



**COMUNE DI SANLURI**  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

POR FESR Sardegna 2014-2020 - Asse prioritario IV "Energia sostenibile e qualità della vita"  
"Azioni 4.1.1 e 4.3.1."

"Interventi di efficientamento energetico negli edifici pubblici e di realizzazione di microreti  
nelle strutture pubbliche nella Regione Sardegna";

**PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI BENI E SERVIZI PER  
LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E GESTIONE TECNOLOGICA  
DEGLI EDIFICI COMUNALI.**

**CUP J96C18000110006 - J96C18000120006**

**CIG: 8969094A81**

**RdO: rfq\_381934**

**CAPITOLATO PRESTAZIONALE**



COMUNE DI SANLURI  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

## SOMMARIO

1. OGGETTO E FINALITA' .....	3
2. ELEMENTI ECONOMICI E DURATA DELLA CONCESSIONE .....	3
3. ATTIVITA' E SERVIZI PREVISTI NELLA CONCESSIONE .....	4
4. CONSEGNA DEGLI EDIFICI E AVVIO DELLA FASE 1 .....	6
5. SPECIFICHE TECNICHE DEI SISTEMI IMPIANTISTICI.....	7
6. FASE II CONDUZIONE GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA.....	8
7. GESTIONE E PRONTO INTERVENTO .....	12
8. PENALI .....	14
9. RICONSEGNA DEGLI EDIFICI.....	16
10. ALLEGATI.....	17



COMUNE DI SANLURI  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

## 1. OGGETTO E FINALITA'

L'affidamento si prefigge di attuare una serie di interventi di efficientamento energetico negli edifici comunali oggetto della concessione, con l'obiettivo di contenere i costi operativi connessi alla gestione degli immobili, migliorare l'efficienza del sistema edificio impianto, ridurre le emissioni climalteranti in coerenza con quanto previsto dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile approvato dalla Amministrazione con l'adesione al Patto dei Sindaci, migliorare il comfort degli ambienti lavorativi. Gli interventi previsti dall'Amministrazione vengono finanziati nel quadro POR-FESR 2014-2020, e pertanto sono stati preventivamente individuati e parametrati a seguito di diagnosi energetiche appositamente redatte. Nell'ottica del coinvolgimento di soggetti privati specificamente operanti nel settore dell'efficienza energetica, e con l'obiettivo di incoraggiare la partecipazione di capitale privato nella realizzazione di opere di pubblica utilità, è stata individuata la modalità dell'affidamento in concessione. La scelta dell'aggiudicatario è impostata prevedendo la possibilità in capo alla E.S.Co di proporre autonomamente soluzioni migliorative sia sul piano tecnico che a livello finanziario rispetto alle condizioni tecnico-economiche fissate come base di gara, che devono comunque essere rispettate, stimolando la capacità di proposta di ulteriori soluzioni tecnologiche e la disponibilità all'impiego di ulteriore capitale di rischio da parte dei privati, oltre quanto disposto dalla normativa di riferimento.

Scopo del presente Capitolato è definire i livelli minimi di servizio richiesti al Concessionario per l'intera durata del contratto. Restano comunque a carico del Concessionario tutte quelle operazioni che, pur non di seguito specificate, si rendessero necessarie od opportune per l'effettuazione del servizio di esercizio e di manutenzione secondo criteri di efficienza, tempestività e regola d'arte, e comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e dalle future evoluzioni normative.

## 2. ELEMENTI ECONOMICI E DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione è temporalmente articolata in due fasi. La fase 1, nella quale devono essere effettuati gli interventi di riqualificazione energetica previsti nella proposta tecnica oggetto di finanziamento pubblico, oltre a quelli eventualmente proposti dal



**COMUNE DI SANLURI**  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

Concessionario in sede di aggiudicazione. La fase 2 prevede la gestione degli edifici e delle opere impiantistiche preesistenti e realizzate nel corso della Fase I per la residua durata di otto anni: pertanto la durata complessiva della concessione è di nove anni. L'importo fissato per la realizzazione dell'intervento ammonta a complessivi € 779.572,97, di cui per la realizzazione dei lavori di riqualificazione € 588.464,52, secondo la proposta tecnica dell'Amministrazione concedente, come da quadro economico. Le somme a disposizione per esecuzione dell'intervento ammontano a complessivi € 191.108,45 comprendenti onorari, I.V.A. ed altri oneri connessi.

A fronte dell'importo complessivo suindicato di € 779.572,97, la quota minima di finanziamento privato, a termini dell'art. 180 co. 6 D.lgs 50/2016 risulta essere di € 246.190,59. A fronte della quota di finanziamento e dei servizi di gestione e manutenzione l'Amministrazione concedente corrisponderà un canone di servizio secondo i criteri esposti nell'art. 12 del Contratto EPC e nell'art. 6 dell'Allegato Q2 (Appendice 2 del Capitolato Prestazionale): durante la fase di realizzazione/gestione l'importo viene stabilito in € 31.619,21/anno soggetto a ribasso comprensivo dell'IVA al 22%, equivalente al costo storico relativo alla somma degli importi relativi all'approvvigionamento del vettore energetico e ai canoni manutentivi e al ritorno dell'investimento soggetto a ribasso. Da quanto precede, l'importo complessivo della concessione, comprensivo del contributo pubblico di € 494.073,97 ai sensi dell'art. 180 co. 6 D.lgs 50/2016, viene stimata in complessivi € 778.646,86, di cui € 284.572,89 per servizi nel corso della gestione, importi I.V.A. compresa, riconducibili all'importo stimato di completamento opere e gestione delle stessa a seguito di realizzazione di smart grid. Gli importi sono indicati al netto del finanziamento in capo al concessionario e delle eventuali proposte economiche migliorative in sede di gara rispetto alla quota minima prefissata del 51% del finanziamento tramite terzi, oltre che del maggior investimento relativo a eventuali ulteriori interventi di efficientamento energetico discrezionalmente proponibili dai concorrenti in sede di gara.

### **3. ATTIVITA' E SERVIZI PREVISTI NELLA CONCESSIONE**

Per conseguire e mantenere gli obiettivi minimi fissati in gara per la Concessione, il Concessionario dovrà espletare le attività e i servizi di seguito elencati:

- Realizzazione degli interventi di riqualificazione tecnologica e edilizia dei fabbricati comunali, come previsto in sede di accesso al finanziamento Bando POR-FESR Sardegna 2014-2020 – “Energia Sostenibile e qualità della vita” - Asse Prioritario IV “ Azioni 4.1.1 – 4.3.1 Interventi di efficientamento energetico negli edifici pubblici e di realizzazione di micro reti nelle strutture pubbliche nella Regione



**COMUNE DI SANLURI**  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

Sardegna”, oltre a quegli interventi ulteriori eventualmente proposti dal Concessionario in fase di gara;

- La manutenzione ordinaria e la gestione tecnologica degli edifici oggetto della concessione, incluse tutte le attività e le operazioni atte a garantire la funzionalità e l'efficienza, il comfort del personale lavorativo operante negli edifici, il benessere dell'utenza esterna, la sicurezza e l'efficienza dei sistemi impiantistici, il costante adeguamento alle normative di settore, le operazioni atte a preservare nel tempo il valore degli investimenti, gli interventi di riparazione e di implementazione che si rendessero necessari durante la durata della Concessione;
- L'esercizio e la conduzione degli impianti tecnologici con l'assunzione del ruolo di “terzo responsabile” ai sensi del D.P.R. 74 /2013, in maniera conforme alle leggi e alle normative tecniche vigenti nel tempo, inclusa la normativa in tema di risparmio, di contenimento e di miglioramento della performance energetica;
- La fornitura del vettore energetico, costituito unicamente da energia elettrica, sia durante la fase I di realizzazione degli interventi che durante tutta la durata della concessione, secondo le modalità di misura e i criteri di remunerazione stabiliti nel presente Capitolato Prestazionale e nel Contratto. La fonte energetica, a interventi di riqualificazione conclusi, sarà in massima parte prodotta dal campo solare fotovoltaico da realizzare sulla copertura della scuola.
- L'espletamento delle attività sub procedurali, inclusa la predisposizione di documenti tecnici necessari a ottenere autorizzazioni, assensi, pareri comunque denominati, da enti preposti al loro rilascio ai fini della realizzazione degli interventi di efficientamento e nella successiva fase II della Concessione. Il Concessionario dovrà altresì rispondere di qualsiasi contravvenzione eventualmente elevata dalle competenti autorità per inadempienze o irregolarità connesse alla gestione degli impianti.
- La manutenzione straordinaria degli impianti esistenti e delle opere previste in progetto, sui nuovi impianti realizzati inclusi quelli proposti dal Concessionario durante tutto il periodo contrattuale.
  - L'implementazione e successiva gestione del sistema di misurazione delle prestazioni energetiche, secondo le modalità descritte nel Contratto EPC e nel Piano di Monitoraggio e Verifiche delle Prestazioni (PMVP –Appendice Allegato Q2)

Sono escluse dalla concessione le seguenti prestazioni e attività, oggetto di contratti di fornitura e affidamenti ad altri soggetti:

- La fornitura dell'acqua potabile



**COMUNE DI SANLURI**  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

- Il servizio di manutenzione degli impianti elevatori
- Il servizio di manutenzione periodica dei presidi antincendio
- I servizi di pulizia dei locali
- I servizi di manutenzione del verde esterno
- I servizi di gestione e manutenzione di server, rack e altri apparati interconnessi alla rete comunale di trasmissione voce/dati in fibra ottica.

Restano a totale carico del Concessionario gli onorari previsti e necessari per l'espletamento delle prestazioni relative alla Direzione dei Lavori, misure e contabilità, Coordinamento per la Sicurezza in fase di esecuzione delle opere da realizzarsi nella Fase 1 e già quantificati dall'Amministrazione come indicato nel Quadro economico e del Collaudo tecnico Amministrativo.

#### **4. CONSEGNA DEGLI EDIFICI E AVVIO DELLA FASE 1**

Entro 15 giorni dalla sottoscrizione del contratto l'Amministrazione Concedente procederà alla consegna dei fabbricati oggetto delle prestazioni. In tale occasione si procederà in contraddittorio tra le parti alla ricognizione dei locali e degli impianti, e alla redazione di un verbale dello stato di fatto del sistema edificio impianti.

A far data dalla presa in consegna dei fabbricati il Concessionario dovrà attuare le seguenti attività, secondo le tempistiche indicate:

- Entro 5 giorni dalla consegna provvedere alla voltura dei contratti di fornitura di energia elettrica, secondo quanto indicato all'art. 7 del Contratto.
- Nei termini previsti per la conclusione della fase I, ovvero 15 giorni naturali e consecutive a partire dalla data del verbale di consegna dei fabbricati, il Concessionario deve attuare tutti gli interventi previsti nel progetto esecutivo approvato. Detta tempistica potrà essere prorogata esclusivamente per cause non riferibili alla responsabilità del Concessionario; si fa riferimento alle previsioni di cui all'art. 5 lett. "b" e "c" del Contratto.
- Nel corso della Fase I il Concessionario deve comunque provvedere alle operazioni di gestione e manutenzione degli edifici, in conformità alle schede tecniche in Appendice Q3.



COMUNE DI SANLURI  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

## 5. SPECIFICHE TECNICHE DEI SISTEMI IMPIANTISTICI

Vengono descritte nei paragrafi che seguono le caratteristiche di base richieste in relazione agli interventi di efficientamento previsti nelle schede tecniche di progetto. I requisiti sono conformi ai parametri individuati in fase di formulazione della proposta tecnica validata dagli uffici regionali per la concessione della quota di finanziamento pubblico, e devono pertanto trovare rispondenza nelle proposte formulate dai concorrenti in fase di gara. Le soluzioni proposte, sia alternative che supplementari devono rispondere al criterio del miglioramento delle prestazioni sotto il profilo energetico e ambientale.

### **5.1 LA SMART GRID**

La Smart Grid è realizzata con l'obiettivo di fornire l'energia elettrica necessaria ai fabbisogni degli edifici e rendere i 2 edifici quanto più possibile energeticamente autosufficienti. La rete è costituita da un campo solare fotovoltaico per la generazione di energia elettrica con potenza di picco complessiva almeno pari a 113,49 kWp.

La potenza di picco indicata deve poter coprire una quota importante dei consumi di energia elettrica degli edifici, al netto degli interventi di efficientamento energetico minimi richiesti dal presente bando di gara.

I 2 edifici saranno connessi tra loro e avranno un unico punto di connessione alla rete elettrica del Distributore locale.

La Smart Grid è dotata di un sistema di accumulo elettrochimico a ioni di litio almeno pari a 50,4 kWh e inverter di tipo ibrido ovvero capaci sia di convertire l'energia in arrivo dal campo fotovoltaico che gestire la carica e la scarica del sistema di accumulo elettrico. Gli inverter devono essere connessi al sistema di accumulo elettrochimico integrato sul lato DC del/i convertitore/i, essere perfettamente accoppiabili alle caratteristiche dei moduli e delle stringhe fotovoltaici e inoltre devono poter operare secondo i parametri elettrici in ingresso e in uscita del sistema di accumulo.

Il sistema di connessione dovrà essere conforme alla norma per gli impianti in media tensione CEI 0-16 e rispettare quanto stabilito dall'Autorità per l'Energia nelle delibere 574/2014 e 642/2014.

La Smart Grid dovrà essere costituita da un livello di gestione di complessità "alta", le cui caratteristiche sono specificate nei successivi paragrafi; la rete deve essere equipaggiata con 1 colonnina di ricarica per veicoli elettrici in modalità bidirezionale V2G (Vehicle to Grid), secondo quanto previsto nel computo metrico estimativo e nel CSA, in modo da considerare gli stessi veicoli anche come sistemi di stoccaggio in grado non solo di assorbire energia dalla smart grid, ma anche di erogarne nei momenti di bisogno individuati (sulla base dell'algoritmo di gestione della smart grid).



COMUNE DI SANLURI  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

**a) Campo di generazione fotovoltaico**

I moduli fotovoltaici dovranno avere le caratteristiche minime previste dal progetto ed indicate nel capitolato speciale d'appalto e nel computo metrico estimativo.

**b) Sistema di accumulo elettrochimico**

Il sistema di accumulo da realizzare dovrà avere le caratteristiche minime previste dal progetto ed indicate nel capitolato speciale d'appalto e nel computo metrico estimativo.

**c) Sistema di gestione e monitoraggio della Smart grid**

Le caratteristiche del sistema di gestione della Smart Grid sono riportate nell'Appendice Q2 ( Piano di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni)

**d) Colonnine di ricarica**

Le caratteristiche della colonnina di ricarica sono esplicitate nel capitolato speciale d'appalto e nel computo metrico estimativo (Progetto esecutivo fornito), dovrà essere caratterizzata da protocollo di comunicazione bidirezionale e aperto del tipo V2G (Vehicle to Grid), del tipo OCCP (Open Charge Point Protocol) e da collegare all'impianto tramite linea elettrica trifase, dovranno inoltre garantire modalità di ricarica conforme alla normativa per installazione in luoghi pubblici - Modo 3/ IEC 61851 ed essere equipaggiate con presa di carica di Tipo 2/ IEC 62196. Le strutture devono essere rivestite di materiale adeguato (es. policarbonato) con grado di protezione IP54 e resistenza agli urti IK09. L'installazione dovrà essere di tipo a palo (colonnina). Inoltre dovranno prevedere una modalità di comunicazione con servizio in cloud per l'interfacciamento con il sistema di gestione e monitoraggio della Smart Grid.

**5.2- ISOLAMENTO DELLA COPERTURA**

Il nuovo pacchetto di isolante da proporre dovrà avere caratteristiche di calpestabilità

**5.3- RELAMPING DELL'IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE**

Il sistema di illuminazione dell'edificio dovrà avere le caratteristiche minime previste dal progetto ed indicate nel capitolato speciale d'appalto e nel computo metrico estimativo.

**6. FASE II CONDUZIONE GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA**



COMUNE DI SANLURI  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

Al completamento della realizzazione degli interventi il Concedente procederà alle operazioni di collaudo; all'esito positivo del collaudo e trascorsi 20 gg dalla data di consegna degli edifici prende avvio la fase di gestione. Durante la Fase II il Concessionario deve provvedere alla gestione, conduzione manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnologici dei fabbricati secondo le previsioni di cui all'art. 3 del presente Capitolato.

### **6.1- ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI**

Avendo assunto il ruolo di "terzo responsabile" il Concessionario deve provvedere alla regolare tenuta dei libretti di impianto, alla eventuale messa a norma degli impianti di climatizzazione, alla loro tenuta in condizioni di efficienza e sicurezza, alla effettuazione dei controlli periodici previsti dalla normativa, all'effettuazione di tutte le operazioni di controllo e manutenzione preventiva indicate nelle "Schede Operazioni Manutentive" di cui all'Appendice Q3 del presente Capitolato.

Il Concessionario, inoltre, deve:

- a) accertare, al momento della presa in consegna dell'Impianto per la climatizzazione invernale/estiva, la presenza e la regolarità del Libretto di Impianto; provvedere alla relativa regolarizzazione in caso di difformità alla normativa vigente;
- b) trascrivere sul Libretto di Impianto, nel corso della gestione, i dati relativi al funzionamento dell'Impianto, con particolare riguardo agli interventi manutentivi;
- c) gestire la reportistica relativa alle attività di controllo e manutenzione svolte su tutti gli impianti presi in consegna, con l'indicazione dettagliata di tutti gli interventi effettuati (sia pianificati, sia su guasto) e degli eventuali componenti sostituiti;
- d) allegare la reportistica al Libretto di Impianto come previsto dal D.P.R. 74/2013, relativa agli interventi manutentivi e di controllo di efficienza energetica effettuati

### **6.2- ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI**

Per "manutenzione ordinaria" si intendono le operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente così come definito nell'Allegato A del D.Lgs n.192/05 e smi; consiste negli interventi di riparazione, rinnovamento e quelli necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti



**COMUNE DI SANLURI**  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

tecnologici preesistenti e quelli di nuova realizzazione. Il Concessionario ha l'onere della manutenzione ordinaria di tutti gli impianti tecnologici e delle opere realizzate nel quadro della Concessione, e segnatamente:

- generatore solare, incluse le strutture di supporto, linee, sistemi di conversione installati dal Concessionario (inverter, ecc.), quadri elettrici, sistemi di misura e accessori facenti parte della microrete
- sistemi di accumulo, batterie, accessori, quadri elettrici e apparati di misura sicurezza e controllo accessori
- sistemi di ricarica veicoli, incluse linee e accessori
- i sistemi di Building Energy Management Systems ( BEMS) installati, componenti e accessori
- i sistemi di misurazione e monitoraggio dei consumi energetici, componenti e accessori
- impianti di climatizzazione comprendenti le unità moto condensanti e i terminali ambiente, motori, ventilatori, valvolame e di tutti gli accessori meccanici e elettronici, le reti di distribuzione dei fluidi frigoriferi inclusi i materiali di coibentazione, in genere i costituenti l'impianto;
- impianti di illuminazione, inclusi apparecchi componenti e accessori

Si intendono interamente remunerate nel canone di servizio gli oneri relativi alla mano d'opera; nel caso in cui sia da prevedere la sostituzione di componenti e accessori in cui il costo del singolo materiale, riferito al singolo intervento e al singolo apparecchio/componente, abbia un costo di fornitura superiore a € 150,00 (franchigia) il Concedente si farà carico dell'importo eccedente detta franchigia.

Il Concessionario deve fornire l'assistenza tecnica a tutte le visite ispettive da parte di Enti di controllo ed al pagamento degli eventuali oneri connessi.

### **6.3- RENDICONTAZIONE DELLE ATTIVITA' DI GESTIONE**

Il concessionario è tenuto a rendicontare per tutta la durata della concessione l'attività relativa all'esercizio degli impianti e agli interventi di manutenzione ordinaria preventiva o correttiva.

Con cadenza trimestrale il Responsabile della Concessione trasmette al Referente del Contratto un Report contenente la sintesi delle attività svolte includendo, secondo la



**COMUNE DI SANLURI**  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

sequenza cronologica il riepilogo degli interventi effettuati come ricavabili dal sistema informativo di cui al punto 4 del PMVP ( Appendice Q2). Allegate al Report devono essere compilate le checklist relative alle operazioni periodiche di controllo e verifica dei sistemi impiantistici. Le checklist, redatte sulla base delle schede di manutenzione (Appendice 3) devono indicare l'avvenuta effettuazione dei controlli e delle operazioni effettuate, contenere la data di effettuazione dei controlli, i nomi del personale operante e devono essere firmate dal Responsabile della Concessione e dal Responsabile Tecnico se trattasi di diverso soggetto.

Il Report deve essere e trasmesso contestualmente alla fattura di pagamento del canone, costituendone elemento necessario ai fini della liquidazione dei corrispettivi.

#### **6.4- MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Sono da intendere manutenzione straordinaria gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto. Ai fini della Concessione la definizione è estesa ai sistemi impiantistici e alle opere civili realizzate o rinnovate durante la Fase I e alle componenti impiantistiche preesistenti ad essa.

Gli interventi di manutenzione straordinaria proposti dal Concessionario funzionali al miglioramento delle prestazioni energetiche e ambientali del sistema edificio-impianto nonché alla ulteriore riduzione della spesa energetica e dei costi gestionali sono interamente a carico del Concessionario; la proposta di intervento, corredata dai necessari elaborati tecnico-economici deve essere sottoposta alla preventiva approvazione del Concedente.

Tutti gli oneri derivanti dalle attività di Manutenzione Straordinaria si intendono a totale carico del Concessionario e, quindi, compresi nel Canone.

In particolare, durante tutto il periodo contrattuale, ricadono sotto la Manutenzione Straordinaria per le opere direttamente realizzate dal concessionario e ricadenti nell'ambito impiantistico/macchine:

- la fornitura e posa di tutti i pezzi di ricambio delle varie apparecchiature negli impianti, ivi compresi gli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, arrivando, dove necessario, alla sostituzione completa delle apparecchiature stesse (ad esempio, per impossibilità di reperimento dei pezzi di ricambio);
- la riparazione o rifacimento di isolamenti termici delle macchine e delle tubazioni relative agli impianti di condizionamento;



**COMUNE DI SANLURI**  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

L'Amministrazione Concedente si riserva la facoltà di richiedere la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria rispondenti a proprie esigenze funzionali e organizzative o alle modalità d'uso dei fabbricati; in tale evenienza il Concessionario sarà tenuto a presentare un preventivo di spesa da sottoporre all'approvazione del Concedente, corredato se necessario di documentazione tecnica o progettuale. In caso di mancato accordo in ordine all'entità economica del preventivo o alle caratteristiche tecniche dell'intervento, resta nella piena facoltà del concedente l'affidamento a soggetti terzi dell'intervento straordinario.

La preventivazione di interventi di manutenzione straordinaria deve fare riferimento, nell'ordine di priorità ai seguenti listini e prezziari:

1. Prezziario Regionale delle OO.PP. della Regione Sardegna
2. Prezziari ASSISTAL
3. Prezziari DEI Tipografia del Genio Civile

In caso di assenza di specifiche voci relative a materiali e lavorazioni nei su elencati prezziari, i preventivi devono essere corredati da documentazione relativa ai listini ufficiali e aggiornati pubblicati dai produttori o dai preventivi di fornitura sottoscritti dai fornitori dei materiali. Relativamente alla sola manodopera, il corrispettivo sarà composto dal costo della manodopera ufficiale in vigore nel territorio ove viene effettuata la prestazione cui si aggiunge un importo percentuale pari al 26,50% calcolato sul costo della manodopera di cui sopra, per tenere conto dei costi generali e dell'utile d'impresa. Il Concessionario ha l'obbligo di garantire tutte le opere impiantistiche, componenti e accessori oggetto di nuova realizzazione o installazione nel corso delle attività manutentive, per quanto concerne alla qualità dei materiali, il loro montaggio ed il regolare funzionamento per tutto il periodo della gestione. Tutti gli impianti dovranno essere realizzati in conformità alle norme vigenti in materia al momento della realizzazione; in particolare dovranno essere installate apparecchiature e accessori conformi alle specifiche tecniche ISPESL, UNEL, UNI, CEI o altri organi riconosciuti dallo Stato.

## **7. GESTIONE E PRONTO INTERVENTO**

### **7.1- PERSONALE ADDETTO**



**COMUNE DI SANLURI**  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

Il personale addetto alla gestione e/o conduzione degli impianti deve essere in possesso delle qualifiche e abilitazioni necessarie, in relazione al tipo di impianto.

Il Concessionario è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione e conduzione degli impianti.

Entro 5 giorni dalla consegna il Concessionario deve notificare per iscritto al Concedente:

- nominativi e qualifiche del personale addetto alla gestione e manutenzione degli impianti  
(conduttore, elettricista, idraulico, ecc.);
- nominativo, qualifica e recapito telefonico della persona responsabile del servizio di gestione e manutenzione tecnico responsabile, caposquadra)

### **7.2- REPERIBILITA'-PRONTO INTERVENTO**

Il Concessionario dovrà garantire un servizio di reperibilità e pronto intervento e organizzato in modo tale da assicurare, in caso di chiamata in giornata lavorativa da parte del personale del Concedente e/o di altri soggetti autorizzati, l'intervento presso il fabbricato interessato, secondo i tempi indicati nel proseguo.

A tale scopo il Concessionario dovrà rendere disponibili, entro 10 giorni dalla data di consegna degli edifici, una centrale operativa dotata di numero telefonico verde/cellulare, ed un indirizzo e-mail validi per tutta la durata della Concessione, al fine di ricevere eventuali segnalazioni di guasti e disservizi. Al di fuori del normale orario di ufficio, inteso dalle 7,00 alle 19,00 nei giorni da lunedì a venerdì dovrà essere predisposto un sistema automatico per il trasferimento delle chiamate ai preposti al servizio di reperibilità. Le segnalazioni possono essere inviate al recapito mail: nel caso la segnalazione mail sia effettuata fuori dagli orari di lavoro per il calcolo dei tempi di intervento sarà le ore 08:00 del primo giorno lavorativo successivo.

A seguito della chiamata, il personale del Concessionario dovrà garantire il pronto intervento presso l'impianto entro 60 minuti per la verifica di eventuali guasti o anomalie, e per i necessari provvedimenti di emergenza; successivamente, entro 120 minuti, ove l'urgenza lo richieda, dovrà essere in loco una squadra opportunamente attrezzata per l'esecuzione dell'intervento necessario.

Il Concessionario è tenuto ad adottare un sistema di registrazione con lo storico delle chiamate (log) su piattaforma software, accessibile al Responsabile del Contratto, che consenta di rilevare data e ora delle richieste, causa della segnalazione, avanzamento della fase di intervento, esito finale dell'intervento. A seguito dell'intervento dovrà essere generato un report nel quale siano dettagliatamente descritte le motivazioni dell'uscita e le attività eseguite, le cause che hanno originato il disservizio e lo stato di



**COMUNE DI SANLURI**  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

avanzamento dei lavori di riparazione incluse eventuali indicazioni relative ai tempi di indisponibilità dell'impianto interessato.

Ove il ritardo nell'intervento da parte del Concessionario dovesse comportare un'interruzione nell'erogazione dell'energia elettrica riconducibile a guasti a valle del punto di consegna del fornitore superiore a 2 ore, fermo restando l'applicazione delle penali in seguito specificate, il Concedente, potrà incaricare dell'esecuzione dell'intervento soggetti terzi, imputando i relativi oneri al Concessionario.

Nel caso di segnalazioni di guasti con interruzione del servizio di climatizzazione e l'intervento da parte del Concessionario non dovesse portare alla soluzione del problema ed al ripristino della funzionalità entro 48h dalla segnalazione, il Concedente, valutate le circostanze e le delucidazioni fornite dal Responsabile Tecnico del Concessionario, si riserva di affidare in via d'urgenza l'intervento a soggetti terzi.

## **8. PENALI**

Gli eventuali inadempimenti contrattuali che daranno luogo all'applicazione delle penali stabilite nel Contratto dovranno essere contestati al Concessionario per iscritto dal Concedente.

In caso di contestazione dell'inadempimento, il Concessionario dovrà comunicare, in ogni caso, per iscritto, le proprie deduzioni, supportate da una chiara ed esauriente documentazione, al Concedente nel termine massimo di 5 (cinque) giorni lavorativi dalla ricezione della contestazione stessa.

Qualora le predette deduzioni non pervengano al Concedente nel termine indicato, ovvero, pur essendo pervenute tempestivamente, non siano idonee, a giudizio del Concedente, a giustificare l'inadempienza, potranno essere applicate al Concessionario le penali di seguito stabilite a decorrere dall'inizio dell'inadempimento.

Il Concedente potrà compensare i crediti derivanti dall'applicazione delle penali di cui al Contratto con quanto dovuto al Concessionario a qualsiasi titolo, quindi anche con il Canone maturato, ovvero avvalersi delle garanzie disciplinate dal Contratto, senza bisogno di diffida, ulteriore accertamento o procedimento giudiziario. Il Concedente potrà applicare al Concessionario penali sino a concorrenza della misura massima pari al 10% (dieci per cento) dell'importo complessivo del Canone; il Concessionario prende atto, in ogni caso, che l'applicazione delle penali previste nel Contratto non preclude il diritto del Concedente a richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni. La richiesta e/o il pagamento delle penali indicate nel Contratto non esonera in



**COMUNE DI SANLURI**  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

nessun caso il Concessionario dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.

In fase di realizzazione degli interventi, il Concessionario sarà tenuto al pagamento di penali al verificarsi dei seguenti eventi:

- a) in caso di ritardo, non riconducibile all'Amministrazione concedente o alle fattispecie previste nel Contratto e comunque per cause imputabili al Concessionario, nel completamento degli Interventi rispetto alle tempistiche previste nel cronoprogramma, e comunque oltre il termine dei giorni naturali e consecutivi previsti per il completamento della Fase di attuazione, sarà applicata una penale per ogni giorno naturale consecutivo pari allo 0,30 per mille dell'importo contrattuale relativo all'esecuzione dei soli lavori;

In fase di esecuzione del servizio, il Concessionario sarà tenuto al pagamento di penali al verificarsi dei seguenti eventi:

- a) in caso di ritardo nell'attivazione della centrale operativa e del sistema di ricezione e gestione delle segnalazioni di cui all'art. 7.2, sarà applicata una penale per ogni giorno di ritardo pari allo 0,30 per mille dell'importo contrattuale relativo al canone;
- b) in caso di indisponibilità o interruzione del servizio della centrale operativa, sarà applicata una penale per ogni giorno di ritardo pari allo 0,30 per mille dell'importo contrattuale relativo al canone;
- c) per il mancato intervento secondo le tempistiche stabilite all'art. 7.2, sarà applicata una penale per ogni giorno di ritardo pari allo 0,30 per mille dell'importo contrattuale relativo al canone;
- d) per la ritardata o incompleta implementazione del sistema informativo per la misurazione la verifica e la reportistica delle Prestazioni di cui all' art. 4 del Piano di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni (Appendice 2) sarà applicata una penale per ogni giorno di ritardo pari allo 0,30 per mille dell'importo contrattuale relativo al canone
- e) per ogni carenza manutentiva accertata attraverso ispezioni in sito condotte dal Responsabile del Contratto o da personale del Concedente all'uopo delegato, con riferimento alle prescrizioni delle schede manutentive di cui in Appendice 3, sarà addebitata una penale pari a 20 euro per ciascuna inosservanza riscontrata; le attività di verifica/ispezione potranno essere organizzate dal Concedente sia previo avviso al concessionario sia senza alcun avviso preventivo;
- f) per l'errata o carente compilazione del Report di cui all'art. 6.3, contestata sulla base di riscontri oggettivi sarà addebitata la penale di € 100



**COMUNE DI SANLURI**  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

- g) per il mancato rispetto delle specifiche Piano di Manutenzione, sia in termini di frequenze minime sia in termini di attività da svolgere, sarà addebitata una penale di euro 10 € per ogni scheda di manutenzione rilevata incompleta, mancante;
- h) per l'interruzione del servizio di esercizio degli impianti o di fornitura dei vettori energetici dovuta a cause imputabili al Concessionario verrà addebitata una penale pari ad euro 100 per ogni ora (o frazione di essa), di interruzione;
- i) qualora le risultanze del collaudo relativo agli interventi di riqualificazione energetica prevedessero specifiche istruzioni esecutive finalizzate all'esito positivo del collaudo stesso, in caso di inottemperanza alla corretta risoluzione delle carenze riscontrate da parte del Concessionario, verrà imputato al Concessionario il costo sostenuto dalla dal Concedente per la risoluzione delle carenze riscontrate, fatta salva la eventuale risoluzione del contratto in danno del Concessionario ove ricorressero i presupposti.

Il Concessionario si farà carico del danno derivante all'amministrazione concedente dal mancato rispetto delle tempistiche previste in ordine alle fasi di affidamento, redazione della progettazione, esecuzione degli interventi di efficientamento e loro conclusione in relazione alle tempistiche legate alla concessione del finanziamento da parte della Regione Autonoma della Sardegna.

## **9. RICONSEGNA DEGLI EDIFICI**

Gli edifici e gli impianti dovranno essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale in situazione di conformità alle vigenti prescrizioni di norma e di legge, ed in stato di sicurezza e di corretto funzionamento.

A tale scopo, entro 15 giorni dal termine della Concessione, il Concedente si riserva la facoltà di nominare un collaudatore allo scopo di:

- accertare le risultanze dell'esercizio gestionale e le condizioni di efficienza e di manutenzione degli impianti, dei materiali, dei locali ecc. dati in consegna al Concessionario;
- effettuare ogni altra operazione atta a definire i rapporti tra il Concedente ed il Concessionario in merito alla cessazione del rapporto contrattuale.



**COMUNE DI SANLURI**  
Provincia del Sud Sardegna  
UFFICIO TECNICO

Lo stato di conservazione degli impianti e di tutte le opere realizzate verrà accertato, in contraddittorio, in un apposito verbale di riconsegna, attestante dettagliatamente:

- lo stato di efficienza, con riferimento a apparati ai sistemi impiantistici, componenti e accessori realizzati o installati nel corso della Fase I e di quelli eventualmente implementati successivamente;
- lo stato di conservazione;
- lo stato di manutenzione;

Nel caso in cui il Concessionario non riconsegna i beni secondo le modalità previste dal presente articolo, il Concedente inviterà lo stesso ad eseguire gli interventi necessari. Trascorsi 30 giorni dal suddetto invito, vi provvederà direttamente il Concedente trattenendo le relative spese dalla Garanzia di Gestione di cui all'art. 16 del Contratto o dalle eventuali somme ancora dovute.

## **10. ALLEGATI**

Costituiscono appendice al presente Capitolato prestazionale i documenti seguenti:

- Allegato Q0: Progetto Esecutivo;
- Allegato Q1: Cronoprogramma interventi;
- Allegato Q2: Piano di Monitoraggio e verifica delle Prestazioni;
- Allegato Q3: Schede Operazioni Manutentive;
- Allegato Q4: Documento di Valutazione dei rischi interferenziali;
- Allegato Q5: Quadro economico interventi.