



**CASA DI SOGGIORNO E PENSIONATO
DELLA CITTA' MURATA**
ISTITUZIONE PUBBLICA DI ASSISTENZA E BENEFICENZA
VIA OSPEDALE, 16 – 35044 MONTAGNANA (PD)
TEL. 0429/81263 - C.F. 82000370286 / P.IVA 00736180282

*Mail: segreteria@cdrmontagnana.it
Pec: casasoggiornomontagnana@pec.it*

AVVISO DI INDAGINE DI MERCATO E RICHIESTA DI PREVENTIVO

PER L'AFFIDAMENTO DIRETTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA DEGLI IMPIANTI IDRAULICI, TERMICI, DI RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO/CLIMATIZZAZIONE, CON SERVIZIO DI TERZO RESPONSABILE E REPERIBILITÀ H24/7 PRESSO LA CASA DI SOGGIORNO E PENSIONATO DELLA CITTÀ MURATA

La Casa di Soggiorno e Pensionato della Città Murata, in esecuzione della determinazione del Direttore n. 233 del 20/10/2026, in conformità a quanto previsto dall'art. 50, comma 1, lett. b) del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Codice dei Contratti Pubblici) e nel rispetto dei principi di cui al Libro I, Titolo I del medesimo Codice, rende noto che intende acquisire manifestazioni di interesse e contestuali preventivi di spesa finalizzati alla selezione dell'operatore economico più adatto a cui affidare direttamente il servizio di manutenzione ordinaria degli impianti idraulici, termici, di riscaldamento e raffrescamento/climatizzazione presso la sede operativa dell'Ente.

Il presente avviso non costituisce proposta contrattuale né offerta al pubblico, ma avvio di un'indagine conoscitiva volta all'individuazione dell'operatore economico idoneo. L'Ente si riserva di interrompere, sospendere, modificare o revocare la presente procedura in qualsiasi momento, senza che gli operatori economici partecipanti possano vantare pretese, indennizzi o diritti di sorta.

1. STAZIONE APPALTANTE

Casa di Soggiorno e Pensionato della Città Murata

Via Ospedale n. 16 – 35044 Montagnana (PD)

C.F. 82000370286 – P. IVA 00736180282

PEC: casasoggiornomontagnana@pec.it – Mail: segreteria@cdrmontagnana.it

2. OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO



**CASA DI SOGGIORNO E PENSIONATO
DELLA CITTA' MURATA**
ISTITUZIONE PUBBLICA DI ASSISTENZA E BENEFICENZA
VIA OSPEDALE, 16 – 35044 MONTAGNANA (PD)
TEL. 0429/81263 - C.F. 82000370286 / P.IVA 00736180282

Mail: segreteria@cdrmontagnana.it

Pec: casasoggiornomontagnana@pec.it

L'affidamento ha ad oggetto il servizio di manutenzione ordinaria, verifica funzionale, controllo programmato, conduzione tecnica, pronto intervento e reperibilità degli impianti idraulici, termici e di climatizzazione presenti presso la sede operativa dell'Ente.

Il servizio comprende, a titolo indicativo e non esaustivo:

- manutenzione ordinaria di n. 5 generatori di calore da 150 kW marca Chaffoteaux modello Taglia Green System 150K;
- manutenzione ordinaria di n. 3 generatori di calore per la produzione di acqua calda sanitaria da 240 kW marca ACV modello Heat Master 201;
- assunzione del servizio di Terzo Responsabile delle centrali termiche, nel rispetto della normativa vigente;
- manutenzione ordinaria delle apparecchiature delle centrali termiche afferenti ai generatori di calore;
- manutenzione ordinaria di n. 82 ventilconvettori con cadenza semestrale;
- manutenzione di n. 5 centrali trattamento aria (CTA), esclusa la fornitura e sostituzione degli elementi filtranti salvo specifica autorizzazione dell'Ente;
- manutenzione di n. 11 sistemi ad espansione diretta;
- manutenzione ordinaria degli erogatori e delle componenti dell'impianto idraulico;
- intervento semestrale di conversione impianti estate/inverno delle centrali termiche;
- servizio di reperibilità e pronto intervento h24, 7 giorni su 7, compresi giorni festivi.

Sono comprese nel servizio tutte le attività necessarie al corretto funzionamento degli impianti, alla continuità di esercizio, alla prevenzione dei guasti, alla sicurezza impiantistica e al mantenimento delle prestazioni energetiche e funzionali.

L'operatore economico dovrà garantire l'esecuzione delle attività nel rispetto della normativa vigente, delle prescrizioni tecniche di settore, del D.M. 37/2008, del D.Lgs. 81/2008 e delle disposizioni relative alla conduzione degli impianti termici.

3. LUOGO DI ESECUZIONE

Casa di Soggiorno e Pensionato della Città Murata, Via Ospedale n. 16 – Montagnana (PD).

4. DURATA DELL'AFFIDAMENTO

L'affidamento avrà durata di 36 (trentasei) mesi decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

L'Ente si riserva la facoltà di prorogare il contratto, alle medesime condizioni contrattuali, per ulteriori 36 (trentasei) mesi, ai sensi e per gli effetti dell'art. 120 del D.Lgs. 36/2023, previa comunicazione formale mediante PEC all'affidatario almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza contrattuale, subordinatamente alla verifica del corretto svolgimento del servizio, della regolare esecuzione delle prestazioni e della permanenza dell'interesse pubblico.



**CASA DI SOGGIORNO E PENSIONATO
DELLA CITTA' MURATA**
ISTITUZIONE PUBBLICA DI ASSISTENZA E BENEFICENZA
VIA OSPEDALE, 16 – 35044 MONTAGNANA (PD)
TEL. 0429/81263 - C.F. 82000370286 / P.IVA 00736180282

Mail: segreteria@cdrmontagnana.it

Pec: casasoggiornomontagnana@pec.it

La proroga costituisce facoltà esclusiva della Stazione Appaltante e non un diritto dell'operatore economico.

5. PRESENTAZIONE DELLA PROPOSTA ECONOMICA (PREVENTIVO)

In considerazione della natura specialistica del servizio e della necessità di garantire la massima continuità manutentiva all'interno della struttura socio-assistenziale, gli operatori economici interessati dovranno presentare, contestualmente alla manifestazione di interesse, un preventivo economico di spesa omnicomprensivo, che indichi chiaramente:

- il canone annuo proposto per il servizio di manutenzione ordinaria;
- il dettaglio delle attività incluse nel canone;
- le condizioni economiche applicate per eventuali interventi extra-canone (es. costo orario manodopera straordinaria);
- i costi relativi al servizio di reperibilità h24/7 e i diritti di chiamata;
- ogni ulteriore elemento utile a comprovare la sostenibilità e la congruità del preventivo.

I preventivi pervenuti saranno utilizzati dall'Ente per valutare l'offerta e individuare l'operatore economico più adatto a cui affidare direttamente il servizio. La presentazione del preventivo non vincola l'Ente all'affidamento obbligatorio.

6. LIVELLI MINIMI DI SERVIZIO (SLA)

L'operatore economico dovrà garantire:

- reperibilità telefonica continuativa h24/7;
- presa in carico immediata della chiamata;
- intervento in urgenza entro massimo 2 ore dalla segnalazione in caso di fermo impianto, mancata produzione ACS, guasti alla climatizzazione di aree sensibili, perdite o situazioni suscettibili di arrecare rischio a utenti o operatori;
- intervento ordinario programmato secondo calendario concordato con l'Ente e rispettoso di scadenze previste dalla norma di settore;
- interventi manutentivi straordinari autorizzati entro massimo 36 ore lavorative dalla richiesta, salvo comprovate cause di forza maggiore;
- compilazione obbligatoria di rapporto tecnico di intervento sottoscritto dall'addetto dell'Ente.

Il mancato rispetto reiterato dei livelli di servizio potrà costituire grave inadempimento contrattuale e causa di risoluzione del contratto.

7. REPORTISTICA E CONTROLLI

L'affidatario dovrà:



**CASA DI SOGGIORNO E PENSIONATO
DELLA CITTA' MURATA**
ISTITUZIONE PUBBLICA DI ASSISTENZA E BENEFICENZA
VIA OSPEDALE, 16 – 35044 MONTAGNANA (PD)
TEL. 0429/81263 - C.F. 82000370286 / P.IVA 00736180282

Mail: segreteria@cdrmontagnana.it

Pec: casasoggiornomontagnana@pec.it

- redigere e consegnare un rapporto tecnico dettagliato al termine di ogni intervento;
- mantenere un registro degli interventi ordinari e straordinari effettuati;
- segnalare tempestivamente eventuali anomalie, guasti, situazioni di rischio o necessità di sostituzione di componenti;
- formulare preventivo scritto prima di ogni attività non ricompresa nel canone ordinario.

Nessuna attività extra-canone potrà essere eseguita senza preventiva autorizzazione scritta dell'Ente.

8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Sono ammessi a partecipare gli operatori economici in possesso dei seguenti requisiti alla data di presentazione del preventivo:

Requisiti generali:

- assenza delle cause di esclusione (automatiche e non automatiche) previste dagli artt. 94, 95, 96, 97 e 98 del D.Lgs. 36/2023;
- iscrizione al Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. per attività coerenti con l'oggetto dell'affidamento.

Requisiti tecnico-professionali:

- possesso delle abilitazioni previste dal D.M. 37/2008 per gli impianti oggetto del servizio (lettere A, C, D, E);
- esperienza documentabile nella manutenzione di impianti termici, idraulici e di climatizzazione presso strutture pubbliche, socio-assistenziali, sanitarie o assimilabili per equiparazione della tipologia di impianti;
- disponibilità di servizio di reperibilità h24/7;
- disponibilità di personale tecnico qualificato e abilitato (incluso il possesso del patentino di conduttore di impianti termici e abilitazioni FGAS ove necessarie);
- idonea copertura assicurativa RCT/RCO.

9. SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO

In considerazione della complessità degli impianti da gestire, della natura specialistica del servizio e della necessità di formulare un preventivo economico ponderato e aderente allo stato dei luoghi, l'effettuazione del sopralluogo presso i locali dell'Ente è obbligatoria a pena di esclusione e di non ricevibilità del preventivo, ai sensi dell'art. 92, comma 1 del D.Lgs. n. 36/2023.

La mancata effettuazione del sopralluogo precluderà qualsiasi successiva valutazione della proposta economica. L'Ente verificherà l'avvenuto adempimento mediante il proprio registro interno delle presenze sottoscritto al momento della visita.



**CASA DI SOGGIORNO E PENSIONATO
DELLA CITTA' MURATA**
ISTITUZIONE PUBBLICA DI ASSISTENZA E BENEFICENZA
VIA OSPEDALE, 16 – 35044 MONTAGNANA (PD)
TEL. 0429/81263 - C.F. 82000370286 / P.IVA 00736180282

Mail: segreteria@cdrmontagnana.it
Pec: casasoggiornomontagnana@pec.it

Le modalità di svolgimento sono le seguenti:

1. Il sopralluogo deve essere preventivamente concordato con l'Ente inviando richiesta all'indirizzo e-mail: segreteria@cdrmontagnana.it entro e non oltre il giorno **30/11/2026** alle ore **12:00**.
2. Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentante dell'operatore economico o da un tecnico/dipendente delegato dal Legale Rappresentante.

10. PENALI E RISOLUZIONE CONTRATTUALE

1. In conformità a quanto previsto dall'art. 126 del D.Lgs. 36/2023, in caso di ritardo nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del servizio di manutenzione idraulica rispetto ai termini contrattuali stabiliti o ai tempi di intervento fissati in sede di chiamata, si applica una penale pecuniaria giornaliera.
2. La penale è quantificata nella misura dello 0,5 per mille dell'ammontare netto contrattuale per ogni giorno di ritardo ingiustificato.
3. Per gli interventi di manutenzione a carattere d'urgenza (es. allagamenti, rotture di tubazioni principali che pregiudicano la continuità del servizio della Casa di Riposo), la penale viene applicata su base oraria nella misura di € 25,00 per ogni ora di ritardo rispetto al tempo massimo di reperibilità e intervento pattuito (fissato in ore 36 dalla ricezione della chiamata).
4. L'importo massimo complessivo delle penali non può superare il 10% dell'importo netto contrattuale. Qualora i ritardi accumulati o l'inadempimento dell'operatore economico superino tale soglia del 10%, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di dichiarare risolto di diritto il contratto ai sensi dell'art. 122 del D.Lgs. 36/2023, fermo restando il risarcimento del maggior danno subito dalla struttura e dagli ospiti.
5. L'applicazione delle penali è preceduta da formale contestazione dell'inadempimento da parte del Responsabile Unico del Progetto (RUP), alla quale l'operatore economico potrà rispondere presentando le proprie controdeduzioni entro e non oltre 5 giorni lavorativi dalla ricezione della comunicazione. Decorso tale termine, ove le giustificazioni non siano ritenute idonee o in assenza di risposta, la penale verrà applicata mediante trattenuta sul primo pagamento utile o sulla fattura di riferimento.

11. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA MANIFESTAZIONE E DEL PREVENTIVO

Gli operatori economici interessati dovranno far pervenire la propria candidatura e la correlata proposta economica entro e non oltre il giorno **30/11/2026** alle ore **12:00**, esclusivamente a mezzo PEC al seguente indirizzo: casasoggiornomontagnana@pec.it

con oggetto:

“Manifestazione di interesse e Preventivo – Servizio manutenzione impianti idraulici, riscaldamento e raffrescamento/climatizzazione”.

Alla PEC dovranno essere allegati, a pena di esclusione:



**CASA DI SOGGIORNO E PENSIONATO
DELLA CITTA' MURATA**
ISTITUZIONE PUBBLICA DI ASSISTENZA E BENEFICENZA
VIA OSPEDALE, 16 – 35044 MONTAGNANA (PD)
TEL. 0429/81263 - C.F. 82000370286 / P.IVA 00736180282

Mail: segreteria@cdrmontagnana.it

Pec: casasoggiornomontagnana@pec.it

1. Istanza di manifestazione di interesse e dichiarazione sostitutiva (DPR 445/2000) sul possesso dei requisiti generali e speciali (Allegato 1);
2. Preventivo economico dettagliato (conforme a quanto richiesto al punto 5 del presente avviso);
3. Visura camerale aggiornata;
4. Documento di identità del legale rappresentante in corso di validità.

12. CRITERIO DI SELEZIONE DELL'OPERATORE

L'Ente non procederà a successivi inviti o a una gara formale. Scaduto il termine di presentazione, il RUP e la Direzione procederanno all'esame della documentazione e dei preventivi pervenuti.

L'affidamento diretto verrà disposto a favore dell'operatore economico che, a insindacabile giudizio dell'Ente, risulterà in possesso dei requisiti idonei, avrà regolarmente effettuato il sopralluogo obbligatorio e avrà presentato il preventivo più conveniente e adatto in termini di rapporto qualità/prezzo, rispondenza alle esigenze della struttura e garanzie di continuità del servizio.

L'Ente si riserva altresì la facoltà di richiedere chiarimenti o miglioramenti del preventivo prima dell'eventuale assegnazione, così come si riserva il diritto di non procedere ad alcun affidamento qualora nessun preventivo venga ritenuto idoneo o conveniente.

13. RISERVA DELLA STAZIONE APPALTANTE

L'Ente si riserva la facoltà di sospendere, interrompere o annullare la procedura in qualsiasi momento per sopravvenute esigenze organizzative, amministrative o di pubblico interesse, senza che ciò costituisca elemento di rivalsa o risarcimento da parte degli operatori partecipanti.

14. RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO (RUP)

Il Responsabile Unico del Progetto (RUP), nominato ai sensi dell'art. 15 del D.Lgs. 36/2023, è Boscaro Federica e il Responsabile di fase e Direttore Esecutivo del Contratto DEC è Garbin Desyrè.

Montagnana, lì 20/10/2026

Il Direttore
Dott.ssa Federica Boscaro
Federica
Boscaro
20.10.2026
11:16:40
GMT+02:00

