, deve pagare un'imposta di bollo al momento della sottoscrizione dell'Accordo Quadro seguendo le indicazioni e le modalità obbligatorie di cui all'All. 1.4 del Codice.

## **20. CONDIZIONI DI PAGAMENTO E MODALITÀ DI FATTURAZIONE**

### TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

L'Operatore Economico è obbligato ad adeguarsi alla normativa sulla tracciabilità dei flussi finanziari (L. 136/2010 e s.m. e i.). Conseguentemente prima della stipula del contratto di appalto, dovrà fornire l'indicazione dei conti bancari o postali dedicati sui quali verranno effettuate le operazioni in entrata ed in uscita;

Sono obbligatori per l'Appaltatore:

- 1) L'effettuazione dei movimenti finanziari relativi alle medesime commesse pubbliche esclusivamente con lo strumento del bonifico bancario o postale ovvero con altri strumenti di pagamento idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni;
- 2) L'indicazione negli strumenti di pagamento relativi ad ogni transazione del codice

identificativo di gara (CIG) e, ove obbligatorio ai sensi dell'art. 11 della L. 3/2003.

#### MODALITA' DI PAGAMENTO DEI SERVIZI

Gli importi dovuti all'Affidatario per quanto riguarda il canone dei servizi indicati al paragrafo 2, lettere dalla a) alla n) saranno corrisposti con rate semestrali secondo la tempistica di seguito riportata:

- prima rata: 15 Dicembre
- seconda rata: 15 Giugno

La fatturazione iniziale e finale sarà fatturata per importi proporzionali alle date di sottoscrizione di avvio del servizio e le scadenze sopra elencate.

#### MODALITA' DI FATTURAZIONE DEI SERVIZI

Per i canoni l'Affidatario **dovrà** emettere fattura elettronica per ciascun impianto inserendo OBBLIGATORIAMENTE il riferimento che CASA SpA fornirà con un report di "ELABORAZIONE PREFATTURA"

Per quanto riguarda le fatture dei canoni manutentivi dovranno essere emesse in regime di REVERSE CHARGE, art.17 c.6, l. a)-ter DPR 633/72. La liquidazione delle fatture sarà effettuata entro 60 giorni da quando le stesse perverranno alla Stazione Appaltante.

#### MODALITA' DI PAGAMENTO DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli importi dovuti all'Affidatario per quanto riguarda gli ordinativi lavori saranno corrisposti con cadenze prestabilite previa verifica ed approvazione del Direttore Operativo (D.O.) e/o Responsabile Unico del Procedimento (R.U.P.) seguendo la procedura cadenzata sotto riportata:

Entro le date prefissate del 01/02 – 01/07 – 01/11 l'Affidatario trasmette l'elenco degli ordinativi lavori eseguiti su: richiesta di CASA S.p.A.; interventi diretti su chiamata da parte dei residenti attraverso i numeri di reperibilità. L'elenco deve contenere i relativi importi dei lavori corredati dalle contabilità (riscontrabili sull'Elenco Prezzi di riferimento), eventuali buoni lavori controfirmati dall'assegnatario e le eventuali certificazioni di corredo.

Entro le date prefissate del 28/02 – 28/07 – 28/11 CASA S.p.A. trasmette il riepilogo, sottoscritto dal D.O. e dal R.U.P., con le relative indicazioni di fatturazione.

Entro le date prefissate del 15/03 – 15/08 – 15/12 l'Affidatario trasmette la fattura elettronica per ciascun ordinativo lavoro, con le modalità riportate nel successivo paragrafo.

L'importo delle opere sarà determinato attraverso la "SCHEDE LAVORI" allegata alla documentazione di gara a cui sarà ovviamente applicato il ribasso offerto.

MODALITA' DI FATTURAZIONE DEI LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per i lavori l'Affidatario **dovrà** emettere fattura elettronica per ciascun impianto inserendo OBBLIGATORIAMENTE il riferimento che CASA SpA fornirà con un report di "ELABORAZIONE PREFATTURA".

Le fatture potranno essere emesse anche in forma aggregata ma a condizione che per ogni riga sia dettagliato il codice segnalato con il report di "ELABORAZIONE PREFATTURA". I raggruppamenti dovranno comunque essere accordati preventivamente con CASA S.p.A.

Le fatture dei lavori manutentivi dovranno essere emesse in regime di REVERSE CHARGE, art.17 c.6, l. a)-ter DPR 633/72. La liquidazione delle fatture sarà effettuata entro 60 giorni da quando le stesse perverranno alla Stazione Appaltante.

## **PARTE II – SPECIFICHE TECNICHE**

### **1. DEFINIZIONI**

Per le definizioni riportate nel presente Capitolato si intendono le definizioni di cui all'art. 2 del D. Lgs. 19/08/2005, n. 192 così come modificate dalla Legge 03/08/2013, n. 90.

Si riportano di seguito alcune definizioni a titolo esemplificativo e non esaustivo.

#### **CONDUZIONE DI UN IMPIANTO TERMICO**

Complesso delle operazioni effettuate dal responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto, attraverso comando manuale, automatico o telematico per la messa in funzione, il governo della combustione, il controllo e la sorveglianza delle apparecchiature componenti l'impianto, al fine di utilizzare il calore prodotto convogliandolo ove previsto nelle quantità e qualità necessarie al garantire le condizioni di comfort.

#### **CONDUTTORE DI UN IMPIANTO TERMICO**

Soggetto responsabile della corretta conduzione dell'esercizio dell'impianto termico. Per gli impianti termici ad uso riscaldamento con potenza nominale al focolare superiore a 232 kW alimentati a gas naturale o a combustibili liquidi e solidi, il conduttore deve essere in possesso di abilitazione ai sensi dell'articolo 287 del D. Lgs. n. 152/2006, così come modificato dall'art. 3 comma 20 del D. Lgs. n. 128/2010.

#### **CONTROLLO FUNZIONALE DELL'IMPIANTO TERMICO**

Verifica del grado di funzionalità di un apparecchio o di un impianto termico eseguita da operatore abilitato ad operare sul mercato, anche al fine dell'attuazione di eventuali operazioni di manutenzione e/o riparazione.

#### **CONTROLLO DELL'EFFICIENZA ENERGETICA DELL'IMPIANTO TERMICO**

Verifica del grado di efficienza energetica di un apparecchio o di un impianto termico eseguita da operatore abilitato ad operare sul mercato, al fine di valutare i risultati conseguiti rispetto ai livelli minimi previsti dalla normativa vigente. Il controllo dell'efficienza energetica viene di norma eseguito in occasione di un controllo funzionale, integrandone le finalità.

#### **EDIFICIO AD ENERGIA QUASI ZERO**

Edificio ad altissima prestazione energetica, calcolata conformemente alle disposizioni del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., che rispetta i requisiti definiti al decreto di cui all'articolo 4, comma 1. Il fabbisogno energetico molto basso o quasi nullo è coperto in misura significativa da energia da fonti rinnovabili, prodotta in situ.

#### **ENERGIA CONSEGNATA O FORNITA**

Energia espressa per vettore energetico finale, fornita al confine dell'edificio agli impianti tecnici per produrre energia termica o elettrica per i servizi energetici dell'edificio.

#### **ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI**

Energia proveniente da fonti rinnovabili non fossili, vale a dire energia eolica, solare, aerotermica, geotermica, idrotermica e oceanica, idraulica, biomassa, gas di discarica, gas residuati dai processi di depurazione e biogas.

#### **ENERGIA PRIMARIA**

Energia, da fonti rinnovabili e non, che non ha subito alcun processo di conversione o trasformazione.

#### **ESERCIZIO E MANUTENZIONE DI UN IMPIANTO TERMICO**

Complesso di operazioni, che comporta l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti, includente: conduzione, controllo, manutenzione ordinaria e straordinaria e controllo, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale.

#### **FABBISOGNO ANNUALE GLOBALE DI ENERGIA PRIMARIA**

Quantità di energia primaria relativa a tutti i servizi considerati nella determinazione della prestazione energetica, erogata dai sistemi tecnici presenti all'interno del confine del sistema, calcolata su un intervallo temporale di un anno.

#### **FABBISOGNO ANNUO DI ENERGIA PRIMARIA PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE**

Quantità di energia primaria globalmente richiesta, nel corso di un anno, per mantenere negli ambienti riscaldati la temperatura di progetto.

#### **FATTORE DI CONVERSIONE IN ENERGIA PRIMARIA**

Rapporto adimensionale che indica la quantità di energia primaria impiegata per produrre un'unità di energia fornita, per un dato vettore energetico; tiene conto dell'energia necessaria per l'estrazione, il processamento, lo stoccaggio, il trasporto e, nel caso dell'energia elettrica, del rendimento medio del sistema di generazione e delle perdite medie di trasmissione del sistema elettrico nazionale e nel caso del teleriscaldamento, delle perdite medie di distribuzione della rete. Questo fattore può riferirsi all'energia primaria non rinnovabile, all'energia primaria rinnovabile o all'energia primaria totale come somma delle precedenti.

#### **FLUIDO TERMOVETTORE**

Fluido mediante il quale l'energia termica viene trasportata all'interno dell'edificio, fornita al confine energetico dell'edificio oppure esportata all'esterno.

#### **FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI**

Quelle definite all'art. 2, comma 1, lettera a) , del decreto legislativo del 3 marzo 2011, n. 28.

#### **GENERATORE DI CALORE O CALDAIA**

Complesso bruciatore-caldaia che permette di trasferire al fluido termovettore il calore prodotto dalla combustione.

#### **GRADI GIORNO DI UNA LOCALITA'**

Parametro convenzionale rappresentativo delle condizioni climatiche locali, utilizzato per stimare al meglio il fabbisogno energetico necessario per mantenere gli ambienti ad una temperatura prefissata; l'unità di misura utilizzata è il grado giorno, GG.

#### **IMPIANTO TERMICO**

Impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento.

#### **ISPEZIONI SUGLI IMPIANTI TERMICI**

Complesso degli interventi di controllo tecnico e documentale in situ, svolti da ispettori, mirato a verificare l'osservanza alle norme relative al contenimento dei consumi energetici nell'esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici.

#### **MANUTENZIONE ORDINARIA DELL'IMPIANTO TERMICO**

Le operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente.

#### **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico

#### **POMPA DI CALORE**

Dispositivo o impianto che sottrae calore dall'ambiente esterno o da una sorgente di calore a bassa temperatura e lo trasferisce all'ambiente a temperatura controllata.

#### **POTENZA TERMICA UTILE DI UN GENERATORE DI CALORE**

Quantità di calore trasferita nell'unità di tempo al fluido termovettore; l'unità di misura utilizzata è il kW.

#### **RESPONSABILE DELL'IMPIANTO TERMICO**

L'occupante, a qualsiasi titolo, in caso di singole unità immobiliari residenziali; il proprietario, in caso di singole unità immobiliari residenziali non locate; l'amministratore, in caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio; il proprietario o

l'amministratore delegato in caso di edifici di proprietà di soggetti diversi dalle persone fisiche.

#### **SERVIZIO ENERGETICO DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE**

Fornitura di energia termica utile agli ambienti dell'edificio per mantenere condizioni prefissate di temperatura ed eventualmente, entro limiti prefissati, di umidità relativa.

#### **SERVIZIO ENERGETICO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA**

Compensazione degli apporti di energia termica sensibile e latente per mantenere all'interno degli ambienti condizioni di temperatura a bulbo secco e umidità relativa idonee ad assicurare condizioni di benessere per gli occupanti.

#### **SERVIZIO ENERGETICO DI PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA**

Fornitura, per usi igienico-sanitari, di acqua calda a temperatura prefissata ai terminali di erogazione degli edifici.

#### **SISTEMA DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA O IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO ARIA**

Complesso di tutti i componenti necessari a un sistema di trattamento dell'aria, attraverso il quale la temperatura è controllata o può essere abbassata.

#### **TELERISCALDAMENTO O TELERAFFRESCAMENTO**

Distribuzione di energia termica in forma di vapore, acqua calda o liquidi refrigerati da una o più fonti di produzione verso una pluralità di edifici o siti tramite una rete, per il riscaldamento o il raffrescamento di spazi, per processi di lavorazione e per la fornitura di acqua calda sanitaria.

#### **TEMPERATURA DELL'ARIA IN UN AMBIENTE**

La temperatura dell'aria misurata secondo le modalità prescritte dalla norma tecnica UNI 8364-1.

#### **TERZO RESPONSABILE DI UN IMPIANTO TERMICO**

L'impresa che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di capacità tecnica, economica e organizzativa adeguata al numero, alla potenza e alla complessità degli impianti gestiti, è delegata dal responsabile ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della conduzione, del controllo, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.

#### **VALORI NOMINALI DELLE POTENZE E DEI RENDIMENTI**

Sono i valori di potenza massima e di rendimento di un apparecchio specificati e garantiti dal costruttore per il regime di funzionamento continuo.

## **2. NORME TECNICHE**

Le attività oggetto dell'affidamento devono essere condotte in conformità a tutte le norme vigenti relative agli impianti e nel rispetto di tutte le disposizioni eventualmente emanate durante la durata dell'Accordo Quadro.

La Ditta affidataria è tenuta inoltre al rispetto di:

- Norme tecniche UNI-CTI, UNI-CIG, CEI, UNI-EN applicabili alle attività ed agli impianti in oggetto, nonché ai relativi componenti.
- Disposizioni di qualsiasi tipo del locale Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- Tutte le leggi, Decreti, Circolari, ecc. statali, regionali, provinciali, comunali, che in qualsiasi modo, direttamente o indirettamente abbiano attinenza all'affidamento, ivi compresi i regolamenti edilizi.

### **3. ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI**

L'Affidatario sarà tenuto a mantenere in esercizio gli impianti a lui affidati secondo le modalità più sotto riportate e ad effettuare un continuo controllo della conformità di tutti i parametri funzionali degli stessi.

Per tutta la durata dell'affidamento l'Affidatario avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutte le superfici che costituiscono gli involucri esterni degli impianti a lui affidati, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare apparecchiature oggetto dell'appalto, quali centrali e sottocentrali tecnologiche. Stessa considerazione vale per tutte le attrezzature di lavoro e gli arredi affidati all'Affidatario per l'espletamento delle sue funzioni. Tali attrezzature ed arredi saranno riconsegnati, alla fine dell'affidamento, nello stesso stato in cui si trovavano alla consegna iniziale, fatto salvo il normale deterioramento per uso e vetustà.

Per gli stessi fini sopra evidenziati, l'Affidatario dovrà operare, ove necessario, ritocchi alle verniciature antiruggine e di finitura delle parti metalliche di tutti gli impianti a lui affidati.

L'Affidatario sarà anche tenuto a predisporre le apparecchiature che sono oggetto dell'affidamento alle visite periodiche degli Enti preposti al controllo (VV.F., INAIL, A.S.L.) garantendo anche la dovuta assistenza durante l'espletamento delle visite stesse.

#### **CONDUZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE**

L'Affidatario è tenuto a mantenere in esercizio gli Impianti per la Climatizzazione Invernale e le relative apparecchiature di produzione, distribuzione, regolazione ed emissione dell'energia termica per il riscaldamento e quelle relative alla produzione di acqua calda sanitaria nei casi previsti.

L'Affidatario è tenuto quindi ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori della centrale

termica e dell'impianto in generale in modo da non superare i valori massimi della temperatura ambiente, individuati per tipologia di edifici, e fissati dall'art. 3 del D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i., indicati nel presente capitolato.

In particolare, l'Affidatario dovrà assicurare il rispetto delle seguenti attività:

- mantenimento del rendimento di combustione non inferiore al limite previsto dalla Legge e dalla Normativa vigente;
- garanzia in qualsiasi tempo di una perfetta combustione nel rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dalla Legge e Normativa vigente;
- trascrizione delle misure nel libretto di impianto, conformemente a quanto previsto dalla Legge e Normativa vigente;
- completare e conservare il libretto di impianto, conformemente a quanto previsto dalla Legge e Normativa vigente;
- verificare, durante il periodo di funzionamento e non dell'impianto, il mantenimento dei parametri che garantiscono le condizioni ottimali di esercizio;
- effettuare il controllo di efficienza energetica di ciascun impianto secondo la periodicità stabilita dalla Regione Toscana, redigere il Rapporto di Controllo (RCEE) e inserirlo nell'apposito catasto regionale degli impianti.

Il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione deve conservare il libretto di impianto nel locale centrale termica.

Il nominativo del Responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici deve essere riportato in evidenza sul libretto.

La compilazione per le VERIFICHE PERIODICHE è effettuata a cura del Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico.

Il Responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico deve apporre la propria firma sul libretto per accettazione della funzione.

Il Responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico è tenuto, per ogni intervento, a registrare i dati sul libretto.

La compilazione e la cura del libretto potrà essere oggetto di verifiche e controlli da parte della Stazione Appaltante in qualsiasi momento.

In particolare, l'Affidatario ha l'obbligo di gestire tutte le reti di distribuzione dei fluidi e le apparecchiature di scambio e di regolazione poste nelle centrali termiche.

Inoltre, l'Affidatario è tenuto ad effettuare un continuo controllo delle conformità di tutti i parametri funzionali degli impianti, affinché essi forniscano le prestazioni previste dal presente Capitolato.

A tale riguardo l'Affidatario deve garantire l'apporto di fluidi, nei vari punti di utilizzo, aventi i corretti valori di pressione, temperatura, portata, al fine di consentire alle apparecchiature utilizzatrici di assicurare le prestazioni attese.

L'Affidatario è inoltre tenuto a:

- a) predisporre l'avviamento e l'accensione delle apparecchiature e della Centrale Termica;
- b) predisporre lo spegnimento o arresto della Centrale Termica;
- c) predisporre la messa a riposo delle apparecchiature da effettuarsi alla fine della Stagione di Riscaldamento;
- d) effettuare la sorveglianza tecnica della Centrale Termica;
- e) provvedere alla pulizia stagionale dei locali della Centrale Termica. La pulizia stagionale deve essere ultimata al più tardi entro il secondo mese successivo all'ultimo giorno di riscaldamento;
- f) provvedere alla pulizia dei locali (compresi sottotetti) nelle adiacenze di vasi di espansione o altre apparecchiature inerenti all'impianto;
- g) assicurare il controllo, il mantenimento e/o il ripristino delle condizioni di illuminazione e di sicurezza di scale, passerelle e percorsi di accesso in generale ai sottotetti o locali in cui sono ubicati i vasi di espansione o altre apparecchiature inerenti all'impianto;
- h) mantenere funzionanti i sistemi di trattamento acqua, con fornitura e ripristino di sali e resine. Il sale dovrà essere fornito in granuli o pastiglie e dovrà essere di tipo purissimo e conforme ai requisiti della norma europea EN 973 grado A. La durezza dell'acqua trattata non deve superare i 5° francesi e comunque deve essere mantenuta entro i limiti prescritti dal costruttore delle caldaie e scambiatori e/o dal progettista dell'Impianto;
- i) ripristinare, completare e mantenere la cartellonistica obbligatoria relativa agli Impianti;
- j) adottare ogni accorgimento atto a preservare gli Impianti dai pericoli di gelo, ivi compreso il funzionamento dell'Impianto nel cosiddetto "regime di antigelo". Eventuali inconvenienti causati dal gelo devono essere prontamente rimossi e riparati dall'Affidatario.

#### **PERIODO DI FUNZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI PER LA CLIMATIZZAZIONE INVERNALE**

Il periodo di esercizio degli impianti termici farà riferimento a quanto disposto dal DPR n. 74/2013 e s.m.i. per la relativa zona climatica e/o comunque su specifica ordinanza dell'Amministrazione Comunale la quale, in caso di condizioni metereologiche critiche, potrà disporre eventuali proroghe ai termini di cui sopra.

La produzione di acqua calda sanitaria, là dove prevista, sarà da garantire 365 gg/anno. Prima dell'inizio della stagione di riscaldamento, sarà cura della Stazione Appaltante comunicare per ogni impianto gli orari di accensione.

### **CONDUZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA**

L'esercizio e la vigilanza degli impianti per la Climatizzazione Estiva devono risultare conformi a quanto indicato nel D. Lgs n. 152 del 3 aprile 2006, così come modificato e integrato dal D. Lgs n. 128 del 2010 e s.m.i..

L'Affidatario deve assumere l'incarico di "OPERATORE" così come previsto dal D.P.R. n. 146 del 16 novembre 2018 e deve essere iscritto al Registro telematico nazionale delle persone e delle imprese certificate; deve altresì effettuare le verifiche ed i controlli delle perdite dei gas fluorurati secondo le modalità indicate nello stesso Decreto.

La verifica delle perdite sarà effettuata secondo le cadenze previste per tipologia di apparecchiatura.

Le informazioni relative al controllo delle perdite, all'installazione, alla manutenzione, alla riparazione o allo smantellamento devono essere comunicate dall'Affidatario per via telematica alla Banca dati, secondo le modalità indicate nel D.P.R. n. 146 del 16 novembre 2018.

L'Affidatario deve inoltre provvedere a compilare il "libretto di impianto", conforme a quanto prescritto nel D.M. 10/02/014, da conservare presso la Centrale Frigorifera o il locale tecnico contenente il gruppo frigo.

L'Affidatario, a propria cura e spese, deve fornire e compilare in ogni sua parte tale "libretto di impianto" a corredo degli impianti che ne fossero eventualmente sprovvisti.

Per la conduzione e manutenzione degli impianti per la Climatizzazione Estiva valgono tutte le prescrizioni generali relative agli impianti per la Climatizzazione Invernale.

Le attività relative alla conduzione e alla manutenzione degli Impianti per la Climatizzazione Estiva si intendono remunerate nel canone dell'Appalto,

L'esercizio degli impianti centralizzati di climatizzazione estiva deve garantire nei singoli locali di ogni edificio il mantenimento di una temperatura media nei limiti indicati nel presente Capitolato.

Durante la gestione dell'Appalto, a cadenza regolare, l'Affidatario è tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori della Centrale frigorifera.

In particolare, le principali operazioni da eseguire sono:

- simulazione della mancanza di energia elettrica di alimentazione dell'impianto, per verificare le condizioni di sicurezza complessiva;

- verifica generale di tutte le condizioni di sicurezza necessaria al buon funzionamento dell'impianto due volte all'anno da riportare su opportuno verbale.

L'Affidatario dovrà inoltre:

- verificare mensilmente, durante il periodo di funzionamento, il mantenimento dei parametri che garantiscono le condizioni ottimali di esercizio;
- eseguire, due volte all'anno, la pulizia completa del refrigeratore d'acqua, con smontaggio pannellature, pulizia delle batterie scambiatrici con liquido antibatterico, la pettinatura delle alette, l'equilibratura delle ventole, il controllo della carica del gas ed eventuale rabbocco;
- garantire la pronta e regolare messa in funzione degli impianti di produzione acqua refrigerata con sufficiente margine di anticipo sulle stagioni estive;
- mettere a riposo il gruppo frigo dopo la stagione estiva, con svuotamento del circuito idraulico dove previsto e messa in sicurezza dei componenti garantendo l'antigelo.

Dovrà essere rispettato il criterio di esercizio degli impianti frigoriferi che assicura il massimo risparmio economico di energia elettrica ed in particolare dovranno essere periodicamente controllati i parametri di funzionamento dei gruppi refrigeratori d'acqua, nel massimo rispetto del C.O.P. dichiarato dal costruttore.

#### **PERIODO DI FUNZIONAMENTO DEGLI IMPIANTI PER LA CLIMATIZZAZIONE ESTIVA**

Dal 15 Giugno al 15 Settembre a meno di diversa comunicazione della Stazione Appaltante. La Stazione Appaltante, nel corso della durata del contratto, si riserva il diritto di richiedere all' Affidatario:

- a) Ore di Raffrescamento diverse da quelle inizialmente concordate.
- b) Variazioni nella Temperatura Richiesta;
- c) Variazioni delle date di prima accensione e ultimo spegnimento degli Impianti per la Climatizzazione Estiva.

#### **TEMPERATURE DI ESERCIZIO**

L'Affidatario dovrà assicurare durante il periodo in cui è in funzione l'impianto di climatizzazione invernale le condizioni di comfort che nella fattispecie sono identificate nei seguenti livelli di temperatura massima (media ponderata delle temperature misurate nei singoli ambienti riscaldati di ciascuna unità immobiliare), salvo diverse indicazioni della Stazione Appaltante;

- Abitazioni 20°C + 2°C di tolleranza
- Uffici 20°C + 2°C di tolleranza

Per quanto concerne gli impianti centralizzati di climatizzazione estiva si dovrà garantire il mantenimento di una temperatura ambiente minima autorizzata di 26°C (con tolleranza di - 2°C); non è autorizzato l'utilizzo degli impianti di condizionamento e raffrescamento al di sotto delle temperature sopra indicate.

Il mantenimento della temperatura dell'aria negli ambienti entro i limiti fissati sopra deve essere ottenuto con accorgimenti che non comportino spreco di energia.

L'Affidatario dovrà assicurare la fornitura di acqua calda sanitaria, dove richiesta nelle quantità e tempi consentiti dalle caratteristiche degli impianti, alle temperature previste dalle norme vigenti, comunque non superiore a 48°C alla rete di utenza per 12 mesi annui.

La tolleranza ammessa +/- 5°C.

#### **4. TERZO RESPONSABILE**

L'Affidatario dovrà assumere la qualifica di "TERZO RESPONSABILE" di cui al D.Lgs 19 agosto 2005 n. 192 e s.m.i. nonché del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74, e s.m.i.

L'Affidatario dovrà essere in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW.

Il Terzo Responsabile ha la responsabilità di condurre gli Impianti per la Climatizzazione Invernale e di disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli Impianti per la Climatizzazione Invernale ovvero secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza.

L'Affidatario, inoltre, dovrà:

- a) accertare, al momento della presa in consegna dell'Impianto per la Climatizzazione Invernale, la sussistenza o meno del Libretto di Impianto; in ogni caso deve provvedere al suo reperimento e completamento in ogni sua parte;
- b) trascrivere sul Libretto di Impianto nel corso della gestione, i dati relativi al funzionamento dinamico dell'Impianto per la Climatizzazione Invernale, relativamente ai parametri di combustione, al consumo di combustibile e di energia termica, nonché gli interventi manutentivi effettuati;
- c) gestire la reportistica relativa alle attività di controllo e manutenzione svolte su tutti gli impianti presi in consegna, con l'indicazione dettagliata di tutti gli interventi effettuati, sia pianificati, sia su guasto, e degli eventuali componenti sostituiti
- d) verificare che al Libretto di Impianto sia allegata la reportistica aggiornata, relativa agli interventi manutentivi effettuati sull'impianto.

Il Libretto di Impianto deve essere conforme a quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente.

Il Terzo Responsabile dovrà rapportarsi con la Stazione Appaltante fornendo costante informazione sull'andamento dell'Appalto e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici, con le modalità di monitoraggio previste dal presente Disciplinare Tecnico nonché con le eventuali altre modalità da concordare.

## **5. MANUTENZIONE ORDINARIA**

Per tutta la durata dell'affidamento, l'Affidatario sarà tenuto ad effettuare una corretta manutenzione ordinaria degli impianti a lui affidati, al fine di:

- mantenere in buono stato di funzionamento e di garantire le condizioni di sicurezza dell'impianto;
- assicurare che gli impianti forniscano le prestazioni previste dal presente Capitolato;
- garantire la totale salvaguardia del patrimonio impiantistico della Stazione Appaltante;
- ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente.

Tali operazioni dovranno essere eseguite conformemente alle istruzioni tecniche elaborate dal costruttore dell'impianto; qualora tali istruzioni non siano disponibili, le operazioni di manutenzione degli apparecchi e dei dispositivi facenti parte dell'impianto dovranno essere eseguite in conformità alle istruzioni tecniche redatte dal fabbricante, ai sensi della normativa vigente, mentre le operazioni di controllo e manutenzione delle restanti parti dell'Impianto e degli apparecchi e dispositivi per i quali non siano disponibili le istruzioni del fabbricante relative allo specifico modello, devono essere eseguite secondo le prescrizioni e con la periodicità prevista dalle vigenti normative UNI - CEI - CTI - CIG per lo specifico elemento o tipo di apparecchio o dispositivo.

La manutenzione ordinaria è svolta attraverso le attività di seguito descritte.

### **PULIZIA**

Per pulizia si intende una azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, fuoriuscite o prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento ed il loro smaltimento nei modi conformi alla legge. Per tutta la durata del contratto l'Affidatario avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutte le superfici che costituiscono gli involucri esterni degli impianti affidati, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare le apparecchiature connesse alla centrale termica o alla centrale tecnologica.

## **VERIFICA O CONTROLLO**

Per verifica o controllo si intende un'attività finalizzata a comprovare che l'apparecchiatura o il dispositivo considerato fornisca le prestazioni attese dallo stesso e conformi alle eventuali norme vigenti.

## **SOSTITUZIONE DI PARTI**

In caso di non corretto funzionamento di un'apparecchiatura o di un dispositivo, si procederà alla sostituzione di quelle parti dello stesso che risultano alterate nelle loro caratteristiche e che sono causa della non rispondenza dell'intera apparecchiatura alle prestazioni attese. Ai fini del presente disciplinare, sono da considerarsi ricomprese nel servizio di manutenzione ordinaria le sole sostituzioni di quelle parti esplicitamente elencate nel paragrafo "FORNITURA DI BENI A CARICO DELL'AFFIDATARIO", riportato nell'apposito articolo. Tutte le altre sostituzioni di parti ricadono sotto il servizio di manutenzione straordinaria.

**N.B. Non rientra nell'attività di manutenzione straordinaria oggetto del presente Appalto l'attività di sostituzione completa del generatore di calore.**

## **SMONTAGGIO E RIMONTAGGIO**

Operazione più o meno radicale effettuata sulla singola apparecchiatura o dispositivo, necessaria per effettuare i già citati interventi di pulizia, verifica e sostituzione di parti.

## **6. SERVIZIO DI LETTURA CONTABILIZZATORI**

Per tutta la durata dell'affidamento, l'Affidatario sarà tenuto ad effettuare il servizio di lettura degli impianti di contabilizzazione diretta e indiretta negli edifici dove questi sono presenti secondo le seguenti cadenze annuali:

- Impianti adibiti al solo riscaldamento invernale e/o alla produzione di ACS – CONTABILIZZAZIONE INDIRETTA CON RIPARTITORI o CONTAORE: n° 1 volta l'anno:
  1. spegnimento impianto di riscaldamento (15 aprile)
  
- Impianti adibiti al solo riscaldamento invernale e/o alla produzione di ACS – CONTABILIZZAZIONE DIRETTA CON CONTATORE DI CALORE: n° 2 volte l'anno:
  1. metà esercizio riscaldamento (01 febbraio)
  2. spegnimento impianto di riscaldamento (15 aprile)
  
- Impianti adibiti al riscaldamento invernale e alla climatizzazione estiva: n° 3 volte l'anno:

1. metà esercizio riscaldamento (01 febbraio)
2. spegnimento impianto di riscaldamento (15 aprile)
3. spegnimento impianto di condizionamento (15 settembre)

Il numero di impianti, la loro tipologia e dislocazione sono riportati negli elaborati allegati al presente Capitolato.

I dati letti dovranno essere trasmessi alla Stazione Appaltante attraverso file XML, le cui definizioni saranno predisposte da CASA S.p.A attraverso schema XSD, nei tempi indicati nel Capitolato Speciale d'Appalto – Parte I.

I dati da acquisire e quindi trasmettere, in funzione della tipologia di impianto, saranno i seguenti:

1. Contatore generale gas metano
2. Contatore generale energia elettrica
3. Contatori generali energia termica ed elettrica presenti nel locale tecnologico
4. Contatore di energia termica per ogni alloggio
5. Ripartitore di calore per ogni corpo scaldante
6. Contatore funzionamento valvola di zona per ogni alloggio
7. Contatore volumetrico acqua calda sanitaria per ogni alloggio
8. Contatore volumetrico acqua fredda sanitaria per ogni alloggio