



PROVINCIA DI SAVONA

Settore Gestione Viabilità, Edilizia ed
Ambiente



Servizio Nuovi Interventi Edilizi

**SERVIZIO DI ACCERTAMENTO ED ISPEZIONE DEGLI IMPIANTI
DI CLIMATIZZAZIONE INVERNALE ED ESTIVA UBICATI NEL
TERRITORIO DI COMPETENZA DELLA PROVINCIA DI SAVONA
(COMUNI CON POPOLAZIONE INFERIORE AI 40.000 ABITANTI),
COMPRENSIVO DI CONTROLLO DEL RENDIMENTO DI
COMBUSTIONE E DELLO STATO DI ESERCIZIO E
MANUTENZIONE.
ANNI 2026 – 2027 (24 MESI)**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

SAVONA, 19 novembre 2025

ALLEGATO D

ANALISI DI CONTESTO

La Provincia di Savona è individuata quale Autorità competente in materia di esercizio e manutenzione degli impianti ai sensi e per gli effetti della Legge 9 gennaio 1991 n. 10 avente ad oggetto “Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia” e della Legge Regionale n. 22 del 2007 “Norme in materia di energia”.

La Provincia di Savona con il presente appalto, si propone di affidare l'attività di accertamento ed ispezione necessaria all'osservanza delle norme vigenti relative alla sicurezza ed al contenimento dei consumi di energia, nell'esercizio e manutenzione degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva, a servizio di immobili siti nei Comuni della Provincia di Savona, con popolazione inferiore ai 40.000 abitanti, pertanto con esclusione del solo Comune di Savona, ai sensi di quanto previsto dal Regolamento Regionale 21 febbraio 2018 n. 1 “Regolamento di attuazione dell'articolo 29 della Legge Regionale 29 maggio 2007 n. 22” e ss.mm.ii;

I controlli e gli accertamenti, secondo quanto previsto dall'art. 31 comma 3 della Legge 10/1991, devono essere effettuati dalle Autorità competenti con proprio personale o mediante affidamento del servizio ad organismi esterni pubblici e/o privati dei quali sia stata verificata la qualifica e l'indipendenza secondo quanto riportato nell'allegato C del D.P.R. n. 74/2013.

A partire dall'11 gennaio 2016 è stato attivato, da parte della Regione Liguria, secondo quanto previsto dall'art 10 comma 4 lettera a) del D.P.R. 74/2013, il Catasto Regionale degli impianti termici degli edifici.

Il Catasto deve contenere la seguente documentazione in formato digitale:

- a) scheda identificativa dell'impianto;
- b) rapporti di controllo di efficienza energetica;
- c) rapporti di ispezione eseguiti dalla Autorità competente.

Ogni impianto è individuato da un “codice catasto” assegnato in modo automatico dal sistema di gestione informatica del Catasto.

Questa banca dati, denominata “*CAITEL*” per quanto riguarda il sistema regionale, disponibile in ambiente web sul portale della Regione Liguria, permette la consultazione dei dati e dei documenti in esso contenuti. Il catasto consente altresì la relativa compilazione ed aggiornamento sia dei nuovi impianti, sia delle ispezioni, sia l'inserimento dei rapporti di controllo di efficienza energetica da parte dell'operatore incaricato del controllo e della manutenzione.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Legge 9 gennaio 1991 n. 10 “Norme per l'attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”;
- Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993 n. 412 “Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione e la manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4 della Legge 9 gennaio 1991 n. 10;
- Decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999 n. 551 “Regolamento recante modifiche al Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993 n. 412, in materia di progettazione, installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici, ai fini del contenimento dei consumi di energia;
- Decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 Attuazione della Direttiva 2002/91 CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, come modificato dal decreto legislativo 29 dicembre 2006 n. 311 “Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005 n. 192 recante attuazione della direttiva 2002/91/CE”, relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- Decreto Legislativo 3 aprile 2006 n. 152 recante “Norme in materia ambientale”

- Decreto Legislativo 29 giugno 2010 n. 128 recante “Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006 n 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'art 12 della Legge 18 giugno 2009 n. 69” e s.m.i.;
- D.P.R. 16 aprile 2013 n. 74, con il quale sono stati approvati i Criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici e sanitari, a norma dell'art. 4, comma 1 lettera a) e c) , del Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192;
- Regolamento Regionale 21 febbraio 2018 n. 1 “Regolamento di attuazione dell'articolo 29 della Legge Regionale 29 maggio 2007 n. 22”;
- Decreto Legislativo 10 giugno 2020 n. 48 “Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 30 maggio 2018, che modifica la direttiva 2010/31 UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica”, contenete modifiche al Decreto Legislativo 19 agosto 2005 n. 192;
- Norme tecniche UNI-CTI, UNI-CIG, CEI, UNI – EN, applicabili alle attività e agli impianti oggetto del presente capitolato;
- Condizioni presenti nel disciplinare di gara e nel presente Capitolato e nello schema del Contratto;
- D.lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii;

TIPOLOGIA DI AFFIDAMENTO

L'affidamento del presente appalto avverrà mediante procedura aperta ai sensi del combinato disposto dell'art. 14 e dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023 per appalto di servizi.

Validità ed efficacia dell'appalto

La durata del contratto è di **2 anni**, decorrenti dalla data di sottoscrizione del Contratto ovvero del Verbale di consegna del Servizio (si stima che l'avvio del contratto possa decorrere dal 01/01/2026). La durata del contratto è di **24 mesi**, decorrenti dalla data di sottoscrizione del Contratto.

La Provincia di Savona si riserva la facoltà di prorogare il contratto, alle medesime condizioni economiche e contrattuali, come segue:

- entro quattro mesi dalla scadenza del secondo anno contrattuale, potrà essere comunicata all'Appaltatore la volontà di proseguire il servizio per ulteriori 12 mesi; in tal caso, l'Appaltatore potrà accettare la proposta, fornendo risposta positiva entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.
- entro quattro mesi dalla scadenza del primo anno di proroga, potrà essere comunicata la volontà di estendere ulteriormente il rapporto per ulteriori 12 mesi; in tal caso, l'Appaltatore potrà accettare la proposta, fornendo risposta positiva entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione.

Pertanto, la durata complessiva del contratto potrà estendersi fino a un massimo di 48 mesi, inclusi i 24 mesi di proroga.

Luogo di esecuzione delle prestazioni

L'attività si svolge in tutto il territorio di competenza della provincia di Savona (comune con popolazione inferiore ai 40.000,00 abitanti), ad eccezione del Comune di Savona.

IMPORTO A BASE DI GARA

L'importo presunto complessivo per 24 mesi è pari a euro **483.600,00** (**quattrocentoottantatremilaseicento/00**), al netto degli oneri fiscali, e sarà soggetto al ribasso offerto in sede di gara dall'operatore economico aggiudicatario.

In caso di proroga di ulteriori 24 mesi, l'importo complessivo stimato dell'appalto sarà pertanto pari a euro **967.200,00 (novecentosessantasettemiladuecento/00)**, al netto degli oneri fiscali, al quale verrà applicato il medesimo ribasso percentuale offerto per il primo biennio.

Le annualità sono così suddivise:

- euro **241.800,00** oltre IVA 22% prima annualità;
- euro **241.800,00** oltre IVA 22% seconda annualità;
- euro **241.800,00** oltre IVA 22% terza annualità (opzione di proroga n. 1);
- euro **241.800,00** oltre IVA 22% quarta annualità (opzione di proroga n. 2);

REQUISITI

L'appaltatore deve essere in possesso, oltre che dei requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94 e 95 del D. Lgs 36/2023 e dei requisiti di ordine speciale di cui all'art. 100 descritti all'Art. 7 del Capitolato speciale d'appalto.

DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE

Fa parte integrante del contratto di appalto seguente documentazione:

1. Relazione tecnica;
2. Capitolato descrittivo e prestazionale d'appalto
3. Elenco prezzi unitari;
4. Stima del servizio;
5. Quadro Economico;
6. Schema di contratto;

ACCERTAMENTI ED ISPEZIONI

La norma prevede che le autorità competenti, tramite il catasto impianti, procedano ad effettuare gli accertamenti e le ispezioni degli impianti funzionali all'osservanza delle norme relative al contenimento dei consumi di energia nell'esercizio e manutenzione degli impianti termici, in un quadro di azioni che promuova la tutela degli interessi degli utenti e dei consumatori, ivi comprese le attività di informazione, sensibilizzazione ed assistenza all'utenza.

Non avendo all'interno dell'Ente le professionalità necessarie occorrerà affidare gli accertamenti e le ispezioni ad organismo esterno qualificato, ai sensi di quanto previsto dal D.P.R. n. 74/2013.

ATTIVITÀ A CARICO DELL'APPALTATORE

Il servizio affidato all'Appaltatore comprende l'insieme delle attività connesse alla programmazione, pianificazione, esecuzione e rendicontazione delle ispezioni sugli impianti termici della Provincia di Savona, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Regionale n. 1/2018 e della normativa nazionale in materia di efficienza energetica e sicurezza.

1. Programmazione e pianificazione delle attività ispettive e supporto all'utenza.

La programmazione delle ispezioni sugli impianti termici deve essere effettuata secondo i criteri stabiliti dall'art. 20 del Regolamento Regionale n. 1/2018. Tale fase è inoltre descritta all'art. 6.1 del Capitolato descrittivo e prestazionale d'appalto.

Le attività di ispezione saranno pianificate in collaborazione con l'Ufficio Impianti Termici della Provincia di Savona, che potrà indicare eventuali priorità, assicurando una distribuzione equilibrata delle circa 2.470 verifiche annuali.

Durante questa fase, gli impianti da sottoporre a verifica saranno estratti dal portale CAITEL, verificando l'effettiva attivazione, la correttezza dei dati e l'assenza di eventuali duplicazioni.

A seguito dell'estrazione, l'Appaltatore dovrà inviare gli avvisi di ispezione nei tempi previsti dal R.R. 1/2018 e dal Capitolato, prioritariamente tramite posta elettronica certificata (PEC) e, in via

residuale, mediante lettera raccomandata A/R, da stampare, imbustare e spedire a proprio carico. L'Appaltatore dovrà inoltre gestire le relative ricevute, necessarie per programmare le ispezioni. Per tutta la durata dell'appalto, l'Appaltatore dovrà costituire e mantenere presso i propri uffici un archivio delle comunicazioni inviate all'utenza, completo delle relative ricevute.

Attraverso un indirizzo di posta elettronica istituzionale, accessibile sia dalla Provincia di Savona sia dall'Appaltatore, sarà fornita assistenza agli utenti; tale indirizzo dovrà essere indicato come recapito ufficiale per le comunicazioni. Sarà inoltre attivato un numero telefonico dedicato esclusivamente all'assistenza dell'utenza. Il servizio dovrà garantire una disponibilità minima di 18 ore settimanali, durante le quali assicurare la ricezione delle segnalazioni e il supporto agli utenti.

2. Esecuzione delle ispezioni.

Le ispezioni degli impianti termici dovranno essere eseguite nel rispetto delle disposizioni contenute negli articoli 20 e 21 del Regolamento Regionale 21 febbraio 2018 n. 1, nonché in conformità alle indicazioni fornite dalla Provincia di Savona. Tale fase è inoltre descritta all'art. 6.2 del Capitolato descrittivo e prestazionale d'appalto.

L'Appaltatore dovrà trasmettere mensilmente all'Ufficio Impianti Termici l'elenco delle ispezioni programmate, allegando un prospetto riepilogativo degli esiti delle comunicazioni inviate.

Nel corso dell'attività ispettiva, l'Ispettore è tenuto a:

- verificare le generalità del responsabile dell'impianto termico o della persona delegata;
- verificare la presenza della documentazione relativa all'impianto fornita dal Responsabile (libretto di impianto comprensivo, almeno, dell'ultimo rapporto di controllo di efficienza energetica; i relativi rapporti di manutenzione effettuati; la dichiarazione di conformità o la dichiarazione di rispondenza ai sensi del D.M. 37/2008 e successive modificazioni e integrazioni);
- accertare l'esecuzione, secondo le norme vigenti, della conduzione e della gestione dell'impianto;
- verificare le condizioni di funzionamento dell'impianto e dei componenti principali anche attraverso verifiche strumentali, quali, ad esempio, analisi dei fumi per gli impianti di combustione, il grado di pulizia degli scambiatori di impianti a pompa di calore;
- eseguire i controlli e le misurazioni previste nei rapporti di prova;
- compilare il rapporto di prova, secondo le indicazioni fornite al § 6.2.2, con firma sia dell'ispettore sia del Responsabile dell'impianto o suo delegato;
- accertare che il pagamento del contributo sull'impianto sia stato eseguito con le modalità e le tempistiche previste dalla vigente normativa;
- annotare le eventuali osservazioni e/o prescrizioni e l'eventuale rifiuto del responsabile dell'impianto o del suo delegato a sottoscrivere il rapporto di prova;
- annotare l'eventuale presenza di impianti non accatastati, inesistenti o disattivati che dovranno essere regolarizzati dal Responsabile;
- consegnare al Responsabile dell'impianto o a persona da lui delegata, una copia del rapporto di prova da allegare al libretto di impianto di cui all'articolo 7, comma 5, del D.P.R. 74/2013;
- trasmettere la versione digitale del rapporto di prova al CAITEL.

3. Gestione del Catasto degli Impianti Termici della Regione Liguria.

l'Appaltatore avrà accesso alla piattaforma del Catasto degli Impianti Termici della Regione Liguria (CAITEL).

L'Appaltatore si impegna ad aggiornare la piattaforma inserendo all'interno della sezione CAITEL "gestione ispezioni/scheda", le informazioni acquisite in sede di ispezione, anche secondo le priorità indicate dall'Ufficio Impianti termici.

Entro sette giorni dall’ispezione, l’Appaltatore sarà tenuto a registrare su CAITEL tutti i dati relativi agli impianti verificati: informazioni anagrafiche e tecniche aggiornate, eventuali anomalie e relativi termini di adeguamento, indicazioni sui pagamenti dovuti, osservazioni e prescrizioni riportate nel verbale.

Sarà inoltre responsabile della correzione di eventuali dati già presenti che risultino incompleti o non corretti.

L’Appaltatore dovrà garantire la sicurezza, la riservatezza e l’integrità delle informazioni contenute nella banca dati, adottando tutte le misure necessarie alla tutela dei dati personali.

4. Gestione delle non conformità.

L’adeguamento delle anomalie rilevate durante le ispezioni è disciplinato dall’art. 23 del Regolamento Regionale n. 1/2018, mentre le modalità di gestione delle non conformità sono definite all’art. 6.2.3 Capitolato descrittivo e prestazionale d’appalto.

Al termine di ogni giornata lavorativa, l’Ispettore deve trasmettere, tramite e-mail, un report giornaliero all’Ufficio Impianti Termici, contenente tutte le anomalie riscontrate durante le verifiche.

In base al tipo di anomalia individuata, l’Appaltatore è tenuto a prescrivere gli eventuali interventi di adeguamento necessari e a garantirne il successivo monitoraggio. Inoltre, dovrà curare la corretta archiviazione dei report e mantenere un controllo costante sull’evoluzione delle anomalie e sul loro stato di risoluzione.

Entro 7 giorni dall’ispezione, l’Appaltatore è tenuto ad aggiornare la piattaforma CAITEL, inserendo le anomalie riscontrate e verificando che gli interventi prescritti vengano eseguiti nei tempi stabiliti.

Per l’intera durata del contratto, l’Appaltatore dovrà mantenere un continuo coordinamento con l’Ufficio Impianti Termici della Provincia di Savona, assicurando una comunicazione puntuale su tutte le anomalie riscontrate e sul loro stato di adeguamento.

5. Relazione periodica e rendicontazione.

La rendicontazione delle attività ispettive avviene ogni trimestre. Entro venti giorni dalla fine di ciascun periodo, l’Appaltatore convoca una riunione con la Stazione Appaltante per illustrare l’andamento del servizio. Dopo l’incontro, e comunque entro dieci giorni, deve inviare alla Provincia di Savona una relazione trimestrale tramite PEC, includendo gli allegati descritti all’Art. 6.4 del Capitolato descrittivo e prestazionale d’appalto.

La relazione deve essere trasmessa prima dell’emissione della fattura, per consentire alla Provincia la verifica e il monitoraggio del servizio.

SISTEMA DI AGGIUDICAZIONE

Ai sensi dell’art. 108 c. 2 lett a) del Codice: *sono aggiudicati esclusivamente sulla base del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo: [...] servizi ad alta intensità di manodopera, come definiti dall’articolo 2, comma 1, lettera e), dell’allegato I.I.*

L’importo della manodopera stimato per il servizio in oggetto è individuato nell’allegato E per un importo annuale di € 162.501,55, pari al 67,20% sul valore complessivo annuo del servizio. Trattasi pertanto di servizio ad alta intensità di manodopera, da aggiudicare esclusivamente sulla base del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa.