

CAPITOLATO DI GESTIONE

Gara 1 18 edifici

INDICE

1. FINALITÀ	3
2. SERVIZI RICHIESTI	3
3. PRESTAZIONI COMPRESSE NEL SERVIZIO	4
3.1 GESTIONE DELL'ENERGIA.....	4
3.2 FORNITURA DI BENI	5
3.3 ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI TERMICI.....	6
3.3.1 PERIODO E DURATA DELL'ESERCIZIO	6
3.3.2 CONSERVAZIONE E COMPILAZIONE DEL LIBRETTO DI CLIMATIZZAZIONE ED ALTRE REGISTRAZIONI	7
3.3.3 PREPARAZIONE E PROVE PER L'AVVIAMENTO DEGLI IMPIANTI	7
3.3.4 CONTROLLI E MISURE	7
3.3.5 CONTROLLI DI EFFICIENZA ENERGETICA.....	8
3.3.6 VERIFICA DELLA TEMPERATURA NEI LOCALI DELL'EDIFICIO	8
3.4 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE.....	9
3.4.1 MANUTENZIONE ORDINARIA	9
3.4.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA.....	11
3.4.3 MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI	11
3.5 FORNITURA DEL VETTORE ENERGETICO	12
3.6 ATTIVITÀ DI GESTIONE	13
3.6.1 PERSONALE ADDETTO ALLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI	13
3.6.2 GESTIONE DEGLI IMPIANTI CON SISTEMI TELEMATICI.....	13
3.6.3 SERVIZIO DI REPERIBILITÀ, DI PRONTO INTERVENTO E PENALITÀ	14
4. GARANZIA DELLE OPERE REALIZZATE	15
5. CONSEGNA DEGLI EDIFICI E DEI LAVORI	15
6. CONDIZIONI E TERMINI DI RESTITUZIONE DELL'OPERA AL TERMINE DELLA CONCESSIONE.....	16
7. MISURAZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI.....	16
8. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO E DEL CONCEDENTE.....	17
8.1 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.....	17
8.2 ONERI A CARICO DEL CONCEDENTE	18

1. FINALITÀ

Scopo del presente Capitolato di Gestione 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, compresa la fornitura del vettore energetico termico, comunque nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente e dalle future evoluzioni normative.

2. SERVIZI RICHIESTI

Nell'ambito di conseguire e mantenere gli obiettivi fissati in gara per la Concessione, il Concessionario dovrà espletare i servizi di seguito definiti:

- Progettazione e realizzazione degli interventi di riqualificazione tecnologica e edilizia di efficientamento e risparmio energetico, ivi inclusa l'eventuale installazione di nuovi sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili e di implementazione di sistemi BEMS (Building Energy Management Systems) proposti nell'offerta tecnica in sede di gara, allo scopo primario di migliorarne la funzionalità e la sicurezza ed ottenere una riduzione dei consumi di energia combustibile. Gli interventi dovranno essere realizzati in conformità con il contesto ambientale di ciascun edificio oggetto di riqualificazione in ottemperanza di leggi e regolamenti, anche locali, vigenti. In caso di interventi che prevedano il passaggio dal metano ad altra fonte combustibile, il Concessionario dovrà progettare e realizzare tutti gli impianti necessari all'efficiente e corretto funzionamento e dovrà altresì richiedere ed ottenere tutte le relative autorizzazioni amministrative connesse nei tempi indicati e previsti nel Cronoprogramma dei Lavori. Nell'ipotesi di ritardi relativi alla messa in funzione dell'impianto troveranno applicazione le penali di cui all'art. 4, lett. c, del Contratto Attuativo EPC;
- Esercizio e conduzione degli impianti tecnologici termici di climatizzazione invernale, ivi inclusi gli eventuali impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile e BEMS, in modo conforme alle leggi e normative vigenti, garantendo continuità di funzionamento di tutti gli impianti durante la FASE I di realizzazione degli interventi, garantendo i livelli di comfort e funzionalità almeno pari a quelli forniti al momento della presa in consegna degli edifici per l'intera durata della Concessione, nel rispetto dei vincoli normativi e legislativi vigenti;
- Esercizio e conduzione degli impianti di riscaldamento e di acqua calda sanitaria nel garantire gli standard di confort prescritti nella normativa vigente anche in tema di risparmio, di contenimento e di ottimizzazione energetica
- Manutenzione ordinaria degli impianti termici di riscaldamento e di acqua calda sanitaria, ivi inclusi gli eventuali impianti produzione di energia da fonte rinnovabile e BEMS esistenti o realizzati durante il periodo contrattuale e delle opere edili realizzate durante il periodo contrattuale;

- Manutenzione straordinaria su tutte le opere eseguite sugli impianti esistenti, sui nuovi impianti realizzati e sulle ed opere edili previste in progetto e realizzate, durante tutto il periodo contrattuale comprese sulle caldaie esistenti alla data della Consegna degli Edifici;
- Messa a norma degli impianti, secondo quanto previsto al successivo articolo 3.4.3;
- La Fornitura del Vettore Energetico, nelle modalità e nei termini di cui al successivo articolo 3.5;
- Monitoraggio e verifica periodiche delle prestazioni secondo le modalità descritte nel Contratto Attuativo EPC e del Piano di Monitoraggio e Verifiche delle Prestazioni

Al fine di assicurare adeguate condizioni di comfort per gli utenti, il Concessionario, in quanto “terzo responsabile dell’esercizio e della manutenzione dell’impianto termico¹” ai sensi dell’art. 6 del DPR n. 74/2013, dovrà garantire i valori massimi della temperatura ambiente ed i limiti di esercizio degli impianti termici per la climatizzazione invernale previsti agli articoli 3 e 4 del citato DPR n. 74/2013. Il concessionario dovrà inoltre garantire la fornitura di acqua calda, laddove prevista, anche nei periodi in cui non è richiesto il riscaldamento.

Qualora le temperature stabilite non possano essere raggiunte in determinati ambienti per cause non dipendenti dal modo di conduzione del servizio, il Concessionario è tenuto a segnalare prontamente la deficienza e le criticità al Concedente.

Il Concedente si riserva di eseguire il controllo giornaliero a mezzo dei suoi incaricati e di chiedere la visita di tecnici del Concessionario per l'accertamento in contraddittorio del funzionamento degli impianti.

Il Concessionario dovrà altresì rispondere di qualsiasi contravvenzione eventualmente elevata dalle competenti autorità per la non regolare conduzione dell'impianto.

3. PRESTAZIONI COMPRESSE NEL SERVIZIO

3.1 GESTIONE DELL'ENERGIA

Il servizio di gestione dell’energia si realizza attraverso l'erogazione di beni e prestazioni ed ha i seguenti obiettivi fondamentali:

- Il mantenimento delle condizioni di comfort ambientale con riferimento al D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i., all'interno dell'involucro edilizio.
- L'erogazione dell'acqua calda sanitaria.

¹ **terzo responsabile dell’esercizio e della manutenzione dell’impianto termico** è la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell’esercizio, della manutenzione e dell’adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici ed alla salvaguardia ambientale. (comma 38 dell’Allegato A del D.Lgs. 192/05 e s.m.i.)

- L'uso razionale dell'energia combustibile e la tutela dell'ambiente.
- La messa a norma e riqualificazione degli impianti di riscaldamento per quanto riguarda gli ambiti d'intervento.
- Il miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia anche con il ricorso a fonti rinnovabili o assimilate.
- La conduzione degli impianti in sicurezza a tutela dell'incolumità dei beni e delle persone e del contesto ambientale.
- Il rispetto di tutta la normativa vigente per gli impianti di riscaldamento e di produzione di energia da fonte rinnovabile, relativa alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla progettazione, alla realizzazione e collaudo degli interventi edilizi, all'installazione e collaudo degli impianti, ed al loro controllo ed esercizio;
- La determinazione e verifica della performance energetica seguirà a valle della realizzazione degli interventi ed in seguito alla gestione in pieno regime di implementazioni delle misure di efficientamento energetico attuate secondo quanto stabilito dal Piano di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni e dal Contratto Attuativo EPC.

È esclusa dalla presente Concessione la fornitura di acqua.

Il Concessionario assumerà il ruolo di terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici, così come definiti dall'art. 2, comma 1, 1 tricies del Dlgs 192/05, fatto salvo quanto specificato al successivo art. 3.4.3.

Il Concessionario adotta, inoltre, tutte le misure necessarie per conservare le caratteristiche di sicurezza previste dalla vigente normativa in materia di impianti di condizionamento ai fini del riscaldamento invernale.

Qualora fossero previsti degli impianti di cogenerazione il Concessionario assumerà anche il ruolo di "esercente officina della produzione di energia elettrica" come previsto dal D. Lgs. n. 504/1995 s.m.i., fermo restando che tutte le attività materiali connesse all'operatività degli impianti di cogenerazione, incluse quelle che presuppongono la qualifica di "*esercente officina della produzione di energia elettrica*", saranno svolte dal Concessionario stesso.

Il Concessionario, nel ruolo di terzo responsabile, diventa a tutti gli effetti il soggetto sanzionabile, pertanto gli eventuali provvedimenti adottati dagli enti di controllo saranno a totale carico dell'Impresa Concessionaria.

3.2 FORNITURA DI BENI

Per "fornitura di beni" si intende l'approvvigionamento, adeguato in termini qualitativi e quantitativi di componenti, prodotti e materiali occorrenti all'esercizio degli impianti per raggiungere le condizioni contrattuali nonché l'approvvigionamento dei materiali e componenti necessari alla manutenzione delle opere edili eseguite, allo scopo di conservare nel tempo le caratteristiche degli

interventi realizzati. La finalità della fornitura di beni è l'affidabilità e continuità di esercizio e di manutenzione degli impianti e degli edifici.

La fornitura di beni è svolta attraverso le seguenti attività:

- approvvigionamento dei beni (componenti);
- gestione delle scorte (componenti);
- verifica e controllo.

Il Concessionario deve garantire, con oneri e spese a proprio carico, che tutti i materiali di risulta, conseguenti a lavorazioni o sostituzioni, vengano asportati, trasportati e smaltiti nel rispetto della legislazione e normativa vigente.

3.3 ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI TERMICI

Per esercizio si intende la conduzione dell'impianto termico nei termini previsti dalle vigenti leggi facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti e conformemente al D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i.

La finalità dell'esercizio dell'impianto termico è di assicurare il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente relativamente agli edifici, in relazione alle loro destinazioni d'uso.

L'esercizio dell'impianto è svolto attraverso le seguenti attività:

- avviamento dell'impianto;
- conduzione dell'impianto secondo le norme UNI-CTI vigenti;
- pronto intervento;
- spegnimento/attenuazione;
- azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge;
- messa a riposo.

3.3.1 PERIODO E DURATA DELL'ESERCIZIO

Il Concessionario, in quanto TERZO RESPONSABILE è tenuto:

- Ad assoggettarsi alle necessità del Concedente per il periodo di riscaldamento e per la fornitura di acqua calda sanitaria, secondo le disposizioni dettate dal D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i.
- In caso di impianti termici non conformi alle disposizioni di legge, ad effettuare i lavori necessari per la loro messa a norma, secondo quanto stabilito all'art. 5 del Contratto Attuativo EPC e al successivo art. 3.4.3 del presente Capitolato di Gestione;

- Ad esporre, presso ogni impianto termico e di condizionamento, una tabella sulla quale dovrà essere indicato:
 - l'orario di attivazione giornaliera;
 - le generalità, il recapito e il domicilio del soggetto responsabile dell'esercizio e manutenzione dell'impianto termico.
 - Il codice dell'impianto assegnato dal Catasto territoriale degli impianti termici.

3.3.2 CONSERVAZIONE E COMPILAZIONE DEL LIBRETTO DI CLIMATIZZAZIONE ED ALTRE REGISTRAZIONI

Il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione deve predisporre i libretti di climatizzazione secondo le disposizioni operative previste dal Decreto 10 febbraio 2014 e dalla Deliberazione della Giunta Regionale 6 ottobre 2014, n. 13-381.

3.3.3 PREPARAZIONE E PROVE PER L'AVVIAMENTO DEGLI IMPIANTI

Il Concessionario è tenuto a preparare gli impianti ciclicamente ogni anno per l'avviamento, provvedendo al rabbocco con acqua trattata, pressurizzando i vasi di espansione laddove esistenti, sfogando l'aria nei punti alti, ecc. e ad effettuare a proprie spese una prova a caldo dell'impianto i cui risultati devono essere trascritti nei "libretti di climatizzazione".

La prova a caldo deve avere una durata minima di 4 ore, con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate nelle centrali termiche e delle sottostazioni e centraline se presenti.

Il Concessionario è tenuto a comunicare al Concedente la data di effettuazione delle prove suddette.

Eventuali disfunzioni e le criticità rilevate nel corso delle prove, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l'inizio, devono essere immediatamente segnalate per iscritto al Concedente e verbalizzate.

3.3.4 CONTROLLI E MISURE

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni gestione stagionale invernale delle centrali termiche, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente, che devono essere registrati sul Libretto di climatizzazione.

Le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione degli impianti devono essere eseguite secondo le modalità ed i tempi previsti all'art. 7 del D.P.R. n. 74/2013.

Il Concessionario deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti ai fini della sicurezza e della funzionalità per quanto riguarda: le centrali termiche, le sottostazioni, i serbatoi, le tubazioni in genere, i camini, i cunicoli, le ispezioni, i grigliati, le apparecchiature che

vengono manovrate saltuariamente (interruttore generale, pulsanti di sgancio, ecc.), con l'obbligo di segnalare al Concedente ogni anomalia o stato di pericolo.

Il Concessionario deve inoltre tenere regolarmente sotto controllo:

- lo sfogo dell'aria e le regolazioni dell'impianto in genere (centrali termiche, reti, sottostazioni, fabbricati) onde consentire il regolare funzionamento dello stesso;
- la regolazione dell'impianto per la riequilibratura della temperatura ambiente nei diversi locali;
- il funzionamento delle apparecchiature di termoregolazione ove presenti;
- il mantenimento in funzione delle apparecchiature di depurazione o di addolcimento dell'acqua da immettere nell'impianto, compresa la fornitura dei prodotti necessari per il funzionamento delle stesse apparecchiature. Il fluido in circolazione deve essere in ogni tempo privo di calcare onde non provocare danni agli impianti;
- il mantenimento in funzione della strumentazione per l'analisi ed il controllo dei fumi, dell'anidride carbonica, dell'ossido di carbonio, ossidi d'azoto, incombusti, ecc.;
- la taratura annuale della strumentazione per l'analisi della combustione;
- la taratura periodica delle sonde di temperatura degli impianti;
- la tenuta in efficienza dei mezzi antincendio ubicati nelle varie centrali, in particolare per gli estintori per i quali si deve provvedere alla verifica periodica ed alla ricarica.

3.3.5 CONTROLLI DI EFFICIENZA ENERGETICA

Su tutti gli impianti termici di climatizzazione invernale superiore a 10 kW, devono essere eseguiti i controlli di efficienza energetica almeno secondo le periodicità previste all'Allegato A del D.P.R. n. 74/2013.

3.3.6 VERIFICA DELLA TEMPERATURA NEI LOCALI DELL'EDIFICIO

Il Concedente ha il diritto di richiedere, in qualunque momento, che vengano effettuate, in contraddittorio con la Concessionaria, misure per la verifica delle temperature erogate nei locali degli edifici, quelle delle caldaie, delle unità di trattamento aria, delle reti di distribuzione, dei terminali di erogazione e delle partenze degli impianti interni dopo eventuali scambiatori di calore.

E' compito del Concessionario mettere a disposizione le apparecchiature necessarie munite di certificato di taratura. Il controllo verrà effettuato in giorni ed ore concordate con il Concedente.

3.4 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE

Si definiscono di seguito le attività di manutenzione, tra le quali si distinguono la manutenzione ordinaria e straordinaria, i cui oneri sono compresi nel Canone corrisposto al Concessionario.

3.4.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

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.

Il Concessionario dovrà curare, relativamente agli edifici presi in consegna, la più scrupolosa manutenzione ordinaria di **TUTTI GLI IMPIANTI DI PRODUZIONE, UTILIZZO e GESTIONE DI ENERGIA TERMICA, SIA ESISTENTI AL MOMENTO DELLA CONSEGNA DEGLI EDIFICI CHE DIRETTAMENTE REALIZZATI DAL CONCESSIONARIO** e delle **SOLE OPERE EDILI DI PROPRIA REALIZZAZIONE**, in modo da assicurare la migliore conservazione ed il più efficiente grado di funzionamento degli stessi, ed avrà l’obbligo della diligente manutenzione e conservazione.

Tutti gli oneri derivanti dalle attività di manutenzione ordinaria di cui sopra si intendono a totale carico del Concessionario e, quindi, compresi nel Canone.

Le attività comprese in questa voce sono, a titolo di esempio, non esaustivo, le seguenti:

- manutenzione dei locali ad uso esclusivo tecnologico, comprese la pulizia, la piccola manutenzione edile necessaria di ripristino ed il mantenimento delle tinteggiature;
- manutenzione delle reti di adduzione del combustibile o del vettore termico;
- manutenzione delle caldaie, bruciatori, vasi di espansione, del valvolame e delle eventuali pompe di calore e generatori e di tutti gli accessori in genere costituenti l’impianto termico;
- manutenzione di tutte le parti costituenti gli impianti di produzione dell’acqua calda, ad uso riscaldamento e per usi igienico-sanitari;
- manutenzione dei motori, delle trasmissioni, delle linee elettriche a partire dai quadri di centrale termica e dei quadri elettrici nelle sottocentrali;
- manutenzione delle apparecchiature di termoregolazione;
- manutenzione del materiale coibente di protezione di tutte le tubazioni di centrale e sottocentrale;
- manutenzione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili e dei sistemi di conversione installati dal Concessionario (inverter, ecc.);
- manutenzione del sistema di gestione dell’energia BEMS (Building Energy Management Systems) installato;

- manutenzione delle opere edili eseguite, allo scopo di conservare nel tempo le caratteristiche degli interventi realizzati mantenendo gli standard di efficientamento energetico previsti.

Il Concessionario avrà, inoltre, l'obbligo di :

- provvedere, con regolarità, al controllo della taratura dei termostati di regolazione e di sicurezza, delle sonde di temperatura esterna, dei pressostati di sicurezza, delle valvole di sicurezza, delle valvole di scarico termico e/o delle valvole di intercettazione del combustibile, i cui interventi debbono verificarsi alle temperature ed alle pressioni previste;
- provvedere al controllo dei termometri e dei manometri mediante apparecchi campione;
- provvedere, con regolarità, alla manutenzione e messa a punto dei bruciatori, in particolare, alla pulizia degli ugelli, dei filtri e della testata di combustione, alla regolazione della fiamma e del suo corretto sviluppo entro la camera di combustione della caldaia, al controllo della pressione di alimentazione del combustibile, alla revisione generale dell'apparecchio in relazione al totale delle ore di funzionamento;
- provvedere, con regolarità, alla taratura delle apparecchiature di regolazione automatica e alla verifica del loro corretto funzionamento;
- provvedere, con regolarità, alla verifica e messa a punto delle elettropompe di circolazione ed, in particolare, al controllo della prevalenza manometrica, alla sostituzione, se necessario, dei premistoppa oppure delle tenute degli organi meccanici rotanti, allo smontaggio, pulizia e sostituzione dei cuscinetti del motore, in relazione al totale delle ore di funzionamento;
- provvedere alla pulizia trimestrale dei filtri posti all'interno delle unità di termoventilazione e dei ventilconvettori, nonché garantire un'adeguata pulizia delle batterie e delle scocche delle apparecchiature suddette;
- provvedere, con regolarità, alla fornitura e reintegro dei sali per gli impianti di addolcimento, installati sui circuiti di carico dell'acqua;
- provvedere, con regolarità, alla verifica della funzionalità degli impianti solari termici, con particolare attenzione alla pulizia periodica dei pannelli;
- provvedere, ai sensi delle vigenti normative, alle verifiche periodiche poste a carico del Terzo Responsabile ed alla compilazione del libretto di climatizzazione;
- provvedere, con regolarità, alla verifica dei sistemi di BEMS e del loro corretto funzionamento;
- provvedere, con regolarità, alla verifica della funzionalità degli impianti fotovoltaici realizzati dal Concessionario, con particolare attenzione alla pulizia periodica dei pannelli ed alla verifica del funzionamento degli inverter e delle protezioni di interfaccia;
- provvedere, con regolarità, alla verifica della funzionalità degli impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, realizzati dal Concessionario.

- fornire l'assistenza tecnica a tutte le visite ispettive da parte di Enti di controllo ed al pagamento degli oneri delle verifiche.

3.4.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per "manutenzione straordinaria" si intendono 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 termico.

Il Concessionario nell'espletamento del servizio dovrà garantire gli interventi di manutenzione straordinaria su tutte le opere **eseguite** (impianti ed opere edili) e sulle caldaie esistenti alla data della Consegna degli Edifici, allo scopo di garantire la qualità del servizio e il risparmio garantito. Le spese per interventi dovuti a cause esterne (atti di vandalismo, interventi di ditte estranee, ecc.) sono invece in carico al 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:

- 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 termosantari e di condizionamento;
- la riparazione e ripristino delle opere edili realizzate, in particolare quelle relative all'involucro esterno inteso sia come isolamento di pareti e solai sia come serramenti, fino ad arrivare alla sostituzione degli elementi posati.

Nel corso della Concessione, qualsiasi intervento che comporti la modifica della configurazione generale dell'impianto dovrà essere preventivamente autorizzato dal Concedente.

3.4.3 MESSA A NORMA DEGLI IMPIANTI

Il Concessionario, in qualità di terzo responsabile, è tenuto a provvedere alla messa a norma degli impianti termici non conformi alle disposizioni di legge, secondo quanto previsto dall'art. 6, comma 2, del D.P.R. n. 74/2013 e ss. mm. ii. o dai provvedimenti regionali in materia di inquinamento atmosferico se maggiormente restrittivi, nonché a garantire la sostituzione dei generatori di calore per i quali siano stati rilevati rendimenti di combustione inferiori ai limiti fissati dal D.P.R. n.

74/2013, non riconducibili a tali valori mediante operazioni di manutenzione, secondo quanto previsto dall'art. 8, comma 7, del medesimo D.P.R. n. 74/2013 e ss. mm. ii.

Il Concessionario assumerà il ruolo di “terzo responsabile” alla sottoscrizione del Contratto Attuativo EPC. In attuazione di quanto previsto dall'art. 6 comma 3 del D.P.R. n. 74/2013, dal momento di assunzione della qualifica di “terzo responsabile”, il Concessionario risponderà del mancato rispetto delle norme relative all'impianto termico, in particolare in materia di sicurezza e tutela dell'ambiente.

Nel caso in cui fossero emanate, durante il periodo di validità della Concessione, normative indicanti nuove disposizioni di adeguamento tecnologico, il Concessionario predisporrà quanto necessario al Concedente per la valutazione tecnico-economica degli interventi progettati e da eseguirsi, con oneri al carico del Concedente.

Qualora la realizzazione di tale intervento di adeguamento risultasse indispensabile per il rispetto della normativa vigente, e fosse opposto, da parte del Concedente, un diniego alla specifica richiesta di autorizzazione del Concessionario, o comunque non vi fosse un tempestivo pronunciamento da parte dello stesso, in ogni caso non superiore a 30 giorni, il Concessionario sarà sollevato dalle responsabilità conseguenti alla mancata realizzazione di quello specifico intervento.

3.5 FORNITURA DEL VETTORE ENERGETICO

Per “Fornitura del Vettore Energetico” si intende l'approvvigionamento da parte del Concessionario del vettore energetico, indipendentemente dal tipo di combustibile necessario (gas naturale, gasolio, o altro, ivi compreso il teleriscaldamento) per il funzionamento degli impianti di climatizzazione invernale e di produzione di acqua calda e acqua surriscaldata e vapore, e di eventuali impianti di cogenerazione, se presenti.

Il Concessionario, dalla data di avvio della Fase I con la consegna degli edifici al Concessionario, così come definito e disciplinato nel Contratto Attuativo EPC, dovrà provvedere alla Fornitura del Vettore Energetico necessario al corretto funzionamento di tutti gli impianti presenti negli Edifici nelle quantità, qualità e caratteristiche richieste in fase di gara, così come in seguito specificate dal Concedente e riportato nel Piano di Monitoraggio e Verifica della Prestazione.

In riferimento al vettore energetico rilevante per il funzionamento degli impianti di climatizzazione invernale, (ivi compreso il teleriscaldamento), di produzione di acqua calda, acqua surriscaldata, e degli eventuali impianti di cogenerazione, il Concessionario garantisce al Concedente che il combustibile fornito sarà pienamente conforme alle prescrizioni contenute nella Parte V – Allegato X del D. Lgs. n. 152/2006 (cd. Codice dell'Ambiente) e s.m.i, nonché a tutte le altre disposizioni di legge e ad eventuali provvedimenti emanati dalle competenti autorità locali.

Il Concessionario dovrà provvedere all'intestazione in capo a sé dei contatori d'utenza relativi ai contratti di Fornitura dei Vettori Energetici prima della data di inizio di erogazione della fornitura e, in ogni caso, entro 5 giorni prima della data di inizio della Fase I, garantendo la continuità del funzionamento degli impianti, senza alcuna interruzione. Il Concessionario è tenuto a provvedere, congiuntamente al Concedente, alla lettura dei relativi contatori all'atto della voltura

dell'intestazione. Il Concessionario dovrà inoltre provvedere agli ulteriori adempimenti indicati agli artt. 5 e 6 del Contratto Attuativo EPC relativi alla Fornitura del Vettore.

In riferimento alla fornitura del vettore energetico rilevante per il funzionamento degli impianti di climatizzazione invernale, produzione di acqua calda ed eventuali impianti di cogenerazione, il Concessionario dovrà altresì provvedere alla tenuta dei registri di carico e scarico del combustibile previsti dalla corrente normativa fiscale e contabile, senza oneri aggiuntivi per il Concedente.

Il prezzo di riferimento per l'approvvigionamento del vettore energetico per l'intera durata della Concessione è quello relativo agli ultimi aggiornamenti a disposizione della Città Metropolitana di Torino in relazione alle procedure di affidamento indette da Consip S.p.A (Convenzione Consip) e della centrale di committenza regionale SCR, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1 del D.L. n. 95/2012.

3.6 ATTIVITÀ DI GESTIONE

3.6.1 PERSONALE ADDETTO ALLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI

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

All'inizio della gestione il Concessionario deve notificare per iscritto al Concedente:

- nominativo e recapito telefonico della o delle persone responsabili della gestione e manutenzione, dei loro eventuali sostituti durante gli orari di funzionamento delle centrali;
- nominativi del personale addetto alla gestione degli impianti (Conducente, Elettricista, Idraulico, ecc.);
- nominativo e recapito telefonico della o delle persone responsabili della manutenzione di tutti gli impianti oggetto della presente Concessione reperibili 24 ore, sia nelle giornate feriali che festive.

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 dell'impianto.

3.6.2 GESTIONE DEGLI IMPIANTI CON SISTEMI TELEMATICI

Il Concessionario deve prevedere l'installazione di sistemi telematici di monitoraggio e gestione degli impianti accessibili in remoto via Web. L'accessibilità da remoto deve essere garantita anche al Concedente. Al termine della Concessione tali sistemi, compresi i software, dovranno restare a disposizione del Concedente.

La conduzione ed il controllo degli impianti in cui per legge non è fatto obbligo la presenza IN LOCO continuativa del personale abilitato, possono essere svolti a distanza mediante l'impiego di

sistemi telematici. Il TERZO RESPONSABILE deve in questo caso garantire il servizio anche in caso di malfunzionamento del sistema di teleconduzione e telecontrollo. Il Concessionario deve comunque garantire ispezioni e controlli periodici agli impianti.

3.6.3 SERVIZIO DI REPERIBILITÀ, DI PRONTO INTERVENTO E PENALITÀ

Il Concessionario dovrà garantire un servizio di pronto intervento e reperibilità organizzato in modo tale da assicurare, in caso di chiamata (sia essa diurna, notturna, in giornata lavorativa o festiva) da parte del personale del Concedente e/o di altri soggetti autorizzati, fruitori degli immobili inclusi, l'intervento presso l'impianto, secondo i tempi indicati nel proseguo del presente articolo.

A tale scopo il Concessionario dovrà rendere disponibili, a partire dalla data di attivazione del servizio, un numero telefonico verde/cellulare, un numero fax 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 come tale dal lunedì al venerdì 7,30 –18,00 e al sabato 7,30 – 12,00) dovrà essere predisposto un sistema automatico per il trasferimento delle chiamate ai preposti al servizio di reperibilità.

A seguito della chiamata, il reperibile 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.

Appena possibile e, comunque, entro il giorno successivo alla riparazione, il Concessionario dovrà dare comunicazione al Concedente delle cause che hanno originato il disservizio e dello stato di avanzamento dei lavori di riparazione.

A seguito dell'intervento dovrà essere inviata una nota al Concedente nella quale dovranno essere dettagliatamente descritte le motivazioni dell'uscita e le attività eseguite, incluse eventuali indicazioni di indisponibilità dell'impianto.

Nel momento in cui il ritardo nell'intervento da parte del Concessionario dovesse comportare un'interruzione nell'erogazione di uno dei servizi energetici oggetto della Concessione (energia termica, frigorifera o elettrica) superiore a 2 ore, fermo restando l'applicazione della penale di seguito meglio specificata, il Concedente, dovendo comunque ripristinare il normale funzionamento delle attività, sarà libero di servirsi di soggetti terzi per eseguire l'intervento, con le modalità stabilite al punto 10 lett. (c) del Contratto Attuativo EPC Rimane l'obbligo da parte del Concessionario di recarsi comunque sul posto ove l'intervento è stato richiesto, anche per agevolare l'intervento da parte della ditta eventualmente chiamata sul posto per normalizzare la situazione in alternativa al Concessionario.

Nel caso in cui l'intervento da parte del Concessionario non dovesse portare alla soluzione del problema ed al ripristino del servizio energetico entro 24h dalla segnalazione, il Concedente, per ripristinare il normale funzionamento delle attività, sarà libero di servirsi di soggetti terzi per eseguire l'intervento, con le modalità stabilite al punto 10 lett. (c) del Contratto Attuativo.

Fermo restando quanto disciplinato nei paragrafi che precedono, in caso di mancato ottemperamento da parte del Concessionario alle prescrizioni negli stessi previste e nei termini ivi stabiliti, il Concedente - fatta salva la facoltà di procedere ai sensi di cui all'art. 10, lett. (c) del Contratto Attuativo - avrà facoltà di applicare una penale pecuniaria pari a 50 euro per ogni ora di ritardo e fino a un massimo di euro 250 euro entro le 24 ore successive alla richiesta di intervento ed euro 100 per ogni giorno successivo. La penale potrà essere applicata per ogni fattispecie di mancato ottemperamento agli obblighi in esame, a seconda della gravità della stessa, sulla base dei rilievi effettuati dal Concedente. Le penalità di cui trattasi non potranno, in ogni caso, cumulativamente superare il 10% dell'importo complessivo del Canone (intendendosi per esso l'importo dovuto per tutta la durata del contratto), pena la risoluzione del Contratto, ai sensi dell'art. 18 del Contratto Attuativo.

Qualora da rilevamenti effettuati dal Concedente durante il regolare svolgimento delle attività all'interno degli edifici si rilevi una temperatura inferiore o superiore di 1 grado (un grado) o più rispetto a quanto indicato dalla normativa vigente, verrà applicata una penale pecuniaria pari a 100 euro per ogni giorno in cui la temperatura è rimasta al di fuori dei valori richiesti.

4. GARANZIA DELLE OPERE REALIZZATE

Il Concessionario ha l'obbligo di garantire tutte le opere impiantistiche ed edili che andrà ad installare 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 ed inoltre dovranno essere installate apparecchiature conformi alle specifiche tecniche ISPESL, UNEL, UNI, CEI o altri organi riconosciuti dallo Stato.

5. CONSEGNA DEGLI EDIFICI E DEI LAVORI

Gli edifici ed impianti oggetto della Concessione verranno consegnati dal Concedente al Concessionario nello stato di fatto in cui si trovano, sia relativamente alla conformità o meno alle norme vigenti, sia relativamente allo stato di conservazione dei singoli elementi, ma comunque funzionanti. A tal fine, a seguito del sopralluogo obbligatorio, con apposita dichiarazione fornita in fase di gara, il Concessionario ha già dichiarato di aver preso conoscenza dello stato attuale degli impianti e degli edifici, accettandoli senza condizioni formulando l'offerta tecnica ed economica in gara.

Al momento della Consegna degli Edifici (così come definita nel Contratto Attuativo), andrà redatto un verbale di consegna, firmato dalle parti come presa d'atto dello stato degli impianti e degli edifici.

Al momento della Consegna dei Lavori (così come definita nel Contratto Attuativo), andrà redatto un verbale di consegna, firmato dalle parti come presa d'atto dello stato degli impianti e degli edifici.

Qualora uno o più edifici o impianti non risultino in regola con le norme vigenti, il Concessionario dovrà, entro il primo anno di gestione, segnalare il fatto al Concedente

6. CONDIZIONI E TERMINI DI RESTITUZIONE DELL'OPERA AL TERMINE DELLA CONCESSIONE

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.

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;
- lo stato di conservazione;
- lo stato di manutenzione;
- lo stato di rispondenza alla normativa in vigore dei singoli immobili/impianti nonché dei dispositivi di comando e controllo degli stessi.

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. 14 del Contratto Attuativo o dalle eventuali somme ancora dovute.

7. MISURAZIONE DEI CONSUMI ENERGETICI

Come previsto al precedente articolo 3.5, il Concessionario è tenuto a provvedere, congiuntamente al Concedente, alla lettura dei contatori all'atto della voltura dell'intestazione dei medesimi.

Nel corso del servizio, il Concessionario dovrà farsi carico, in contraddittorio con il Concedente, della misurazione dei consumi energetici per la determinazione del Canone. Il monitoraggio dovrà

essere effettuato ad inizio e termine del periodo di riferimento come stabilito nel Piano di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni con la partecipazione necessaria della Commissione Paritetica.

Nel caso in cui un contatore di gas, oppure una apparecchiatura, serva sia edifici oggetto della Concessione, che edifici estranei, sarà onere del Concessionario misurare la quota di energia che serve gli edifici compresi nella concessione e quella che serve edifici estranei. Il Concessionario dovrà individuare le modalità per l'effettuazione delle misure da sottoporre per approvazione al Concedente, ed in seguito all'ottenimento dell'approvazione dovrà assumersi l'onere di installare le apparecchiature necessarie. La ripartizione dei consumi rilevati sui contatori degli enti distributori sarà effettuata in maniera proporzionale alle misure eseguite sugli impianti.

Con riferimento all'installazione di una pompa di calore, di un impianto fotovoltaico, di altri impianti di produzione di energia da fonte rinnovabile, o a qualsiasi altra installazione in grado di produrre energia elettrica, ivi compresi impianti di co-generazione, sarà onere del Concessionario di provvedere all'installazione di tutti i contatori supplementari necessari (in termini di qualità e quantità) per le misure previste nel Piano di Monitoraggio e Verifica delle Prestazioni (PMVP),

Tutti i contatori di energia supplementari dovranno essere conformi alle specifiche della Direttiva Europea 2004/22/CE del 31/03/2004 sugli Strumenti di Misura (Direttiva MID) recepita in Italia con il D.Lgs n. 22 del 2 febbraio 2007, e ove richiesto dall'Agenzia delle Dogane (impianti di cogenerazione, IAFR, ecc.) dovranno essere di tipo omologato muniti di certificato di taratura rilasciato da laboratorio specializzato.

8. ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO E DEL CONCEDENTE

8.1 ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Per tutti gli impianti termici e di climatizzazione, i Building Energy Management Systems (BEMS), l'impiantistica legata all'utilizzo di fonti rinnovabili (fotovoltaico, solare termico, pompe di calore, ecc.), le opere edili (interventi su involucro, serramenti, ecc.), oggetto del presente contratto devono intendersi a totale carico del Concessionario, oltre a quanto precedentemente riportato, tutte le prestazioni tecnico-professionali ed oneri vari connessi con l'espletamento delle pratiche necessarie all'esecuzione dei lavori proposti ed alla gestione e conduzione degli impianti.

Sono a carico del Concessionario anche gli oneri sotto indicati:

- tutte le prove ed i controlli che il Concedente ordina di eseguire sugli impianti e sui materiali impiegati, ivi compresi i vettori energetici e i combustibili utilizzati;
- la Fornitura del Vettore Energetico, nei termini di cui al precedente articolo 3.5
- i controlli e le prove che vengano fatti svolgere direttamente dal Concedente;
- l'occorrente manodopera, gli strumenti ed apparecchi di controllo e quant'altro necessario per eseguire verifiche e prove preliminari o in corso di gestione;

- il personale tecnico di supporto durante le visite periodiche e/o straordinarie compiute dagli enti;
- tutte le spese di contratto, bollo, di copia, di registrazione e pubblicazione avvisi di gara, di documentazione ed eventuali disegni, certificati e protocolli;
- le spese contrattuali e bollette relative all'eventuale utilizzo di reti telefoniche o di "reti dedicate" per la gestione degli impianti e di sistemi BEMS;
- le informazioni raccolte dal sistema telematico riguardanti gli edifici/impianti del Concedente dovranno essere messe in condivisione, in tempo reale, con il Concedente.

8.2 ONERI A CARICO DEL CONCEDEnte

Sono a carico del Concedente gli oneri per:

- la fornitura di ACQUA;
- la modifica, ammodernamento, adeguamento ed installazione di nuove apparecchiature dovute alla applicazione di normative di legge emanate in data successiva alla presente Concessione.