



COMUNE DI MALESCO

Provincia del Verbano-Cusio-Ossola



All. alla Det. n. 150 del 23.10.2015

CONTRATTO PER L'ASSUNZIONE DELL'INCARICO DI TERZO RESPONSABILE DEGLI IMPIANTI TERMICI A SERVIZIO DEI SEGUENTI EDIFICI COMUNALI:

- **SCUOLA ELEMENTARE CAPOLUOGO**
- **SCUOLA ELEMENTARE FINERO**
- **PALAZZO MUNICIPALE**

.....

Tra le sottoscritte parti:

- a) COMUNE DI MALESCO (VB) con sede in Via C. Mellerio, 54 – MALESCO (VB) – C.F. 00425540036, in appresso denominato “COMMITTENTE”
- b) Ditta MOROTTI Paolo, con sede in Via Lancone, 1- VILLADOSSOLA (VB) – C.F. MRTPLA67M04D332F – P.I. 01981820036, in qualità di TERZO RESPONSABILE, in appresso denominata “TR”, in possesso dei requisiti previsti dall’art. 11 del D.P.R. 26.01.1993, N. 412 e s.m.i. , nonché iscrizione ISO 9000 e CCIAA per impianti elettrici e termici

si conviene e si stipula quanto segue:

ART. 1
OGGETTO DEL CONTRATTO

Il presente contratto viene stipulato tra le parti per il compimento dei seguenti lavori:

- 1.1) Gestione delle centrali termiche a servizio dei seguenti edifici comunali:
 - SCUOLA ELEMENTARE CAPOLUOGO
 - SCUOLA ELEMENTARE FRAZIONE FINERO
 - PALAZZO MUNICIPALEallo scopo di ottenere un sicuro e regolare funzionamento dell’impianto di riscaldamento.
- 1.2) Produzione acqua calda ad uso sanitario.

- 1.3) Manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti esistenti all'interno delle centrali termiche e delle reti di adduzione del combustibile.

ART. 2

DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto, come da bando di appalto, viene fissata in 2 (due) anni termici: 2015/2016 – 2016/2017.

L'anno termico avrà inizio il giorno 01.10.2015 e terminerà il giorno 30.09.2017

ART. 3

ONERI A CARICO DEL TERZO RESPONSABILE

3.1) PRESA IN CONSEGNA DELL'IMPIANTO – Con il delegato del COMMITTENTE, detto CONSULENTE, il TR verificherà lo stato degli impianti e delle certificazioni presenti.

Eventuali anomalie, verificate congiuntamente, verranno comunicate con apposito verbale del CONSULENTE al COMMITTENTE.

3.2) PROVA A CALDO – Il TR, entro il 1° ottobre di ogni anno, provvederà ad effettuare una prova a caldo degli impianti ed avrà cura di segnalare l'esito al COMMITTENTE, evidenziando eventuali disfunzioni che fossero emerse in occasione delle prove stesse. Nel caso di anomalie, provvederà attraverso la manutenzione ordinaria, ad eliminare le cause.

Qualora vi fosse la necessità di interventi straordinari, concorderà gli stessi con il CONSULENTE ed attenderà l'autorizzazione del COMMITTENTE.

3.3) MESSA A PUNTO DELLE APPARECCHIATURE – Il TR:

- a. Si prenderà cura di tutte le apparecchiature esistenti negli impianti di riscaldamento.
- b. Con l'inizio della gestione di riscaldamento, per tutte le apparecchiature che lo richiedessero, procederà alla loro messa a punto e taratura tenendo sempre presente gli obiettivi della sicurezza del risparmio energetico, del confort degli ambienti e dell'inquinamento acustico ed atmosferico.
- c. Supporterà il COMMITTENTE nelle scelte gestionali degli impianti termici di sua competenza.

3.4) CONTROLLO PERIODICO DEL FUNZIONAMENTO DELLE APPARECCHIATURE – Il TR:

- a. Attraverso il proprio personale porrà sotto controllo periodico il funzionamento delle apparecchiature.
- b. Effettuerà visite programmate su base mensile nel caso di gestione manuale. Tali visite dovranno essere effettuate in modo sistematico sulla base di un preciso programma comunicato all'Amministratore, le visite dovranno essere indipendenti da eventuali interventi necessari per ripristinare l'erogazione del calore per causa di guasti o disservizi alle apparecchiature, per le quali il TR si impegna a provvedere tempestivamente.

- c. Avrà la responsabilità di svolgere i seguenti controlli finalizzati ad assicurare un buon e corretto funzionamento dell'impianto:

Aspetto dell'impianto	Controlli da eseguire
Sicurezza sull'impianto	Controllo del regolare intervento dei termostati di regolazione, termostati a riarmo manuale, presso stati, valvole di sicurezza, valvole di intercettazione combustibili, valvole di scarico termico, ecc.
	Misura della pressione di precarica dei vasi di espansione oppure il funzionamento del vaso aperto e suoi accessori.
	Note: Controlli da eseguirsi una volta l'anno in occasione della prova a caldo o in occasione delle pulizie di fine stagione
Affidabilità e durata delle apparecchiature	Accertare che nessuna apparecchiatura lavori sotto sforzo.
	Controllare il funzionamento del sistema anticondensa per prevenire fenomeni di corrosione nei riguardi della caldaia.
Contenimento del consumo di combustibile	Analisi dei prodotti della combustione per determinare la resa della caldaia.
	Tiraggio del camino.
	Rilievo due volte l'anno della temperatura ambiente in alcuni locali campione con termoregistratori per verificare la risposta della termoregolazione automatica e controllare il comfort degli ambienti.
	Modificazione degli orari di funzionamento dell'impianto in rapporto alle norme vigenti e alle esigenze di servizio o a richieste particolari dell'Amministratore; tali modificazioni saranno eseguite in giornata ogni qualvolta se ne riscontrasse la necessità.
	Note: la visita programmata dovrà essere registrata sul libretto/diario di centrale presente in centrale termica, sul quale dovrà essere indicato l'orario di arrivo e di partenza.

3.5) CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI – La conduzione degli impianti e la relativa responsabilità è interamente affidata al TR che la svolge attraverso il suo personale specializzato. Egli effettuerà delle visite programmate ed eventuali altre visite, su richiesta del COMMITTENTE. Il TR è dotato di idonea attrezzatura atta a garantire la reperibilità e conseguentemente il pronto intervento.

3.6) ANALISI PERIODICA DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE – Il TR, ai fini del contenimento del consumo energetico, darà notevole importanza all'analisi dei prodotti della combustione, per determinare il rendimento del binomio caldaia – bruciatore. Le prove di combustione verranno effettuate per il primo mese almeno due volte, ed una volta al mese per il periodo successivo. A tale scopo il TR disporrà di apparecchiature adeguate.

3.7) ASSISTENZA E MANUTENZIONE DEL BRUCIATORE – Il TR provvederà alla tenuta in efficienza del bruciatore mediante periodiche operazioni di pulizia:

- Smontaggio e rimontaggio di parti per pulizia
- Pulizia degli accessori del bruciatore
- Verifica opacità dei fumi (n° di Bacharach)
- Determinazione della portata più adatta alla camera di combustione delle caldaie con adattamento della fiamma in base al reale fabbisogno termico stagionale
- Registrazione dei dati sul libretto/diario di centrale.

3.8) MANUTENZIONE ORDINARIA RIDOTTA DELLE APPARECCHIATURE – Il TR provvederà con manutenzione ordinaria ad interventi di entità ridotta quali:

- a. Sostituzione dei fusibili
- b. Sostituzione lampade di illuminazione
- c. Eliminazione di perdite d'acqua dei premistoppa di saracinesche, pompe di circolazione
- d. Sfogo dell'aria dell'impianto

3.9) CONTROLLO DI APPARECCHIATURE DI TERMOREGOLAZIONE AUTOMATICA – Il TR provvederà:

- a. alla verifica della risposta della termoregolazione al variare della temperatura esterna.
- b. al controllo della stabilità della temperatura ambiente, verificandola mediante apparecchi registratori di temperatura di tipo elettronico
- c. alla verifica della temperatura di distribuzione dell'acqua sanitaria, ove presente

3.10) TELECONTROLLO – Per un pronto intervento il TR disporrà di apparecchiature di controllo a distanza con hardware e software compatibili con le apparecchiature presenti nelle centrali termiche. Inoltre attiverà gli allarmi in modo che eventuali anomalie siano tempestivamente segnalate.

Il CONSULENTE controllerà, sempre per via telematica, gli interventi e le programmazioni eseguite dal TR allo scopo di assicurare la tempestività dell'intervento, nonché il contenimento energetico.

3.11) PULIZIA PERIODICA DELLE CALDAIE E DEI CONDOTTI FUMO – Tenendo presente che a caldaia pulita corrispondono temperature dei fumi più basse e quindi minori perdite al camino, il TR farà eseguire le pulizie necessarie al mantenimento dei valori riscontrati all'inizio di stagione con caldaia pulita e procederà alla pulitura tutte le volte che si rendesse necessaria per mantenere costante il valore del CS (Consumo Specifico). La polvere e le fuliggini saranno raccolte e trasportate a cura del TR.

3.12) TENUTA DEL LIBRETTO/DIARIO DI CENTRALE TERMICA – Come da D.P.R. 412/93 e s.m.i. le centrali termiche saranno dotate del libretto di centrale, sul quale il TR dovrà riportare tutti i dati di legge, ossia:

- a. La destinazione d'uso
- b. La località e l'ubicazione della centrale termica
- c. Il responsabile del corretto esercizio e manutenzione
- d. I componenti della centrale termica
- e. La sostituzione di componenti della centrale termica
- f. I risultati dei rilevamenti dell'analisi di combustione alla prima messa in servizio
- g. I risultati dei rilevamenti dell'analisi di combustione delle verifiche periodiche
- h. Gli interventi di ordinaria manutenzione
- i. Gli interventi di straordinaria manutenzione e di sostituzione di componenti
- j. La registrazione dei consumi di combustibile dei vari esercizi.

Al libretto sarà affiancato un diario di centrale termica dove dovranno essere riportati i dati più significativi. La tenuta del diario ha lo scopo di rendere più razionale la conduzione

dell'impianto, registrando con puntualità e metodo tutti gli elementi che ne caratterizzano la conduzione quali:

- k. Data ed orario di inizio e fine di ogni visita
- l. Indicazioni di taratura della termoregolazione automatica
- m. Orari di funzionamento delle apparecchiature
- n. Rilievi della temperatura ambiente ed esterna (eventualmente sostituiti da tabulati provenienti dalle letture delle centraline)
- o. Reclami ricorrenti da parte degli utilizzatori dell'impianto di riscaldamento ed eventuale acqua calda centralizzata.

3.13) STATISTICA SUI CONSUMI DI COMBUSTIBILE – Per raggiungere l'obiettivo del risparmio energetico è importante porre sotto controllo il consumo di combustibile dell'impianto nel corso della gestione di riscaldamento. Si tratta di impostare una statistica dei consumi di riferimento onde poter rendersi conto dell'esistenza o meno di sprechi di calore e quindi di consentire di intervenire in modo tempestivo per individuare e eliminare le cause durante la stagione.

3.14) RAPPORTI CON L'UTENZA – Il TR ed il suo personale tecnico terranno rapporti con il CONSULENTE designato dal COMMITTENTE e dovranno garantire la massima collaborazione per conseguire i migliori risultati sia per il comfort degli ambienti che per il risparmio energetico.

3.15) LAVORI DI FINE STAGIONE – Ultimata la gestione di riscaldamento, il TR procederà alla pulizia e messa a riposo di tutte le apparecchiature ad esclusione di quelle che servono per la produzione di acqua calda sanitaria ed alla raschiatura a vivo del focolare e di tutti i condotti fumo orizzontali, pulitura del mantello esterno della caldaia.

Ogni tre anni o quando il TR ne rilevasse la necessità, attraverso una manutenzione straordinaria, provvederà alla:

- a) pulizia della canna fumaria e del camino da parte di ditta qualificata che esegue esclusivamente questo tipo di lavoro
- b) pulizia e controllo generale del bruciatore mediante smontaggio, pulitura soffiatura, lubrificazione di tutte le sue parti meccaniche, elettriche, elettroniche
- c) pulizia dei filtri di linea ed accessori delle tubazioni di adduzione del combustibile
- d) pulizia e soffiatura delle pompe di circolazione e dei quadri elettrici
- e) pulizia delle tubazioni, pavimenti, rimozioni di scorie e depositi con allontanamento di eventuale materiale estraneo.

3.16) RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI – Gli impianti saranno presi in consegna dal COMMITTENTE al termine del contratto del TR. Gli impianti dovranno risultare completamente efficienti in ogni loro parte.

3.17) RELAZIONE DI FINE STAGIONE – Il TR, al termine di ogni gestione di riscaldamento e comunque non oltre il mese di luglio di ogni anno, redigerà (avvalendosi del libretto/diario di centrale) una relazione in cui siano evidenziati i seguenti elementi:

- a) Carenze riscontrate nel corso della gestione

- b) Considerazioni sui valori di CS parziali e finali dell'impianto con il raffronto dei valori di CS degli anni precedenti
- c) Concordamento con il CONSULENTE di modifiche o sostituzioni di parti ai fini di diminuire il consumo del combustibile, migliorare la funzionalità ed affidabilità dell'impianto.

3.18) POLIZZA DI ASSICURAZIONE – Il TR dovrà stipulare una polizza di assicurazione per tutta la durata della gestione, con Compagnia di primaria importanza, a copertura dei rischi derivanti dalla responsabilità del TR, quale assuntore del servizio, nei confronti di persone e/o cose ed inquinamento, per un massimale di:

€ 1.500.000.00 (diconsi euro unmilione cinquecentomila/00)

Il TR solleva da ogni e qualsiasi pretesa ed azione che a tale titolo eventuali terzi dovessero avanzare nei confronti del COMMITTENTE in conseguenza di danni provocati dalla gestione dell'impianto. Per tutta la durata della convenzione il TR sarà responsabile totalmente e con esclusività sia penalmente che civilmente di eventuali incendi o scoppi che si dovessero verificare nelle centrali termiche, sollevando da ogni responsabilità il COMMITTENTE ed il relativo CONSULENTE.

ART. 4 **ONERI A CARICO DELL'ENTE**

- 4.1) Permettere l'accesso al personale inviato dal TR per il compimento del servizio
- 4.2) Fornitura del combustibile con pagamento delle relative fatture
- 4.3) Fornitura di energia elettrica ed acqua fredda
- 4.4) Pagamento agli Enti preposti di quanto dovuto per l'effettuazione delle visite periodiche, nonché di tutte le spese necessarie per l'ottenimento delle autorizzazioni amministrative obbligatorie per legge.
- 4.5) Le spese per gli interventi di manutenzione straordinaria, sentito il CONSULENTE ed autorizzate con delibera-

ART. 5 **PRONTO INTERVENTO**

Allo scopo di evitare interruzioni nel riscaldamento, il TR si impegna ad operare un servizio di pronto intervento che avrà il compito di effettuare le prime operazioni di riparazione entro 1 ora dalla chiamata effettuata dal responsabile del servizio o direttamente dal personale autorizzato dell'edificio, per segnalazioni pervenute entro le ore 8.30, mentre per chiamate in giornata l'intervento è garantito entro le 4 ore.

Per garantire maggiore affidabilità il TR deve segnalare la presenza nella valle di proprio dipendente o individuare un artigiano competente che possa sostituirlo nelle emergenze.

ART. 6 **STAGIONE DI RISCALDAMENTO E TEMPERATURE**

I locali dotati di corpi radianti, serviti dalle centrali termiche, normalmente abitati o frequentati, durante la stagione di riscaldamento invernale dovranno essere mantenuti alla temperatura di 20°C : 20+2°C.

Data l'ubicazione degli impianti in zona F, il periodo di riscaldamento verrà definito secondo l'andamento stagionale, e concordato con il CONSULENTE.

Le predette temperature si intendono misurate al centro dei locali, ad 1,50 mt. al di sopra del pavimento, con porte e finestre chiuse, dopo un'ora almeno dal termine del periodo di areazione degli stessi.

Sarà diritto del COMMITTENTE richiedere, con almeno 2 ore di anticipo, l'attenuazione, riduzione o sospensione del servizio di erogazione del calore.

ART. 7 **CORRISPETTIVO ANNUALE**

Il prezzo del servizio sarà di € 1.600,00 annui + IVA, da corrispondersi in due rate uguali (a fine dicembre ed a fine agosto).

ART. 8 **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

La manutenzione straordinaria è intesa come sostituzione di componenti non soggetti ad usura.

La sostituzione di ogni componente deve essere autorizzata dal responsabile energetico, dopo verifica del preventivo e consenso del COMMITTENTE.

Per la mano d'opera si indicano i seguenti costi orari:

- operaio specializzato = €/ora 22,00
- operaio qualificato = €/ora 20,00

Per i materiali si farà riferimento ai costi correnti, previa verifica del CONSULENTE.

ART.9 **INADEMPIENZE E PENALI**

Ogni inadempienza alle norme contenute nel presente contratto potrà essere sanzionata per importi da € 100,00 ad € 200,00, a seconda della gravità del fatto, salvo il caso in cui le stesse non diano il diritto di recesso.

Oltre alle manchevolezze di carattere generale potranno dar monito a penalità anche le seguenti:

9.1) Trascuratezza della manutenzione degli impianti, perdite di acqua lungo le tubazioni in centrale termica, deterioramento del materiale coibente e disfunzioni delle valvole lungo le tubazioni.

9.2) Ritardi oltre due ore rispetto al tempo indicato al precedente art. 5 nell'esecuzione delle riparazioni, particolarmente qualora il ritardo stesso comprometta la normale erogazione del servizio.

- 9.3) Effettuazione di modifiche sia agli impianti, sia ai locali in consegna, non previste.
- 9.4) Cattivo uso della fornitura gas, energia elettrica e acqua fredda fornite dal COMMITTENTE.
- 9.5) Mancata conformazione del libretto di centrale ed altri documenti previsti dalla vigente normativa alle attività svolte.
- 9.6) Qualsiasi altra inadempienza che pur non espressamente prevista all'interno del presente contratto arrechi pregiudizio o disfunzioni al regolare svolgimento del servizio.
- 9.7) Cattiva conservazione dei locali dati in consegna.

La contestazione delle inadempienze verrà eseguita a cura del COMMITTENTE con apposito ordine di servizio e verrà discussa in contraddittorio dal CONSULENTE e dal TR.

L'importo relativo alla sanzione applicata verrà detratto dalla prima fattura in pagamento emessa dopo il verificarsi delle inadempienze.

ART. 10

RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

La risoluzione di qualsiasi controversia concernente l'interpretazione o l'esecuzione del presente contratto verrà demandata ad un collegio composto da tre arbitri, che darà la propria decisione, che avrà valore di transazione fra le parti, quale amichevole compositore, secondo equità.

La parte che voglia aderire al collegio arbitrale dovrà provvedere a notificare all'altra parte il nominativo dell'arbitro che intende designare ed i quesiti che intende sottoporre al collegio arbitrale.

Nei successivi venti giorni l'altra parte dovrà a sua volta provvedere a notificare alla prima il nominativo del proprio arbitro.

I due arbitri così nominati provvederanno quindi entro quindici giorni d'accordo tra loro alla nomina del terzo arbitro.

In difetto di accordo il terzo arbitro verrà nominato, su istanza della parte più diligente dal Presidente del Tribunale di Verbania.

Parimenti, qualora la parte cui venga notificato il nominativo dell'arbitro prescelto dall'altra parte, non provveda a sua volta alla designazione del proprio arbitro, lo stesso verrà nominato dal Presidente del Tribunale di Verbania.

Analogamente si provvederà alla sostituzione degli arbitri che rinunzino all'incarico o siano altrimenti impediti.

La sede dell'arbitrato sarà Verbania.

Letto, confermato, approvato e sottoscritto

Malesco, li _____

IL COMMITTENTE
COMUNE DI MALESCO

IL TERZO RESPONSABILE
Ditta _____
IL CONSULENTE