

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO PER L'ACQUISIZIONE DI PREVENTIVI FINALIZZATI ALL'AFFIDAMENTO DIRETTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE (CALDO/FREDDO) INSTALLATI PRESSO LE FARMACIE COMUNALI, STUDI MEDICI E ASILO NIDO GESTITI DALL'A.S.M..

Ai sensi dell'articolo 50, c. 1 lett. b) del D.Lgs. 36/2023

SI RENDE NOTO CHE

L'Azienda Speciale Multiservizi del Comune di Venaria Reale intende avviare un'indagine di mercato volta ad acquisire preventivi per l'affidamento diretto del servizio di manutenzione ordinaria degli impianti di climatizzazione (caldo/freddo) installati presso le farmacie comunali, gli studi medici e un asilo nido gestiti dall'A.S.M., così come previsto dalla normativa vigente.

Tale avviso è finalizzato:

- a ricevere preventivi di spesa, finalizzati ad individuare e favorire la partecipazione e la consultazione degli operatori economici in modo non vincolante per la Stazione Appaltante;
- ad individuare, nel rispetto dei principi di non discriminazione, rotazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, un operatore economico con il quale procedere poi con un affidamento diretto.

Premesse

Il presente avviso, predisposto nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, tempestività, correttezza, libera concorrenza, non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità, non costituisce invito a partecipare a gara pubblica, né un'offerta al pubblico (art. 1336 del codice civile) o promessa al pubblico (art. 1989 del codice civile), ma ha lo scopo di esplorare le possibilità offerte dal mercato al fine di affidare direttamente il servizio.

L'indagine in oggetto non comporta l'instaurazione di posizioni giuridiche od obblighi negoziali. Il presente avviso, pertanto, non vincola in alcun modo questa Stazione Appaltante che si riserva, comunque, di sospendere, modificare o annullare il presente avviso esplorativo e di non dar seguito al successivo procedimento di affidamento diretto, senza che i soggetti richiedenti possano vantare alcuna pretesa nonché di procedere all'affidamento del servizio anche in presenza di un'unica offerta valida.

Le proposte ricevute si intenderanno impegnative per il fornitore per un periodo di massimo 90 giorni, mentre non saranno in alcun modo impegnative per la Stazione Appaltante, per la quale resta salva la facoltà di procedere o meno a successive e ulteriori richieste di offerte volte all'affidamento del servizio di cui all'oggetto.

L'indagine esplorativa di cui al presente avviso non è in alcun modo vincolante per la Stazione Appaltante, di conseguenza non costituisce né può essere interpretata in alcun modo quale impegno precontrattuale con la Stazione Appaltante, né può dare luogo ad alcuna forma di responsabilità precontrattuale in capo alla medesima.

La richiesta di preventivi di cui al presente avviso ha lo scopo di favorire la più ampia partecipazione e la consultazione di Operatori economici nel pieno rispetto dell'art. 3 D.Lgs. 36/2023.

1. AMMINISTRAZIONE AGGIUDICATRICE E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Denominazione della Stazione Appaltante:

Azienda Speciale Multiservizi – Viale P.E. Buridani n. 56 – 10078 Venaria Reale (TO), tel. 011/495850, sito web istituzionale www.asmvenaria.it.

Responsabile unico del progetto: Dott.ssa Elena Bergeretti Vica - tel. 011.49.58.50 email: rup@asmvenaria.it.

CPV 50000000-5 “Impianti termoidraulici e di condizionamento”

2. OGGETTO DEL SERVIZIO

Oggetto della presente procedura è il servizio di manutenzione ordinaria a canone ed extra canone degli impianti di climatizzazione delle farmacie, studi medici e di un asilo nido gestiti dall’A.S.M. come elencati nell’Allegato 1.

Nello svolgimento di tale attività la Ditta dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; sarà inoltre compito della Ditta verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Le attività del servizio si distinguono in attività a canone e in attività extra-canone.

Le **attività a canone** relative alla manutenzione ordinaria si intendono volte alla:

- conduzione degli impianti,
- manutenzione preventiva e programmata.

La conduzione degli impianti di condizionamento (caldo/freddo) dovrà assicurare la continuità del servizio degli impianti stessi e dovrà inoltre garantire, nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l’impianto è stato realizzato.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio dovranno essere effettuati tutti i controlli ed attuate le misure previste dalla normativa vigente; i controlli saranno effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente registrati. L’affidatario dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l’obbligo di segnalare alla Committente ogni anomalia o stato di pericolo.

Le attività di manutenzione ordinaria, coerentemente con quanto disposto dall’art. 2, comma 1 lettera d) D.M.22 gennaio 2008 n. 37, riguardano *“gli interventi finalizzati a contenere il degrado normale d’uso, nonché a far fronte ad eventi accidentali che comportano la necessità di primi interventi, che comunque non modificano la struttura dell’impianto su cui si interviene o la sua destinazione d’uso secondo le prescrizioni previste dalla normativa tecnica vigente e dal libretto di uso e manutenzione del costruttore”*.

La manutenzione preventiva e programmata dovrà essere effettuata due volte l’anno, prima della stagione estiva e di quella invernale.

A titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, l’attività di manutenzione ordinaria richiesta è la seguente:

Verifica pulizia o sostituzione dei filtri aria	Semestrale
Controllo a vista ossidazione scocca	Semestrale
Controllo tensione di alimentazione potenza e ausiliari	Semestrale
Controllo carica fluido frigorifero: spia liquido e sotto-raffreddamento compresa eventuale ricarica	Semestrale
Verifiche termometriche circuito frigorifero: condensazione, evaporazione, surriscaldamento ecc.	Semestrale
Verifica del funzionamento della valvola pressostatica	Semestrale
Stato e fissaggio giranti ventilatori, motori, pulegge e tesaggio cinghie comprensivo di	Semestrale

lubrificazione degli organi rotanti	
Controllo vibrazioni parti mobili e supporti motore	Semestrale
Pulizia bacinella raccolta condensa e libero drenaggio	Semestrale
Gestione bacinella raccolta condensa	Semestrale
Controllo collegamenti elettrici alle utenze	Semestrale
Funzionamento programmatore	Semestrale
Pulizia scambiatore alettato comprensivo di lavaggio	Semestrale
Controllo differenza temperatura ingresso–uscita aria.	Semestrale
Stato e pulizia scambiatore alettato	Semestrale
Serraggio morsetti, connessioni, collegamenti elettrici	Semestrale
Verifica tenuta circuito frigorifero	Semestrale
Controllo Gruppo frigorifero	Semestrale
Controllo Generatore di calore	Semestrale
Unità di trattamento dell'aria	Semestrale
Verifica Circuito idrico e valvolame	Semestrale
Controllo Elettropompe	Semestrale
Controllo Filtri in genere	Semestrale
Regolazione automatica	Semestrale
Dichiarazione F-GAS ai sensi dell'art.16, comma 1, del D.P.R. N. 43 del 27 gennaio 2012	Annuale
Pulizia generale macchina	Annuale

In caso di guasto o anomalie di funzionamento l'Affidatario dovrà effettuare un sopralluogo preliminare entro due giorni dalla richiesta telefonica e scritta della stazione appaltante per effettuare una relazione del guasto e il relativo preventivo. Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica, necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti sarà quindi compresa nel canone. Nelle attività previste dal servizio sono a carico della Ditta affidataria tutti gli oneri di manodopera impiegata per gli interventi di manutenzione ordinaria, anche su chiamata, con ogni altro onere correlato (viaggio, trasferta, ecc.).

Per le **attività extra-canone** la ditta è tenuta a intervenire in caso di guasto o anomalie di funzionamento per effettuare un sopralluogo preliminare entro due giorni dalla richiesta telefonica e scritta della stazione appaltante, relazionare la S.A. sul guasto e fornire idoneo preventivo di spesa. Gli interventi di ripristino di lieve entità, compresi nel canone e non previsti nelle attività programmate, sono da effettuarsi su tutti i componenti dell'impianto di climatizzazione la cui entità non eccede €. 125,00 (centoventicinque/00) iva esclusa. Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione della S.A., dovranno comunque essere consuntivati con apposito rapportino.

Le attività extra canone riguardano:

- gli interventi di ripristino con importo superiore alla franchigia (€. 125,00);
- gli interventi relativi ad attività di manutenzione a guasto necessarie al ripristino della normale funzionalità degli impianti, rilevati dalla Ditta in fase di sopralluogo iniziale.

Gli interventi di manutenzione ordinaria extra canone e a chiamata saranno valutati volta per volta dalla S.A. che fornirà alla Ditta affidataria le specifiche richieste per iscritto, via e-mail, salvo casi eccezionali di motivata urgenza o impossibilità tecnica.

La Ditta affidataria presenterà dei preventivi su carta intestata, via e-mail, in cui dovranno essere riportati prezzi di materiali, manodopera e termine di esecuzione lavori rispetto all'approvazione del preventivo proposto.

La S.A. potrà ritenere congruo il preventivo proposto o ricercare sul mercato offerte economicamente più vantaggiose.

L'Affidatario dovrà eseguire i lavori nei tempi e nei periodi stabiliti dal RUP e dall'Amministrazione. Esclusi casi di particolare e giustificata urgenza, l'inizio dei lavori di manutenzione programmata dovrà essere comunicato con anticipo di almeno 3 giorni lavorativi.

La Ditta affidataria dovrà produrre Rapporto/certificato con evidenza dell'avvenuta manutenzione periodica.

3. DURATA

Il contratto avrà durata di anni 1 (uno). E' prevista la facoltà di rinnovo per un ulteriore anno.

4. IMPORTO STIMATO

Si stima un valore dell'affidamento di circa €. 8.000,00 (diconsi euro Ottomila/00) annuo iva esclusa.

La stazione appaltante si riserva di prorogare il contratto per una durata massima pari a un (1) anno ai prezzi, patti e condizioni stabiliti nel contratto. L'importo stimato di tale opzione è pari a € 8.000,00, al netto di Iva.

5. REQUISITI MINIMI DI PARTECIPAZIONE

I soggetti che intendono manifestare interesse all'affidamento del servizio dovranno, a pena di esclusione:

- a) essere in possesso dei requisiti generali di cui agli artt. 94 e 95 del D.Lgs. 36/2023. In caso di raggruppamenti sono previste inoltre le cause di esclusione regolamentate dall'art. 97 (Cause di esclusione di partecipanti a raggruppamenti);
- b) non trovarsi in alcuna delle cause di esclusione ed in ogni altra situazione che possa determinare l'esclusione dalla gara e/o incapacità a contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- c) essere in possesso dei requisiti di idoneità professionale (art. 100 D.Lgs. 36/2023):
 - iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura o apposito registro, se cooperativa, da cui risulti che il concorrente presta attività prevalente nel settore oggetto della presente procedura;
 - possesso dei requisiti di cui al D.M. 37/08 per la tipologia di impianto in oggetto (lettera C);
 - iscrizione al Registro telematico nazionale delle persone e delle imprese certificate (DPR 146 del 16/11/20218)
 - avere a disposizione figure di tecnici ed installatori qualificati con patentino F-GAS (DPR 146 del 16/11/20218)
- d) aver eseguito, negli ultimi 10 anni dalla data di indizione del presente avviso, servizi analoghi a quello oggetto della presente procedura per un importo annuo minimo pari a quello stimato (€. 8.000,00).

Resta inteso che la presentazione dei preventivi e la loro acquisizione da parte della Stazione Appaltante non costituisce prova di possesso dei requisiti generali e speciali qui richiesti.

Ai sensi dell'articolo 52 D.Lgs. 36/2023, A.S.M. procederà alla verifica dei requisiti e, qualora il possesso di questi ultimi non sia confermato, si procederà alla risoluzione del contratto, all'eventuale incameramento della cauzione, alla comunicazione all'ANAC e alla sospensione dell'operatore economico dalla partecipazione alle procedure di affidamento indette dalla medesima Stazione Appaltante per un periodo da uno a dodici mesi decorrenti dall'adozione del provvedimento.

6. MODALITÀ DI EROGAZIONE DEL SERVIZIO

La ditta affidataria impiegherà, per lo svolgimento del sopracitato servizio, personale competente e fidato sotto il profilo della diligenza e della riservatezza, oltre ad eseguire il servizio a perfetta regola d'arte, assicurarsi che nessun estraneo non autorizzato entri o circoli nei locali interessati dal servizio o accessibili a causa dello stesso. La ditta affidataria si obbliga ad attuare, nei confronti dei lavoratori occupati nei servizi costituenti la prestazione richiesta, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal CCNL e accordi locali in quanto applicabili alla categoria e nella località in cui si svolgono i servizi. Sono a carico della stessa, esentando perciò A.S.M. da ogni e qualsiasi responsabilità, tutti gli oneri relativi alle assicurazioni di Legge e nel contempo la Ditta è tenuta all'esatta osservanza delle norme legislative e regolamenti vigenti in materia di prevenzione infortuni sul lavoro, nonché di leggi antinquinamento. La ditta affidataria dovrà rilasciare, nel caso in cui gli interventi di manutenzione di emergenza comportino modifiche degli impianti, le necessarie Certificazione di conformità dei lavori svolti.

L'Affidatario del servizio, per quanto riguarda le norme poste a salvaguardia della sicurezza dei lavoratori, è il solo ed esclusivo responsabile della scrupolosa osservanza e costante applicazione di tutte le norme relative alla prevenzione degli infortuni e dell'igiene sul lavoro, nonché di ogni altra disposizione in vigore o che possa intervenire, per la tutela ed incolumità fisica e morale del proprio personale e di terzi, restando inoltre il solo ed esclusivo responsabile sia civilmente che penalmente di tutti i lavori da svolgere a fronte della presente proposta, non avendo A.S.M. ingerenza alcuna sulle modalità tecniche di esecuzione.

Inoltre l'Affidatario del servizio si impegna a:

- osservare ed applicare costantemente, per tutti i lavori che andranno ad essere eseguiti, tutte le leggi previste in materia di igiene e sicurezza del lavoro, rispettando in particolare quanto previsto agli articoli 95, 96 e 102 del D.Lgs 81/2008;
- cooperare con A.S.M. per l'attuazione delle misure di prevenzione e protezione dai rischi sul lavoro incidenti sull'attività lavorativa oggetto del contratto;
- coordinare, con A.S.M. e gli altri affidatari dello stesso, gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi cui sono esposti i lavoratori, informando A.S.M. anche al fine di eliminare rischi dovuti alle interferenze tra i lavori delle diverse imprese coinvolte nell'esecuzione dell'opera;
- informare tempestivamente A.S.M. e i suoi preposti di Impianto di ogni circostanza modificativa dei propri rischi, anche di interferenza con altre lavorazioni o attività;
- consentire e cooperare con A.S.M. ed i suoi preposti per l'Impianto per quanto concerne i suoi obblighi di vigilanza, coordinamento e verifica..

7. TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEL PREVENTIVO

Il termine di ricezione dei preventivi e documentazione dovranno essere inviati esclusivamente tramite il portale raggiungibile al link <https://appalti.asmvenaria.it/PortaleAppalti> utilizzando la funzione **"comunicazioni"** entro il giorno **18/11/2025**.

Le istruzioni operative per accedere alla Piattaforma e regole tecniche per l'utilizzo della stessa accessibili al link <https://appalti.asmvenaria.it/PortaleAppalti> - Sezione Informazioni.

Ciascun soggetto interessato dovrà presentare, preferibilmente sui moduli predisposti da questa S.A., la seguente documentazione:

- 1) Autocertificazione (utilizzando il modulo "Allegato A" predisposto dalla S.A.)
- 2) Preventivo con indicazione di:
 - a) Canone annuo a corpo (costo manutenzione ordinaria dettagliato per ciascuna unità locale)
 - b) Costo per interventi di manutenzione straordinaria a richiesta: costo trasferta, diritto di chiamata, rimborso chilometrico ed ogni qualsiasi altro onere, ad esclusione solo del materiale eventualmente occorrente per la riparazione che dovrà essere oggetto di apposita contrattazione e preventivazione.

- c) Costo relativo alla manodopera e CCNL applicato ai propri dipendenti e oneri per la sicurezza aziendale.
 - d) Documento di identità in corso di validità del legale rappresentante.
- La S.A. si riserva la facoltà di affidare eventuali lavori extra canone o di manutenzione straordinaria anche a soggetti diversi dall'affidatario del servizio.

La documentazione richiesta dovrà essere firmata digitalmente da un titolare/legale rappresentante/procuratore in grado di impegnare l'O.E. e corredata da documento di identità.

8. CRITERI E MODALITÀ DI AGGIUDICAZIONE

L'A.S.M. procederà all'aggiudicazione del servizio a favore del soggetto che avrà proposto il prezzo più basso.

Si procederà all'aggiudicazione del servizio anche in presenza di una sola offerta purché rispondente ai requisiti richiesti; parimenti la S.A. si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione, ai sensi dell'articolo 108, comma 10, del D.Lgs. 36/2023 qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Ai sensi dell'art. 49 c. 2 del D.Lgs. 36/2023 e in applicazione del principio di rotazione, è escluso l'affidamento al contraente uscente.

Dopo l'individuazione del miglior offerente ed al fine dell'affidamento diretto ad esso del servizio, questa S.A. inviterà il soggetto individuato come migliore offerente a produrre la documentazione, le dichiarazioni e gli atti necessari alla stipulazione del contratto di affidamento fra cui le attestazioni a riprova di quanto contenuto nelle dichiarazioni richieste. Ove tale soggetto, nei termini indicati dalla S.A., non abbia perfettamente e completamente ottemperato, senza giustificato motivo, a quanto richiesto, ovvero si sia accertata la mancanza o carenza dei requisiti, si procederà all'affidamento del servizio, rispettati i medesimi incombeni, ad un altro concorrente.

Il preventivo presentato vincolerà gli operatori economici per 90 giorni dalla scadenza del termine indicato per la presentazione del medesimo.

9. ANOMALIA DELL'OFFERTA

Ai sensi dell'art. 54 c.1 terzo periodo D.Lgs. 36/2023, la S.A. si riserva la facoltà di valutare la congruità delle offerte che, in base ad elementi specifici, appaiano anormalmente basse.

10. TRATTAMENTO DEI DATI

Ai sensi dell'art. 13 del Regolamento UE 2016/679 si informa che i dati forniti dagli operatori economici saranno oggetto di trattamento, da parte dell'Azienda Speciale Multiservizi (titolare del trattamento), nell'ambito delle norme vigenti, esclusivamente per le finalità connesse alla procedura in argomento.

Ai sensi del citato Regolamento riguardo al procedimento istruttorio, si informa che:

la finalità cui sono destinati i dati raccolti si riferiscono all'eventuale affidamento della fornitura in oggetto; il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che l'operatore economico che intende partecipare deve rendere la documentazione e i dati richiesti dalla Stazione Appaltante in base alle vigenti normative;

la conseguenza di eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dall'indagine di mercato nonché dall'eventuale procedura di affidamento.

11. PUBBLICITA' E COMUNICAZIONI

Il presente avviso viene pubblicato per n. 15 giorni interi - naturali e consecutivi - sul sito internet istituzionale dell'Azienda Speciale Multiservizi (www.asmvenaria.it) nella sezione



<https://www.asmvenaria.it/category/bandi-e-selezioni/>, oltre che sul portale
<https://appalti.asmvenaria.it/PortaleAppalti>.

Eventuali informazioni potranno essere richieste attraverso la funzione “comunicazione” del Portale Appalti.

Per tutto quanto non espressamente previsto si fa rinvio alla vigente normativa in materia.

Venaria Reale, 3 novembre 2025

Il R.U.P.
dott.ssa Elena Bergeretti Vica
(firmato in originale)

Allegato 1 – Elenco unità locali

UNITA' LOCALE	INDIRIZZO
FARMACIA F1	Viale P.E. Buridani 56/a - Venaria Reale
FARMACIA F2	Via Medici del Vascello 2 - Venaria Reale
FARMACIA F3+STUDI MEDICI	Via L. Da Vinci 50 c/o CC I Portici - Venaria Reale
FARMACIA F5	Via Cavour 34/e/f - Alpignano
FARMACIA F6	C.so Garibaldi 235 c/o Spazio Conad - Venaria Reale
FARMACIA F7	Via Chieri 62 - Pino T.se
FARMACIA F8	Via Roma 31 - Cavour
FARMACIA F9	C.so Francia 200/b - Rivoli
FARMACIA F10	C.so A. De Gasperi 24 - Rivoli
FARMACIA F11	Via Cavalieri di Vittorio Veneto 35/a/b - Rivoli
FARMACIA F12	Viale Carrù 20 – Rivoli
FARMACIA F13	Via A. Gramsci 7 - Borgaro T.se
FARMACIA F14	Via Torino 12 c/o CC La Prealpina - Roletto
FARMACIA F15	P.zza P. Borsellino 1 - Samone
FARMACIA F16	P.zza del Filatoio 12 - Druento
FARMACIA F18	Via Vittorio Veneto 11bis - La Loggia
FARMACIA F19	Via Magenta 12/14 - Piossasco
FARMACIA F20	Via Sangone 7 – Bruino
FARMACIA F21	C.so Arnaud 2/4 - Volpiano
FARMACIA F22	Via Neuscheller 81 - Rivarossa
FARMACIA F23	Strada Orbassano 85 - Volvera Fraz. Gerbole
FARMACIA F24	P.zza Martiri della Libertà 8 - Villastellone
FARMACIA F25	Via Madre Teresa di Calcutta 47 c/o CC Castello Shopping Center - Caselle T.se
FARMACIA F26	Strada San Maurizio 12 - Caselle T.se (c/o Aeroporto S. Pertini - Area Arrivi)
G. BANZI	Via Picco 32 – Venaria Reale