

**EROGAZIONE DEL “SERVIZIO-ENERGIA PLUS”, REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI EFFICIENZA ENERGETICA, EVENTUALE GENERAZIONE DA FONTI RINNOVABILI E ADEGUAMENTO NORMATIVO DEGLI IMPIANTI NELL’AMBITO DEGLI EDIFICI E/O DEI PATRIMONI IMMOBILIARI PUBBLICI DEI COMUNI DI OZIERI, TULA ED ERULA, CON FINANZIAMENTO TRAMITE TERZI.**

**CAPITOLATO TECNICO D’APPALTO**

## INDICE GENERALE

### PARTE I

PREMESSA

- ART. 0 - DEFINIZIONI
- ART. 1 - FINALITA' E OGGETTO DELL'APPALTO
- ART. 2 - IL SISTEMA D'INVESTIMENTO RELATIVO AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI E GENERAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E/O TERMICA DA FONTI RINNOVABILI, MEDIANTE FINANZIAMENTO TRAMITE TERZI
- ART. 3 - IL SISTEMA DI FINANZIAMENTO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO NORMATIVO
- ART. 4 - ALLEGATI AL CAPITOLATO
- ART. 5 - DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI SERVIZI DA PRESTARSI A CURA DELL'APPALTATORE
- ART.6 - AMMONTARE DELL'APPALTO AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA
- ART. 7 - DURATA DELL'APPALTO
- ART. 8 - OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI
- ART. 9 - ONERI E OBBLIGHI DELL'APPALTATORE
- ART. 10 - SOSPENSIONE DELLA GESTIONE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIA
- ART. 11 - RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE
- ART. 12 - CESSIONE DELL'APPALTO
- ART. 13 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO
- ART. 14 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
- ART. 15 - CONTESTAZIONI
- ART. 16 - CONTROVERSIE
- ART. 17 - DOMICILIO
- ART. 18 - AMMONTARE ED AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO

### PARTE II

- ART. 19 -PROGETTO DEGLI INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI, GENERAZIONE DA FONTI RINNOVABILI, NONCHE' DI ADEGUAMENTO NORMATIVO, AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA
- ART. 20 -ACQUISIZIONE DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PER L'ESECUZIONE

## DELLE OPERE

- ART. 21 - CONSEGNA LAVORI - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEGLI STESSI
- ART. 22 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI - PROGRAMMA - PENALE PER IL RITARDO
- ART. 23 - VARIANTI
- ART. 24 - DIREZIONE DEI LAVORI
- ART. 25 - CONTABILIZZAZIONE DEI LAVORI
- ART. 26 - DANNI DA FORZA MAGGIORE
- ART. 27 - DOCUMENTAZIONE TECNICA
- ART. 28 - COLLAUDO DEI LAVORI
- ART. 29 - COLLAUDO FUNZIONALE
- ART. 30 - GARANZIA DEGLI IMPIANTI REALIZZATI

### **PARTE III**

- ART. 31 -PROGETTO ECONOMICO GESTIONALE E MANUTENTIVO AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA
- ART. 32 -CONSEGNA DEGLI IMPIANTI PER LA GESTIONE
- ART. 33 - ACCESSIBILITA' DELL'AMMINISTRAZIONE AGLI IMPIANTI
- ART. 34 - MODIFICHE AGLI IMPIANTI
- ART. 35 - RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI E COLLAUDO FINALE

### **PARTE IV**

- ART. 36 - LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE ED EFFICIENTAMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, PER LE EVENTUALI OPERE SUGLI EDIFICI E/O NUOVI IMPIANTI DI GENERAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E/O TERMICA DA FONTI RINNOVABILI E PER LE OPERE DI ADEGUAMENTO NORMATIVO
- ART. 37 - PIANO DI OTTENIMENTO DEI RISPARMI
- ART. 38 - COMPOSIZIONE DEL CANONE ANNUO PER LA REMUNERAZIONE DEL SERVIZIO-ENERGIA PLUS
- ART. 39 - CORRISPETTIVI UNITARI
- ART. 40 - SPECIFICA DEL COMPENSO PER LE MANUTENZIONI
- ART. 41 - MODALITA' DI PAGAMENTO
- ART. 42 - DEPOSITO CAUZIONALE
- ART. 43 - GARANZIA ASSICURATIVA DELLA RESPONSABILITA' CIVILE E PERFORMANCE BOND

- ART. 44 -PERIODO, ORARIO E PARAMETRI DI EROGAZIONE DEL SERVIZIO,  
VOLUMETRIE-VARIAZIONI
- ART. 45 - REVISIONE PREZZI
- ART. 46 - CESSIONE DEI CREDITI
- ART. 47 - SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE
- ART. 48 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA
- ART. 49 - NORME FINALI DI RINVIO

### **ALLEGATI AL CAPITOLATO TECNICO D'APPALTO**

#### ALLEGATO A

ELENCO DEGLI EDIFICI NEI QUALI SONO PRESENTI GLI IMPIANTI OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO IN GESTIONE – DATI TECNICI.

#### ALLEGATO C-OFFERTA

SCHEMA OFFERTA ECONOMICA.

#### ALLEGATO E

TRACCIA DELLE OPERAZIONI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, PROGRAMMATA E PREVENTIVA, NONCHE' PER L'ESERCIZIO E LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO ESTIVO E SISTEMA INFORMATIVO.

#### ALLEGATO F

SCHEMA PER GLI INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE ED EFFICIENTAMENTO TECNOLOGICO PER RIDUZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI.

#### ALLEGATO G

SCHEMA PER EVENTUALI NUOVI INTERVENTI PER RISPARMIO ENERGIA COMPRESI QUELLI DI GENERAZIONE ELETTRICA E/O TERMICA DA FONTI RINNOVABILI.

#### ALLEGATO H

SCHEMA DI AMMORTAMENTO DEGLI INVESTIMENTI PROPOSTI PER GLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO NORMATIVO NON RIPAGATI DAI RISPARMI ATTESI.

## PARTE I

### PREMESA

Il presente capitolato disciplina l'appalto del "SERVIZIO ENERGIA PLUS" concernente la fornitura dei beni, servizi e lavori necessari a mantenere le condizioni di comfort di parte degli edifici di proprietà o nella disponibilità del Comune di **Ozieri, Tula ed Erula** nel rispetto delle vigenti normative, comprese le leggi in materia di risparmio energetico, di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione, di utilizzo dell'energia, conformemente alla Legge 9 gennaio 1991, n. 10 e s.m.i., al Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, al Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311, al Decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, nonché al DPR n.74 del 16 Aprile 2013.

Attraverso lo strumento dell'appalto del "SERVIZIO ENERGIA PLUS" la Stazione Appaltante si prefigge di raggiungere l'obiettivo di conseguire ingenti risparmi energetici e conseguentemente diminuire le emissioni di inquinanti e di gas clima-alteranti in atmosfera. Su tali basi, la Stazione Appaltante ritiene di ottenere tramite lo stesso Appaltatore quelle risorse finanziarie necessarie per realizzare un Piano degli interventi di riqualificazione impiantistica finalizzato al miglioramento complessivo dell'efficienza energetica degli impianti e degli edifici di proprietà o nella disponibilità della stessa oggetto dell'appalto.

Con ciò la Stazione Appaltante pensa sostanzialmente alle necessarie riqualificazioni impiantistiche, in primo luogo relative al comparto della generazione di energia termica e frigorifera, alla eventuale realizzazione di impianti alimentati da fonti rinnovabili, secondo modalità coordinate e comunemente finalizzate alla diminuzione dei consumi energetici e dei costi gestionali.

E' richiesto agli operatori economici che intendono partecipare alla gara d'appalto di presentare proposte precise, dettagliate, articolate e comprese in un organico Piano degli Interventi, avendo sempre ben presenti i predetti obiettivi della Stazione Appaltante e tutte le norme vigenti che disciplinano i settori interessati, dalla fase di progettazione a quella dell'esecuzione dei lavori, della prestazione dei servizi, della gestione manutentiva degli impianti, dello sfruttamento razionale delle risorse, eventualmente comprese le fonti energetiche rinnovabili, della tutela ambientale, del conseguimento dei risultati prefissati, del collaudo degli impianti e delle opere realizzate nel contesto dell'appalto stesso, della messa in esercizio e conservazione in piena e continua efficienza.

Il "SERVIZIO ENERGIA PLUS" in affidamento avrà la durata di anni **10 (dieci)**, in ragione dei tempi necessari ad ammortizzare gli investimenti che si ritiene di poter conseguire con la collaborazione ideativa, progettuale, realizzativa, gestionale e finanziaria dell'Appaltatore.

L'opzione finanziaria che la Stazione Appaltante intende implementare con l'affidamento del predetto Servizio è quella del Finanziamento Tramite Terzi (FTT), in cui l'Appaltatore sostiene in proprio gli investimenti finalizzati al risparmio energetico (progettazione, fornitura, esecuzione e collaudo degli interventi finalizzati a produrre una riduzione dei consumi energetici a parità di servizi resi), recuperando tali spese (comprendenti degli oneri finanziari) mediante il trattenimento di una quota parte dei risparmi economici derivanti dalla riduzione di consumi che lo stesso s'impegna a conseguire nella gestione del servizio.

## **ART. 0 DEFINIZIONI**

**Attestato di certificazione energetica** – documento redatto nel rispetto delle disposizioni contenute nella DGR n.43-11965 del 4.08.2009 della Regione Piemonte e delle norme tecniche collegate, attestante la prestazione energetica unitamente ad alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio.

**Contratto di rendimento energetico** – accordo contrattuale tra il beneficiario (stazione appaltante) e il fornitore riguardante una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, in cui i pagamenti a fronte degli investimenti in siffatta misura sono effettuati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente.

**Diagnosi energetica** – elaborato tecnico che individua e quantifica il profilo di consumo di un edificio, le dispersioni energetiche dell'involucro edilizio, i rendimenti di emissione, regolazione, distribuzione e produzione dell'impianto termico, al fine di individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici unitamente agli interventi necessari per un corretto funzionamento energetico.

**Finanziamento tramite terzi** – accordo contrattuale che comprende un terzo, oltre al fornitore di energia e al beneficiario della misura di miglioramento dell'efficienza energetica, che fornisce i capitali per tale misura e addebita al beneficiario un canone pari a una parte del risparmio energetico conseguito, avvalendosi della misura stessa. Ai fini del presente capitolato, il terzo coincide con l'Appaltatore.

**Generatore di calore o caldaia** – è il complesso bruciatore-caldaia che permette di trasferire al fluido termovettore il calore prodotto dalla combustione.

**Gradi-giorno di una località** – somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, delle sole differenze positive giornaliere tra la temperatura dell'ambiente, convenzionalmente fissata a 20° C, e la temperatura media esterna giornaliera; l'unità di misura utilizzata è il grado-giorno (GG).

**Impianto di produzione termica** – insieme tecnologico destinato alla climatizzazione degli ambienti con o senza produzione di acqua calda per usi igienici e sanitari o alla sola produzione centralizzata di acqua calda per gli stessi usi, comprendente i sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore unitamente alle apparecchiature di regolazione e controllo.

**Involucro edilizio** – insieme delle strutture edilizie esterne che delimitano un edificio.

**Potenza termica utile di un generatore di calore** – quantità di calore trasferita nell'unità di tempo al fluido termovettore, corrispondente alla potenza termica del focolare diminuita della potenza termica scambiata dall'involucro del generatore con l'ambiente e della potenza termica persa al camino; l'unità di misura utilizzata è il kW.

**Prestazione energetica, efficienza energetica ovvero rendimento di un edificio** – quantità annua di energia effettivamente consumata o che si prevede che possa essere necessaria per soddisfare i vari fabbisogni connessi ad un uso standard dell'edificio, compresi la climatizzazione invernale e estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, la ventilazione e l'illuminazione. Tale quantità viene espressa da uno o più indicatori che tengono conto della coibentazione, delle caratteristiche tecniche e di installazione, della progettazione e della posizione in relazione agli aspetti climatici, dell'esposizione al sole e altri fattori, compreso il clima degli ambienti interni, che influenzano il fabbisogno energetico.

**Risparmio energetico** – la quantità di energia risparmiata, determinata mediante una misurazione o una stima del consumo prima e dopo l’attuazione di una o più misure di miglioramento dell’efficienza energetica, assicurando nel contempo la normalizzazione delle condizioni esterne che influiscono sul consumo energetico.

**Servizio di riscaldamento** – fornitura di energia termica utile agli ambienti dell’edificio per mantenere condizioni prefissate di temperatura ed eventualmente, entro limiti prefissati, di umidità relativa.

**Servizio di condizionamento estivo** – 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.

**“Spesa Storica”** – si intende la somma delle voci di costo, iva inclusa, documentate e sostenute dai Comuni di Ozieri, Tula ed Erula, sulla base di una media dei valori registrati nelle ultime tre annualità, per la fornitura dei combustibili necessari al funzionamento di tutti gli impianti termici affidati in gestione, per il personale addetto alla conduzione degli stessi, per le relative manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite, oneri di sicurezza esclusi.

**Terzo responsabile degli impianti**– la persona giuridica 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.

## ART. 1 – FINALITA' E OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente appalto prevede l'erogazione di beni e servizi e l'esecuzione di interventi tecnologici, edili e gestionali sui sistemi edificio-impianto finalizzati al miglioramento delle prestazioni degli involucri, nonché del rendimento energetico globale medio degli impianti di generazione e distribuzione di energia termica, frigorifera ed eventualmente elettrica (elemento opzionale) degli edifici che compongono parte del patrimonio immobiliare di proprietà o nella disponibilità dei Comuni di **Ozieri, Tula ed Erula**, conformemente a quanto previsto dal DPR n.74 del 16 Aprile 2013 e dall'art. 13, c. 1, lett. a), nonché dall'Allegato II del D. lgs. 115/2008 con riferimento alla fattispecie del contratto di rendimento energetico (servizio energia plus); scopo primario è infatti il conseguimento del migliore comfort, del maggiore risparmio energetico ed economico attraverso l'impiego di tecniche avanzate e la garanzia delle prestazioni.

L'appalto del servizio-energia plus si articola nelle seguenti prestazioni:

- a la certificazione energetica degli edifici afferenti a parte degli immobili di pertinenza dei Comuni di **Ozieri, Tula ed Erula** oggetto d'appalto, da redigersi sia prima dell'avvio del contratto, sia a valle della realizzazione del piano degli interventi di efficienza energetica, secondo le disposizioni normative vigenti e delle norme tecniche collegate;
- b la progettazione definitiva ed esecutiva, il finanziamento e la realizzazione del Piano degli interventi finalizzati alla razionalizzazione ed efficientamento dei consumi energetici ed eventualmente compresi ulteriori miglioramenti sui consumi elettrici e/o termici mediante la proposta (avanza in sede di offerta o durante l'esercizio dell'appalto) e il successivo realizzo di nuovi impianti per generazione energetica da fonti rinnovabili (la proposta di nuovi impianti di produzione energia da fonti rinnovabili è un elemento opzionale);
- c la progettazione, il finanziamento e la realizzazione degli interventi di adeguamento normativo sugli impianti oggetto d'appalto di proprietà e nella disponibilità dei Comuni di **Ozieri, Tula ed Erula**;
- d l'esercizio, con l'obbligo della fornitura, trasformazione ed uso del necessario combustibile, degli impianti di produzione termica (comprensivi di quelli per la produzione di acqua calda) oggetto d'appalto od installati dall'Appaltatore ai sensi del presente capitolato in quella parte degli immobili di proprietà o nella disponibilità dei Comuni di **Ozieri, Tula ed Erula** ed erogazione del relativo servizio; dall'obbligo di esercizio, conduzione, manutenzione e gestione e fornitura di combustibili, sono espressamente esclusi tutti gli esistenti impianti di produzione di energia termica funzionanti a GPL.
- e l'esercizio degli impianti di condizionamento estivo esistenti od installati dall'Appaltatore ai sensi del presente capitolato, per la parte degli immobili di proprietà o nella disponibilità dei Comuni di **Ozieri, Tula ed Erula** oggetto dell'appalto, ed erogazione del relativo servizio;
- f la manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria di tutti gli impianti e apparecchiature, afferenti all'erogazione del servizio di riscaldamento e del servizio di condizionamento estivo, esistenti negli immobili oggetto d'appalto di proprietà o nella disponibilità dei Comuni di **Ozieri, Tula ed Erula** alla data odierna od installati dall'Appaltatore ai sensi del presente capitolato, compresa la manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria di eventuali nuovi impianti di generazione energetica da fonti rinnovabili proposti in sede di offerta e successivamente realizzati dall'Appaltatore (la descrizione degli interventi di manutenzione è oggetto dell'Al. E, e sarà integrata dai disciplinari presentati dall'Appaltatore in sede di offerta);
- g la realizzazione entro il primo anno di esecuzione del contratto di diagnosi energetiche in tutti gli edifici oggetto dell'appalto, ai fini dell'individuazione di nuove proposte d'intervento per la riduzione dei consumi energetici e dell'indicazione di soluzioni integrate da un punto di vista tecnico-economico per un efficiente soddisfacimento di un eventuale incremento dei fabbisogni energetici anche correlato a programmati aumenti delle volumetrie;
- h la progettazione sino al livello esecutivo, in base alle normative vigenti, degli interventi di manutenzione riparativa per ripristino funzionale (a guasto) e straordinaria, sia per eventuali lavori di adeguamento normativo e/o funzionale scaturenti da nuove disposizioni di legge emanate nel corso della durata dell'appalto, sia per gli eventuali ulteriori interventi di riqualificazione energetica, non ricompresi nell'offerta in fase di gara, proposti dall'Appaltatore e autorizzati dall'Amministrazione;
- i la preventivazione di eventuali lavori di adeguamento normativo e/o funzionale scaturenti da nuove disposizioni di legge emanate nel corso della durata dell'appalto;

- l** la proposta, nel corso della durata dell'appalto, di ulteriori interventi, oltre a quelli già indicati nell'offerta, mirati al conseguimento di più elevati livelli di efficienza energetica ed economicità dei servizi, nonché a favorire modalità tecnico-progettuali più efficaci ed efficienti per soddisfare un eventuale incremento dei fabbisogni, sulla base della richiesta e delle indicazioni tecniche fornite dall'Amministrazione e tenendo conto del panorama normativo e legislativo in vigore in ambito energetico, con l'indicazione dei costi e dei tempi di ritorno dell'investimento;
- m** l'installazione di apparecchi di misura (kWh<sub>t</sub>; kWh<sub>e</sub>; ecc.) nel rispetto del D.Lgs. n. 115/2008 Servizio Energia Plus e informatizzazione del medesimo servizio mediante la fornitura e gestione di un sistema di monitoraggio, reportistica e telecontrollo resa fruibile a ciascuna delle amministrazioni di Ozieri, Tula ed Erula.

Qualora, nel corso della durata dell'appalto, l'Appaltatore ricevesse contributi di natura pubblica (regionali, statali o comunitari) per finanziare anche solo parzialmente, secondo le diverse modalità di incentivazione (fondo perduto, conto interessi, conto esercizio,...), gli interventi di razionalizzazione dei consumi, di adeguamento normativo, di generazione da fonti rinnovabili in oggetto e/o ulteriori opere, le condizioni economiche aggiudicate all'Appaltatore saranno opportunamente rimodulate in considerazione dell'avvenuta riduzione dell'investimento in capo all'Appaltatore.

Si precisa che per questo appalto, l'Operatore economico ha la possibilità di accedere alle risorse del fondo JESSICA creato dalla Commissione europea ("CE") e dalla Banca Europea per gli investimenti ("BEI"), per promuovere l'utilizzo rotativo dei Fondi Europei destinati a progetti di efficientamento energetico, favorendo la creazione di partenariati pubblico privati ("PPP"). L'eventuale erogazione di questo finanziamento dovrà essere considerato ai fini della formulazione e/o revisione delle condizioni economiche che regoleranno l'appalto.

## **ART. 2 – IL SISTEMA D'INVESTIMENTO RELATIVO AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI E GENERAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E/O TERMICA DA FONTI RINNOVABILI, MEDIANTE FINANZIAMENTO TRAMITE TERZI**

E' specifico intendimento che, ai sensi del presente capitolato, la progettazione, la fornitura e l'esecuzione dei lavori inerenti alla messa in opera delle componenti, apparecchiature e impianti finalizzati a generare risparmi di natura energetica e gestionale, oggetto d'investimento nell'ambito del servizio energia plus richiesto (**Piano degli Interventi**), saranno effettuati con finanziamento da parte dell'Appaltatore (Finanziamento tramite Terzi).

Questi provvederà alla loro realizzazione sostenendo tutte le spese d'investimento necessarie e recuperando tali spese (comprendenti degli oneri finanziari) mediante la valorizzazione economica dei risparmi energetici che l'Appaltatore s'impegna a garantire mediante il servizio energia plus oggetto d'appalto.

In particolare, a fini conoscitivi per la Stazione appaltante, l'investimento per la realizzazione degli interventi di razionalizzazione ed efficientamento dei consumi energetici dovrà essere espresso dall'Appaltatore nell'**All. F** come valore complessivo degli investimenti e come quote annue di ammortamento (oneri finanziari compresi) per il rientro dell'investimento, che verrà ripagato dall'Appaltatore medesimo grazie ai risparmi generati e da lui trattenuti nell'esercizio dell'appalto. Tali importi e quote dovranno essere anche distintamente riferite per ciascun Comune.

Qualora dalla consuntivazione di fine anno, che verrà effettuata in presenza dell'Amministrazione, emergesse un risparmio minore rispetto alle previsioni dichiarate, ovvero un costo addizionale dovuto ad un maggior consumo (a parità di volumetrie riscaldate, di servizi resi e in condizioni stagionalizzate), gli oneri derivanti dal mancato raggiungimento degli obiettivi posti saranno sopportati esclusivamente dall'Appaltatore. Viceversa, la maggiori economie dovute ad un minor consumo rispetto agli obiettivi dichiarati saranno di esclusiva spettanza dell'Appaltatore.

Nel caso in cui la Stazione appaltante accolga l'eventuale opzione avanzata dall'Appaltatore (in sede di offerta-gara nell'**All. G** o durante l'esercizio dell'appalto) di generazione di energia elettrica e/o termica mediante nuovi impianti alimentati da fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, ecc.) come anche interventi tecnologici (domotica, ecc.) e/o sugli involucri edilizi, tutti gli investimenti relativi a tali interventi dovranno essere realizzati a cura e spese dell'Appaltatore e poi ripagarsi con i

risparmi, preventivati e/o ottenuti nell'esercizio del servizio energia plus e/o, che i medesimi impianti generano, compresi i costi relativi ad opere di ripristino di tetti e pensiline, costi amministrativi, bolli, autorizzazioni, opportuno accatastamento degli immobili e delle superfici dove realizzare gli impianti, assicurazioni all risk, ecc. Nei casi di investimenti in impianti utili a generare risparmi su base termica, tali investimenti dovranno essere ripagati dall'Appaltatore stesso grazie ai risparmi da lui ottenuti dall'esercizio e conduzione del sistema delle centrali termiche, quindi, essere ricompresi all'interno dell'offerta avanzata dall'Operatore economico rispetto alla "Spesa Storica" posta base di gara: nulla sarà dovuto dalla Stazione Appaltante all'Appaltatore. Nei casi di investimenti in nuovi impianti su base elettrica, si procederà in diverso modo: l'Appaltatore potrà volturare a suo carico le utenze elettriche che sfrutteranno i vantaggi generati da tali impianti ed in tale caso le Amministrazioni riconosceranno all'aggiudicatario il valore della spesa storica elettrica annua di quelle specifiche utenze, desunta dalle fatture del fornitore di energia elettrica nell'anno precedente a quello di entrata in funzione dei nuovi impianti realizzati dall'Appaltatore. Nei casi in cui non si proceda con la volturazione in capo all'Appaltatore delle utenze elettriche che sfrutteranno i vantaggi generati da tali impianti, all'Appaltatore, sotto forma di cessione di risparmio, sarà riconosciuto il valore di energia elettrica consumata al termine di ogni annualità di gestione per il solo effetto del mancato acquisto di energia elettrica dalla rete da parte delle Amministrazioni, come debitamente contabilizzata dal distributore.

A seguito della realizzazione di tutti gli interventi proposti dall'Appaltatore ai sensi del presente capitolato, comprendendo in essi anche l'opzione della generazione elettrica e/o termica da FER, nessun pagamento aggiuntivo potrà essere richiesto dall'Appaltatore a compenso del mancato introito dei risparmi attesi, sia a causa del verificarsi di un maggior consumo di combustibile a parità di volumetrie riscaldate e di servizi resi in condizioni destagionalizzate, sia a causa di una minore autoproduzione elettrica/termica rispetto al montante previsto, ove sia certo che il mancato raggiungimento degli obiettivi previsti non dipenda da espresse richieste di modifica del servizio da parte dell'Amministrazione.

L'entità dei risparmi costituirà oggetto di valutazione delle offerte, così come previsto nel successivo art. 18, ai fini di valutare la reale capacità degli Operatori economici concorrenti di conseguire i primari obiettivi di risparmio energetico che formano di sé il presente appalto.

A consuntivo di ogni anno di gestione, le parti contraenti procederanno congiuntamente ad una verifica del risparmio energetico ed economico effettivamente conseguito. In tale operazione si terrà debito conto delle particolari condizioni di riferimento che potranno aver influito sul dato economico, quali le variazioni relative ai:

- prezzi d'acquisto dei combustibili;
- prezzi d'acquisto dell'energia elettrica;

ovvero, sul dato di consumo energetico, quali le variazioni relative a:

- volumetrie riscaldate e condizionate;
- temperature interne (di ambienti campione);
- numero dei gradi-giorno.

Dal canto suo, la Stazione appaltante si impegna ad accettare le modalità di gestione proposte dall'Appaltatore per quanto attiene al controllo e al mantenimento degli standard richiesti di temperature negli ambienti, secondo quanto stabilito dalla stessa Amministrazione nel presente capitolato.

### **ART. 3 - IL SISTEMA DI FINANZIAMENTO DEGLI INTERVENTI DI ADEGUAMENTO NORMATIVO**

E' specifico intendimento, ai sensi del presente capitolato, che la progettazione definitiva in sede di offerta, la progettazione esecutiva ad appalto aggiudicato, la fornitura e l'esecuzione dei lavori inerenti alla installazione di tutto quanto necessario a consentire la messa a norma dei locali tecnici e degli impianti oggetto di affidamento per il richiesto servizio energia plus (compresi gli impianti elettrici nei locali di centrale termica), saranno effettuati con investimento dell'Appaltatore, con successivo recupero (oneri finanziari compresi) sulla base delle economie attese per effetto del

risparmio energetico derivante dall'implementazione del **Piano degli Interventi** di cui al precedente articolo.

Ove l'ammortamento dell'investimento per gli interventi di adeguamento normativo (oneri finanziari compresi) non risultasse interamente soddisfatto dalla valorizzazione dei risparmi attesi, la quota non coperta sarà oggetto di un piano di rientro da presentarsi a cura dell'Appaltatore in sede di progetto-offerta nell'All. H. In tale caso ogni Comune sarà tenuto a corrispondere annualmente quote di ammortamento.

In questi casi l'Operatore economico concorrente riporterà nell'All. H la sola quota eccedente non coperta dai risparmi attesi, indicata per ciascuno dei Comuni di Ozieri, Tula ed Erula rispetto agli indifferibili interventi di adeguamento normativo previsti nei rispettivi impianti oggetto d'appalto. Nell'All. H dovrà essere riportata la somma complessiva delle quote di ammortamento previste non ripagate dai risparmi attesi (oneri finanziari compresi) ed il relativo valore di ribasso unico percentuale rispetto al valore stimato dalla Stazione appaltante per le sole opere di adeguamento normativo come riportato nell'art. 18 del presente Capitolato. La Commissione giudicatrice valuterà tale ribasso unico percentuale secondo i criteri stabiliti nel medesimo articolo 18 del presente capitolato.

Si precisa che, per eventuali nuovi lavori di adeguamento normativo e/o funzionale scaturenti da nuove disposizioni normative di legge emanate nel corso della durata dell'appalto, i relativi costi saranno a carico della Stazione appaltante che si riserva di affidare i lavori all'aggiudicatario, utilizzando i prezziari di riferimento offerti in sede di gara comprensivi del ribasso, oppure procedere con diversa istruttoria a cura del Responsabile del Procedimento.

#### **ART. 4 – ALLEGATI AL CAPITOLATO**

Si premette che con il termine **“Spesa Storica”**, si intende la somma delle voci di costo, iva inclusa, documentate e sostenute dai Comuni di Ozieri, Tula ed Erula, sulla base di una media dei valori registrati nelle ultime tre annualità, per la fornitura dei combustibili necessari al funzionamento di tutti gli impianti termici affidati in gestione, per il personale addetto alla conduzione degli stessi, per le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite, oneri di sicurezza esclusi.

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

**All. A)** Elenco degli edifici, nei quali sono presenti gli impianti oggetto dell'affidamento in gestione, di proprietà o nella disponibilità dei Comuni di Ozieri, Tula ed Erula e dati tecnici dei sistemi edificio/impianto. Sono riportati l'ammontare dei fabbisogni energetici in MWh.t e MWh.e di ciascun edificio oggetto d'appalto, ricavati in via convenzionale dai consumi di combustibile, potenza termica degli impianti, ore di funzionamento e dai valori di bollettazione elettrica;

**All.C-Offerta)** Scheda tipo da presentare dall'Operatore economico in sede di offerta, contenente:

- l'ammontare dell'importo offerto dal concorrente rispetto alla **“spesa storica”** e il relativo importo unitario in termini di Euro/MWh termici, ricavato dal valore dell'importo offerto rispetto alla spesa storica in rapporto ai fabbisogni energetici termici dichiarati dalla Stazione appaltante.
- il ribasso percentuale sugli elenchi prezzi del Genio Civile editi dalla DEI vigenti al momento dell'Offerta utilizzati per la predisposizione dei progetti definitivi presentati in sede di offerta dal concorrente;
- il ribasso percentuale offerto dal concorrente sull'importo, definito dalla Stazione Appaltante, per le opere di adeguamento normativo degli impianti oggetto d'appalto, inteso come ribasso unico percentuale ottenuto dal valore complessivo delle quote di ammortamento espresse nell'All. H (quindi la sola quota parte di opere non ripagate dai risparmi attesi) rispetto al valore complessivo preventivato dalla Stazione Appaltante per le opere di adeguamento normativo;

**All. E)** Scheda tipo da presentare dall'Operatore economico in sede di offerta, contenente:

Traccia delle operazioni richieste di manutenzione ordinaria e programmata preventiva, nonché correlate alla gestione ed esercizio degli impianti consegnati all'Appaltatore e oggetto del presente appalto, da completarsi con l'aggiunta dei disciplinari manutentivi e gestionali proposti dall'Appaltatore in sede di progetto-offerta.

**All. F)** Scheda tipo da presentare dall'Operatore economico in sede di offerta, contenente:

Importo complessivo degli investimenti proposti dal concorrente per gli interventi di efficientamento dei consumi energetici e le quote di ammortamento (oneri finanziari compresi) annue per il rientro dell'investimento garantito unicamente dai risparmi generati e trattenuti dall'Appaltatore stesso nell'esercizio dell'appalto. Tali importi e quote dovranno essere anche distintamente riferite per ciascun Comune.

**All. G)** Scheda tipo da presentare dall'Operatore economico in sede di offerta, contenente:

Importo complessivo degli investimenti proposti dal concorrente per nuovi impianti tecnologici per risparmio di energia termica e/o elettrica e/o per produzione di energia termica e/o elettrica da fonte rinnovabile FER, le quote di ammortamento (oneri finanziari compresi) annue per il rientro dell'investimento garantito unicamente dai risparmi generati e trattenuti dall'Appaltatore stesso nell'esercizio dell'appalto (nel caso di non voltura delle utenze elettriche si procederà con la cessione di risparmio da parte della Stazione Appaltante). L'importo dovrà essere distintamente riferito per ciascun Comune.

**All.H-offerta)** Scheda tipo da presentare dall'Operatore economico in sede di offerta, contenente:

Importo complessivo degli investimenti proposti dal concorrente per gli interventi di adeguamento normativo. In questa scheda andranno riportate le eventuali quote annue di ammortamento (oneri finanziari compresi) per il recupero economico della sola parte di investimenti **non** garantiti dai risparmi generati e trattenuti dall'Appaltatore stesso nell'esercizio dell'appalto. L'importo e le eventuali quote annue di ammortamento dovranno essere distintamente riferite per ciascun Comune. Indicazione del ribasso unico percentuale rispetto alla spesa preventivata dall'Amministrazione Appaltante.

**ART. 5 – DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI SERVIZI DA PRESTARSI A CURA DELL'APPALTATORE**

Oltre a quanto previsto dall'art. 1 del presente capitolato, sono da considerarsi a carico dell'Appaltatore i seguenti servizi ed interventi:

- a) assunzione della direzione tecnica relativamente alla gestione dei servizi oggetto dell'appalto, nonché della funzione di Terzo Responsabile ai sensi dell'art. 31, commi 1 e 2 della Legge 10/91 e smi., mantenendo adeguati rapporti con l'Amministrazione;
- b) fornitura e messa in opera, per la durata del contratto, dei gas refrigeranti per gli impianti di climatizzazione estiva e delle materie chimiche necessarie al preventivo trattamento dell'acqua di alimentazione degli impianti termici nonché le verifiche necessarie a definire le condizioni delle acque circolanti nelle linee, affinché siano in accordo con l'evolversi dei trattamenti delle acque stesse in relazione alla necessaria buona conservazione delle tubazioni, delle strutture e delle apparecchiature; fornitura, messa in opera e continuo esercizio e mantenimento in perfetto stato di funzionamento degli estintori, di qualsiasi natura e genere, previsti nei locali tecnici di centrale termica e dove occorrenti nell'esercizio del servizio in appalto.

- c) fornitura e immagazzinamento di ogni materiale d'uso e consumo per tutta la durata del contratto;
- d) installazione, entro 6 (sei) mesi dalla data di consegna dei lavori, di apparecchi di misura (contawattora) per singolo generatore degli edifici o delle utenze oggetto dell'appalto di proprietà o nella disponibilità dei Comuni di Ozieri, Tula ed Erula, al fine di verificare il dato fornito in via indicativa nell'**All. C- Offerta** in relazione al fabbisogno di energia degli edifici espresso in termini di quantità erogate a valle del processo di trasformazione dell'energia;
- e) oltre a quanto previsto dalla lett. g) dell'art. 1 del presente capitolato, esecuzione, a contratto sottoscritto, di ulteriori indagini energetiche sulle utenze e sugli impianti dei Comuni di Ozieri, Tula ed Erula oggetto d'appalto, tese ad individuare i possibili ulteriori interventi di risparmio energetico. Sulla base dei risultati di tali indagini, che l'Appaltatore è invitato ad eseguire periodicamente (con cadenza al massimo annuale), fornendo i relativi rapporti informativi ai rispettivi Comuni, lo stesso potrà presentare alle Amministrazioni motivate proposte di intervento, che quest'ultime valuteranno, potendo approvarle ed autorizzarne la realizzazione facendone oggetto, ove del caso, di un contratto aggiuntivo. In particolare, nel caso in cui, a seguito di decisioni dipendenti dai Comuni, intervenga un significativo incremento del fabbisogno energetico, l'Appaltatore sarà tenuto a predisporre analisi di fattibilità, al fine di suggerire alla singola Amministrazione gli interventi volti a soddisfare le mutate esigenze alle migliori condizioni tecnico-economiche, secondo le finalità di risparmio energetico e di sicurezza degli impianti del presente capitolato;
- f) redazione, al termine di ogni annualità, di un rapporto sull'andamento del servizio corredato dei dati rilevati che consenta di valutare le prestazioni fornite, i consumi specifici di energia per singola utenza e/o porzione omogenea di edificio, nonché le prestazioni del sistema automatizzato di gestione e monitoraggio implementato;
- g) presentazione, 6 mesi prima della scadenza definitiva del contratto, di una dettagliata relazione sull'andamento di tutta la gestione e sullo stato degli impianti.

#### **ART. 6 – AMMONTARE DELL'APPALTO AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA**

L'importo totale del presente appalto è quantificato dal valore della **“spesa storica”** più il presunto importo preventivato per le **opere di adeguamento normativo**:

Per **“spesa storica”** si intende la somma delle voci di costo, iva inclusa, documentate e sostenute dai Comuni di Ozieri, Tula ed Erula, sulla base di una media dei valori registrati nelle ultime tre annualità, per la fornitura dei combustibili necessari al funzionamento di tutti gli impianti termici affidati in gestione, per il personale addetto alla conduzione degli stessi, per le manutenzioni ordinarie e straordinarie eseguite, oneri di sicurezza esclusi.

a) Ai fini della presentazione dell'offerta economica, l'importo a base di gara annuo per la **“spesa storica”** soggetto a ribasso, è pari a **Euro 235.364,80** IVA inclusa.

b) Presunto importo complessivo per le **opere di adeguamento normativo**, posto a base di gara, soggetto a ribasso, è pari a **Euro 288.650,00** Oneri per la Sicurezza ed IVA esclusi, entrambi a carico dell'appaltatore.

Nel successivo articolo 18 sono descritti nel dettaglio i calcoli per addivenire all'ammontare complessivo dell'appalto.

## **ART. 7 – DURATA DELL’APPALTO**

L'appalto del “servizio energia plus”, così come definito dall’art. 13, c. 1, lett. a), nonché dall’Allegato II del D. lgs. 115/2008, oggetto del presente capitolato ha la durata di **10 (dieci) anni**, decorrenti dalla data di consegna degli impianti.

## **ART. 8 – OSSERVANZA DELLE LEGGI E DEI REGOLAMENTI**

L’Appaltatore è tenuto all’esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia comprese quelle che potessero essere emanate in corso del contratto.

Per tutto quanto non sia stabilito o comunque non sia in contrasto con le norme del presente capitolato si fa riferimento alle vigenti disposizioni di legge, fatta salva l’applicabilità delle norme ordinarie in materia.

L’esecuzione dell’appalto è soggetta all’osservanza delle norme del contratto e del presente capitolato nonché delle norme contenute nelle leggi, regolamenti, disposizioni e circolari governative, prefettizie, regionali, comunali e di ogni altra autorità localmente riconosciuta, che comunque abbiano attinenza con l’appalto in oggetto, siano esse in vigore all’atto dell’offerta, siano esse emanate durante il corso dei lavori.

## **ART. 9 – ONERI E OBBLIGHI DELL’APPALTATORE**

Oltre agli oneri relativi alla realizzazione e al finanziamento del **Piano degli Interventi** di razionalizzazione ed efficientamento dei consumi energetici, per l’adeguamento normativo e per le eventuali nuove opere negli edifici e/o di generazione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili, nonché per le manutenzioni e la gestione anche informatizzata del “servizio energia plus” oggetto del presente Capitolato, si intendono a carico dell’Appaltatore i seguenti obblighi e le relative spese da considerarsi comprese nei costi d’investimento e/o negli interventi di adeguamento normativo:

### **a) Contratto-Atti vari**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto; tutte le spese di bollo per atti e documenti tecnico-contabili, nonché ogni altra spesa inerente e conseguente all’organizzazione, esecuzione, assistenza, contabilizzazione dei lavori di cui al presente appalto.

### **b) Progettazione definitiva ed esecutiva; Certificati Prevenzione Incendi e Autorizzazioni varie**

Tutte le spese per la progettazione definitiva ed esecutiva dei lavori.

L’Appaltatore dovrà pertanto sviluppare i progetti definitivi in sede d’offerta e, ad appalto aggiudicato, i progetti esecutivi ed i particolari dei diversi impianti, predisporre le distinte ed i computi di tutti i materiali, manufatti e forniture, con quantitativi e misure, segnalando alla stazione appaltante ostacoli e divergenze, ed infine sottoporre il tutto all’approvazione della medesima stazione appaltante.

Dovrà altresì provvedere, a proprie spese, a:

- eventuali indagini geognostiche necessarie per la corretta progettazione e ad ogni altra verifica tecnica necessaria;
- predisporre e presentare nei dovuti tempi e modalità adeguati progetti e ottenere, quando obbligatori, i Certificati di Prevenzione Incendi dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- predisporre e inoltrare agli organi competenti ogni altro elaborato e/o documentazione per il rilascio di qualsiasi ulteriore occorrente autorizzazione per l’esercizio delle opere e della gestione inerente il presente appalto ( INAIL, ecc..).

### **c) Licenze e denunce**

Tutte le spese per le procedure amministrative per l’acquisizione delle eventuali concessioni, autorizzazioni, permessi, licenze,...etc., comunque indispensabili per l’esecuzione delle opere previste in appalto e/o per quelle proposte dall’Operatore economico. Ogni altro

adempimento amministrativo e tecnico, anche non prevedibile, necessario per il pieno funzionamento e la completa agibilità delle opere.

d) Tracciamenti

Tutte le spese per le operazioni topografiche necessarie per porre caposaldi di quota, rilievi tacheometrici, picchettazioni, etc., per ubicare in loco le opere di progetto e per riportare sulle mappe le opere stesse.

e) Mano d'opera

Tutte le spese ed oneri per assicurazione e previdenza secondo le vigenti norme di legge per quanto concerne la mano d'opera (assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro, previdenza sociale, ...etc.); tutte le spese ed oneri riguardanti contributi, indennità ed anticipazioni relativi al trattamento della mano d'opera, con l'osservanza delle norme dei contratti collettivi di lavoro e delle disposizioni legislative e regolamentari in vigore e di quelle che venissero eventualmente emanate in proposito durante il corso dell'appalto. L'appaltatore è responsabile dell'osservanza delle norme anzidette nei confronti della stazione appaltante, anche da parte di eventuali ditte subappaltatrici nei confronti dei loro rispettivi dipendenti.

f) Spese di cantiere

Tutte le spese per l'organizzazione dei cantieri, senza procurare impedimenti alla normale attività amministrativa o correlata alle destinazioni d'uso delle utenze di proprietà o nella disponibilità dei Comuni di Ozieri, Tula ed Erula, con gli attrezzi, macchinari e mezzi d'opera necessari all'esecuzione dei lavori, nel numero e potenzialità in relazione all'entità delle opere, provvedendo alla loro installazione, spostamento nei punti di lavoro, tenuta in efficienza e allontanamento al termine delle opere. Tutte le spese per tenere puliti e sgombrati i luoghi di lavoro da materiale di risulta, da detriti e sfridi di lavorazione, provvedendo al loro allontanamento.

Al termine dei lavori e in ogni caso non oltre 15 gg. dal preavviso, l'Appaltatore dovrà provvedere a rimuovere ed allontanare gli attrezzi, i macchinari ed i mezzi d'opera giacenti in cantiere e i materiali e manufatti non utilizzati.

g) Sorveglianza e custodia

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

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

Tutte le spese per la protezione, custodia e conservazione dei lavori eseguiti fino alla consegna delle opere, adottando i provvedimenti necessari per evitare rotture e deterioramenti, restando l'Appaltatore responsabile in merito.

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

h) Assistenza tecnica

Tutte le spese per l'assistenza tecnica per tutta la durata dei lavori e dei servizi appaltati sono a carico dell'Appaltatore.

L'Appaltatore dovrà comunicare per iscritto i nominativi e le qualifiche del personale tecnico preposto all'assistenza e conduzione dei lavori, fornendo prova dell'adeguata formazione e informando l'Amministrazione di eventuali sostituzioni e cambiamenti.

L'Appaltatore dovrà, inoltre, fornire a sua cura e spese, e senza corrispettivo alcuno, il personale tecnico, gli operai, gli strumenti, gli attrezzi ed i mezzi d'opera per:

- misurazioni, rilievi, tracciamenti, saggi, etc., necessari all'esecuzione dei lavori;
- controlli e verifiche dei lavori compiuti sia da parte della Supervisione del Servizio Direzione Lavori, sia da parte di collaudatori durante le operazioni di collaudo;
- misurazioni e rilievi necessari alla contabilizzazione dei lavori con la messa a disposizione di idonee macchine di calcolo.

**i) Informatizzazione del servizio e di segnalazione guasti, anomalie e pronto intervento**

L'Appaltatore è tenuto a suo totale onere ad una gestione totalmente informatizzata dei servizi oggetto dell'appalto rendendo disponibili ad almeno una postazione informatica di ciascuna delle tre Amministrazioni di Ozieri, Tula ed Erula, oppure tramite connessioni remote via web, dei dati informatici registrati e monitorati. In particolare, l'informatizzazione dei servizi dovrà garantire:

- un costante flusso di informazioni, preventive ed a consuntivo, riguardante l'andamento delle varie attività di servizio;
- il più rapido controllo e la valutazione da parte delle Amministrazioni del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi dall'Appaltatore al fine di definire le politiche e le strategie di gestione degli impianti oggetto dell'appalto;
- un supporto logistico, tecnico, amministrativo ed informatico.

All'interno del servizio globalmente inteso dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:

- progettazione e gestione di un Sistema Informativo;
- un servizio centralizzato di pronto intervento e pronta reperibilità di operatori tecnici-manutentori;
- rilievo e monitoraggio delle apparecchiature componenti gli impianti;
- monitoraggio - verifica ed analisi tecnica dello stato manutentivo degli impianti;
- monitoraggio - verifica dei requisiti normativi di legge degli impianti;
- monitoraggio dei parametri di funzionamento degli impianti;
- assistenza all'informazione interna / attività interna.
- contabilizzazione dell'energia erogata ed eventualmente di quella autoprodotta e una fornitura costante e periodica della situazione contabile.

**l) All risks - Ripristino guasti**

Riparazione di tutti i guasti che si dovessero verificare in qualunque parte degli Impianti Termici o di Condizionamento Estivo ed eventualmente nelle nuove opere realizzate dall'Appaltatore, dal giorno di consegna fino al termine del Servizio.

La riparazione dei guasti, obbligatoriamente eseguita dall'Appaltatore a suo totale onere economico e tecnico, ricomprende gli impianti elettrici dei locali tecnici di centrale termica, tutti gli impianti eserciti per il servizio in appalto compresi i circuiti di distribuzione dei fluidi vettori ed i corpi scaldanti interni agli ambienti (per gli impianti termici), quelli raffrescanti (per gli impianti di raffrescamento) e qualunque opera sugli edifici e/o parte di impianto per quelli relativi alla generazione di energia da FER eventualmente realizzati dall'Appaltatore. L'unico costo imputabile alle Amministrazioni è quello delle singole opere e forniture per le riparazioni o sostituzione delle tubazioni dei circuiti di distribuzione dei fluidi vettore, non ispezionabili in sede di sopralluogo obbligatorio, quindi quelle tubazioni sottotraccia muraria o comunque non ispezionabili a vista, che si rendesse necessario sostituire per obsolescenza o per altre cause di degrado tecnico. In tali casi verranno ricompensati i costi del materiale e dell'eventuale sistema coibente, inclusi manodopera, smontaggi, trasporti, sfridi, trasporto a discarica autorizzata, saldature, giunti, raccordi e materiale, opere murarie di scasso e di ripristino, pitture, ecc. I prezzi di riferimento da adottare saranno quelli proposti in sede di offerta comprensivi del ribasso di gara.

Per quanto riguarda gli impianti di acqua calda sanitaria, la responsabilità dell'appaltatore arriva fino ai boiler e/o serbatoi di accumulo alimentati da centrale termica, mentre sono escluse le linee idrauliche che, uscite dai locali tecnici, vanno ai sanitari utilizzatori.

**m) Contabilizzatori Gradi Giorno, contatori di calore e verifiche di temperatura in ambiente interno**

L'Appaltatore ha l'obbligo di installare, a suo totale carico e spese, a partire dal primo anno di vigenza contrattuale e prima dell'inizio della relativa stagione di riscaldamento i contatori di Gradi Giorno, in versione data logger collegati a sonde di temperatura esterna., da posizionarsi in accordo con le indicazioni dell'Amministrazione, uno per ogni Comune (Ozieri, Tula ed Erula).

In caso di avaria o di non disponibilità dei dati del suddetto registratore si farà riferimento ai dati rilevati dalla stazione SAR geograficamente più vicina alla località in cui è ubicato il luogo di fornitura.

L'Appaltatore ha l'obbligo, a suo totale carico e ai sensi del D.Lgs. 115/2008, della fornitura e l'installazione dei contatori di calore per la misurazione e la contabilizzazione, nelle centrali termiche, dell'energia termica complessivamente utilizzata da ciascuna delle utenze servite dall'impianto, con idonei apparati conformi alla normativa vigente per i quali costantemente verificherà il corretto funzionamento e pertanto provvederà alla relativa manutenzione, anche ai fini della rendicontazione dell'energia termica complessivamente utilizzata dalle utenze servite dall'impianto.

L'Amministrazione, anche tramite propri delegati rappresentanti, ha diritto di richiedere in qualunque momento che vengano effettuate in contraddittorio con l'Appaltatore misure per la verifica delle temperature erogate nei locali degli edifici.

L'Appaltatore ha pertanto l'obbligo, a suo totale carico, di mettere a disposizione il personale e le apparecchiature necessarie munite di certificato di taratura per la verifica delle temperature interne agli edifici. Il controllo verrà effettuato in giorni ed ore concordate con l'Amministrazione con preavviso di minimo di 24 ore reso scritto via fax o mail certificata.

Le temperature saranno misurate secondo le indicazioni della norma UNI 5364, al centro dei locali, a 150 cm da terra, con porte e finestre mantenute chiuse e almeno un'ora dal termine dei periodi di aerazione dei locali stessi.

L'Assuntore verrà esonerato dall'obbligo del mantenimento della temperatura contrattuale qualora la temperatura esterna scenda nelle 24 ore precedenti al di sotto della temperatura di progetto propria della località in cui è situato l'edificio.

In tal caso sarà obbligo dell'Appaltatore mantenere gli impianti al massimo regime, compatibilmente con le modalità costruttive e con la sicurezza, al fine di garantire quanto più possibile le condizioni di comfort negli ambienti.

L'Assuntore dovrà mantenere anche nel periodo notturno e di non utilizzo degli impianti la temperatura antigelo per evitare possibili danni alle apparecchiature e tubazioni in presenza di temperature esterne particolarmente rigide.

I dati trasmessi dai data logger dei contatori Gradi Giorno, dai sistemi di contabilizzazione del calore ed eventualmente dalle sonde di rilevazione delle temperature in ambiente interno installate volontariamente a cura ed onere dell'appaltatore, dovranno essere gestiti e resi disponibili dal sistema di informatizzazione del servizio per la gestione del presente appalto.

n) Sicurezza e Amianto

La Ditta aggiudicataria è tenuta, nell'effettuazione di lavori, servizi e forniture, 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'appalto, e comunque di tutte le persone che accedono ai locali oggetto del servizio, nonché ad evitare danni a terzi o a cose.

La Ditta aggiudicataria si impegna ad istruire e responsabilizzare il proprio personale al fine di garantire la sua sicurezza e quella di chiunque altro operi nello stesso ambiente.

Il contraente si impegna inoltre, ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008:

- utilizzare personale e mezzi idonei per l'esecuzione del servizio;
- fare adottare i mezzi di protezione necessari ed esigerne il corretto impiego;
- controllare la rigorosa osservanza delle norme di sicurezza ed igiene del lavoro da parte del proprio personale;
- predisporre tutte le necessarie segnalazioni di pericolo prescritte;
- mettere in atto tutti i provvedimenti necessari per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro, adottando misure particolari nel caso in cui nell'ambiente operino addetti facenti capo a datori di lavoro diversi e tenendo conto di quanto previsto nelle prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro e per la stesura dei piani di sicurezza redatto dalla Stazione appaltante.

Le macchine e le attrezzature utilizzate dalla Ditta aggiudicataria nell'espletamento di lavori, servizi e forniture dovranno essere conformi alla normativa in materia di igiene e sicurezza del lavoro. Dovranno inoltre essere contraddistinte da targhette riportanti il nome o il contrassegno della Ditta stessa. La Ditta aggiudicataria è tenuta a produrre il proprio documento di Valutazione dei Rischi, alla presentazione dei progetti esecutivi inerenti le opere e i servizi oggetto d'appalto.

L'eventuale presenza di amianto nelle coibentazioni e negli impianti termotecnici e assimilati o nei luoghi di lavoro oggetto d'appalto (centrali termiche, anelli di distribuzione, centrali termo frigorifere, ecc.), se non è già stata verificata dai Comuni, dovrà essere accertata dall'aggiudicataria – a propria cura e spese – qualora si presenti la necessità di eseguire attività e/o interventi che coinvolgono tali parti di impianti e/o locali. Tutte le prestazioni e gli interventi oggetto del presente appalto, da eseguire sugli impianti o sui locali tecnici con presenza di amianto, dovranno essere realizzati dall'aggiudicataria nel rispetto delle norme vigenti in materia di igiene del lavoro e di prevenzione infortuni. Gli adempimenti normativi, le lavorazioni e gli accorgimenti tecnologici necessari per mettere in sicurezza, rimuovere e smaltire l'amianto ed operare nelle condizioni di sicurezza sono a carico dell'aggiudicataria. Resta inteso che al presente appalto si applicano tutte le disposizioni applicabili previste dal D. Legislativo 9 aprile 2008 n. 81, attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007 n.123 in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro .

#### **ART.10 –SOSPENSIONE DELLA GESTIONE DA PARTE DELL'AGGIUDICATARIA**

L'aggiudicataria non potrà sospendere (a qualunque titolo, neppure parzialmente) la gestione del servizio energia plus e degli impianti che le saranno affidati, senza essere stata preventivamente autorizzata dalla Stazione appaltante. Tale eventuale azione unilaterale provocherà l'incameramento dei crediti dell'aggiudicataria e della cauzione da questa prestata, fatto salvo qualsiasi ulteriore danno, indipendentemente da eventuali azioni giudiziarie.

#### **ART. 11 – RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE**

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

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

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

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

In caso di inosservanza, anche parziale, da parte dell'Appaltatore della normativa di riferimento in materia di pubbliche gare nonché delle prescrizioni del presente capitolato, le Amministrazioni potranno avvalersi delle seguenti facoltà senza che l'Appaltatore possa farvi eccezione od opposizione:

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

- c) effettuare, ove l'inosservanza non fosse risolta entro 30 giorni dalla segnalazione, un intervento diretto addebitandone l'onere all'Appaltatore;

#### **ART. 12 – CESSIONE DELL'APPALTO**

E' vietata la cessione totale o parziale del presente del contratto. E' consentito il subappalto a terzi degli interventi, o di parte di essi, indicati all'art. 1 del presente capitolato nel rispetto di quanto prescritto all'art. 118 del D. Leg.vo 163/2006 e smi.

#### **ART. 13 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Il contratto potrà essere risolto dall'Amministrazione contraente nei seguenti casi:

- in caso di gravi o reiterate violazioni delle norme di legge applicabili in materia o degli obblighi contrattuali ovvero tali da pregiudicare la funzionalità degli impianti e il conseguente normale esercizio delle attività;
- in caso di violazione delle prescrizioni di cui all'art. 12.

In tali ipotesi l'Amministrazione dovrà contestare per iscritto le inadempienze all'Appaltatore, assegnandogli un termine non inferiore a 30 giorni per le controdeduzioni. Decorso detto termine, l'Amministrazione contraente adotterà i provvedimenti di competenza.

In ogni caso, l'Appaltatore sarà soggetto a titolo di penale alla perdita del deposito cauzionale, nonché al risarcimento dei maggiori danni arrecati.

#### **ART. 14 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

L'Amministrazione individua ai sensi e con i compiti di cui all'art. 10 del D. lgs. 163/2006 e s.m.i. e all'art. 10 del DPR 207/2010 il Responsabile del procedimento.

Il nominativo del Responsabile del procedimento è indicato nel bando con cui si indice la gara.

Il Responsabile del procedimento svolge i propri compiti con il supporto dei dipendenti dell'Amministrazione e assume il ruolo di Energy Manager, definito ai sensi della Legge n. 10/91, salvo assegnare tale ruolo ad altro dipendente delle Amministrazioni o tecnico esterno allo scopo incaricato secondo i dispositivi vigenti.

L'Amministrazione indicherà altresì il nominativo di un sostituto del Responsabile del procedimento per le ipotesi di impedimento o di assenza.

#### **ART. 15 – CONTESTAZIONI**

Tutte le eccezioni che l'Appaltatore intenda formulare a qualsiasi titolo devono essere avanzate mediante comunicazione scritta al Responsabile del procedimento e debitamente documentate.

Detta comunicazione dev'essere fatta entro 10 (dieci) giorni lavorativi dalla data in cui l'Appaltatore ha avuto notizia del fatto che dà luogo alla contestazione, oppure dal ricevimento del documento dell'Amministrazione che s'intende contestare. La contestazione può essere illustrata e documentata nei 15 (quindici) giorni successivi.

Qualora l'Appaltatore non espliciti le sue doglianze nel modo e nei termini sopra rappresentati, esso decade dal diritto di farle valere.

Le Amministrazioni prenderanno in esame le doglianze di natura contabile, presentate nei termini e modi prescritti, in sede di liquidazione del primo pagamento successivo, operando di volta in volta le eventuali compensazioni.



secondo il seguente sistema di calcolo:

$$Y = 18PM/PX$$

dove **Y** è il punteggio da assegnare all'offerta dell'Appaltatore X  
**PM** è il prezzo dell'offerta più economica  
**PX** è il prezzo dell'offerta dell'Appaltatore X

**A2)** punteggio da assegnare all'offerta sul ribasso unico percentuale degli elenchi prezzi del Genio Civile editi dalla DEI vigenti al momento dell'Offerta utilizzati per la predisposizione dei progetti definitivi presentati in sede di offerta dall'Appaltatore X, secondo il seguente sistema di calcolo:

punti 5

$$Z = 5CX/CM$$

dove **Z** è il punteggio da assegnare all'offerta dell'Appaltatore X  
**CX** è la percentuale di ribasso sui prezziari offerto dall'Appaltatore X  
**CM** è la migliore percentuale di ribasso sui prezziari

**A3)** punteggio da assegnare all'offerta sui lavori di adeguamento normativo, non ripagati dal risparmio economico garantito, espressa dall'Appaltatore X nell'**All. H**, calcolata come ribasso unico percentuale del valore complessivo delle quote di ammortamento (oneri finanziari compresi) dichiarate nell'**All. H** rispetto alla spesa complessiva preventivata dalla Stazione Appaltante (art. 3 del Capitolato), secondo il seguente sistema di calcolo:

punti 7

$$N = 7AX/AM$$

dove

**N** è il punteggio da assegnare all'offerta dell'Appaltatore X espressa nell'**All. H** per le opere di adeguamento normativo non coperte dal risparmio economico garantito  
**AX** è la percentuale di ribasso dell'offerta dell'Appaltatore X espressa nell'**All. H**  
**AM** è la migliore percentuale di ribasso dell'offerta espressa nell'**All. H**

**B)** Punteggio massimo da assegnare all'**offerta tecnica**:  
così suddiviso nei seguenti elementi base:

**punti 70**

1. Qualità del progetto gestionale e manutentivo

punti 15

valutata in ordine ai seguenti parametri:

- a) modello gestionale e manutentivo proposto
- b) supporto informatico alla gestione e alle manutenzioni
- c) sistema automatizzato di controllo e monitoraggio dei parametri ambientali e dei consumi energetici
- d) modalità di espletamento del servizio

*punti 5*

*punti 3*

*punti 5*

*punti 2*

2. Qualità del progetto tecnico

punti 55

valutata in ordine ai seguenti parametri:

- a) rilievo dello stato attuale del sistema edificio/impianto e degli impianti;
- b) qualità tecnica e funzionale del progetto di adeguamento normativo degli impianti;

*punti 14*

*punti 16*

- c) qualità tecnica e funzionale delle eventuali proposte progettuali sugli involucri degli edifici e/o per la generazione elettrica e/o termica da fonti rinnovabili – FER; punti 5

Le eventuali nuove proposte progettuali sugli involucri edilizi e/o di generazione elettrica e/o termica da fonti rinnovabili saranno oggetto di valutazione solo qualora la soluzione siano coerenti con le caratteristiche tecniche e funzionali dell'utenza e dell'edificio presso il quale viene proposto l'intervento.

- d) qualità tecnica e funzionale del progetto relativo agli interventi di razionalizzazione ed efficientamento dei consumi energetici sui sistemi edificio-impianto; punti 16
- e) entità complessiva del risparmio energetico previsto e grado di attendibilità dello stesso in rapporto agli interventi proposti, espresso in MWh/anno, secondo il seguente sistema di calcolo: punti 4

**K= 4RX/RM**

dove **K** è il punteggio da assegnare al risparmio energetico dell'Appaltatore X  
**RX** è l'entità del risparmio energetico dell'Appaltatore X  
**RM** è l'entità del risparmio energetico maggiore

Ammontare dell'Appalto:

la “**Spesa Storica**” determinata dalla Stazione Appaltante, a base di gara, soggetta a ribasso:

SPESA STORICA ANNUA IVA INCLUSA	ONERI SICUREZZA	TOTALE ANNUO SPESA STORICA COMPRESI ONERI SICUREZZA	TOTALE SPESA STORICA PER 10 ANNI COMPRESI ONERI SICUREZZA
<b>235 364,80</b>	<b>4 707,30</b>	<b>240 072,10</b>	<b>2 400 721</b>

I presunti importi preventivati dalla Stazione Appaltante per i “**lavori di adeguamento normativo**” per gli impianti oggetto d'appalto, soggetti a ribasso, sono determinati in:

IMPORTO LAVORI DI ADEGUAMENTO NORMATIVO	ONERI SICUREZZA	IMPORTO LAVORI DI ADEGUAMENTO COMPRESI ONERI SICUREZZA
<b>288 650,00</b>	<b>5 773,00</b>	<b>294 423,00</b>

Per cui, si determinano i seguenti importi:

IMPORTO ANNUO PER “SPESA STORICA”, SOGGETTO A RIBASSO

**EURO 235.364,80**

IMPORTO PRESUNTO LAVORI DI ADEGUAMENTO NORMATIVO, SOGGETTO A RIBASSO

**EURO 288.650,00**

IMPORTO NON SOGGETTO A RIBASSO

(Euro 4.707,30 x 10 + 5.773,00 per oneri sicurezza) =

**EURO 52.846,00**

IMPORTO COMPLESSIVO PRESUNTO PER L' APPALTO

(Euro 240.072,10 x10 + 294.423,00) =

**EURO 2.695.144,00**

## PARTE II

### **ART. 19 – PROGETTO DEGLI INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE ED EFFICIENTAMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, EVENTUALE GENERAZIONE DA FONTI RINNOVABILI, NONCHE' ADEGUAMENTO NORMATIVO, AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Gli Operatori economici concorrenti dovranno presentare con l'offerta il progetto definitivo delle opere e degli interventi di razionalizzazione ed efficientamento dei consumi energetici sui sistemi edificio-impianto, l'eventuale progetto definitivo per generazione elettrica e/o termica da fonti rinnovabili, il progetto definitivo delle opere di adeguamento normativo.

Tutti i concorrenti per la predisposizione dei computi metrici dei progetti definitivi, dovranno utilizzare gli elenchi prezzi del Genio Civile editi dalla DEI vigenti al momento dell'Offerta.

I progetti definitivi menzionati, da redigersi in conformità alla disciplina di cui al Decreto legislativo 163/2006 e s.m.i, nonché mediante il ricorso a tutte le informazioni contenute negli allegati al presente capitolato ed ottenibili dai Comuni di Ozieri, Tula ed Erula in occasione dei sopralluoghi obbligatori propedeutici alla presentazione dell'offerta, relativamente ai consumi energetici (termici ed elettrici) e a qualunque altra notizia ritenuta necessaria, dovranno contenere:

- a) la relazione dettagliata sullo stato degli impianti e sulla loro consistenza, con particolare riferimento agli aspetti energetici e normativi-sicurezza, dalla quale si evinca la completa presa visione degli stessi, necessaria a soddisfare un adeguato progetto;
- b) la relazione tecnica descrittiva dei lavori, impianti e macchinari offerti che illustri la validità del progetto presentato, con particolare riferimento all'analisi giustificativa dei risparmi energetici ottenibili, espressi in MWh/anno, in rapporto alla tipologia degli interventi proposti, oltre al miglioramento microclimatico e al rispetto della normativa di sicurezza;
- c) gli schemi funzionali e i disegni in scala adeguata necessari alla completa rappresentazione grafica delle opere civili e degli impianti del progetto offerta;
- d) la descrizione, per gli impianti di produzione di calore oggetto di fornitura, delle relative prestazioni emissive che dovranno risultare allineate a quanto previsto dalle norme vigenti;
- e) il computo metrico dettagliato per ciascuna categoria di opere, comprese la descrizione e l'indicazione dei materiali, dei macchinari e delle apparecchiature;
- f) cronoprogramma dei lavori da eseguirsi;
- g) il piano di sicurezza dei lavori.

Sulla base dei progetti definitivi presentati in offerta, l'Appaltatore aggiudicatario dovrà ottenere tutte le autorizzazioni e i pareri previsti ai sensi delle vigenti norme in materia di lavori e forniture, di tutela dell'ambiente, urbanistica, vigili del fuoco, ecc. .

Entro 60 giorni dall'ottenimento delle citate autorizzazioni, l'impresa aggiudicataria dovrà procedere all'aggiornamento del **Piano degli Interventi** mediante la redazione di progetti esecutivi, con tutti gli ulteriori elementi costruttivi di dettaglio, a completamento e a maggior precisazione di quanto già presentato con l'offerta.

### **ART. 20 –ACQUISIZIONE DEGLI ATTI AUTORIZZATIVI PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

L'Appaltatore, per la costruzione e gestione delle opere e servizi oggetto d'appalto, è tenuto a compiere tutti gli atti rivolti ad ottenere permessi, licenze, pareri, autorizzazioni, etc., comunque necessari, secondo le leggi e regolamenti vigenti, per l'esecuzione dei lavori e per la funzionalità

delle opere ultimate, ivi comprese quelle delle eventuali varianti tecnologiche. E' tenuto altresì ad espletare tutte le pratiche dirette ad attuare eventuali deviazioni stradali, spostamenti e soppressioni di accessi e di utenze di qualsiasi tipo, pubblico o privato, che interessino l'esecuzione dei lavori o il loro collaudo, richiedendo le necessarie autorizzazioni, restando a carico dell'aggiudicatario il relativo costo sia dell'autorizzazione, sia dell'esecuzione delle eventuali opere, compreso il ripristino.

#### **ART. 21 – CONSEGNA LAVORI - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEGLI STESSI**

Ottenute le necessarie autorizzazioni, l'Appaltatore procederà alla redazione dei progetti esecutivi per la prevista loro approvazione. Entro 15 giorni da quest'ultima si procederà alla consegna dei lavori in contraddittorio tra le parti, redigendo apposito verbale.

Dalla data del verbale decorrerà il termine previsto per il compimento dei lavori.

L'Appaltatore dovrà ultimare i lavori previsti nel termine massimo di 365 giorni naturali e consecutivi a decorrere dalla data di consegna dei lavori.

L'ultimazione dei lavori sarà accertata dal responsabile del procedimento nel più breve termine dalla data della comunicazione per iscritto fatta dall'Appaltatore allo stesso.

#### **ART. 22 – INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI - PROGRAMMA - PENALE PER IL RITARDO**

L'inizio dei lavori per la realizzazione delle opere previste dal presente capitolato, ai fini della prestazione del "servizio energia plus", nonché il loro svolgimento, il loro completamento ed il collaudo, saranno documentati e disciplinati dalle norme del DPR 207/2010.

Il programma dei lavori, redatto dall'Appaltatore, in quanto documento contrattuale non vincola la stazione appaltante, la quale potrà apportarvi delle modifiche, ma è impegnativo per l'Appaltatore, che dovrà osservarlo dalla data di consegna dei lavori sino alla loro ultimazione, osservando i termini di avanzamento previsti, le eventuali relative correzioni, gli aggiornamenti ed ogni altra modalità.

Sarà cura dell'Appaltatore verificare l'andamento dei lavori allo scopo di ottenere la massima rispondenza al suddetto programma, pena l'applicazione delle penali in seguito precisate. L'Appaltatore dovrà dare tutti i lavori compiuti a regola d'arte entro la data di scadenza stabilita nel cronoprogramma e comunque non oltre il 365° giorno solare, a partire dalla consegna dei lavori. Per ogni giorno di ritardo nell'ultimazione di tutti i lavori appaltati verrà applicata una penale di euro 200,00 (duecento/00) giornalieri, fino ad un massimo del 10% dell'importo globale dell'appalto. In esito all'accertamento effettuato in contraddittorio sul mancato rispetto dei tempi previsti, rispetto alle date stabilite dal programma dei lavori di cui sopra, verrà applicata la penale prevista. L'Appaltatore comunicherà alla stazione appaltante, a mezzo lettera raccomandata, la data nella quale ritiene di aver ultimato i lavori. Il responsabile del procedimento provvederà in contraddittorio alle necessarie constatazioni redigendo verbale di ultimazione.

#### **ART. 23 - VARIANTI**

E' facoltà dell'Appaltatore presentare varianti ai progetti approvati, nel rispetto della disciplina di cui al D. lgs. 163/2006 e smi.

Nel caso in cui i materiali, i manufatti e gli apparecchi posti arbitrariamente in opera risultassero di caratteristiche tecniche superiori, la stazione appaltante potrà accettarli, ma li valuterà con i prezzi di quelli prescritti, mentre se tali manufatti e lavori risultassero di caratteristiche inferiori, la stazione appaltante li farà rimuovere o demolire, a cura e spese dell'Appaltatore, a cui spetteranno inoltre gli oneri per i ripristini e messe a punto, salvo l'esame e giudizio finale del collaudatore.

#### **ART. 24 - DIREZIONE DEI LAVORI**

La Direzione dei Lavori dovrà essere svolta con l'osservanza del DPR 207/2010, e sarà affidata

dall'Amministrazione appaltante al soggetto individuato secondo i principi legislativi vigenti.

#### **ART. 25 - CONTABILIZZAZIONE DEI LAVORI**

La contabilizzazione dei lavori è sottoposta al rispetto delle disposizioni del DPR 207/2010. In tal senso, verranno tenuti i libretti delle misure ed il giornale dei lavori.

#### **ART. 26 - DANNI DA FORZA MAGGIORE**

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

#### **ART. 27 - DOCUMENTAZIONE TECNICA**

Al completamento dei lavori l'Appaltatore dovrà consegnare all'Amministrazione appaltante tutta la documentazione tecnica di seguito elencata:

- relazione tecnica particolareggiata;
- disegni esecutivi;
- particolari costruttivi e d'installazione;
- schemi logici di funzionamento;
- dati tecnici di funzionamento e taratura;
- schede tecniche;
- deplianti illustrativi;
- schede e cronoprogramma di manutenzione;
- istruzione per la conduzione e per la manutenzione programmata e correttiva;
- elenco dei pezzi di ricambio d'uso più comune;
- dichiarazione di conformità degli impianti.

#### **ART. 28 - COLLAUDO DEI LAVORI**

Entro 30 giorni dalla data del verbale di ultimazione di ogni opera prevista nel Piano degli Interventi, l'Amministrazione appaltante dovrà provvedere all'effettuazione del collaudo delle stesse. I collaudi, anche in corso d'opera, gravano economicamente sull'Appaltatore.

La nomina del collaudatore spetta all'Amministrazione.

#### **ART. 29 - COLLAUDO FUNZIONALE**

Entro 30 giorni dall'effettuazione del collaudo di cui al precedente articolo, dovrà essere effettuata la verifica del regolare funzionamento degli impianti, per la durata di tre mesi di gestione in esercizio degli impianti.

Gli inconvenienti e le deficienze risultanti da tale verifica dovranno essere eliminati al più presto a cura e spese dell'Appaltatore.

#### **ART. 30 - GARANZIA DEGLI IMPIANTI REALIZZATI**

L'Appaltatore dovrà assicurare la garanzia degli impianti di nuova realizzazione o le sostituite parti di essi, per tutta la durata dell'appalto.

### PARTE III

#### ART. 31 – PROGETTOECONOMICO- GESTIONALE E MANUTENTIVO AI FINI DELLA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Per quanto attiene alle modalità di espletamento del servizio di esercizio, gestione e manutenzione degli impianti oggetto dell'appalto, gli Operatori economici concorrenti, tenendo conto delle indicazioni del presente capitolato, presenteranno in sede di offerta anche un progetto economico-gestionale e manutentivo. All'interno di esso dovrà essere riportato l'ammontare complessivo del risparmio energetico previsto dal concorrente in MWh/anno; tale valore di risparmio andrà scomposto e riferito anche per ciascuna amministrazione.

Tale progetto dovrà illustrare compiutamente le modalità di espletamento del servizio proposto anche con riferimento all'utilizzo di sistemi di tele-gestione, al modello gestionale adottato, inteso come metodologia di pianificazione delle manutenzioni, all'utilizzo di supporto informatico alle manutenzioni, alle modalità di espletamento della direzione e dell'assistenza tecnica, nonché delle attività di controllo e monitoraggio dei consumi energetici con conseguente reportistica e del ruolo di Terzo Responsabile previsto dall'art. 31 della Legge n. 10/91.

Inoltre, per ogni impianto esercito dovranno essere precisate le modalità con cui s'intende espletare il servizio affidato, l'organico del personale, le dotazioni, le strumentazioni e le attrezzature, descrivendo il servizio di reperibilità e pronto intervento proposto ed ogni notizia utile a caratterizzare la qualità del servizio da rendere, indicando le risorse umane, tecniche ed organizzative adette agli interventi di progettazione, installazione, gestione e manutenzione degli impianti oggetto di gara.

Nel caso venissero avanzate, da parte degli Operatori economici concorrenti, proposte per il realizzo e gestione di nuove opere sugli edifici e/o impianti di produzione energia da FER, in sede di offerta dovranno presentare un progetto definitivo, economico-gestionale e manutentivo con ogni precisazione riguardo le procedure autorizzative intraprese e da intraprendere e le eventuali modalità di connessione alla rete elettrica in caso di impianti di produzione di energia elettrica. In tal caso, nel progetto economico-gestionale il concorrente è tenuto a presentare e definire in dettaglio le modalità operative conseguenti all'eventuale voltura o meno delle bollette elettriche in capo all'aggiudicatario (vedasi Art. 2).

Per quanto attiene alle operazioni manutentive ordinarie, programmate e straordinarie che gli Operatori economici concorrenti s'impegnano ad eseguire, dovranno essere precisate in appositi disciplinari manutentivi le caratteristiche, le modalità e la periodicità degli interventi previsti per la conservazione in piena efficienza degli impianti, unitamente ai cronoprogrammi di tutte le operazioni di manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria previste.

Infine, gli Operatori economici concorrenti, unitamente agli **Al. C, F, G e H**, presenteranno una **Relazione Illustrativa** per sintetizzare alla Stazione Appaltante gli elementi costitutivi dell'offerta economica. Gli elementi costituenti la predetta Relazione Illustrativa sono quelli descritti nel successivo art. 37. La relazione illustrativa, inserita in apposita busta sigillata a corredo dell'offerta economica, non costituirà elemento utile all'attribuzione del punteggio bensì rappresenterà il corredo informativo minimo per consentire alla Stazione Appaltante una valutazione circa la convenienza e l'idoneità dell'offerta, ai sensi dell'art. 81 c. 3 del D.lgs.163/2006, nonché la congruità della stessa, ai sensi dell'art. 86, c.3 dello stesso decreto.

#### ART. 32 – CONSEGNA DEGLI IMPIANTI PER LA GESTIONE

Al Responsabile del procedimento opportunamente coadiuvato dal Servizio Tecnico dei Comuni di Ozieri, Tula ed Erula, competerà il controllo e la sorveglianza di tutta l'attività dell'Appaltatore e la tenuta di tutti i rapporti inerenti all'esecuzione del contratto.

All'inizio della gestione verrà redatto apposito verbale di consegna, a cura dell'Amministrazione, nel quale verranno analiticamente descritti gli impianti (e il loro funzionamento) affidati all'Appaltatore.

Dovranno, inoltre, far parte del predetto verbale:

- a) le risultanze dello stato di conservazione di tutti i manufatti e degli impianti;

- b) la verifica del funzionamento delle apparecchiature;
- c) la copia dei contratti di pubbliche forniture;
- d) la copia delle polizze assicurative (furto, incendio, responsabilità civile);
- e) la quantità e valorizzazione economica del gasolio da riscaldamento presente nei serbatoi afferenti a ciascuna centrale termica oggetto dell'appalto al momento della consegna degli impianti; tale valore sarà oggetto di conguaglio a favore della Stazione Appaltante ad inizio del Servizio in appalto.

### **ART. 33 -ACCESSIBILITA' DELL'AMMINISTRAZIONE AGLI IMPIANTI**

Gli impianti oggetto d'appalto, i locali tecnici ove questi sono installati e le relative parti di edificio dovranno essere accessibili in qualunque momento dal personale tecnico-amministrativo delle Amministrazioni per l'opportuna sorveglianza e per i controlli del caso.

### **ART. 34 – MODIFICHE AGLI IMPIANTI**

E' fatto divieto all'Appaltatore di introdurre qualsiasi modificazione nei locali e negli impianti dati in consegna, senza esplicita autorizzazione scritta del Responsabile del Procedimento.

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

L'importo delle spese relative dovrà risultare da un preciso, preventivo accordo.

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

L'Appaltatore, in esito all'esecuzione delle diagnosi energetiche sul complesso degli edifici e impianti affidati in gestione, allo scadere del primo triennio del contratto, dovrà presentare all'Amministrazione un nuovo Piano degli interventi finalizzato ad una ulteriore riduzione dei consumi energetici che l'Amministrazione ha facoltà di accettare secondo due formule distinte:

- 1) il "ritorno" dell'investimento avviene entro la durata contrattuale e viene reso possibile mediante lo storno totale o parziale, a beneficio dell'Appaltatore, della valorizzazione economica del risparmio energetico previsto: in tal caso l'Appaltatore provvede alle modifiche senza alcuna partecipazione economica dell'Amministrazione;
- 2) il "ritorno" dell'investimento si prolunga oltre il termine contrattuale: l'Appaltatore provvede alle modifiche con una partecipazione economica dell'Amministrazione da concordare con il preciso riferimento al caso specifico di che trattasi.

Nel caso di esigenze di estensione del servizio nel corso dell'appalto, l'Amministrazione può ricorrere all'istituto previsto dall'art. 57 comma 5 del D.Lgs. 163/2006 "Negoziazione privata senza il ricorso a procedure di gara ad evidenza pubblica", per inserire attività di natura similare a quella del presente appalto.

### **ART. 35 - RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI E COLLAUDO FINALE**

Gli impianti e i loro accessori nonché i locali interessati, alla fine del rapporto contrattuale, dovranno essere riconsegnati nello stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità in cui si trovavano all'atto dei relativi collaudi finali e dell'ultima relazione periodica di gestione, salvo il normale deperimento per l'uso.

Alle operazioni di collaudo finale per riconsegna degli impianti si applicheranno le norme stabilite dall'art. 120 del D. lgs. 163/2006 e smi e 215 e sgg. Del D.P.R 207/2010.

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

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

In particolare, il rendimento delle caldaie non dovrà risultare inferiore del 2% (e comunque non inferiore ai limiti fissati per legge), rispetto a quello accertato al collaudo delle opere realizzate (entrambi i valori del rendimento valutati alle stesse condizioni di funzionamento); le emissioni in atmosfera dovranno rientrare nei limiti prescritti.

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

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

## PARTE IV

### **ART: 36 -LIQUIDAZIONE DEL COMPENSO PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RAZIONALIZZAZIONE ED EFFICIENTAMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, PER LE EVENTUALI OPERE SUGLI EDIFICI E/O NUOVI IMPIANTI DI GENERAZIONE DI ENERGIA ELETTRICA E/O TERMICA DA FONTI RINNOVABILI E PER LE OPERE DI ADEGUAMENTO NORMATIVO**

L'Appaltatore, attraverso l'effettuazione del servizio energia plus sugli impianti oggetto dell'appalto e affidati in gestione (esistenti alla data odierna od installati ai sensi del presente capitolato), garantirà le prestazioni di efficienza degli stessi, massimizzando i risparmi energetico-gestionali conseguibili a fronte del servizio richiesto. Questi, come ampiamente descritto nel precedente art. 2, recupererà le spese d'investimento (oneri finanziari compresi) sostenute per la realizzazione degli interventi di risparmio energetico ed eventualmente per la generazione elettrica e/o termica da fonti rinnovabili condizionatamente al risparmio economico che gli stessi consentiranno di ottenere nell'esercizio del servizio in appalto, a parità di servizi resi, rispetto alla "spesa storica" di ciascuno dei **Comuni di Ozieri, Tula ed Erula**, assunta quale parametro economico di riferimento, ai fini dell'evidenziazione dei risparmi derivanti dalle predette tipologie d'intervento.

In particolare, il recupero da parte dell'Appaltatore dell'investimento effettuato (oneri finanziari compresi) per la realizzazione degli interventi proposti di efficientamento dei consumi energetici sui sistemi edificio-impianto dovrà avvenire unicamente mediante la valorizzazione economica del risparmio energetico (minor consumo di combustibile, minori costi ed interventi manutentivi ed eventualmente minori consumi di energia elettrica e/o termica) che l'Appaltatore s'impegna a conseguire mediante la messa in opera e l'esercizio delle opere e degli esistenti impianti oggetto d'appalto. Si ribadisce che ogni onere tecnico, logistico ed economico per la puntuale fornitura ed utilizzo del combustibile da riscaldamento è a totale carico dell'Appaltatore.

A tale riguardo si precisa che, fatto salvo quanto specificato in merito alle condizioni di riferimento che possono influire sulla variabilità del risparmio (cfr. art. 2), i costi addizionali causati da un eventuale maggior consumo, non imputabile a precise prescrizioni delle Amministrazioni di Ozieri, Tula ed Erula (aumento dei volumi, aumento incondizionato delle ore di funzionamento degli impianti rispetto alle disposizioni del DPR n. 74 del 16 Aprile 2013, ecc..) rispetto alle previsioni saranno sopportati esclusivamente dall'Appaltatore; al contrario, le maggiori economie dovute ad un minor consumo rispetto a quanto previsto, saranno interamente trattenute dall'Appaltatore.

Il recupero da parte dell'Appaltatore degli eventuali investimenti per nuove opere ed impianti per la generazione di energia elettrica e/o termica alimentati da fonti rinnovabili, oneri finanziari compresi, avverrà tramite una quota annua d'ammortamento secondo le previsioni di un piano di rientro dall'investimento presentato **nell'Al. G**, a corredo dell'offerta economica. Alla corresponsione di tale quota, farà fronte lo stesso Appaltatore utilizzando unicamente i risparmi economici garantiti dagli stessi nuovi impianti. In definitiva, tali nuovi investimenti in impianti effettuati a spese dall'Appaltatore, devono potere essere ripagati unicamente grazie ai risparmi che gli stessi nuovi impianti generano, entro il termine di durata dell'appalto.

A titolo esemplificativo, e per maggior chiarezza, si precisa che l'ammontare totale del risparmio ottenibile, sarà così composto:

- 1- Una prima quota di risparmio, evidenziata in rapporto alla componente elettrica, sarà prodotta dal mancato acquisto di energia elettrica da rete da parte di ciascuna delle Amministrazioni per effetto, sia del montante di kWh.elettrici autoprodotti mediante impianti alimentati da FER, sia della riduzione dei consumi elettrici grazie a qualsivoglia altra opera a parità di servizi resi, parametrata al costo del kWh.elettrico come da fattura emessa dal fornitore di energia elettrica verso l'Amministrazione.
- 2- Una seconda quota, sarà prodotta dal mancato acquisto di combustibile da parte dell'Appaltatore per utilizzo nelle centrali termiche, grazie alla valorizzazione dell'energia termica autoprodotta da impianti alimentati da FER.
- 3- Una terza quota, sarà prodotta dal minor consumo di combustibile a seguito degli interventi

di razionalizzazione dei consumi energetici (sugli involucri degli edifici, nonché sui sistemi di produzione, distribuzione e regolazione dell'energia termica) proposti dall'Appaltatore.

In ultimo, il recupero da parte dell'Appaltatore dell'investimento, oneri finanziari compresi, effettuato per la realizzazione degli interventi di adeguamento normativo, per la sola parte degli interventi non ripagati dai risparmi attesi, avverrà mediante la corresponsione da parte dei Comuni di Ozieri, Tula ed Erula, ciascuno per la sua parte di interventi di adeguamento normativo occorrenti, di una quota di ammortamento secondo l'importo annuo previsto dall'Appaltatore nel piano di ammortamento finanziario di cui all'All. H, da presentarsi in sede di offerta economica. Tale quota di ammortamento verrà rimborsata mediante risorse economiche proprie di ciascuno dei Comuni.

Pertanto, in quest'ultima eventualità, la Ditta concorrente dovrà precisare nel piano di ammortamento finanziario di cui all'All. H, distintamente la quota annua di compartecipazione spettante a ciascun Comune di Ozieri, Tula ed Erula.

### **ART.37 – PIANO DI OTTENIMENTO DEI RISPARMI**

Come anticipato nel precedente articolo 31, gli Operatori economici concorrenti dovranno presentare, in sede di offerta, una **Relazione Illustrativa** a corredo delle schede di cui agli **All. C, F, G e H** debitamente compilate, dove esporranno con dimostrazione tecnico-economica-gestionale le modalità con le quali perverranno all'ottenimento dei risparmi rispetto alla **“spesa storica”** sostenuta e posta a base di gara dalla Stazione Appaltante. Pertanto, chiariranno come questi risparmi consentano di ripagare le opere e lavori riferiti ai rispettivi All. F, G, H (fatti eventualmente salvi i lavori di adeguamento normativo non ripagati dai risparmi attesi). Tali valori dovranno essere riferiti per ciascun Comune.

Nei casi riconducibili a nuovi investimenti proposti dal concorrente, a sue spese, per il realizzo di impianti FER di cui all'All. G o comunque altri tipologie d'impianti che incidono sulla componente elettrica di spesa delle Amministrazioni, l'Operatore economico dovrà precisare se intenderà (ove possibile), o meno, operare la voltura a suo carico delle fatture elettriche per l'edificio/i che si avvantaggerà degli investimenti di tali impianti. In caso di voltura, le Amministrazioni riconosceranno il valore della spesa storica elettrica annua di quelle specifiche utenze, desunta dalle fatture del fornitore di energia elettrica nell'anno precedente a quello di entrata in funzione dei nuovi impianti realizzati dall'Appaltatore. Diversamente, dovrà precisare e dimostrare nella Relazione Illustrativa di cui sopra e nel Piano degli Investimenti, mediante un dettagliato piano tecnico-economico-finanziario, il corrispettivo annuo che la Stazione appaltante dovrà riconoscergli per il solo effetto del mancato acquisto di energia elettrica dalla rete debitamente contabilizzata dal distributore. Il valore del kWh proposto dall'offerente dovrà essere pari a quello medio di mercato al momento dell'offerta, poi revisionato di anno in anno per la durata dell'appalto come da successivo art. 45.

Nella Relazione Illustrativa e nel Piano degli Investimenti, gli Operatori economici dovranno anche precisare, a fini conoscitivi per la Stazione Appaltante, le eventuali ulteriori quote di risparmio che si genereranno a partire dall'anno di rientro degli investimenti realizzati, come dai seguenti punti 1) e 2).

- 1) - quota pari a euro/anno....., costituente il risparmio economico netto annuo, ad investimenti ripagati, garantito dall'effettiva produzione di kWh.e.
- 2) - quota pari a euro/anno....., costituente il risparmio economico netto annuo, ad investimenti ripagati, generato dal mancato acquisto di combustibile (da riscaldamento), garantito dagli interventi di efficientamento energetico

Tutti i risparmi ottenuti dall'Appaltatore come dai precedenti punti 1) e 2) resteranno nella sua totale disponibilità.

Per sintesi non esaustiva, nella **Relazione Illustrativa** gli Operatori economici evidenzieranno l'analisi dei costi-benefici derivanti dall'insieme degli interventi proposti, formuleranno un'analisi dei risparmi economici previsti, rapportati all'entità degli investimenti da effettuarsi dalla quale, oltre all'ammontare dell'investimento per tutti gli interventi proposti, il tasso d'interesse applicato nel calcolo dei piani finanziari d'ammortamento, la quota annua di ammortamento per ogni tipologia di investimento, si evincerà anche:

- (nel caso di proposte di nuovi impianti a valere sulla componente elettrica) montante annuo di kWh.e autoprodotti e/o risparmiati dettagliatamente indicati e garantiti a ciascuno dei Comuni di Ozieri, Tula ed Erula e corrispondente valorizzazione economica del costo annuo evitato di approvvigionamento, ai prezzi medi di mercato dell'energia elettrica alla data di offerta;

- (nel caso di proposte di nuovi impianti a valere sulla componente termica) montante annuo di kWh.t autoprodotti e/o risparmiati dettagliatamente indicati e garantiti a ciascuno dei Comuni di Ozieri, Tula ed Erula e conseguente valorizzazione del costo annuo evitato di combustibile tradizionalmente impiegato in centrale termica, ai prezzi medi di mercato dello stesso alla data di offerta;

- montante annuo di litri di combustibile da riscaldamento che l'Appaltatore, in termini di minor consumo, garantisce di risparmiare, espressi per ciascuno dei Comuni di Ozieri, Tula ed Erula, a seguito della realizzazione degli interventi di razionalizzazione ed efficientamento dei consumi energetici proposti sui sistemi edificio-impianto e conseguente valorizzazione economica del costo evitato annuo di gasolio tradizionalmente impiegato, ai prezzi medi di mercato alla data di offerta; precisa dimostrazione analitica che tale risparmio servirà al ripiano di tutti o parte degli investimenti per tutte le opere e lavori proposti (fatti eventualmente salvi i lavori di adeguamento normativo non ripagati dai risparmi attesi).

#### **ART. 38 - COMPOSIZIONE DEL CANONE ANNUO PER LA REMUNERAZIONE DEL SERVIZIO-ENERGIA PLUS**

Il canone annuo da corrispondersi all'Appaltatore, sarà determinato in ragione della spesa storica sopportata dai rispettivi Comuni per l'acquisizione ed utilizzo dei combustibili da riscaldamento, dei servizi e delle forniture per esercire gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione estiva, diminuita del ribasso presentato in offerta tenuto conto dell'incidenza del risparmio energetico garantito con la realizzazione del Piano degli Interventi mediante l'opzione del Finanziamento tramite Terzi.

Il canone annuo, che comprenderà al suo interno gli eventuali investimenti proposti dall'appaltatore e mirati al realizzo di nuove opere e/o di impianti per la generazione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili (G), gli investimenti mirati alla razionalizzazione ed efficientamento dei consumi energetici (F) e gli investimenti per le opere di adeguamento normativo (H), viene composto dalle seguenti voci:

**I)** Compenso forfettario annuo degli oneri di esercizio e conduzione, manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria relativi a tutti gli impianti e apparecchiature afferenti all'erogazione del servizio di riscaldamento, del servizio di condizionamento estivo e della eventuale "gestione elettrica e/o termica" degli impianti FER proposti dall'Appaltatore, ai sensi del presente capitolato, negli edifici oggetto dell'appalto. La componente **I** è soggetta a revisione prezzi (Art. 45).

**L)** Compenso annuo per la remunerazione delle quantità di energia termica (MWh.t), prodotta tramite processi di trasformazione dell'energia negli edifici/impianti oggetto dell'appalto. Tale compenso deriverà dal prodotto tra il corrispettivo unitario espresso in euro/MWh.t desumibile dall'offerta (cfr.**All.C-Offerta**) per le quantità dichiarate in sede di gara dalla Stazione Appaltante per ogni edificio, normalizzata rispetto alle ore di funzionamento reali e ai gradi giorni reali. Il valore del compenso annuo complessivo, risulterà quale somma delle quantità di energia termica così calcolate in tutti gli edifici/impianti oggetto d'appalto. La componente **L** è soggetta a revisione prezzi (Art. 45).

**M)** Eventuale compenso per la valorizzazione della componente elettrica. Nel caso di non voltura in capo all'Appaltatore delle utenze elettriche beneficiarie degli impianti per produzione di energia elettrica da FER, o per installazione di altri sistemi che consentano una riduzione dei consumi elettrici, prodotto unicamente dal mancato acquisto di energia elettrica dalla rete da parte di ciascuna delle Amministrazioni per effetto, sia del montante di kWh.elettrici prodotti mediante impianti alimentati da FER, sia della riduzione dei consumi elettrici grazie a qualsivoglia altra opera a parità di servizi resi, parametrata, in sede di offerta, al costo medio di mercato del kWh. elettrico e successivamente come da valore economico del kWh.e. desunto

dalle fatture emesse dal fornitore di energia elettrica verso le Amministrazioni. In caso di voltura delle utenze elettriche, la componente M risulterà pari al valore economico della spesa storica elettrica annua sostenuta dalle Amministrazioni per quelle specifiche utenze, desunta dalle fatture del fornitore di energia elettrica nell'anno precedente a quello di entrata in funzione dei nuovi impianti realizzati dall'Appaltatore, sempre a parità di servizi resi. La componente M è soggetta a revisione prezzi (Art. 45).

- N)** Eventuale quota di ammortamento annuo (oneri finanziari compresi) per la sola parte di opere di adeguamento normativo **non** ripagate dai risparmi attesi, come indicate nell'**All. H** presentato in sede di offerta dall'Operatore economico. In questo caso, il pagamento avverrà mediante risorse economiche proprie dei rispettivi Comuni, commisurate agli interventi necessari nei corrispondenti impianti oggetto d'appalto. La componente N non è soggetta a revisione prezzi (Art. 45).

La somma su base annua delle voci (I+L) non dovrà comunque eccedere il valore della "spesa storica" annua posta a base di gara.

Se, durante il periodo di validità del contratto, per intervenute esigenze dei Comuni (ampliamenti della volumetria da riscaldare, condizionare, ecc.), si verificasse un incremento del fabbisogno energetico degli edifici comunali (articoli 44 e 45 del presente Capitolato), per quanto attiene alla remunerazione della quota eccedente le quantità erogate costituenti il fabbisogno storico di riferimento, si provvederà moltiplicando le nuove quantità, debitamente contabilizzate, per i valori dei corrispettivi unitari indicati in offerta ed indicizzati secondo le modalità previste dal presente capitolato.

Alla fine di ogni anno di esercizio delle centrali termiche, il fabbisogno termico di energia stimato dalla Stazione appaltante sarà corretto in funzione del rapporto tra i gradi giorno effettivi e i gradi giorno convenzionali, per tenere conto delle variazioni climatiche stagionali, e rapportato alle ore di funzionamento effettive.

## **ART. 39 - CORRISPETTIVI UNITARI**

Ai fini della determinazione dei corrispettivi unitari, si fa riferimento a quelli desunti dall'offerta dell'aggiudicatario.

Ai soli fini di misura e controllo si procederà rispettivamente alle misure di energia termica erogata e contabilizzata sugli apparecchi contawattora termici, obbligatoriamente installati a cura dell'Appaltatore, piombati in sede di consegna delle aree, per tutte gli edifici oggetto d'appalto, nonché alle misure di energia elettrica fornita lette sui contatori piombati dal distributore.

La misura e controllo delle quantità erogate andrà pertanto effettuata così come segue:

- A1) Quantità di calore erogata alla distribuzione dei fluidi vettori termici, misurata su ciascuno dei generatori termici.

Corrispettivo espresso in euro/MWh.t

Le quantità di energia termica generata mediante impianti solari o altri, verranno contabilizzate solo ai fini di verifica del rispetto delle previsioni di autoproduzione effettuate dall'Appaltatore. In altri termini, la remunerazione di tale forma di autoproduzione è già ricompresa nei risparmi preventivati dall'appaltatore nell'attuazione del Piano degli Interventi.

- A2) Quantità di energia elettrica fornita, misurata in ciascun edificio con contatori piombati.

Corrispettivo espresso in euro/MWh.e

Le quantità di energia elettrica, generata mediante impianti fotovoltaici o risparmiata grazie ad altri impianti, verranno contabilizzate solo ai fini di verifica del rispetto delle previsioni di autoproduzione

effettuate dall'Appaltatore, nonché ai fini della parametrizzazione della quota annua di ammortamento ai MWhe realmente autoprodotti in caso di non voltura delle utenze elettriche in capo all'Appaltatore per il solo effetto di minore acquisto di energia elettrica da rete sostenuto rispettivamente dai Comuni di Ozieri, Tula ed Erula.

Le contabilizzazioni di cui al punto A1 saranno effettuate con tutte le necessarie apparecchiature e strumentazioni specificate in offerta, e saranno soggette a periodiche verifiche e taratura a cura dell'Appaltatore, sotto il controllo delle Amministrazioni, con cadenza almeno annuale. Esse dovranno essere collegate, anche ai fini della registrazione, memorizzazione e monitoraggio, al sistema informatizzato di supervisione e controllo, da prevedersi a cura dell'Appaltatore nel progetto gestionale.

In sede di consuntivazione annua l'Appaltatore dovrà obbligatoriamente fornire al Responsabile del Procedimento i dati relativi ai consumi in centrale termica delle quantità di combustibili da riscaldamento espresso in litri e/o Kg per ogni centrale termica.

#### **ART. 40 - SPECIFICA DEL COMPENSO PER LE MANUTENZIONI**

A maggior chiarimento di quanto espresso nei precedenti articoli, il corrispettivo forfettario per le manutenzioni, ricomprese nell'elemento **I** del polinomio costituente il canone annuo come da precedente articolo 38., è determinato come segue:

- compenso per la manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria anche a guasto (All Risk) di tutti gli impianti oggetto d'appalto, compresi gli impianti elettrici nei locali tecnici di centrali termiche, il sistema di distribuzione ed adduzione dei fluidi vettore e di alimentazione, gli elementi terminali (radiatori, fancoils, ecc.), gli impianti di condizionamento estivo e pompe di calore (aria-aria-, aria-acqua, ecc.), i condizionatori in ambiente interno (split, multisplit, fancoils, ecc.) oggetto di consegna all'Appaltatore e per tutti gli impianti proposti ed installati dall'Appaltatore ai sensi del presente capitolato per l'erogazione del servizio energia plus, è ricompreso nel forfait computato nel corrispettivo di cui alla voce **I** del polinomio costituente il canone annuo del servizio energia-plus, come previsto nel precedente art. 38;

Il servizio di manutenzione di cui sopra, verrà eseguito dall'Appaltatore in coerenza con le indicazioni fornite dall'Amministrazione appaltante nell'ambito **dell'Al. E**, secondo quanto previsto dai disciplinari manutentivi e dal progetto gestionale e manutentivo dallo stesso presentato in sede di offerta.

Per manutenzione programmata si intendono tutti quegli interventi atti a prevenire i danni derivanti dall'usura delle apparecchiature in movimento, nonché quelli derivati da corrosione delle parti metalliche.

Per manutenzione ordinaria si intendono, in accordo al DPR 412/93 e smi., le operazioni previste nei libretti d'uso delle apparecchiature e comunque quelle che si attuano in loco, con strumenti ed attrezzi di uso corrente; si limitano a riparazioni di lieve entità, bisognevoli unicamente di minuterie e che comportano l'impiego di materiali di uso corrente o la sostituzione di parti di modesto valore.

Per manutenzione straordinaria si intendono tutti, nessuno escluso, gli altri interventi di riparazione o sostituzione dei componenti dell'impianto non contemplati fra gli interventi di manutenzione ordinaria e programmata.

Il corrispettivo per il servizio di esercizio, conduzione, gestione e manutenzione, è rappresentato dall'elemento **I** del polinomio costituente il canone annuo offerto in sede di gara dall'Appaltatore, che comprende tanto il costo del personale quanto il costo per qualsiasi riparazione o sostituzione di macchinari e di apparecchiature e loro parti richiesta a seguito di guasti o anomalie di qualsiasi natura ed indipendentemente dalla causa dell'evento (fatti salvi i casi di forza maggiore).

Pertanto i Comuni di Ozieri, Tula ed Erula non dovranno sostenere alcun onere per la manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria degli impianti, delle macchine, attrezzature ed apparecchiature oltre a quello già compreso nel corrispettivo esposto in offerta.

Come precisato nel precedente art. 9 lettera l), dal corrispettivo onnicomprensivo per le manutenzioni e ripristino guasti sono escluse le tubazioni del sistema di distribuzione dei fluidi vettori non ispezionabili in sede di sopralluogo obbligatorio, quindi quelle tubazioni sottotraccia muraria o comunque non ispezionabili a vista, che si rendesse necessario sostituire per obsolescenza o per altre cause di degrado tecnico. In tali casi verranno ricompensati i costi del materiale e dell'eventuale sistema coibente, incluse manodopera, smontaggi, trasporti, sfridi, trasporto a discarica autorizzata, saldature, giunti, raccordi e materiale, opere murarie di scasso e di ripristino, pitture, ecc..

#### **ART. 41 - MODALITA' DI PAGAMENTO**

Ai fini della remunerazione, a partire dal primo anno di gestione, l'Amministrazione appaltante corrisponderà in 12 quote mensili all'Appaltatore l'importo dovuto all'aggiudicatario. La componente **M** quando dovuta, sarà corrisposta in ratei semestrali posticipati all'effettiva entrata in servizio degli impianti realizzati, la componente **N** se dovuta sarà corrisposta in 12 quote mensili all'Appaltatore sino a conclusione dell'importo aggiudicato a partire dal mese successivo dalla conclusione delle opere.

La fatturazione degli importi, oneri finanziari compresi, determinati come descritto nell'art. 38, sarà inoltrata all'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione contraente con cadenza mensile, entro i primi 15 giorni del mese successivo, secondo le seguenti modalità:

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| Voce <b>I</b> del canone | 1/12 del valore del forfait annuo degli oneri di esercizio e conduzione, manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria relativi a tutti gli impianti e apparecchiature afferenti all'erogazione del servizio di riscaldamento, del servizio di condizionamento estivo e della eventuale "gestione elettrica e/o termica" degli impianti FER proposti dall'Appaltatore, ai sensi del presente capitolato, negli edifici oggetto dell'appalto.   |
| Voce <b>L</b> del canone | 1/12 della valorizzazione economica annua dell'energia erogata (MWh.t), calcolata moltiplicando il corrispettivo unitario (euro/MWh.t) desumibile dall'offerta nell'Al. C, per le quantità dichiarate in sede di gara dalla Stazione Appaltante per ogni edificio, normalizzata rispetto alle ore di funzionamento reali e ai gradi giorni reali, contabilizzate nel mese precedente;  |
| Voce <b>M</b> del canone | eventuale compenso semestrale posticipato:<br>- nel caso di non voltura in capo all'Appaltatore delle utenze elettriche beneficiarie degli impianti per produzione di energia elettrica da FER, o per installazione di altri sistemi che consentano una riduzione dei consumi elettrici, la componente <b>M</b> che la Stazione Appaltante riconoscerà all'aggiudicatario risulterà pari al valore economico prodotto unicamente dal mancato acquisto di energia elettrica da rete da parte di ciascuna delle Amministrazioni per effetto, sia del montante di kWh.elettrici prodotti mediante impianti alimentati da FER, sia della riduzione dei consumi elettrici grazie a qualsivoglia altra opera a parità di servizi resi, parametrata al costo del kWh.elettrico medio di mercato in sede d'offerta e successivamente come da valore economico del kWh.e. desunto dalle fatture emesse dal fornitore di energia elettrica verso le Amministrazioni.<br>- in caso di voltura delle utenze elettriche, la componente <b>M</b> che la Stazione Appaltante riconoscerà all'aggiudicatario risulterà pari al valore economico della spesa storica elettrica annua sostenuta dalle Amministrazioni per quelle specifiche utenze, desunta dalle fatture del fornitore di energia elettrica nell'anno precedente a quello di entrata in funzione dei nuovi impianti realizzati dall'Appaltatore, sempre a parità di servizi resi. |

Voce N del canone

1/12 della eventuale quota di ammortamento oneri finanziari compresi relativa all'investimento per gli interventi di adeguamento normativo **non** ripagati dai risparmi attesi come dichiarato in sede di offerta dall'Appaltatore nell'**All. H**; a partire dal mese successivo dalla conclusione delle opere.

Il pagamento delle somme non contestate avverrà entro i termini di tempo previsti dalle vigenti normative a far data dal ricevimento della fattura. Limitatamente alle somme contestate, ove le parti non raggiungessero subito un bonario accordo, le ragioni del dissenso potranno essere deferite alla competente sede giudiziaria.

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

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

Il pagamento del corrispettivo spettante è, comunque, subordinato al parere favorevole della del Direttore del Servizio Tecnico o di suo formale delegato in qualità di Responsabile dell'esecuzione del contratto.

## **ART. 42 - DEPOSITO CAUZIONALE**

### Cauzione provvisoria:

è costituita dall'impresa in conformità con il D.Lgs 163/2006 e smi. e come impartito dal Disciplinare di gara. La cauzione deve avere validità di almeno 180 (centottanta) giorni successivi dal termine ultimo di presentazione dell'offerta. Essa è restituita ai concorrenti non aggiudicatari, dopo l'aggiudicazione definitiva, ed al concorrente aggiudicatario all'atto della stipula del contratto; tali documentazioni devono contenere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La cauzione provvisoria dovrà essere rilasciata secondo lo schema tipo 1.1 approvato con decreto del Ministero delle Attività Produttive del 12/03/2004 n. 123 ed eventuali successive modificazioni. Ai fini della ammissione alla gara, il concorrente è abilitato a presentare la sola scheda tecnica allegata alla predetta polizza tipo, debitamente compilata e sottoscritta dalle parti contraenti. **Avvertenza:** a pena di esclusione dalla gara, alla documentazione rilasciata da istituti di credito, compagnie assicuratrici o intermediari finanziari a tal uopo autorizzati deve essere allegata una autodichiarazione accompagnata da copia di un documento di riconoscimento dell'agente sottoscrittore da cui si evinca inequivocabilmente il potere di firma o rappresentanza dell'agente che sottoscrive la cauzione ovvero la sottoscrizione dell'agente medesimo deve essere autenticata da un notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato ai sensi delle vigenti leggi. Nel caso di imprese da raggrupparsi, la cauzione, qualora costituita nella forma della polizza fidejussoria, dovrà essere intestata, a pena di esclusione, a tutte le imprese che costituiranno il Raggruppamento Temporaneo di Imprese. Ai sensi dell'art. 75 comma 8 del D.lgs nr. 163/2006, la documentazione dovrà essere corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore a rilasciare la garanzia fidejussoria per l'esecuzione del contratto, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

### Cauzione definitiva:

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

Si applica l'articolo 75, comma 7 del D. Lgs 163/2006.

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

La medesima è progressivamente svincolata a misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite massimo del 75% (settantacinqueper cento) dell'iniziale importo garantito. Lo svincolo è automatico, senza necessità di benestare del committente, con la sola condizione della preventiva consegna all'istituto garante, da parte dell'Appaltatore, degli stati di avanzamento nell'esecuzione dell'appalto di analogo documento, in originale o in copia autentica, attestanti l'avvenuta esecuzione. L'ammontare residuo, pari al 25 per cento dell'iniziale importo garantito, sarà svincolato secondo la normativa vigente nel periodo di riferimento. La mancata costituzione della garanzia in parola, determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria di cui all'articolo 75 da parte del committente, che provvederà a valutare la convenienza, ai sensi dell'Art. 81 del D. Lgs 163/2006, di aggiudicare l'appalto al concorrente che segue immediatamente nella graduatoria.

La garanzia copre gli oneri per il mancato od inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione.

#### **ART. 43 - GARANZIA ASSICURATIVA DELLA RESPONSABILITA' CIVILE E PERFORMANCE BOND**

L'Appaltatore, prima della firma del contratto, dovrà stipulare una polizza assicurativa della responsabilità civile verso tutte le Amministrazioni ed i suoi dipendenti, verso i terzi e verso i propri addetti, avente la stessa durata del contratto, con un massimale unico espresso nel Disciplinare di Gara.

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

La garanzia dovrà altresì comprendere:

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

L'Appaltatore è inoltre tenuto a stipulare, entro lo stesso termine di cui sopra, un **"performance bond"** cioè un'assicurazione della responsabilità verso il committente per la perfetta esecuzione di tutti gli obblighi derivanti dal presente appalto. Tale assicurazione garantirà il risarcimento dei danni dovuto dall'Appaltatore alla Stazione Appaltante, in relazione a qualsiasi inadempimento delle obbligazioni assunte, per l'importo che risulti superiore a quello della cauzione, per un massimale espresso nel Disciplinare di Gara.

#### **ART. 44 -PERIODO, ORARIO E PARAMETRI DI EROGAZIONE DEL SERVIZIO - VOLUMETRIE - VARIAZIONI**

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere una suppletiva erogazione di calore, oltre agli orari stabiliti da legge, per eventuali ed insindacabili esigenze operative.

La suppletiva erogazione di calore eventualmente richiesta dall'Amministrazione, verrà remunerata dal prodotto tra il corrispettivo unitario euro/MWh.t, desumibile dall'offerta (**cf. All.C-Offerta**) e la quantità di energia espressa in MWh.t dichiarata in sede di gara dalla Stazione Appaltante in quello stesso edificio, normalizzata rispetto alle ore di funzionamento reali e ai gradi giorni reali.

L'Amministrazione avrà la facoltà di escludere o aggiungere uno o più edifici nell'ambito del presente contratto, tali modifiche saranno formalizzate dall'Amministrazione all'Impresa.

Nel caso in cui gli edifici vengano ristrutturati e/o utilizzati per diverse esigenze, il servizio verrà modificato per tenere conto delle modifiche apportate.

Per tutte le aggiunte e/o riduzioni i corrispettivi saranno determinati in base alla nuova volumetria e al fabbisogno termico di energia primaria.

Nel caso in cui l'Amministrazione, nel corso dell'appalto, avesse la necessità di incorporare uno o più immobili tra quelli dati in affidamento e nell'ipotesi in cui su tali immobili l'Appaltatore avesse già realizzato uno o più interventi di riqualificazione, di adeguamento normativo o di nuovi impianti previsti in sede di offerta, l'Amministrazione riconoscerà all'Appaltatore la quota residua dell'ammortamento degli interventi realizzati, in funzione delle quote di ammortamento espresse dallo stesso appaltatore in sede di offerta per tali edifici.

L'Amministrazione appaltante, almeno 10 (dieci) giorni lavorativi prima dell'inizio di ogni Stagione di riscaldamento, dovrà indicare all'appaltatore, nei limiti previsti e consentiti dal DPR 412/93:

- gli orari di riscaldamento ordinari (normalmente la durata stagionale secondo quanto previsto dal DPR 412/93);
- la data di prima accensione e di ultimo spegnimento degli Impianti Termici.

L'Amministrazione appaltante, nel corso dell'intera fornitura, comunicando la richiesta per iscritto via fax o mail certificata all'Appaltatore con almeno 48 ore di preavviso, ha facoltà di stabilire:

- Variazioni degli orari di riscaldamento ordinari, orari straordinari "una tantum" e periodi di sospensione del riscaldamento.
- Variazioni nella data di prima accensione o ultimo spegnimento degli Impianti Termici, nei limiti del DPR 412/93.

Per gli edifici che dispongono di diverse zone servite da circuiti indipendenti o separabili con altri dispositivi (es. valvole di zona, ecc.), è facoltà dell'Amministrazione ordinare orari di riscaldamento anche limitati a singole zone.

Le spettanze della ditta appaltatrice risulteranno applicando il corrispettivo unitario al volume parziale riscaldato, senza che l'appaltatore possa pretendere nessun compenso aggiuntivo.

In tal caso, non si potrà esigere il rispetto delle temperatura richiesta per i vani direttamente comunicanti con le zone non riscaldate senza possibilità di chiusura, tipicamente corridoi e scale.

Allo scopo di poter usufruire maggiormente della suddetta facoltà, l'Amministrazione si riserva il diritto di eseguire, anche a sue spese, i lavori necessari ad aumentare le possibilità di zonizzazione nei vari edifici, senza che l'appaltatore abbia niente a pretendere.

Le temperature minime da rispettare per le diverse categorie di edifici sono le seguenti, salvo diverse disposizioni di legge e con contestuale modificazione del prezzo:

aule, soggiorni, corridoi e disimpegni	+20°C +2°C
corridoi e disimpegni delle scuole	+18°C +2°C
uffici	+20°C +2°C
palestre	+16°C +2°C
spogliatoi	+22°C +2°C
uffici pubblici ed edifici ad uso pubblico	+20°C +2°C

La temperatura prescritta deve essere garantita durante tutto l'orario di effettiva occupazione degli ambienti, secondo le necessità di servizio ed il tempo di utilizzazione indicate dall'Amministrazione.

I ricambi naturali dell'aria verranno effettuati in modo da non compromettere la messa a regime nei tempi normalmente previsti.

L'Appaltatore deve esporre presso ogni impianto una Tabella in cui deve essere indicato:

- il periodo annuale di esercizio dell'impianto termico;
- l'orario di attivazione giornaliera definito dall'Amministrazione;
- le generalità ed il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico.

L'Appaltatore deve garantire il mantenimento di condizioni atte a prevenire i danni causati dal gelo, mettendo in atto gli opportuni accorgimenti nel periodo di inattività degli impianti, anche a seguito di variazioni del periodo di funzionamento.

L'acqua calda, dove richiesta e dove gli impianti lo consentano, dovrà essere fornita ad una temperatura di immissione della rete di distribuzione di 48 gradi centigradi, anche fuori dell'orario di riscaldamento degli edifici.

La fornitura di acqua calda è prevista anche nel periodo in cui gli impianti di riscaldamento sono spenti e i bollitori potranno funzionare elettricamente o con caldaie apposite o con fonti rinnovabili.

E' a carico dell'Appaltatore la manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria delle apparecchiature sopra citate per un periodo di 365 giorni all'anno per l'intera durata dell'appalto.

La tolleranza ammessa sulla temperatura dell'acqua sanitaria è di gradi +/- 5° centigradi.

L'Amministrazione si riserva di eseguire il controllo giornaliero per mezzo dei suoi incaricati e di chiedere l'intervento di tecnici dell'Impresa per l'accertamento in contraddittorio della conservazione degli impianti e la regolarità della combustione nei generatori di calore.

Le volumetrie da utilizzare per le rendicontazioni ed utilizzate per la contabilizzazione e per il calcolo di stima dell'energia primaria per il riscaldamento occorrente per gli edifici oggetto d'affidamento del servizio, sono quelle degli edifici indicati nell'Al. A "elenco degli edifici e degli impianti oggetto dell'affidamento in gestione", fatte salve eventuali richieste di verifiche in contraddittorio e conseguenti correzioni dei valori riscontrati durante l'esecuzione del contratto.

Pertanto, se dalle verifiche risulterà un errore maggiore del 5% rispetto ai valori stimati del calcolo dell'energia primaria per il riscaldamento, i volumi e di conseguenza i valori di fabbisogno di energia termica per riscaldamento con le relative valorizzazioni economiche, verranno aggiornati e economicamente compensati a valere dalla stagione in corso. Ove risulti un errore maggiore del 10%, l'aggiornamento e la compensazione economica verrà fatta anche per le stagioni precedenti già liquidate. Si potrà procedere ad analogia revisione e verifica in contraddittorio anche per la quantificazione del fabbisogno elettrico e di relativa spesa sostenuta dall'Amministrazione appaltante per ciascuno degli edifici oggetto d'appalto; la Stazione appaltante si impegna a fornire per l'esame di verifica, ogni necessaria fattura elettrica rilasciata dal fornitore di energia elettrica.

#### **ART. 45 - REVISIONE PREZZI**

In conformità all'art. 115 del D. Lgs 21/04/2006 n. 163, è soggetto a revisione prezzi l'intero canone annuo presunto posto a base d'asta ed il costo degli oneri per la sicurezza.

Ai fini della revisione prezzi per la remunerazione del servizio energia plus (articolo 38 del presente Capitolato) si specifica che l'elemento **L** del polinomio costituente il canone annuo sarà soggetto a revisione per il 100% del prezzo del combustibile da riscaldamento, mentre l'elemento **I** sarà soggetto a revisione per il 100% del prezzo della manodopera.

La revisione sarà operata attraverso apposita istruttoria condotta dal dirigente responsabile del Servizio Tecnico della Stazione Appaltante sulla base dei dati di cui all'articolo 7, comma 4, lettera c) e comma 5 e 5bis del medesimo D. Lgs.n.163 del 21/04/2006.

Nella sola ipotesi di oscillazioni del prezzo del combustibile superiori alla soglia del 10% del costo annuale previsto, il canone per il solo consumo del combustibile corrisposto, potrà essere oggetto di immediata revisione per il solo periodo di superamento della soglia. Tale variazione inciderà unicamente sull'elemento **L** del polinomio costituente il canone annuo per la remunerazione del servizio energia plus (articolo 38 del presente Capitolato).

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

Per la revisione dell'eventuale elemento **M** del canone, si specifica che i prezzi unitari relativi all'eventuale fornitura del MWh elettrico devono intendersi soggetti ad adeguamento annuale nello stesso rapporto di variazione del costo di approvvigionamento dell'energia elettrica tramite rete.

L'eventuale elemento **N** del canone non è soggetto a revisione prezzi.

Ogni eventuale quota aggiuntiva relativa alla revisione dei prezzi verrà fatturata insieme con il saldo ed il conguaglio di fine anno.

#### **ART. 46 - CESSIONE DEI CREDITI**

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

Alla cessione dei crediti sarà applicabile l'art. 117 del D.Lgs 163/2006 smi.

#### **ART. 47 - SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE**

Le spese di bollo, e registrazione del contratto, degli atti di consegna o riconsegna ed altri ad esso inerenti, sono a carico dell'Appaltatore; sono a carico dello stesso Appaltatore tutte le spese e le tasse che riguardano, per qualsivoglia titolo o rapporto, il contratto o l'oggetto del medesimo.

#### **ART. 48 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO – CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA**

L'Amministrazione ha la facoltà di risolvere il contratto, ai sensi del art. 1453 c.c., nei seguenti casi:

- interruzione del servizio protratto, senza giustificato motivo, per 15 giorni anche non consecutivi nell'arco dell'intera durata contrattuale, o 3 giorni consecutivi;
- ripetute e gravi inosservanze di norme legislative o regolamentari in materia di sicurezza degli impianti, di prevenzione incendi e di inquinamento atmosferico;
- grave inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie delle maestranze;
- associazione, anche in partecipazione, o raggruppamento temporaneo di imprese non dichiarati in precedenza;
- intervenuta emanazione nei confronti dell'appaltatore di un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. 1423/56, ovvero intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per frodi nei riguardi della stazione appaltante, di subappaltatori, di fornitori, di lavoratori o di altri soggetti interessati ai lavori e legati all'Assuntore;
- gravi violazioni delle clausole contrattuali che compromettano la regolarità del servizio.

Nei predetti casi e in ogni altra ipotesi di risoluzione anticipata del rapporto, l'Appaltatore avrà diritto al rimborso, da parte dell'ente, delle quote di ammortamento dei costi dei lavori, già realizzati, corrispondenti al periodo mancante alla scadenza naturale del contratto, con l'applicazione dello sconto per l'anticipata corresponsione della somma dovuta, fatto salvo il diritto dell'Ente al risarcimento dei danni conseguenti alle violazioni degli obblighi contrattuali e/o normativi sopraindicati.

#### **ART. 49 – NORME FINALI E DI RINVIO**

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

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

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

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

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