



AVVISO DI MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE ORDINARIA/STRAORDINARIA DEGLI IMPIANTI TECNICI.

Con il presente avviso Farmavaldera srl, società a capitale interamente pubblico che gestisce le farmacie comunali di Capannoli, Ponsacco, Santa Maria a Monte e Pomarance, avente sede legale in Capannoli (PI), via Del Commercio n.23 C.F. e P.I. 01324660503 (di seguito anche "Committente")

RENDE NOTO

che è in procinto di avviare una procedura comparativa finalizzata all'affidamento del servizio di cui in epigrafe (come da Regolamento pubblicato sul proprio sito istituzionale, alla pagina: <https://www.farmavaldera.it/societa-trasparente/disposizioni-general-regolamento/>), le cui caratteristiche principali sono di seguito descritte.

A tal fine

INVITA

gli operatori economici interessati (di seguito anche "Prestatore") a far **pervenire entro e non oltre le ore 20:00 del 20 gennaio 2026** all'indirizzo PEC farmavaldera.capannoli@assofarm.postecert.it la propria manifestazione d'interesse a ricevere invito alla procedura *de qua*.

Per eventuali richieste di chiarimenti o informazioni ulteriori si prega di fare riferimento ai seguenti recapiti:
tel. 0587/346606- UFFICIO AMMINISTRAZIONE;
mail: direzionegenerale@farmavaldera.it.

SINTESI DELLE CONDIZIONI PRINCIPALI DEL SERVIZIO

1- Oggetto dell'affidamento

Formano oggetto dell'affidamento i servizi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti tecnici della Committente, per n.6 siti ubicati nei Comuni di Capannoli (n.2), Ponsacco (n.1), Santa Maria a Monte (n.2) e Pomarance (n.1).

Trattasi, in particolare, della manutenzione dei seguenti impianti:

- a) IMPIANTI A POMPA DI CALORE;
- b) IMPIANTI DI TRATTAMENTO ARIA;
- c) IMPIANTI TERMICI CON CALDAIE A GAS < 35 Kw;
- d) IMPIANTI IDRICO-SANITARI;
- e) IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE;
- f) IMPIANTI TVCC ;

- g) IMPIANTI ANTINTRUSIONE;
- h) IMPIANTI DI RILEVAZIONE INCENDI;
- i) IMPIANTI DI ESTINZIONE INCENDI;
- j) IMPIANTI FOTOVOLTAICI.

La consistenza degli impianti per ciascun sito sarà meglio descritta negli atti della procedura.

2- Interventi di manutenzione ordinaria

La MANUTENZIONE ORDINARIA comprende:

- A- la MANUTENZIONE PROGRAMMATA: si tratta degli interventi di manutenzione preventiva programmata finalizzati al mantenimento del corretto funzionamento e dell'efficienza degli impianti, nonché alla predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.
- B- la MANUTENZIONE CORRETTIVA ENTRO I LIMITI DI FRANCHIGIA (si veda punto 6): si tratta degli interventi di ripristino di lieve entità a seguito di guasto e/o malfunzionamento, rilevati direttamente dal Prestatore o per i quali il Committente abbia effettuato una richiesta di intervento.

3- Interventi di manutenzione straordinaria

La MANUTENZIONE STRAORDINARIA comprende gli interventi diversi da quelli di cui alle precedenti lettere A e B, per la cui esecuzione il Prestatore è obbligato ad attivare un iter approvativo che coinvolge il Committente e si riferiscono a:

- interventi su richiesta del Committente e/o interventi di manutenzione correttiva eccedenti i limiti di franchigia: a seguito di ogni **Richiesta di Intervento**, il Prestatore è tenuto ad effettuare un sopralluogo entro e non oltre nr. 5 (cinque) giorni lavorativi in relazione al livello di priorità della richiesta. In tutti i casi comunque il Prestatore è tenuto a preventivare per iscritto l'importo dell'intervento e ad attendere l'approvazione scritta del Committente, che non è vincolato all'affidamento verso il Prestatore.
- interventi per cui è prevista l'autorizzazione all'esecuzione a consuntivo, ossia interventi di emergenza e di carattere eccezionale, connessi con la sicurezza delle persone o che pregiudicano l'operatività dell'edificio e/o del servizio al pubblico, per i quali il Prestatore può procedere all'esecuzione senza la formale approvazione del preventivo di spesa, ma tramite semplice ordine verbale (anche telefonico).

Nei casi di emergenza sopra indicati il Prestatore garantisce:

- **la reperibilità telefonica dalle 08.00 alle 20.00 7 giorni su 7;**
- **limitatamente agli impianti elettrici ed antincendio, la reperibilità telefonica h 24 , 7 giorni su 7, durante i turni di guardia farmaceutica**, turni che il Committente si impegna a comunicare annualmente al Prestatore;
- **l'intervento *in situ* entro n.2 (due) ore dalla Richiesta di Intervento.**

4- Presa in consegna degli impianti ed anagrafica tecnica

Gli impianti oggetto di servizio vengono consegnati dal Committente in contraddittorio col Prestatore. Di tale consegna è redatto apposito verbale, sottoscritto da entrambe le parti (**Verbale di presa in consegna**).

Il Prestatore, entro nr.2 (due) mesi dalla presa in consegna, ha l'obbligo di costituire e trasmettere l'**Anagrafica tecnica** riferita agli impianti tecnologici oggetto del contratto di manutenzione ordinaria. Tale anagrafica deve includere, per ciascun impianto e dispositivo principale costituente, almeno le seguenti

informazioni: denominazione, ubicazione, codice identificativo interno, marca e modello, matricola, anno di installazione, caratteristiche tecniche principali, stato di conservazione, documentazione tecnica disponibile (manuali, schemi elettrici, libretti d'uso e manutenzione), nonché eventuali interventi pregressi rilevanti.

L'Anagrafica Tecnica deve inoltre essere aggiornata dal Prestatore entro nr.2 (due) mesi dalla scadenza di ogni anno contrattuale nonché entro nr.20 (venti) giorni dall'eventuale variazione di una o più caratteristiche degli elementi costituenti l'anagrafica tecnica stessa.

5- Durata dell'affidamento

L'affidamento ha durata triennale, rinnovabile per il medesimo periodo, e decorre dalla sottoscrizione del verbale di presa in consegna.

La volontà di rinnovo deve essere comunicata a mezzo PEC almeno n.2 (due) mesi prima della scadenza.

La Committente ha facoltà di recedere anticipatamente dal rapporto contrattuale, da esercitare mediante PEC con preavviso di nr.2 (due) mesi.

6- Corrispettivo economico. Franchigia.

Per l'attività di MANUTENZIONE ORDINARIA viene corrisposto all'impresa affidataria un canone annuo.

Sono ricomprese nel canone annuale e non devono essere remunerate dalla Committente le attività di MANUTENZIONE CORRETTIVA (manutenzione a guasto comprensiva di materiali, parti di ricambio, mano d'opera ecc.) che rientrano nei limiti di FRANCHIGIA, che viene stabilita in **€. 250,00** (duecentocinquanta/00) per ciascun intervento. Per gli interventi di manutenzione correttiva il cui valore sia superiore al limite di franchigia, se affidati al Prestatore, verrà corrisposto il corrispettivo specificamente pattuito, decurtato della franchigia stessa.

Il canone annuale è soggetto ad adeguamento ISTAT.

Per gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA viene corrisposto il corrispettivo specificamente pattuito con l'approvazione del preventivo di spesa o del consuntivo per gli interventi di emergenza.

7- Fatturazione e pagamento.

E' stabilita per la fatturazione una periodicità trimestrale.

Il pagamento ha luogo mediante bonifico bancario a 30 gg fmdt.

8- Rendicontazione delle prestazioni: verbale di controllo e schede tecniche

Il Prestatore ha l'obbligo di rendicontare mensilmente gli interventi del periodo, siano essi di manutenzione ordinaria programmata, di manutenzione correttiva, di manutenzione straordinaria, distintamente per ogni sito (Verbale di Controllo),

Al verbale di controllo devono essere allegate le **Schede di intervento**, che devono riportare al minimo le seguenti informazioni:

- immobile interessato dall'intervento;
- riferimento alla richiesta intervento nel caso di interventi correttivi a guasto, con indicazione della data e ora della richiesta e del successivo sopralluogo;
- riferimento autorizzazione intervento;

- componente del sistema edificio impianto oggetto dell'intervento;
- descrizione esaustiva dell'intervento;
- data e ora di inizio e di fine intervento;
- operatore/i che ha/hanno eseguito l'intervento con relativa firma.

Il Prestatore prende atto che – secondo quanto previsto dall'art. 1460 c.c. – l'inesatto o ritardato adempimento agli obblighi di trasmissione del verbale e/o delle schede secondo quanto concordato legittima la sospensione del pagamento del corrispettivo relativo al periodo di riferimento fino all'esatto adempimento, trattandosi di prestazione di rilevante importanza per la Committente.

9- Divieto di cessione del contratto

Il contratto non può essere ceduto, neppure parzialmente, a terzi, a pena di nullità dell'atto di cessione.

10- Subappalto

Il subappalto è ammesso entro i limiti del 25% del valore complessivo dei servizi affidati.

In sede di presentazione dell'offerta l'operatore è tenuto a precisare quali prestazioni intende affidare in subappalto.

Le imprese subappaltrici dovranno comunque essere preventivamente approvate dalla Committente.

L'impresa affidataria resta in ogni caso l'unica responsabile nei confronti della Committente per le prestazioni oggetto del contratto e per tutte le obbligazioni pattuite.

11- Inadempimento. Penali.

Nelle ipotesi di seguito indicate la committente si riserva di applicare al Prestatore una penale fissa di **€ 250,00** per ogni attività non eseguita e/o eseguita in modo non conforme:

- mancata esecuzione delle attività di MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA secondo le frequenze e le modalità definite nel programma operativo degli interventi;
- esecuzione delle attività in modo non conforme ai requisiti qualitativi e quantitativi richiesti;
- mancato rispetto degli obblighi relativi alla MANUTENZIONE STRAORDINARIA DI EMERGENZA come indicati al precedente punto 3.

L'applicazione delle penali avviene previa contestazione scritta al Prestatore, che ha diritto di presentare le proprie deduzioni entro 5 giorni dal ricevimento. In caso di mancata risposta o di deduzioni non accolte, la Committente applica le penali compensando i relativi crediti con gli importi dovuti al Prestatore.

L'applicazione delle penali non esclude comunque il diritto della Committente al risarcimento del maggior danno.

Capannoli, 19 dicembre 2025

FARMAVALDERA SRL