

CONTRATTO D'APPALTO DEL SERVIZIO DI

.....

.....

PER IL PERIODO

CIG

Con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge

T R A

La **Fondazione Porta Spinola** con sede in Via S. Stefano n. 28 a Mariano Comense (CO), C.F. 81008470130 Partita I.V.A. 02418440133, nella persona del suo Direttore Generale, Villa Luisa, nata a Besana Brianza (MB) il 16/07/1964, Cod. Fisc. VLL LSU 64L56 A818U, domiciliato per la funzione presso la Fondazione “Porta Spinola”, che agisce nel presente atto in virtù e in esecuzione della delibera del Consiglio di amministrazione n. 17 dell’08/09/2023

E

La Ditta (Appaltatore) “.....” con sede in via n. a (.....), Codice fiscale e numero di iscrizione alla C.C.I.A.A. di Como: Partita I.V.A., nella persona del suo legale rappresentante..... nato in (.....) il

Premesso

- Che la Fondazione Porta Spinola è proprietaria del complesso immobiliare di Via Santo Stefano, 28 – Mariano Comense (CO);
- Che la Fondazione ha attivato, ai sensi dell’art. 50- comma 1- lettera a del D.Lvo 36/2023, una procedura di affidamento diretto, tramite piattaforma Sintel di Regione Lombardia, per l’appalto del servizio, della durata di anni TRE –

periodo 01/08/2024-31/07/2027;

- Che il CIG assegnato dall’Autorità Nazionale anticorruzione è il seguente:
- Che in virtù di quanto sopra, e previa indagine di mercato, la Fondazione ha individuato tra gli operatori presenti sulla piattaforma Sintel, che risultano qualificati per la Fondazione, la Ditta “.....” di (.....), in possesso dei requisiti di carattere generale nonché dei requisiti tecnico professionali adeguati all’intervento, e ha aperto la procedura informatica con identificativo ID.....;
- Che la Ditta” di (.....), ha offerto un ribasso del% (diconsi) sull’importo di gara;

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE:

- 1) Le premesse formano parte integrante del contratto.
- 2) La Fondazione Porta Spinola, come sopra rappresentata, affida alla Ditta “.....” di (.....), che accetta a mezzo del suo titolare, i servizi manutentivi appresso indicati:

**A. CENTRALE TERMICA
BRUCIATORI**

Intervento annuale:

- ✓ Pulizia generale dei bruciatori e messa a riposo (da eseguirsi a maggio)
- ✓ Pulizia della caldaia, dei tubi fumo e della cassa fumi

Intervento a febbraio e dicembre:

- ✓ Verifica ed ottimizzazione della taratura dei bruciatori con analisi di combustione

Intervento da gennaio ad aprile il mese di settembre e i mesi di novembre e dicembre

- ✓ controllo degli elettrodi di accensione
- ✓ controllo del senso di rotazione del motore e della efficienza della ventola di raffreddamento
- ✓ controllo delle temperature di funzionamento

Intervento a gennaio aprile e settembre:

- ✓ pulizia dei filtri gas
- ✓ taratura eventuali stabilizzatori
- ✓ controllo dello stato dei giunti e degli organi di trasmissione
- ✓ controllo della messa a terra dello stato dei contatti e dell'integrità dei conduttori

Intervento a febbraio aprile settembre e dicembre:

- ✓ Pulizia ed eventuale sostituzione rilevatore di fiamma
- ✓ Lubrificazione e/ o pulizia organi meccanici in movimento

Intervento a febbraio e ottobre:

- ✓ Prova di combustione
- ✓ Invio Curit prove più anticipo pagamenti oneri

**B. CENTRALE TERMICA
CALDAIA IN ACCIAIO DEL TIPO PRESURIZZATO**

Intervento annuale:

- ✓ Pulizia della caldaia, dei tubi fumo e della cassa fumi

Intervento mesi di febbraio aprile settembre e dicembre

- ✓ controllo organi di sicurezza e di regolazione della caldaia
- ✓ verifica e controllo efficienza di termometri, di manometri e di idrometri
- ✓ controllo tenuta dei portelloni di chiusura e attacchi bruciatori
- ✓ manovra di apertura e chiusura su valvole e saracinesche
- ✓ spurgo valvole di sfiato e punti alti

**C. CENTRALE TERMICA E FRIGORIFERA
CIRCUITI ED ORGANI DI INTERCETTAZIONE**

Intervento mensile:

- ✓ manovra di apertura e chiusura su valvole e saracinesche
- ✓ spurgo valvole di sfiato e punti alti

Intervento bimestrale:

- ✓ Controllo funzionamento e tenuta valvole di ritegno
- ✓ Pulizia filtri cestello con eventuale sostituzione

D. CENTRALE FRIGORIFERA GRUPPO FRIGORIFERO

Intervento da eseguirsi a febbraio e luglio:

- ✓ Verifica varie funzionalità
- ✓ comunicazioni interventi a Registro F.GAS e segnalazione CURIT

Intervento da eseguirsi a maggio giugno luglio settembre e ottobre:

- ✓ Verifica e taratura pressostati e flussostati
- ✓ Controllo funzionalità apparecchiature a quadro elettrico e serraggio morsetti
- ✓ Pulizia generale con esame visivo dei componenti esterni

Intervento annuale da eseguirsi a maggio:

- ✓ controllo carica e freon, misura acidità olio e prova di avviamento impianto
- ✓ eventuale lavaggio condensatori
- ✓ sostituzione filtri deidratori
- ✓ azionamento saracinesche condensatore ed evaporatore

Intervento annuale da eseguirsi a ottobre:

- ✓ messa a riposo del gruppo frigorifero

E. CENTRALE TERMICA BRUCIATORI ATMOSFERICI CALDAIA A CONDENSAZIONE < 35 KW MAP

Intervento mensile:

- ✓ Verifica funzionamento accensione per bruciatori con elettrodi ceramici di accensione

Intervento bimestrale:

- ✓ Verifica funzionamento accensione per bruciatori atmosferici con valvole e termocoppie

Intervento mese di febbraio aprile luglio ottobre dicembre:

- ✓ Pulizia dei bruciatori mediante aspirazione

Intervento biennale:

- ✓ prova di combustione con comunicazione all'ente di competenza e relativo versamento
- ✓ aggiornamento libretto d'impianto

**F. CENTRALE TERMICA E FRIGORIFERA
APPARECCHIATURE DI REGOLAZIONE: VALVOLA A TRE
VIE ATTUATORI ELETTROVALVOLE**

Intervento mensile:

- ✓ comparazione ed eventuale rettifica temperatura fluido, in regolazione del diagramma di regolazione

Intervento quadrimestrale:

- ✓ controllo morsetti e cavi elettrici
- ✓ controllo stabilità apparecchiature
- ✓ controllo integrità messa a terra
- ✓ controllo corretto funzionamento
- ✓ controllo eventuale tenuta meccanica
- ✓ controllo organo di regolazione
- ✓ controllo lubrificazione e serraggio levismi e nodi
- ✓ controllo grandezze regolate
- ✓ controllo bulbi sensibili

**G. CENTRALE TERMICA E FRIGORIFERA
VASI DI ESPANSIONE CHIUSI E VALVOLE DI CARICO
AUTOMATICO**

Intervento quadrimestrale:

- ✓ controllo e taratura valvole di carico automatico

Intervento maggio e settembre :

- ✓ controllo carica aria nei vasi di espansione

**H. CENTRALE TERMICA E FRIGORIFERA
POMPE DI CIRCOLAZIONE**

Intervento mensile:

- ✓ verifica tenuta pompe ed eventuale sostituzione
- ✓ lubrificazione cuscinetti e verifica rumorosità
- ✓ controllo giunti parastrappi

**I. CENTRALE TERMICA
IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUA**

Intervento mensile:

- ✓ Rabbocco sale nella salamoia e di polifosfati nel dosatore (esclusa la fornitura del sale)

Intervento a gennaio e settembre:

- ✓ Prova durezza acqua (entrata/uscita) con esito da depositare in Fondazione

**J. CENTRALE TRATTAMENTO ARIA
TERMOVENTILANTI PALESTRA**

Intervento bimestrale:

- ✓ sostituzione filtri (operazione anti-legionella) compresa fornitura

Intervento quadrimestrale

- ✓ controllo e pulizia della batteria di scambio termico (operazione anti-legionella)
- ✓ controllo e pulizia presa aria esterna

**K. CENTRALE TRATTAMENTO ARIA
UNITA' MINIALLOGGI**

Intervento bimestrale:

- ✓ controllo Filtri Unità minialloggi (operazione antilegionella) e sostituzione compresa fornitura filtrini

**L. CENTRALE TRATTAMENTO ARIA
VENTILCONVETTORI**

Intervento mensile:

- ✓ Pulizia batteria (operazione anti-legionella)

Mesi di maggio giugno luglio agosto e settembre

- ✓ Controllo vasche di raccolta condense (operazioni anti-legionella) eventuali trattamenti biocidi

Intervento bimestrale:

- ✓ controllo commutatori a più velocità
- ✓ controllo motorini elettrici

**M. CENTRALE TRATTAMENTO ARIA
UNITA' TRATTAMENTO ARIA**

Intervento mensile:

- ✓ sostituzione filtri UTA (operazione anti-legionella) con controllo visivo delle canalizzazioni bocchette e diffusori di mandata compresa fornitura filtri

Intervento bimestrale:

- ✓ controllo tensione cinghie
- ✓ controllo funzionamento motori ventilatori

Intervento semestrale:

- ✓ sostituzione filtri UTA a tasca (operazione anti-legionella) compresa fornitura filtri

Intervento maggio e settembre

- ✓ pulizia di tutte le batterie di scambio termico, le vasche di raccolta dell'acqua di condensa, i ventilatori, le serrande e le griglie
- ✓ spurgo degli scarichi, pulizia e disinfezione bacinelle di raccolta condensa (operazione anti-legionella)

Intervento a febbraio e luglio

- ✓ Pulizia bocchette aspirazione e mandata canali aria

Intervento annuale

- ✓ Analisi tassello filtro sostituito (op. anti-legionella)
- ✓ Analisi tampone diffusore più vicino al condizionatore

N. IMPIANTO IDROSANITARIO

RETI DI DISTRIBUZIONE ACQUA CALDA E FREDDA, COMPRESO UTILIZZATORI (RUBINETTI, SOFFIONI, CASSETTE BAGNI ECC)

Intervento annuale

- ✓ sostituzione doccini e flessibili (operazione anti legionella) compresa fornitura di 70 e 7 doccini con relativi flessibili

O. POMPA DI CALORE

Intervento mensile:

- ✓ controllo carica e freon, misura acidità olio e prova di avviamento impianto tramite Strumentazione bordo macchina
- ✓ pulizia generale con esame visivo dei componenti esterni
- ✓ esame a vista dello stato di conservazione del quadro e pulizia del quadro
- ✓ manovra apertura e chiusura valvole
- ✓ spurgo valvole

Intervento da eseguirsi a maggio e ottobre:

- ✓ verifica interventi e taratura pressostati e flussostati
- ✓ eventuale lavaggio condensatori
- ✓ controllo funzionalità apparecchiature a quadro elettrico e serraggio morsetti

- ✓ azionamento saracinesche condensatore ed evaporatore
- ✓ accensione scambio stagionale
- ✓ controllo assorbimento elettrico motori elettrici e verifica funzionalità dei circolatori e dei relativi inverter

su quadri elettrici:

- ✓ verifica del serraggio delle connessioni dei circuiti ausiliari a bordo dell'interruttore
- ✓ verifica dell'efficienza dei comandi elettrici di apertura e chiusura
- ✓ verifica dell'efficienza dei circuiti di apertura simulando l'intervento delle protezioni
- ✓ verifica dell'efficienza dei segnalatori meccanici di posizione
- ✓ verifica dell'efficienza delle connessioni a terra dei sezionatori di terra
- ✓ controllo dell'equilibratura dei carichi sulle tre fasi con eventuale redistribuzione degli stessi entro i limiti accettabili
- ✓ verifica del valore della corrente di corto circuito con stampa di report delle verifiche e annotazioni su registro manutenzioni
- ✓ prova su conduttori attivi, misura della resistenza di isolamento, stesura di relazione con risultati misure eseguite ed annotazioni su registro di manutenzione (valori rilevati con strumento)

Intervento da eseguirsi a febbraio e luglio:

- ✓ Verifica di varie funzionalità, comunicazione interventi a Registro F GAS e segnalazione CURIT con relativo versamento anticipato
- ✓ Rapporto di efficienza energetica

Intervento da eseguirsi a ottobre:

- ✓ controllo equilibrio interfase secondo tipologia costruttiva

Intervento da eseguirsi a aprile agosto e dicembre:

- ✓ pulizia filtri circuiti acqua

P. POMPA IMMERSIONE FOGNATURA

Intervento quadrimestrale:

- ✓ sollevamento, pulizia e lavaggio della pompa e dei filtri
- ✓ prova funzionamento galleggiante, girante, valvola di ritegno e prova manuale della pompa
- ✓ verifica visiva dello stato del pozzo, della collocazione e dello spazio di lavoro del galleggiante
- ✓ verifica dello stato dei cavi elettrici
- ✓ a conclusione relazione tecnica

Q. IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE AMBULATORI ECC. (N.5)

Intervento quadrimestrale:

- ✓ Pulizia e sanificazione unità interne

3) Sono altresì ricompresi nel servizio:

LAVORI E FORNITURE STRAORDINARIE

A cui verranno applicati i seguenti prezzi:

Costo orario mano d'opera per interventi nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 6.00 alle ore 20.00
€/ora 32,00 diconsi euro trentadue/00

Costo orario mano d'opera per interventi nei giorni di sabato domenica e dalle ore 20.00 alle ore 6.00 €/ora 54,50 diconsi euro cinquantaquattro/50

Per materiali riferimento al listino CC.IAA di Milano in vigore a cui sarà applicato lo sconto contrattuale

Per impianto trattamento acqua:

Eventuale fornitura di sacchi di sale Kg25 comprensivo di trasporto e stoccaggio in locale *tecnico* = € 16,80

24 interventi annui di emergenza effettuati anche in giorni festivi e sull'arco delle 24 ore

Anticipazione importi oneri versati a CURIT

RUOLO TERZO RESPONSABILE

La ditta appaltatrice dovrà assumere il ruolo di TERZO RESPONSABILE quindi designerà una persona, titolare e/o dipendente, in possesso del patentino in corso di validità che dovrà essere depositato in sede di contratto.

Il terzo responsabile sarà il delegato responsabile dell'esercizio della conduzione, del controllo e della manutenzione degli impianti termici, della centrale termica e rispettive caldaie e agirà per conto del proprietario dell'impianto.

4) I controlli dovranno essere eseguiti entro le scadenze indicate.

La registrazione dei controlli sugli appositi registri dovrà essere tempestiva ed indicare tutti gli esiti previsti dalle disposizioni di legge riferite ai singoli controlli

5) L'appalto decorre dalla data di comunicazione di avvenuto affidamento del servizio e cioè dal 01/08/2024 e terminerà il 31/07/2027

6) Il corrispettivo da versare alla Ditta per la piena e completa esecuzione del servizio in tutte le sue articolazioni è pari a nette €
(euro/00) all'anno comprensivo di € per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta oltre I.V.A. se dovuta, per un importo complessivo di contratto pari ad €
(...../00) oltre I.V.A. se dovuta.

Le modalità di pagamento prevedono annualmente 6 (sei) rate bimestrali di importo pari ad € (euro/00) oltre IVA se dovuta, con scadenza a fine mese, la prima di euro (euro/00) verrà pagata al Il pagamento avverrà entro 60 gg. dalla data di emissione delle fatture coincidente con le date di scadenza previste.

7) Che ha garanzia della corretta esecuzione dei lavori l'APPALTATORE ha prestato una garanzia a prima richiesta pari al 10% dell'importo contrattuale rilasciata da.....in data.....;

8) L'appaltatore nell'esecuzione delle attività oggetto di contratto deve attenersi scrupolosamente alle prescrizioni contenute nel presente atto e tutte le operazioni previste devono essere svolte nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni e igiene sul lavoro, con particolare riferimento a quanto prescritto dal D.Lgs. 81/2008, nonché eseguire le attività necessarie nei tempi e nei modi concordati o comunicati dalla Fondazione.

9) L'appaltatore deve pertanto osservare, e far osservare ai propri

dipendenti, nonché a terzi presenti sui luoghi nei quali si svolgono i lavori sugli impianti, tutte le norme di cui sopra e prendere inoltre di propria iniziativa tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza.

- 10) In generale nell'espletamento delle operazioni di manutenzione in oggetto, l'appaltatore dovrà assicurare l'esecuzione con personale esperto, formato ed informato delle operazioni programmate di manutenzione ordinaria da eseguire.
- 11) Sono da considerarsi servizi extra canone tutti quei servizi non compresi nel precedente articolo 2) che si rendessero necessari in corso di validità del contratto. Tali servizi dovranno essere autorizzati dalla Fondazione. Lo svolgimento degli stessi in assenza di apposita autorizzazione comporterà il non pagamento degli oneri richiesti dall'appaltatore.
- 12) L'appaltatore deve osservare nei confronti dei propri dipendenti, nell'esecuzione dei servizi oggetto dell'appalto, tutte le leggi, i regolamenti e le disposizioni normative in materia di rapporto di lavoro, di previdenza ed assistenza sociale.
- 13) L'appaltatore risponderà direttamente dei danni alle persone, alle cose, o alle strutture esistenti causati dallo svolgimento del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento da responsabilità civile e penale, senza diritto di rivalsa nei confronti della Fondazione. A questo proposito l'Appaltatore è obbligato a produrre polizza di assicurazione di responsabilità civile verso terzi e verso prestatori di lavoro e contro i rischi inerenti allo svolgimento del servizio.
- 14) Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificamente contestata all'Appaltatore dalla Fondazione a mezzo di comunicazione scritta, inoltrata anche per telefax o mail pec, in cui faranno fede

esclusivamente la data e l'ora di trasmissione del Committente, inoltrata al domicilio eletto dall'Appaltatore; entro 5 giorni dalla data della suddetta comunicazione l'Appaltatore può presentare eventuali osservazioni; decorso il suddetto termine il Committente, qualora non riceva giustificazioni oppure, ricevute non le ritenga valide, applicherà le penali di cui al successivo art. 13, o comunque adotterà le determinazioni ritenute più opportune.

15) Il Committente ha facoltà di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, nei seguenti casi:

- Frode nella esecuzione dei servizi;
- Inadempimento alle disposizioni impartite dalla Fondazione riguardanti i tempi di esecuzione delle attività oggetto dell'Appalto e l'eliminazione di vizi ed irregolarità;
- Revoca, decadenza, annullamento delle eventuali licenze o autorizzazioni prescritte da norme di legge speciali e generali;
- Esecuzione dei servizi con personale non regolarmente assunto o contrattualizzato;
- Esecuzione dei servizi con personale non in possesso delle eventuali abilitazioni richieste;
- Inadempienza accertata alle norme di legge sulla prevenzione degli infortuni, la sicurezza sul lavoro e le assicurazioni obbligatorie delle maestranze nonché del rispetto dei contratti collettivi di lavoro;
- Sospensione dei servizi senza giustificato motivo;
- Ritardi nell'effettuazione delle prestazioni e adempimenti previsti dal presente contratto superiore a 10 giorni;
- Reiterate e gravi violazioni delle norme di legge, regolamento e delle clausole contrattuali, tali da compromettere la qualità, la regolarità e la

continuità delle attività in argomento;

- Applicazione di n. 3 (tre) penalità di cui al successivo art. 13.

Qualora si addivenga alla risoluzione del contratto, per le motivazioni sopra riportate, l'Appaltatore, sarà tenuto al rigoroso risarcimento di tutti i danni, diretti ed indiretti, ed alla corresponsione delle maggiori spese che il Committente dovrà sostenere per il rimanente periodo contrattuale. L'Appaltatore può chiedere la risoluzione del contratto in caso di sopravvenuta impossibilità ad eseguire la prestazione per causa non imputabile allo stesso, secondo le disposizioni del Codice Civile (art. 1463 c.c.).

16) All'appaltatore, previa formale contestazione, potranno essere comminate le seguenti penalità:

- In caso di ritardo nell'effettuazione delle attività previste, sarà applicata una penale di € 100,00 per ogni giorno di ritardo;
- In caso di mancata esecuzione delle manutenzioni programmate verrà applicata una penale da € 100,00 a € 1.000,00 in relazione alla gravità dell'inadempienza.

L'ammontare di tali penali sarà detratto in sede di liquidazione delle fatture.

17) Costituisce obbligo dell'Appaltatore, in occasione dello svolgimento di ogni intervento eseguito, la corretta e puntuale compilazione delle schede di manutenzione di cui al successivo art. 18, depositate presso la reception della RSA.

18) Costituisce altresì obbligo dell'appaltatore la tracciabilità dei flussi finanziari e a tal uopo dovrà presentare una dichiarazione redatta secondo lo schema inviato debitamente compilata sottoscritta e corredata di carta di identità del sottoscrittore. Tale dichiarazione fa parte integrante e

sostanziale del contratto anche se non materialmente allegata.

- 19) Costituisce inoltre obbligo per l'appaltatore in sede di fatturazione riportare il codice identificativo della gara (CIG) ed utilizzare per l'incasso dei corrispettivi esclusivamente il conto corrente indicato nella dichiarazione relativa alla tracciabilità dei flussi.
- 20) Tutte le spese relative al presente contratto, inerenti e conseguenti, nessuna esclusa o eccettuata, sono a totale carico della Ditta di (.....) con sede in via.....n.....P.IVA/C.F.....
- 21) La Fondazione ai sensi del D. Lgs n. 196/2003 e del regolamento UE 679/2016, informa l'Appaltatore che tratterà i dati contenuti nel presente contratto esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l'assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi e dai regolamenti in materia.
- 22) Il presente contratto sarà registrato in caso d'uso ai sensi dell'art. 5 – II comma, del DPR n. 131/1986.
- 23) Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto, i documenti seguenti che le parti dichiarano di conoscere e accettare anche se allo stesso non materialmente allegati:
- Documentazione di cui alla procedura di affidamento espletata attraverso piattaforma Sintel: ID procedura n.;
 - N..... Scheda di manutenzione.
- 24) E' vietata la cessione del contratto relativo ai servizi di cui all'oggetto.
- 25) Il presente contratto viene redatto in modalità elettronica e sottoscritto a mezzo firma digitale.

Mariano Comense,

Fondazione Porta Spinola

Ditta

Direttore Generale

Villa Luisa

Firmato digitalmente

Il legale rappresentante

.....