



Provincia di Fermo



**APPALTO PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO ENERGIA NEGLI
EDIFICI DI INTERESSE PROVINCIALE
anni 2016- 2019**

A

RELAZIONE GENERALE

e

QUADRO ECONOMICO

Revisione 29 febbraio 2016

APPALTO GESTIONE CALORE degli edifici di competenza Provinciale.

PREMESSA

Come è noto l'amministrazione Provinciale , all'epoca Ascoli-Fermo, ha utilizzato per le stagioni da 2003/2004 a 2008/2009 la convenzione Consip all'epoca attiva per la gestione calore degli immobili di competenza.

Nel successivo quinquennio 2009/2015 in via di conclusione l'amministrazione Provinciale di Fermo, ha appaltato la gestione calore sulla base di un capitolato derivato in gran parte da quello della precedente convenzione Consip con alcune modifiche di dettaglio per risolvere alcune carenze e punti equivocabili.

CONSIDERAZIONI SUL CONTRATTO DI GESTIONE CALORE IN ATTO

Secondo la convenzione le somme da pagare all'Impresa dipendono esclusivamente dal riscaldamento fornito, in base:

- a) alle ore totali di utilizzo con riscaldamento di ogni edificio
- b) al volume dell'edificio
- c) alla zona climatica in cui si trova l'edificio (gradi-giorno)
- d) al prezzo del combustibile , metano.

Nulla invece è dovuto all'impresa , né per i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione (riparazione di guasti o migliorie preventive) , né per gli interventi di adeguamento e messa a norma, delle centrali termiche o degli impianti esterni.

L'onere economico per l'adeguamento normativo e miglioramento funzionale delle centrali infatti è considerato a carico del Corrispettivo unitario offerto dalla impresa aggiudicataria , la quale deve aver tenuto conto di tali costi in sede di offerta.

I combustibili sono forniti e pagati dall'impresa. Le utenze di gas di rete sono intestate all'impresa stessa.

Gli orari di utilizzo di ogni edificio sono decisi ogni anno dall'Ente proprietario sulla base di un orario base fisso ed eventuali orari aggiuntivi da ordinarsi anche singolarmente con dovuto anticipo. Gli orari di accensione richiesti non possono avere una durata inferiore a 2 ore.

Inoltre , in seguito a specifica offerta dell'impresa vincitrice dell'appalto sono stati compresi nel prezzo anche i servizi aggiuntivi di manutenzione solo ordinaria dei seguenti impianti installati negli edifici oggetto dell'appalto:

- * Impianti di condizionamento estivo
- * Impianti fotovoltaici
- * Impianti antincendio
- * Impianti ascensore e montascale
- * Estintori

Al termine del quinquennio di gestione si può dire che l'appalto così strutturato abbia funzionato in maniera soddisfacente.

CARATTERISTICHE DEL PRESENTE SCHEMA DI CONTRATTO

Alla luce di quanto detto sopra si ritiene opportuno riconfermare lo schema di contratto "a misura" dell'appalto precedente poichè risulta completamente adattabile a qualunque esigenza (variazioni di orario e di volumetria) dato che prevede:

- 1) Possibilità di ordinare accensioni parziali di singole porzioni di edificio senza aumenti di prezzo, dove sia già disponibile la separazione dei circuiti.
- 2) Possibilità di ristrutturare a spese dell'ente gli impianti per separare in più zone i circuiti.
- 3) Temperature diverse per tipo di locali : aule e uffici 20°C , atri corridoi e scale 18°C , palestre 17°C , magazzini 15°C.
- 4) Possibilità di cessazione o di inserimento di nuovi edifici o ampliamenti o riduzione di volumetrie.
- 5) Riparazione a carico della ditta di tutti i tipi di guasto agli impianti.
- 6) Onere dell'appaltatore di eseguire l'analisi e la certificazione energetica degli edifici inseriti nell'appalto, ai sensi dei D.L. 192/2005 e 311/2006.
- 7) Sistema per la revisione prezzi

CORRISPETTIVO UNITARIO

Il "Corrispettivo unitario" è il prezzo unitario unico di cui è costituito l'appalto.

In base a tale prezzo (moltiplicato per le ore per i volumi e per i gradigiorno della località) si calcola l'ammontare da pagare all'appaltatore.

Pertanto , come in qualsiasi appalto "a misura" , l'Ente appaltante stabilisce il prezzo a base d'asta al quale verrà applicato il ribasso offerto.

Poichè negli ultimi anni si sono avuti sensibili riduzioni dei costi di mercato dei combustibili si ritiene che il corrispettivo unitario economicamente accettabile da mettere a base d'asta sia inferiore del 10% rispetto a quello della gara fatta nel 2010.

il prezzo posto a base d'asta è 0,000950 € / (GG x ORE x Vol /1000)

In fase di gara le ditte partecipanti offriranno anche il ribasso percentuale da applicarsi al prezzario regionale per lavori extracontrattuali da liquidare su fattura. L'ente potrà avvalersi di tale ribasso per ordinare all'appaltatore qualsiasi lavoro di modifica o ampliamento degli impianti che non risulti già a carico dell'appaltatore.

SERVIZI AGGIUNTIVI OBBLIGATORI

Nel prezzo offerto sono compresi anche i seguenti servizi aggiuntivi obbligatori:

1) Manutenzione solo ordinaria di:

- * Impianti di condizionamento estivo
- * Impianti fotovoltaici
- * Impianti antincendio
- * Impianti ascensore e montascale

2) Manutenzione ordinaria e anche straordinaria di:

- * Estintori

3) La funzione di terzo responsabile delle centrali termiche di:

- * Caserma VVFF di San Benedetto del Tronto
- * Provveditorato agli studi di Ascoli Piceno via Angelini
- * Archivio di stato di Ascoli Piceno
- * Ufficio circondario di Amandola (caldaia < 35 kw - solo controlli periodici)

LAVORI DI MIGLIORAMENTO

Ogni ditta partecipante all'appalto potrà offrire a costo zero lavori di miglioramento agli impianti e agli edifici e anche altri servizi relativi agli edifici. Tali lavori extra in fase di gara andranno a incrementare il punteggio tecnico attribuito.

A titolo semplicemente indicativo e non esaustivo nell'elaborato D (Elenco edifici / Caratteristiche tecniche) sono descritte alcune criticità già accertate che potrebbero essere oggetto di tali lavori offerti a costo zero.

QUADRO ECONOMICO

Il computo metrico estimativo è stato redatto utilizzando gli edifici e le volumetrie esistenti al momento attuale :

Importo a base d'asta (annuale)	599.260 €
Importo totale (per tre stagioni)	1.797.780 €
IVA	395.512 €
TOTALE (per 3 stagioni)	2.193.292 €

SPESE DI GARA IVA inclusa	4.708 €
<u>TOTALE GENERALE</u>	<u>2.198.000 €</u>

CLAUSOLA AGGIUDICAZIONE LAVORI

Al momento dell'approvazione del progetto la convenzione Consip disponibile risulta più costosa dell'importo a base d'asta.

Se nelle more dello svolgimento della procedura di appalto si rendesse disponibile una nuova convenzione Consip più conveniente la gara non sarà aggiudicata. Ai sensi de dall'art 1 comma 13 della legge 7 agosto 2013.