



COMUNE DI COLLEFERRO

AREA V – UFFICIO MANUTENZIONE – anno 2026

***SERVIZIO DI CONDUZIONE, MANUTENZIONE ORDINARIA,
PRONTO INTERVENTO E TERZO RESPONSABILE DEGLI
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO E DI RAFFRESCAMENTO
PRESSO EDIFICI COMUNALI***

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Art. 1 OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente Capitolato Speciale disciplina l'appalto avente per oggetto l'esecuzione di ogni prestazione e somministrazione occorrenti per la conduzione, la manutenzione e l'espletamento del servizio di Terzo Responsabile, in conformità alle vigenti normative di legge, degli impianti di riscaldamento e di raffrescamento degli edifici comunali di cui all'**allegato B**.

Tutti i patti e condizioni di cui al presente capitolato sono da intendersi estesi a ciascun edificio con applicazione alle sole apparecchiature facenti parte dell'impianto di riscaldamento (centrale termica, corpi scaldanti, tubazioni, canna fumaria, impianto geotermico ecc.) e di condizionamento (unità interna ed esterna), nel suo insieme, esclusa la fornitura di combustibile.

Per una più corretta interpretazione, si individuano le tipologie di impianto, di intervento e di prestazioni, secondo l'elenco in appresso indicato:

- 1.1 Impianti di riscaldamento;
- 1.2 Impianti di raffrescamento;
- 1.3 Manutenzione ordinaria;
- 1.4 Esercizio dell'impianto
- 1.5 Terzo responsabile;
- 1.6 Pronto intervento;
- 1.7 Manutenzione straordinaria.

Tutti gli interventi e prestazioni, ad eccezione solamente della manutenzione straordinaria relativa agli *"interventi di maggiore entità"*, di cui si dirà nel seguito del presente capitolato, si intendono compresi e remunerati nel canone annuo come di seguito determinato.

1.1 IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

E' prevista la conduzione e manutenzione degli impianti di riscaldamento, nonché delle Centrali Termiche, compreso l'aggiornamento dei libretti. Nello svolgimento di tali attività la Ditta dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente (Legge 615 del 13/07/1966; Legge 10 del 09/01/1991 e DPR 412 del 26/08/1993; DPR 551 DEL 21/12/1999; Legge 39 del 01/03/2002; DM del 17/03/2002; DPR 412/93 (Alc1-c, e) e loro m.i.. In tal senso dovrà, a titolo esemplificativo, svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, gestire il Libretto d'impianto e rivestire la figura di Terzo Responsabile con i requisiti di cui al D.M. 37/2008 (ex L 46/90) e s.m.i.. Sarà inoltre compito della Ditta verificare e rispettare le eventuali norme e regolamenti di emanazione locale inerenti alla materia. L'impianto di riscaldamento dovrà essere esercito secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Il servizio relativo agli impianti di che trattasi comprende le attività di seguito meglio specificate:

- Espletare la funzione di TERZO RESPONSABILE per gli impianti termici di climatizzazione invernale (indipendentemente dalle modalità di generazione del calore) ai sensi del DPR 26/08/1993 n. 412 e smi e del DPR 16/04/2013 n. 74 e secondo quanto definito dal presente capitolato;

- Erogare il servizio di climatizzazione invernale negli edifici inclusi nel presente appalto garantendo le condizioni di comfort, stabilite dalla normativa o da prescrizioni particolare contenute nel presente documento, nonché il periodo di funzionamento coerente con dette prescrizioni e/o con le ordinanze specifiche, ovvero coerentemente con le comunicazioni del Comune nel rispetto del DPR 26/08/1993 n. 412 e smi e del DPR 16/04/2013 n. 74;
- Erogare il servizio di fornitura acqua calda sanitaria alle condizioni e temperature previste dalla normativa, fatta salva diversa indicazione contenuta nel presente documento;
- Effettuare le attività di conduzione, gestione ed esercizio degli impianti termici ed assimilati, secondo le prescrizioni del DPR 26/08/1993 n. 412 e smi, del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e smi; del D.Lgs. del 16/01/2008 n. 4 e smi, del DPR 16/04/2013 n. 74, Norme e Regolamenti emanati dalla regione Lazio e nei modi indicati dal presente capitolato, garantendo la continuità e l'efficienza del servizio erogato;
- Garantire, dove presente, la telegestione ed il controllo degli impianti utilizzando il sistema di telegestione – telecontrollo;
- Predisporre gli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari;

a) Conduzione

Le attività richieste prevedono la gestione degli impianti di riscaldamento al fine di garantirne il regolare funzionamento durante il calendario di accensione indicato dalla vigente normativa, salvo la facoltà del Committente di richiedere eventuali modifiche, anticipazioni e/o proroghe del periodo stagionale di riscaldamento, negli orari di attività scolastica e di lavoro relativamente ai vari edifici interessati.

La Ditta, pertanto, dovrà calibrare il periodo di pre-accensione in funzione della temperatura esterna. Al fine di garantire la piena efficienza degli impianti, prima dell'inizio stagione verranno eseguite tutte le operazioni di messa a punto delle varie apparecchiature mediante una prova a caldo delle Centrali Termiche e degli impianti di riscaldamento.

A fine stagione verrà eseguita la messa a riposo degli impianti, mediante la pulizia dei generatori di calore e dei canali di fumo, lo sgombero delle ceneri e delle scorie, la pulizia dell'area ove sono situati i generatori di calore e la pulizia e lubrificazione delle principali apparecchiature.

b) Controllo e Monitoraggio

Si riporta di seguito, per le singole unità funzionali, un elenco di attività esemplificativo e non limitativo degli interventi che dovranno essere effettuati con le relative frequenze:

OGGETTO	TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITÀ
BRUCIATORI	Controllo temperatura fumi all'uscita dal generatore con trascrizione del valore rilevato sul libretto di centrale.	Una volta all'anno, con una seconda determinazione del solo rendimento di combustione da effettuare normalmente alla metà del periodo di riscaldamento
	Accertamento tenuta della camera di combustione, per generatore a tiraggio naturale, con ripristino della tenuta tra gli elementi da eseguire quando la temperatura fumi risulti superiore ai limiti previsti dalla normativa vigente e a inizio stagione	Inizio stagione
	Pulitura del generatore con asportazione meccanica o chimica dei residui della	Inizio e fine stagione

	combustione dai passaggi di fumo e all'interno del focolare, da eseguire quando la temperatura dei fumi risulti superiore a limiti previsti dalla normativa vigente e a fine stagione. Lubrificazione con olio e grafite dei turbolatori dei tubi di fumo del focolare a fine stagione.	
	Accertamento tenuta del portellone, nel caso di camera di combustione pressurizzata, con eventuale sostituzione delle relative guarnizioni da eseguire quando la temperatura fumi risulti superiore ai limiti previsti dalla normativa vigente e a fine stagione	Inizio e fine stagione
	Eliminazione di eventuali fanghi depositati sul fondo del generatore tramite la fuoriuscita della necessaria quantità di acqua del rubinetto di scarico.	Inizio e fine stagione
	Eliminazione delle incrostazioni calcaree nei tubi di passaggio acqua mediante lavaggio chimico	Quando necessario
	Accertamento dello stato della coibentazione del generatore.	Inizio e fine stagione
	Pulitura del mantello esterno del generatore	Inizio e fine stagione
	Prova di avviamento del bruciatore con controllo della porta del combustibile	Inizio stagione
	Verifica centratura del bruciatore accertando che la fiamma non sia disassata rispetto al focolare, che si sviluppi correttamente e non investa le pareti interne del generatore	Inizio stagione
	Verifica tenuta elettrovalvole controllando che durante la fase di prelavaggio non fuoriesca combustibile dall'ugello/i	Inizio stagione
	Controllo della pompa, a bruciatore funzionante, rilevando la pressione di alimentazione e di aspirazione del combustibile con trascrizione dei valori anomali su foglio prestazioni	Inizio stagione
	Verifica della canna fumaria e dei raccordi fumo	Inizio stagione
	Controllo ugelli previo smontaggio, pulitura e successivo rimontaggio degli stessi e verifica delle corrispondenze delle dimensioni con il libretto di centrale impianto	6 mesi
	Controllo testa di combustione con eventuale pulitura e disincrostazione della stessa	6 mesi
	Controllo elettrodi di accensione previo smontaggio dai loro morsetti di fissaggio, pulitura degli stessi e degli isolatori; verifica integrità di questi ultimi	6 mesi
	Verifica centratura degli ugelli, diaframma di turbolenza, boccaglio e posizionamento elettrodi	6 mesi
	Controllo filtro di linea combustibile previo smontaggio e lavaggio	6 mesi
	Controllo fotocellula o resistenza ed eliminazione di depositi di fumo, fuliggine o sporcizia dalla loro superficie.	6 mesi
	Verifica della tenuta durante il funzionamento	6 mesi
	Pulitura filtro preriscaldatore previo svuotamento e successivo lavaggio dello stesso	6 mesi
	Lubrificazione delle parti rotanti e pulitura esterna del bruciatore con conseguente copertura dello stesso con telo plastico protettivo.	Fine stagione

	Pulitura preriscaldatore olio combustibile previo smontaggio e lavaggio interno.	Fine stagione
CAMINI E RACCORDI FUMI	Controllo del servomotore	Inizio stagione
	Controllo strumentazioni e/o sportelli	6 mesi
	Pulizia interna mediante raschiatura	6 mesi
	Ingrassaggio del pistoncino	6 mesi
VALVOLE MISCELATRICI	Prove manuali di apertura e chiusura	Inizio stagione
	Controllo ed eventuale ritaratura termostati ambiente	All'occorrenza
	Pulizia filtri aria	6 mesi
VENTILCONVETTORI TERMOSIFONI CORPI SCALDANTI	Verifica organi di intercettazione e tenuta	6 mesi
	Verifica valvola di regolazione ed eventuale taratura	6 mesi
	Pulizia interna ed esterna della carenatura	Inizio stagione
	Pulizia batteria di scambio e pettinatura alette	Inizio stagione
	Verifica dell'efficienza e della tenuta dei condotti di scarico della condensa	Inizio stagione
	Verifica rumorosità cuscinetti, boccole e carter	Inizio stagione
	Spurgo aria dalle batterie	Inizio stagione
	Pulizia delle bacinelle di raccolta della condensa	Inizio stagione
	Controllo della tenuta degli attacchi idraulici ed eliminazione di eventuali perdite di acqua	6 mesi
	Pulizia griglie di aspirazione e mandata	Inizio stagione
	Pulizia e disinfezione filtri	Inizio stagione
	Sostituzione filtri	All'occorrenza

Per gli impianti nei quali è previsto il sistema di telegestione, per tutta la durata della stagione termica, l'aggiudicatario è tenuto a verificare quotidianamente lo stato di funzionamento dell'impianto con congruo anticipo rispetto all'inizio degli orari richiesti per il confort in modo da rilevare in tempo utile eventuali malfunzionamenti. I risultati di controllo saranno disponibili alla stazione appaltante nel sistema di telegestione e, se richiesto dalla stessa, saranno inviati tramite e-mail.

1.2 IMPIANTO DI RAFFRESCAMENTO

E' prevista la conduzione e manutenzione degli impianti di raffrescamento. Il servizio dovrà essere effettuato conformemente alla normativa statale e regionale locale inerenti alla materia. In tal senso dovrà, a titolo esemplificativo, svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, gestire il Libretto d'impianto e rivestire la figura di Terzo Responsabile in possesso del Patentino e Certificazione FGAS come previsto dagli art. 8 e 9 del D.P.R. 43/2012.

Il servizio relativo agli impianti di che trattasi comprende le attività di seguito meglio specificate:

- Espletare la funzione di TERZO RESPONSABILE per gli impianti di climatizzazione estiva ai sensi del DPR 26/08/1993 n. 412 e smi e del DPR 16/04/2013 n. 74 e secondo quanto definito dal presente capitolato;
- Espletare la funzione di OPERATORE per gli impianti di climatizzazione estiva, ai sensi del Regolamento CE n. 842/2006 e smi, del DPR 27/01/2012 n. 43 e smi e secondo quanto riportato nel presente capitolato;
- Erogare il servizio di climatizzazione negli edifici inclusi nel presente appalto garantendo le condizioni di comfort, stabilite dalla normativa o da prescrizioni particolare contenute nel presente documento, nonché il periodo di funzionamento coerente con dette prescrizioni e/o con le ordinanze specifiche, ovvero coerentemente con le comunicazioni del Comune nel rispetto del DPR 26/08/1993 n. 412 e smi e del DPR 16/04/2013 n. 74;

- Effettuare le attività di conduzione, gestione ed esercizio degli impianti di climatizzazione estiva ed assimilati, secondo le prescrizioni del DPR 26/08/1993 n. 412 e smi, del D.Lgs. 19/08/2005 n. 192 e smi; del D.Lgs. del 16/01/2008 n. 4 e smi, del DPR 16/04/2013 n. 74, Norme e Regolamenti emanati dalla regione Lazio e nei modi indicati dal presente capitolato, garantendo la continuità e l'efficienza del servizio erogato;
- Garantire, dove presente, la telegestione ed il controllo degli impianti utilizzando il sistema di telegestione – telecontrollo;
- Predisporre gli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari;

a) Conduzione

Le attività richieste prevedono la gestione degli impianti di raffrescamento al fine di garantirne il regolare funzionamento durante il calendario di accensione da concordare con il committente, negli orari di attività scolastica e di lavoro relativamente ai vari edifici interessati. La Ditta, pertanto, dovrà calibrare il periodo di pre-accensione in funzione della temperatura esterna. Al fine di garantire la piena efficienza degli impianti, prima dell'inizio stagione verranno eseguite tutte le operazioni di messa a punto delle varie apparecchiature mediante una prova delle Centrali Frigorifere e dei relativi impianti. A fine stagione verrà eseguita la messa a riposo degli impianti mediante la pulizia dei locali delle centrali frigorifere e la pulizia e lubrificazione delle principali apparecchiature.

b) Controllo e Monitoraggio

Si riportano di seguito, per le singole unità funzionali, un elenco di attività esemplificativo e non limitativo degli interventi che dovranno essere effettuati con le relative frequenze.

OGGETTO	TIPO DI INTERVENTO	PERIODICITÀ
CENTRALE FRIGORIFERA	Messa a riposo	Fine stagione
	Messa in funzione	Inizio stagione
	Sostituzione olii lubrificanti	Inizio stagione
	Decalcificazione fasci tuberi condensatori	Inizio stagione
	Pulizia locale	Fine stagione
VENTILCONVETTORI	Verifica funzionalità	Inizio stagione
	Verifica rumorosità, lubrificazione e ingrassaggio	6 mesi
	Pulizia e disinfezione filtri	Inizio stagione
MOTORI E POMPE	Verifica funzionalità	Inizio stagione
	Verifica rumorosità, lubrificazione e ingrassaggio	6 mesi
	Pulizia filtri aria	Inizio stagione
RETE DI DISTRIBUZIONE	Verifica ed eliminazione perdite	6 mesi
	Verifica funzionalità elementi di controllo	6 mesi
	Verifica coibentazione	6 mesi
	Disinfezione canali	1 anno

1.3 MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria si intende l'insieme delle azioni manutentive che hanno quale unico scopo quello di riportare un impianto, o un suo componente, da uno stato di avaria, allo stato di buon funzionamento precedente l'insorgere del problema, senza modificare o migliorare le funzioni svolte dal sistema, né aumentarne il valore, né migliorarne le prestazioni. La manutenzione ordinaria

comprende la semplice manutenzione correttiva e la manutenzione preventiva minore, limitatamente alle operazioni di routine e di prevenzione del guasto.

La manutenzione ordinaria è riferita a tutti gli impianti di riscaldamento e di raffrescamento di cui al presente capitolato.

L'aggiudicatario dovrà comprendere nel canone offerto tutti gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria degli impianti oggetto di appalto, tramite verifiche e controlli per il loro corretto funzionamento anche se non esaustivamente elencate negli articoli precedenti, da espletare in osservanza alle vigenti leggi e disposizioni regolamentari in materia.

1.4 ESERCIZIO DELL'IMPIANTO

Per esercizio dell'impianto si intende la conduzione ed il controllo dell'intero impianto termico, dell'impianto di condizionamento e/o di trattamento aria nei termini previsti dalle leggi in vigore, finalizzato ad assicurare il confort ambientale nel periodo e negli orari stabiliti, in relazione alla destinazione d'uso dell'edificio stesso.

1.5 TERZO RESPONSABILE

La Ditta viene delegata dalla Stazione Appaltante a svolgere tutte le attività previste dai DPR 412/93 e DPR 551/99 quale Terzo Responsabile, ai sensi dell'art.31 co. 1 Legge 10/91 e s.m.i., assumendosi, quindi, tutte le responsabilità, civili e penali, della manutenzione e conduzione delle centrali termiche.

Pertanto, oltre a garantire un'accurata manutenzione degli impianti, come previsto dal presente capitolato, deve provvedere a:

- 1) Esporre i cartelli indicanti il periodo e le fasce orarie di funzionamento degli impianti;
- 2) Rispettare il periodo annuale e l'orario di esercizio;
- 3) Apertura e tenuta di "libretti di centrale" o dei "libretti di impianto" secondo le vigenti normative di legge;
- 4) Effettuare tutte le verifiche di combustione prescritte (almeno due volte all'anno per gli impianti di potenza uguale o superiore a 350 KW); mettere in atto gli interventi necessari al fine di riportare i valori entro i limiti consentiti, qualora le verifiche evidenziassero un insufficiente rendimento di combustione e/o emissioni nocive oltre i limiti stabiliti dalla legge;
- 5) Comunicare entro trenta giorni la propria nomina all'Ente locale competente per i controlli previsti al co. 3 dell'articolo 31 Legge 09/01/1991 n. 10 e s.m.i.. Al medesimo Ente il terzo responsabile comunica immediatamente, ed al massimo entro trenta giorni, eventuali revoche o dimissioni dall'incarico, nonché eventuali variazioni sia di consistenza che di titolarità dell'impianto;
- 6) Invio della dichiarazione all'Ente locale competente alle ispezioni degli impianti termici.

1.6 PRONTO INTERVENTO

Il servizio di pronto intervento dovrà essere garantito h24 con tempo massimo di intervento dalla chiamata entro 2 ore dalla segnalazione di blocco impianto.

Con il suddetto servizio la Ditta dovrà provvedere alle prestazioni che si rendessero necessarie presso gli immobili di cui al presente capitolato e far fronte ad ogni eventuale situazione di emergenza, al fine di garantire la continuità del servizio.

1.7 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Per servizi di manutenzione straordinaria si intendono quelle attività finalizzate al ripristino delle anomalie e/o malfunzionamenti degli impianti installati presso i siti citati non rientranti negli interventi di gestione e di manutenzione ordinaria di cui ai punti 1.1, 1.2 e 1.3 del presente articolo. Gli eventuali interventi necessari saranno accertati dalla Ditta nel corso delle ispezioni e verifiche di cui al presente capitolato e/o segnalati da parte della Stazione Appaltante.

Tipologia degli Interventi di manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno distinti sostanzialmente in due tipologie differenti per entità economica e tempi di esecuzione, ovvero:

- ❖ **interventi di lieve entità;**
- ❖ **interventi di maggiore entità.**

Gli interventi di manutenzione straordinaria di **lieve entità**, intesi quali interventi necessari da effettuarsi sugli impianti, non previsti nelle attività programmate di cui ai punti 1.1, 1.2 e 1.3 del presente articolo, il cui importo massimo non supera la somma € 150,00 (centocinquanta/00) per materiali, sono da considerarsi in franchigia e quindi compresi nel canone. Per gli interventi di manutenzione straordinaria di lieve entità, non è prevista autorizzazione da parte della Stazione Appaltante, tuttavia gli stessi devono essere comunque consuntivati mensilmente al fine di monitorare l'andamento dell'impianto, individuare difetti ricorrenti e programmare eventuali lavori di ripristino. La regolare esecuzione degli stessi sarà attestata dal rapporto di intervento sottoscritto dal tecnico incaricato della manutenzione e rilasciato alla Stazione Appaltante. Ogni rapporto di intervento dovrà contenere, oltre alla descrizione delle operazioni eseguite, anche l'indicazione delle eventuali opere straordinarie ricadenti nella tipologia di "interventi di maggiore entità" necessari. In allegato ai rapporti di intervento dovrà presentarsi l'offerta relativa ai lavori suggeriti.

Per quanto attiene gli **interventi di maggiore entità** gli stessi, previo sopralluogo, a seguito di individuazione del problema o a chiamata, e messa in sicurezza dell'impianto e quindi dell'immobile (*attività comunque compresa nel canone*), dovranno essere preventivati a misura secondo i prezziari ufficiali vigenti nella Regione Lazio o, nel caso non contemplati in essi, con elaborazione di specifiche analisi prezzi. Tutti i suddetti prezzi, sia derivanti dai prezziari ufficiali vigenti nella Regione Lazio, che da elaborazione di specifiche analisi prezzi, saranno soggetti al ribasso d'asta offerto dall'Impresa appaltatrice.

Livelli di Priorità per interventi di manutenzione straordinaria:

I livelli di priorità si distinguono essenzialmente in:

❖ **IMMEDIATO – intervento entro le 2 (due) ore**

Tipico degli interventi in emergenza, consiste nella immediata risoluzione del problema (nel caso in cui la spesa rientri in franchigia) o nella messa in sicurezza dell'impianto e quindi dell'immobile a cui deve seguire dettagliato preventivo (nel caso in cui la spesa sia superiore alla franchigia).

❖ **URGENTE – intervento entro le 24 (ventiquattro) ore**

Con lo stesso iter degli interventi immediati.

❖ **PROGRAMMABILE – intervento tra i 3 e i 5 giorni**

Tipico degli interventi scaturiti a fronte di segnalazione, non rientranti nella casistica degli interventi immediati o urgenti, ai quale viene dato seguito previa sopralluogo e predisposizione di preventivo dettagliato.

Indicazione fondamentale concerne i tempi di realizzazione dell'intervento che dovranno essere riportati nel preventivo e che, se superati, danno origine all'applicazione di penale concordata di volta in volta sull'ordine di lavoro ma comunque compresa tra il 5 e 10% dell'importo complessivo dell'intervento stesso. Non si procede all'applicazione delle penali qualora il ritardo non sia direttamente attribuibile alla Ditta appaltatrice.

Gestione degli interventi di manutenzione straordinaria

L'iter da seguire per la gestione degli interventi di manutenzione straordinaria fuori franchigia si sintetizza nei seguenti passaggi:

1. **Chiamata** effettuata dalla Stazione Appaltante, o individuazione del problema da parte della Ditta appaltatrice nel corso lo svolgimento del servizio;
2. **Sopralluogo** della Ditta appaltatrice presso il sito per l'individuazione del guasto e la predisposizione del preventivo di spesa;
3. Inoltro del **preventivo** di spesa alla Stazione Appaltante a mezzo PEC, nelle tempistiche dettate dai livelli di priorità dell'intervento e comunque in un tempo non superiore ai 3 giorni;
4. **Autorizzazione** all'esecuzione dell'intervento da parte la Stazione Appaltante inoltrato alla Ditta appaltatrice;
5. **Esecuzione** degli interventi nella tempistica concordata nell'ordine di servizio;
6. **Verifica** della corretta esecuzione dell'intervento da parte la Stazione Appaltante;
7. **Fatturazione**.

Per tutte le ulteriori opere che si dovessero rendere necessarie in corso di esecuzione degli interventi già autorizzati, la Ditta appaltatrice è obbligata all'interruzione dei lavori stessi (avendo cura di mettere in sicurezza il cantiere aperto), alla preventivazione dell'ulteriore spesa da sostenere e alla richiesta di autorizzazione a procedere. Qualora le opere integrative non dovessero essere quantificabili, la Ditta appaltatrice è comunque obbligata a chiedere autorizzazione a procedere all'ultimazione dei lavori con consuntivazione finale.

NB: A tutti gli interventi eseguiti dalla Ditta appaltatrice, sia per la manutenzione ordinaria che straordinaria, deve seguire il rilascio di RAPPORTO DI INTERVENTO con indicazione del nominativo del tecnico (leggibile), del tipo di intervento effettuato, che sarà sottoposto per la sottoscrizione da parte della Stazione Appaltante. Non verranno liquidate fatture prive di ordine lavoro, regolare esecuzione e autorizzazione ad emettere fattura.

1.8 TEMPERATURE

Il funzionamento degli impianti di riscaldamento deve garantire, nel periodo della stagione invernale e per gli orari di svolgimento delle attività negli edifici, una temperatura ambientale interna minima di 18° – 22° C con una tolleranza di + 1° C.

Nel periodo estivo, per quanto attiene il condizionamento a pompa di calore, deve essere garantita una temperatura ambientale interna compresa tra 24° e 27° C con una tolleranza di +/-1° avendo una temperatura esterna di 35° +/-1°.

La temperatura dei locali riscaldati, qualunque sia l'ubicazione degli ambienti, dovrà comunque soddisfare le esigenze d'utilizzo dei locali stessi. L'Appaltatore è tenuto a fornire a richiesta del committente, reports su supporto magnetico e/o cartaceo, delle rilevazioni delle temperature ambiente e di quella esterna durante l'affidamento. Qualora detta temperatura non possa essere raggiunta in determinati ambienti per cause non dipendenti dal modo di conduzione del servizio, l'Appaltatore è tenuto a segnalare la deficienza al committente e a fornire eventuali proposte di miglioramento da sottoporre all'Ufficio competente.

Il Committente si riserva di eseguire il controllo giornaliero con propri incaricati e di chiedere la visita di tecnici della ditta per l'accertamento in contraddittorio della conservazione degli impianti e della regolarità della combustione. L'Appaltatore dovrà altresì rispondere di qualsiasi contravvenzione eventualmente elevata dalle competenti autorità per non regolare conduzione dell'impianto. Il Committente si riserva inoltre di segnalare all'Appaltatore, ogni qualvolta si renda necessario, con opportuni ordini di servizio o regolare corrispondenza, ogni inadempienza o insufficienza esecutiva delle norme contenute nel presente Capitolato.

1.9 ORARI DI FUNZIONAMENTO, PROROGHE, AUTOMATISMI

Per conseguire i risultati (accensione del bruciatore, carica del focolare, ecc.) inizierà con un congruo anticipo rispetto all'orario di inizio delle attività; di contro, tenuto conto della inerzia termica degli ambienti e del calore generato all'interno di questi, l'erogazione del combustibile cesserà in anticipo rispetto all'orario del termine dell'attività, mentre continueranno a funzionare i circolatori d'acqua sino al raggiungimento della temperatura minima dell'intervento dei termostati - pompa.

Per nessun motivo saranno tollerati ritardi nell'esecuzione delle verifiche preventive finalizzate all'accensione degli impianti negli orari di legge come previsto, condizione per la quale si procederà all'applicazione delle penali.

L'Amministrazione si riserva comunque la facoltà di anticipare o posticipare l'accensione degli impianti, sempre conservando le ore di funzionamento sopra citate. L'impresa è obbligata ad attenersi alle disposizioni che saranno impartite in proposito dall'ufficio senza sollevare eccezioni, obiezioni e/o riserve di sorta e senza pretendere ulteriori o particolari compensi oltre quelli stabiliti dal presente Capitolato.

1.10 FUNZIONAMENTO IN PROROGA

L'orario di funzionamento potrà subire delle variazioni per anticipi o ritardi. Il funzionamento degli impianti per un numero di ore superiore a quello dell'orario fissato nel capitolato, sarà compensato secondo i criteri stabiliti per il funzionamento ordinario. Il numero di ore di proroga viene fissato dall'Amministrazione e l'impresa è obbligata ad attenersi alle disposizioni che saranno impartite dall'ufficio, senza sollevare eccezioni, obiezioni e/o riserve di sorta.

Le centrali sono generalmente dotate di un pannello avente le seguenti apparecchiature: un programmatore per la programmazione del funzionamento automatico delle apparecchiature della centrale; E' espressamente stabilito che i giorni utili di funzionamento coincidono con i giorni di svolgimento delle attività; per cui il numero di giorni utili coincide con quello dei giorni naturali al netto delle domeniche, delle festività civili e religiose e delle vacanze, come risulterà in ogni caso dai calendari adottati dalle Autorità competenti. Dopo le operazioni di consegna l'appaltatore dovrà procedere alla verifica del funzionamento di tutti gli automatismi negli impianti e provvedere al relativo ripristino di funzionamento o sostituzione senza alcun onere per l'amministrazione.

Art. 2 DURATA DELL'APPALTO

La durata dell'appalto è di **24 mesi**, a partire dalla data della consegna formale che dovrà avvenire mediante redazione di apposito VERBALE.

Alla scadenza, il contratto si intenderà risolto senza che intervenga avviso e/o disdetta.

Art. 3 AMMONTARE DELL'APPALTO L'importo annuo a base d'asta dell'appalto è quello di cui al seguente quadro economico:

QUADRO TECNICO ECONOMICO		
	SERVIZIO	
A)	Canone annuo per conduzione, controllo e monitoraggio, manutenzione ordinaria, funzione di terzo responsabile, pronto intervento	54.500,00 €
B)	Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	1.270,00 €
C)	Oneri aziendali per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta (4% del canone comprensivo degli oneri per la sicurezza)	2.230,00 €
	Totale annuo	58.000,00

Il canone annuo così determinato è remunerativo di tutti gli interventi e prestazioni di cui al presente capitolato, ad eccezione solamente della manutenzione straordinaria relativa agli “interventi di maggiore entità”, per i quali si provvederà calcolandone la spesa al netto del ribasso d’asta. La liquidazione avverrà secondo quanto previsto all’art. 10. Il canone annuo innanzi determinato si intende fisso ed invariabile per tutta la durata dell’appalto.

Art. 4 VARIAZIONE DEL NUMERO DEGLI IMPIANTI

L’Ente Appaltante, con apposito verbale, in occasione dell’affidamento del presente appalto, provvederà alla consegna di tutti gli impianti. Detta circostanza dovrà essere preceduta dalle operazioni di effettiva consistenza che si andranno a rilevare e formalizzare in contraddittorio.

Nel caso durante l’esecuzione dell’appalto si verificasse l’ampliamento del numero degli impianti, sarà considerato invariato l’importo del contratto fino a un numero aggiuntivo di elementi/centrali/sistemi che comporti un incremento medio di contratto pari al 10%.

La modifica degli impianti esistenti all’interno degli edifici in elenco, non è considerata al fine della variazione contrattuale.

Art. 5 PRESTAZIONI OBBLIGHI E ONERI A CARICO DELL’APPALTATORE

L’appaltatore avrà a suo carico, comprese e compensate nel canone, le operazioni di cui all’art. 1, quelle previste nell’allegato 2, nonché le prestazioni e gli oneri sotto elencati:

- 1) Verifica rendimento di combustione di ogni singolo generatore tramite apparecchiature elettroniche prima dell’inizio del periodo di riscaldamento e durante il periodo stesso. La ditta dovrà trasmettere semestralmente, a decorrere dalla data di consegna del servizio, i risultati all’Amministrazione e indicare i casi di non rispetto dei limiti imposti dalla normativa vigente;
- 2) Controllo e spurgo di eventuale aria all’interno dei corpi scaldanti in tutti gli ambienti. Tale operazione dovrà obbligatoriamente essere eseguita prima e durante il funzionamento delle centrali termiche;
- 3) Accensioni, spegnimenti e regolazioni degli impianti di produzione di riscaldamento e di raffrescamento in tutti gli edifici interessati;
- 4) La Ditta appaltatrice, a termine dei suddetti interventi e controlli secondo le scadenze di cui sopra, redigerà e consegnerà all’Amministrazione Comunale una dichiarazione di avvenuta esecuzione e di regolarità di funzionamento degli impianti;
- 5) La fornitura e la posa in opera di tutti i materiali necessari per l’espletamento delle operazioni necessarie alla ordinaria gestione e manutenzione degli impianti.
- 6) Ricerca delle cause di anomalie, malfunzionamenti, o non funzionamenti ed immediata individuazione delle soluzioni, anche relativamente alla manutenzione straordinaria;

ART. 6 VERIFICHE E ISPEZIONI PERIODICHE

L'obiettivo delle verifiche e delle ispezioni periodiche é quello di acquisire un'adeguata conoscenza degli impianti al fine di prevenire guasti causati dal decadimento dei materiali.

Pertanto, sarà necessario:

- ❖ accertarsi che nel tempo non si siano prodotte alterazioni nello stato nominale dell'impianto;
- ❖ assicurare continuamente l'idoneità degli impianti ai fini della sicurezza delle persone e delle cose;
- ❖ garantire la rispondenza degli impianti alle normative vigenti e della regola dell'arte;

Per raggiungere l'obiettivo prefissato, la Ditta dovrà ispezionare/verificare sistematicamente gli impianti ai fini della sicurezza e funzionalità ed inoltre compiere tutte quelle azioni utili per mantenere gli impianti nelle condizioni "nominali" di efficienza e funzionalità.

Le verifiche e le ispezioni dovranno essere eseguite, nel tempo, mediante controlli a vista e strumentali. I risultati delle verifiche e dei controlli periodici dovranno essere riportati su apposite schede, raccolte nel registro delle ispezioni e delle verifiche, secondo le modalità concordate con la Stazione Appaltante.

I pagamenti saranno effettuati dopo la consegna delle schede debitamente compilate. Per ogni edificio, oltre alla scheda relativa ad ogni singola verifica, dovrà essere predisposto un registro di manutenzione, contenente le principali caratteristiche e lo stato generale dell'impianto, nel quale dovrà essere riportato il risultato delle verifiche effettuate con indicazione della data, del tecnico verificatore e degli interventi effettuati, degli eventuali interventi da eseguire, nonché delle componenti sostituite. Se durante le ispezioni e/o verifiche venissero riscontrate delle deficienze o si rendessero necessarie e/o consigliabili degli interventi rientranti in quelli di manutenzione ordinaria, questi dovranno essere immediatamente eseguiti.

Qualora gli interventi fossero classificabili come straordinari, l'impresa ne dovrà dare immediata comunicazione alla Stazione Appaltante, la quale, valutata la situazione, emetterà i provvedimenti necessari per l'esecuzione degli stessi. Nel caso venissero riscontrate gravi inadempienze e/o anomalie, tali da compromettere la sicurezza delle persone o delle cose, l'impresa dovrà prendere immediatamente le opportune misure di sicurezza ed effettuare gli interventi necessari per l'eliminazione del pericolo.

Per ogni impianto verranno riportate le suddette operazioni in un registro di manutenzione avente la data delle operazioni, il nominativo dell'operatore e la firma del responsabile del servizio.

LIBRETTI DI CENTRALE, DI IMPIANTO, REGISTRO FGAS - I REGISTRI DELLE OPERAZIONI DI MANUTENZIONE E DELLE VERIFICHE

L'Appaltatore dovrà curare la tenuta di appositi registri di manutenzione per ogni impianto, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge applicabili.

Libretto di centrale e di impianto

Il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione conserva il "Libretto di centrale" o il "Libretto d'impianto" presso la centrale termica dell'edificio, in apposito contenitore da installare a cura dell'Assuntore.

I predetti libretti verranno esibiti o forniti in copia a richiesta dell'Ufficio competente.

L'impresa assume la qualifica di operatore secondo il D.P.R. n. 146 del 16 novembre 2018, che attua il Regolamento UE 517/2014 sui gas fluorati ad effetto serra e abroga il Regolamento UE 842/2006 e il precedente D.P.R. n.43 del 27/01/2012.

Art. 7 OSSERVANZA DI LEGGI, NORME E REGOLAMENTI

L'Appaltatore é tenuto, nell'esecuzione dei lavori, ad osservare scrupolosamente tutte le vigenti leggi, norme e regolamenti, anche se di carattere eccezionale o contingente o locale od entrati in vigore dopo la stipulazione del contratto, comunque interessanti l'oggetto del contratto, gli atti connessi alla sua esecuzione, l'Appaltatore stesso e i suoi dipendenti, qualunque sia l'autorità emanante e il campo di applicazione (tecnico amministrativo, sociale, fiscale, previdenziale, assicurativo, antinfortunistico. ecc.). In particolare, l'Appaltatore é obbligato ad applicare integralmente ai lavoratori dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali di lavoro per gli operai dipendenti dalle aziende industriali ed affini e negli accordi locali integrativi degli stessi vigenti nella località e nei tempi in cui si svolgono i lavori.

L'Appaltatore deve inoltre osservare le norme e le prescrizioni degli stessi contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti vigenti ed a quelli che venissero eventualmente emanati durante l'esecuzione dell'appalto, in materia di tutela, protezione, assicurazione ed assistenza dei lavoratori. In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dal Committente o ad esso segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, il Committente medesimo comunicherà all'Impresa, e se del caso, anche all'Ispettorato suddetto. La documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assicurativi ed antinfortunistici, nel rispetto delle norme vigenti, deve essere presentata prima dell'inizio della conduzione e dei lavori e, comunque, entro 30 (trenta) giorni dalla data di stipulazione del contratto o della consegna se anticipata. La trasmissione delle copie dei versamenti contributivi, previdenziali ed assicurativi, nonché di quelli dovuti agli organismi paritetici, previsti dalla contrattazione collettiva, dovrà essere effettuata con cadenza semestrale e comunque prima della liquidazione dei pagamenti che resteranno sospesi in osservanza della documentazione di cui trattasi. L'adozione, di propria iniziativa, nell'erogazione delle prestazioni, dei procedimenti e cautele di qualsiasi genere, atti a garantire l'incolumità del personale dell'impresa, dell'Ente committente e dei terzi, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati, osservando le disposizioni in materia di sicurezza, nonché quelle di cui al D.lgs. 81/08 e s.m.i. nella duplice veste di committente e di esecutore. Pertanto l'appaltatore sarà l'unico responsabile, sia penalmente che civilmente, sia verso l'Ente committente che verso terzi, di tutti i danni di qualsiasi natura che potessero essere arrecati, sia durante che dopo l'erogazione delle prestazioni, per colpa o negligenza tanto sua che dei suoi dipendenti, ed anche come semplice conseguenza delle prestazioni stesse. L'Appaltatore deve provvedere a propria cura e spese, a tutta l'attrezzatura necessaria per l'esecuzione del servizio, alla strumentazione per le misure e per le verifiche degli impianti. Deve altresì garantire che il proprio personale sia qualificato a svolgere le prestazioni di cui al presente capitolato ed in numero sufficiente a soddisfare le norme di Legge vigenti in materia. L'Appaltatore é tenuto all'osservanza di tutte le prescrizioni della Legislazione e Normativa Tecnica, anche di quelle non espressamente richiamate in Capitolato o in contratto, non essendo ammessa l'ignoranza da parte dell'Appaltatore stesso delle disposizioni che interessano il lavoro.

L'Appaltatore, a carico del quale incombe ogni responsabilità civile e penale prevista dalla legge per quanto riguarda le prestazioni e i lavori, sia nel corso dell'affidamento che successivamente ad esso, é tenuto a rispondere di tutti i danni che, per vizio di costruzione o per errata condotta dei lavori, potessero derivare ai fabbricati ed impianti, ai mezzi d'opera, alle persone e cose, per qualunque ragione presenti nell'area dell'intervento. L'Appaltatore deve adottare tutte le necessarie

predisposizioni ed i provvedimenti necessari, o anche solo opportuni, per evitare il verificarsi di infortuni e danni alle persone o cose durante l'esecuzione del servizio e nelle operazioni di trasporto, consegna, messa in opera, di apparecchiature. Si richiama inoltre in particolare la responsabilità dell'Appaltatore per danni, infortuni, intralci imputabili al suo personale e alle sue attrezzature quando l'esecuzione del servizio interessa aree e locali in cui il Committente svolge attività o mantiene proprio personale; in tale circostanza l'Appaltatore é tenuto a disciplinare e programmare gli interventi di sua spettanza in modo da evitare danni e condizioni di pericolosità alle attività concomitanti e contigue effettuate dal Committente.

Art. 8 REQUISITI DELL'APPALTATORE

L'appaltatore, nell'erogazione delle prestazioni, assume il ruolo di TERZO RESPONSABILE, ai sensi dell'art. 31 co. 1 Legge 10/91 e s.m.i., del DPR 412 del 26/08/1993 e s.m.i e del DPR 74 del 16/04/2013, e deve garantire le condizioni di comfort come da disposizioni di legge.

L'assuntore dovrà disporre, al momento della partecipazione alla gara e per tutta la durata dell'appalto, dei requisiti di seguito indicati, **requisiti di capacità tecnica e professionale**:

- 1) Iscrizione alla CCIAA nel settore di attività che consente l'assunzione del servizio;
- 2) Patentino di abilitazione per la conduzione di impianti termici dei tecnici che eseguiranno la manutenzione e la gestione delle centrali termiche, ai sensi dell'art. 287 del D.gs 152 del 03/04/2006 e s.m.i. Gli interventi sulle centrali termiche dovranno essere effettuati da squadre in cui almeno un tecnico sia in possesso del patentino di abilitazione di secondo grado per la conduzione di impianti termici.
- 3) Abilitazione ai sensi del D.M. 37/2008 per art. 1 lettere c) e d) (impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento, idrici e sanitari);
- 4) Attestazione SOA in corso di validità per la categoria OG 11 (Impianti tecnologici), classifica II (seconda) o superiore;
- 5) Iscrizione al Registro Nazionale F-GAS e possesso della specifica Certificazione F-GAS (Regolamento UE n. 2015/2067) in corso di validità per l'azienda e per il personale tecnico addetto;
- 6) Requisito di idoneità tecnica/Esperienza specifica: Aver eseguito con buon esito, nel corso degli ultimi 5 (cinque) anni antecedenti alla pubblicazione del presente avviso, servizi analoghi a quello in oggetto (conduzione/manutenzione impianti termici/Terzo Responsabile) a favore di Comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti.

Art. 9 VERBALE DI CONSEGNA E DI RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Con verbale di consegna, redatto secondo le modalità di legge, l'appaltatore prende in carico gli impianti, i locali e le parti di edificio ove detti impianti si trovano. Al momento della presa in consegna degli impianti, la Ditta Appaltatrice dovrà eseguire un'analisi preliminare degli impianti, con relazione descrittiva sullo stato degli stessi e segnalazione di eventuali anomalie o carenze normative degli impianti per ogni edificio, e interventi necessari al ripristino delle criticità riscontrate. Quanto sopra dovrà essere consegnato entro 60 gg. dalla data di decorrenza del contratto.

Alla scadenza del contratto l'appaltatore consegnerà gli impianti alla Stazione appaltante, in perfetto stato di manutenzione, previa verifica del regolare funzionamento degli stessi. Di tale passaggio e verifica verrà redatto apposito verbale sottoscritto da tutti gli intervenuti.

Art. 10 MODALITA' DI PAGAMENTO

Il canone verrà corrisposto in due rate semestrali, su presentazione di regolare fattura elettronica. I pagamenti dei corrispettivi per gli interventi straordinari di importo superiore alla franchigia, saranno effettuati su presentazione di regolare fattura elettronica. Si precisa che ogni fattura relativa agli interventi predetti dovrà essere compilata indicando sempre il ribasso percentuale del contratto. Ai sensi dell'art. 3 della legge 136 del 13/08/2010, i pagamenti verranno effettuati esclusivamente mediante bonifico bancario/postale su conto concorrente bancario/postale che l'appaltatore avrà cura di comunicare formalmente alla Stazione Appaltante.

Art. 11 SUBAPPALTO

È fatto esplicito divieto all'appaltatore di cedere o subappaltare, in tutto od in parte l'oggetto del presente appalto, senza autorizzazione della Stazione appaltante.

Art. 12 PENALITÀ ED INADEMPIENZE CONTRATTUALI

In caso di inosservanza da parte dell'appaltatore degli obblighi derivanti dal presente capitolato, la Stazione appaltante potrà rivalersi sulla cauzione che dovrà essere reintegrata nei termini consentiti. In caso della mancata esibizione di quanto richiesto all'art. 5, punto 1 – verifica rendimento di combustione - si applicherà una penale di € 100,00 (cento) per ogni giorno di ritardo dopo il termine di dieci giorni, a decorrere dalla data della contestazione formale dell'Ente appaltante circa l'inadempimento contrattuale rilevato.

In caso di ritardo nell'esecuzione degli interventi rispetto al termine fissato dall'art. 1, punto 1.5 – interventi d'urgenza entro 2 ore - del presente capitolato, si applicherà una penale di € 50,00 (cinquanta) per ogni ora di ritardo dopo il termine delle due ore. La penale potrà essere applicata solo dopo aver constatato l'addebito della ditta ed esaminate le eventuali controdeduzioni della medesima, che dovranno pervenire entro e non oltre 48 ore dalla comunicazione dell'inadempimento contrattuale rilevato.

La stazione appaltante ha facoltà di risolvere il contratto mediante pec con messa in mora di 15 giorni, senza necessità di ulteriori adempimenti, in caso di violazione delle norme di cui all'art. 3 della Legge 136 del 13 agosto 2010.

Art. 13 CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi contrattuali, la Ditta dovrà prestare prima della stipula, la cauzione definitiva per il mancato od inesatto adempimento del contratto di appalto, ai sensi dell'art. 117 del D.lgs. 36/2023. La cauzione potrà essere anche prestata mediante consegna di una polizza fidejussoria, bancaria o assicurativa, secondo quanto previsto dalle vigenti norme in materia. La cauzione definitiva dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Art. 14 POLIZZA ASSICURATIVA

L'appaltatore sarà l'unico responsabile, sia penalmente che civilmente, sia verso la Stazione appaltante che verso terzi, di tutti i danni di qualsiasi natura che potessero essere arrecati sia durante che dopo l'erogazione delle prestazioni, per colpa o negligenza, tanto sua che dei suoi dipendenti, ed anche come semplice conseguenza delle prestazioni stesse. L'appaltatore è, pertanto, obbligato a stipulare una polizza assicurativa che garantisca l'Amministrazione aggiudicatrice dai rischi di esecuzione e dai danni a terzi a persone e/o cose, con un massimale di € 500.000,00 (cinquecentomila/00), per tutta la durata contrattuale.

Art. 15 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di ripetuti ritardi e di ripetute applicazioni di penalità la Stazione appaltante potrà rescindere il contratto.

La Stazione appaltante si riserva il diritto di:

- a) risolvere anticipatamente il contratto con preavviso di mesi uno in caso di inadempienze gravi (verifiche periodiche non effettuate, accumulo in tre penali per anno di manutenzione, inadempienze a specifici obblighi contrattuali);
- b) risolvere il contratto senza alcun preavviso qualora la Ditta appaltatrice utilizzi personale assunto in spregio alla normativa vigente oppure non assicurato presso gli enti assistenziali e previdenziali;
- c) risolvere il contratto senza alcun preavviso e con riserva del risarcimento dei danni, nel caso di subappalto non autorizzato, delle prestazioni contrattuali ad altre Imprese;
- d) risolvere anticipatamente il contratto, senza alcun preavviso, qualora intervengano a carico dei rappresentanti legali dell'Impresa, interdittive antimafia di cui al D.lgs. n. 159/2011 o cause di cui all'art. 122 del D.lgs. n. 36/2023;

In tutte le ipotesi di rescissione, si procederà all'incameramento della cauzione definitiva, senza pregiudizio per eventuali richieste di risarcimento per ulteriori danni.

ART. 16 TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI

L'affidatario assume l'obbligo di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla presente procedura ai sensi e per gli effetti dell'art. 3 della legge 13/08/2010 n. 136 impegnandosi altresì alla comunicazione di cui al co. 7 del medesimo articolo.

ART. 17 CONTROVERSIE

Le controversie che dovessero insorgere tra le parti in sede di esecuzione del contratto verranno risolte con ricorso innanzi al giudice ordinario, determinando quale unico Foro competente il Foro di Velletri, con rinuncia ad altro Foro competente.