

CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO E PRESTAZIONALE

Allegato n. 5 al Disciplinare di gara

Procedura aperta ex art. 60 del d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. per l'affidamento dei servizi di manutenzione "full service ed all risk" degli impianti in uso presso gli Edifici di Lazio Innova S.p.A.

CIG: 801892309A

CUP: F84F19000230002

Lazio Innova S.p.A.

società soggetta a direzione
e coordinamento della Regione Lazio
sede legale
Via Marco Aurelio, 26/a - 00184 Roma
t +39 06 605160 - f +39 06 60516601
numero verde 800 989 796

www.lazioinnova.it
info@lazioinnova.it
lazioinnova@pec.lazioinnova.it
registro delle imprese di Roma
partita iva e codice fiscale 05950941004
Rea RM-938517
capitale sociale € 48.927.354,56 i.v.

PARTE PRIMA: INDICAZIONI GENERALI DELL'APPALTO

Art. 1 – Oggetto dell'appalto

L'Appalto ha per oggetto l'esecuzione, da parte dell'Appaltatore, della conduzione e manutenzione **“full service ed all risk”** (con le limitazioni di cui all'Art. 1 e all'Art. 2 – Parte terza “Attività extra-canone”) **sia in campo impiantistico che di piccoli lavori di ripristino di tipo edile**, degli impianti posizionati negli Edifici di Lazio Innova 'Agenzia della Regione Lazio” e, più in generale, di tutte le attività di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti presenti negli Edifici stessi da svolgersi nel rispetto della normativa vigente, del presente Capitolato tecnico e dell'Offerta tecnica presentata in sede di gara, con riferimento ai servizi di seguito elencati:

- manutenzione impianti elettrici e dati (Quadri elettrici, cablaggi e distribuzione energia elettrica, gruppi di continuità, trasmissione via cavo di segnali telefonici e dati, citofoni, impianti porte e cancelli motorizzati, illuminazione e sostituzione lampade, impianti fotovoltaici);
- manutenzione impianti di riscaldamento e raffrescamento;
- manutenzione impianto di raffrescamento delle Aree CED;
- manutenzione Gruppo Elettrogeno situato nell'edificio di Via Peroni al Tecnopolo Tiburtino.

L'appalto, inoltre, è costituito da una serie di attività, di tipo manutentivo, gestionale, organizzativo, finalizzate a garantire la costante e piena fruibilità degli impianti e delle attività che vi hanno sede, al mantenimento di valore del parco Impiantistico, a limitare il verificarsi di guasti od anomalie funzionali, nonché il rispetto di leggi e norme in materia di salute negli ambienti di lavoro e di sicurezza impiantistica.

In quest'ambito l'Appaltatore dovrà fornire alla Stazione Appaltante anche attività di supporto in materia di adeguamento impiantistico alla normativa, di efficientamento energetico, di miglioramento funzionale, esprimendo valutazioni in termini di costi/benefici, da sottoporre all'esame ed alle decisioni dell'Ente.

Il Committente, quindi, con un solo appalto misto di servizi (prevalenti) e lavori (accessori) si propone di portare a sintesi unitaria le molteplici esigenze di gestione dei diversi servizi indispensabili alla funzionalità del suo patrimonio impiantistico con una manutenzione tempestiva e razionale in grado, non solo di mantenere i livelli minimi di efficienza del patrimonio ma di adeguarne ed aggiornarne lo stato (adeguamento funzionale e normativo) in linea con le diverse e mutevoli esigenze cui deve assolvere e quindi con una impostazione “globale” della gestione del servizio manutentivo, ottimizzando la capacità di controllo della qualità e dei costi dei servizi.

Art. 2 – Durata e importo dell'appalto

Il contratto di appalto avrà durata di 12 mesi (dodici mesi), a partire dalla data di effettivo inizio dell'attività, con la facoltà per la Stazione Appaltante di attivare in corso di esecuzione contrattuale un'opzione di rinnovo di massimo ulteriori 12 mesi.

La suddetta opzione potrà essere esercitata dalla S.A. fino a 2 mesi prima della scadenza contrattuale, agli stessi prezzi, patti e condizioni previste dal contratto.

I servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e piccola manutenzione edile si distinguono in due tipologie per le quali è prevista una diversa modalità di remunerazione:

- A. attività a canone (servizi)
- B. attività extra canone (lavori)

L'ammontare complessivo dell'appalto, stimato ai sensi dell'art. 35, comma 4, D. Lgs. n. 50/2016, per la sua intera durata, comprensivo delle opzioni, è di **euro 459.978,00** (IVA esclusa) così suddiviso:

TAB. I

	Base d'Asta per 12 mesi	Opzione rinnovo per ulteriori 12 mesi	Eventuale aumento del 31% primi 12 mesi	Eventuale aumento del 31% ulteriori 12 mesi
A	ATTIVITA' A CANONE (Servizi)			
a) Servizio di conduzione e manutenzione	135.110	135.110	41.900	41.900
b) Costi sicurezza da interferenza non soggetti a ribasso (DUVRI – Allegato 2)	880	880	264	264
c) Costi della sicurezza che non ricadono nell'attività specifica dell'appaltatore, non soggetti a ribasso. (Allegato 3)	1.410	1.410	425	425
Totale a) + b) + c)	137.400	137.400	42.589	42.589
B	ATTIVITA' EXTRA CANONE (Lavori)			
d) Manutenzione straordinaria/rimessa a norma con franchigia				
e) Migliorie/riqualificazione/adeguamenti normativi su richiesta S.A.	50.000	50.000	0	0
	TOTALE IVA esclusa			
	187.400	187.400	42.589	42.589
Importo totale dell'appalto comprensivo				

delle opzioni esercitabili IVA esclusa	459.978
----------------------------------------	---------

Con riferimento alle **attività a canone “A”** il servizio viene compensato come segue:

Tipologia a) – Servizio di conduzione e manutenzione.

Il Servizio viene compensato con canoni determinati moltiplicando il prezzo unitario a mq/anno offerto in sede di gara per i mq di “Superficie equivalente” (rif. Art. 6 - Tab. 3) degli immobili mantenuti.

Tipologia b) - Costi sicurezza da interferenza (D.U.V.R.I.).

Tipologia c) - Costi sicurezza che non ricadono nella attività specifica dell'appaltatore.

L'importo complessivo dell'attività a canone (**a+b+c**) = **€ 137.400,00**), oltre che dei costi della sicurezza da rischi interferenziali (b) e dei costi che non ricadono nell'attività specifica dell'appaltatore (c), è comprensivo di:

- costi aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro che, ai sensi dell'art. 95 comma 10 del D. Lgs. 50/2016, l'Appaltatore dovrà indicare nella propria offerta economica, precisando che tali costi non sono soggetti a ribasso;
- costi della manodopera che, ai sensi dell'art. 95 comma 10 del D. Lgs. 50/2016, l'Appaltatore dovrà indicare nella propria offerta economica e che la S.A., ai sensi dell'art. 23 comma 16 del medesimo decreto, ha stimato in € 45.000,00 (quarantacinquemila/00) sulla base delle tabelle di cui al D.D. n. 23/2017 del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali.

Con riferimento alle **attività extra – canone** queste vengono equiparate a lavori (parte in categoria OG1, OG2 e parte in categoria OG1 I) in quanto prevedono la sostituzione o l'installazione di materiali aggiuntivi non inconsistenti.

Rientrano tra i lavori extra- canone:

Tipologia d) – Manutenzione straordinaria/rimessa a norma con franchigia (come indicato in “Parte Terza: attività extra canone” - all'Art.1);

Tipologia e) – Migliorie/riqualificazione/adeguamenti normativi richiesti dalla S.A., (come indicato in “Parte Terza: attività extra canone” - all'Art.2).

Le attività extra-canone verranno richieste ed attivate dalla S.A. a seconda delle concrete esigenze che la stessa dovrà soddisfare in vigenza del contratto. Conseguentemente la Committenza non è in alcun modo vincolata ad esaurire il plafond assegnato per tali attività e quindi l'Appaltatore avrà diritto unicamente ai compensi effettivamente maturati per le attività rese.

Alla scadenza del contratto, il plafond eventualmente residuo non sarà in alcun modo sommato al plafond stanziato per l'opzione di proroga.

L'affidamento dei lavori extra-canone potrà essere disposto solo con l'approvazione formale di un atto Deliberativo della S.A., previa predisposizione di un computo metrico, e relativi elaborati progettuali (progetto esecutivo), redatto sulla base del Prezzario Regione Lazio o in alternativa il prezzario D.E.I. vigenti al momento della pubblicazione del bando di gara, o nuovi prezzi da concordare con l'Appaltatore e approvati dal Responsabile del Procedimento, a cui verrà applicato il ribasso d'asta offerto in sede di gara.

In sede di offerta il concorrente dovrà indicare, oltre al ribasso percentuale da applicare per le attività a canone, il ribasso percentuale da applicare per i lavori extra-canone.

Art. 3 – Forma dell'appalto

Ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 50/2016, trattasi di un Appalto di prestazioni da eseguirsi nell'ambito di un contratto misto di servizi e lavori, dove questi ultimi hanno carattere accessorio e mai prevalente rispetto all'ammontare dei servizi, e non costituiscono l'oggetto principale dell'appalto.

Il Committente ritiene che il miglior strumento per raggiungere gli obiettivi posti sia un appalto di servizi secondo la disciplina del D.Lgs. 50/2016 adottando, quale criterio di aggiudicazione, quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 2, del surriferito decreto.

Art. 4 – Attività ricomprese nell'appalto

Le attività ricomprese nell'appalto si distinguono in:

1. Attività manutentive

- Sorveglianza,
- Manutenzione programmata periodica (vedi Allegato 4),
- Manutenzione su richiesta per guasto,
- Sostituzione di materiali guasti, obsoleti o a fine ciclo vita,
- Rimessa a norma,
- Conduzione degli impianti e assunzione del ruolo di Terzo Responsabile,
- Interventi di miglioria/riqualificazione/adequamenti normativi richiesti dalla Stazione Appaltante.

2. Attività gestionali e di supporto

- Call Center dell'Appaltatore per la ricezione e lo smistamento delle richieste di intervento,
- Aggiornamento del data base riferito al censimento impiantistico del sistema di gestione del patrimonio impiantistico della S.A. fornito dall'Appaltatore,
- Aggiornamento Dichiarazione F-Gas, DPR 146 del 16-11-2018 e s.m.,
- Reperibilità 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno,
- Attività di supporto nelle prove simulate di evacuazione organizzate dall'Ente,
- Predisposizione e tenuta della documentazione di legge e contrattuale relativa ai servizi resi,
- Monitoraggio della rispondenza degli Edifici e degli impianti ai requisiti normativi e di legge,
- Monitoraggio generale dello stato di conservazione degli Edifici e degli impianti.

3. Attività di carattere tecnico-progettuale

- Attività in tema di contenimento dei consumi energetici ed uso razionale dell'energia,
- Attività di supporto in materia di adeguamento normativo, impiantistico e di miglioramento funzionale.

Tutte le predette prestazioni sono riferite ai seguenti ambiti:

- Impianti meccanici (riscaldamento, condizionamento),
- Quadri elettrici, impianti elettrici, impianti di illuminazione,
- Impianti di autoproduzione di energia (gruppi di cogenerazione, gruppi elettrogeni, pannelli solari),
- Impianti di automazione porte, cancelli e barriere automatiche,
- Impianti di messa a terra e impianti di protezione dalle scariche atmosferiche,
- Impianti citofonici, reti interne di trasmissione dati, impianti di ricezione tv/sat, Tv/cc
- Strutture edili (servizio di minuto mantenimento edile legato alla gestione degli Impianti elettromeccanici di cui sopra).

E' inoltre inclusa nell'appalto la manutenzione dei seguenti impianti ed apparecchiature mobili:

- Frigoriferi,
- Piastre elettriche, forni e cappe aspiranti dei blocchi cucina,
- Corpi illuminanti da tavolo e piantane.

In via complementare è ricompreso anche l'eventuale smontaggio, movimentazione e rimontaggio di arredi e attrezzature che si dovessero rendere necessari per l'espletamento delle attività manutentive.

Art. 5 – Organizzazione per la gestione dell'appalto

Le strutture e le figure professionali che interagiscono tra loro nello svolgimento dell'appalto sono:

STRUTTURE DELLA STAZIONE APPALTANTE

- Responsabile Unico del Procedimento,
- Ufficio Direzione dell'Esecuzione del Contratto,
- Unità operative che sono impiegate presso i singoli Edifici,
- Help Desk,
- Struttura di reperibilità.

STRUTTURE DELL'APPALTATORE (tutte ricomprese nel prezzo a canone)

- Call Center/Reperibilità e Pronto intervento,
- Responsabile Tecnico (Referente Unico),
- Responsabile della Manutenzione,
- Addetti alla manutenzione e Terzo Responsabile impianti termici.

5.1 – Strutture della Stazione Appaltante

5.1.1 – Responsabile Unico del Procedimento

Ruolo e funzioni del Responsabile Unico del Procedimento sono individuate all'Art. 31 del D. Lgs. 50/2016 e alle Linee guida n. 3 approvate dal Consiglio dell'ANAC con deliberazione n. 1096 del 26 ottobre 2016 e aggiornate con deliberazione n. 1007 dell'11 ottobre 2017.

Nella fase di esecuzione, il RUP, avvalendosi dell'Ufficio della Direzione dell'Esecuzione del Contratto (DEC), sovrintende affinché tutte le attività affidate siano svolte nell'osservanza delle disposizioni di legge, in particolare di quelle in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro, e garantendo il rispetto dei tempi di esecuzione previsti nel contratto e la qualità delle prestazioni. Fornisce all'organo competente della Stazione Appaltante, per gli atti di competenza, dati, informazioni ed elementi utili anche ai fini dell'applicazione delle penali, della risoluzione contrattuale e del ricorso agli strumenti di risoluzione delle controversie.

5.1.2 – Ufficio della Direzione dell'Esecuzione del Contratto

La Stazione Appaltante, su proposta del RUP, nomina l'Ufficio della Direzione dell'Esecuzione del Contratto. L'Ufficio della Direzione dell'Esecuzione del Contratto è composto dal Direttore dell'Esecuzione coadiuvato da uno o più direttori operativi.

Il Direttore dell'Esecuzione del Contratto provvede, anche con l'ausilio dei direttori operativi, al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico-contabile dell'esecuzione del contratto, assicurando la regolare esecuzione in conformità ai documenti contrattuali.

5.1.3 – Unità operative

Per Unità Operative si intende il personale dell'Ente presente all'interno degli Edifici che svolge le funzioni di Referente amministrativo e di portierato (in quest'ultimo caso anche personale dipendente da soggetti terzi come ad esempio la vigilanza).

Le Unità Operative sono autorizzate a richiedere interventi riparativi tramite il Sistema Informativo della Stazione Appaltante, nonché a fornire un primo riscontro sull'avvenuta esecuzione dell'intervento e, nei limiti delle proprie competenze, sulla qualità dell'intervento eseguito dall'Appaltatore.

5.1.4 – Help Desk

L'Help Desk ha la funzione di raccogliere ed assegnare all'Appaltatore le richieste di intervento per guasto, provenienti da tutte le Unità operative operanti all'interno degli Edifici che contengono gli Impianti oggetto dell'appalto e dall'Ufficio della Direzione dell'Esecuzione del Contratto.

L'Help Desk è operativo dal Lunedì alla Domenica 24 h su 24, 365 giorni all'anno.

5.1.5 – Struttura di reperibilità

La Struttura di reperibilità, composta da personale dipendente dell'Ente, è la struttura che raccoglie e gestisce tutte le chiamate, provenienti dalle Unità operative che svolgono la loro attività all'interno degli Edifici oggetto dell'appalto, relative a situazioni di emergenza, come meglio dettagliate all'Art. 3 - Parte quinta (priorità e tempi di intervento).

La Struttura di reperibilità, attiva 24 ore su 24 e 365 giorni all'anno, contatta direttamente il personale reperibile dell'Appaltatore per la risoluzione di problemi urgenti

5.2 – Strutture dell'Appaltatore

5.2.1 – Call Center/Reperibilità e Pronto intervento

L'Appaltatore ha l'obbligo di istituire un Call Center, strutturato con un adeguato numero di risorse, in modo da assicurare il servizio continuativo di ricezione e gestione delle richieste di intervento 24 ore su 24 e 365 giorni all'anno.

Il Call Center deve:

- raccogliere le richieste di intervento e le segnalazioni di anomalie provenienti dall'Help Desk,
- raccogliere le chiamate provenienti dalla Struttura di reperibilità della Stazione Appaltante,
- inoltrare le chiamate ai propri tecnici e ai propri manutentori incaricati dell'esecuzione degli interventi,
- gestire lo scambio di informazioni con i manutentori e con l'Help Desk in merito all'esecuzione degli interventi e ad eventuali criticità,
- alimentare il sistema informativo posto in opera presso la Stazione Appaltante per la gestione delle richieste di intervento.

Per lo svolgimento delle menzionate funzioni, l'operatore di Call Center dovrà essere in possesso della seguente dotazione minima:

- personal Computer con sistema operativo e caratteristiche minime alla navigazione su browser,
- indirizzo di posta elettronica dedicato,
- linea telefonica fissa dedicata,
- utenza di telefonia mobile per garantire sempre la reperibilità,
- collegamento internet.

In caso di guasti gravi o emergenze che mettono in pericolo la sicurezza di persone o cose e l'integrità del patrimonio impiantistico/immobiliare della S.A., l'Appaltatore deve garantire, anche in orario notturno, di sabato o festivi, un servizio di reperibilità e pronto intervento.

L'Appaltatore potrà affidare il servizio di reperibilità al Responsabile Tecnico, al Responsabile della Manutenzione o agli Addetti alla manutenzione, privilegiando il personale in possesso di un'approfondita conoscenza del patrimonio impiantistico/immobiliare della S.A..

L'Appaltatore dovrà notificare al Committente i turni del personale in reperibilità ed i relativi recapiti telefonici. A seguito di una chiamata in reperibilità il personale reperibile dovrà, entro i tempi di intervento di cui all'Art.3 - Parte Quinta (priorità e tempi di intervento):

- riconoscere i presupposti di pericolo o guasto grave e solo nel caso tali presupposti non ricorrano chiudere l'intervento, dando comunque tutte le opportune informazioni per la gestione dell'intervento medesimo alla persona che ha effettuato la chiamata (allarme non reale);
- in caso di allarme reale:
 - recarsi presso l'Edificio che ospita gli impianti nel più breve tempo possibile e comunque entro i tempi di intervento stabiliti;
 - eseguire un accurato sopralluogo atto a verificare la causa della chiamata;
 - porre in atto tutte le misure necessarie alla chiusura immediata dell'intervento ovvero, qualora ciò non fosse possibile, porre in atto le azioni più indicate alla messa in sicurezza provvisoria (eventualmente coinvolgendo altro personale dell'Appaltatore, le ditte sub appaltatrici o le strutture pubbliche);
 - dare comunicazione, alla persona che ha effettuato la chiamata, del fine allarme.

5.2.2 – Presidio manutentivo

Presso l'Edificio I dell'Ente, sito in Via Marco Aurelio - Roma, l'Amministrazione mette a disposizione dell'Appaltatore un apposito posto di lavoro per l'allestimento di un Presidio manutentivo.

Il locale/posto di lavoro messo a disposizione è dotato di linea telefonica, di alimentazione elettrica e di rete internet: tali dotazioni non potranno essere utilizzate per attività che esulano dall'appalto. Il posto di lavoro messo a disposizione è utilizzabile esclusivamente negli orari di apertura degli uffici dell'Ente, in via indicativa, dal Lunedì al Venerdì dalle ore 7.30 alle ore 19.00.

5.2.3 – Responsabile tecnico (Referente Unico) e Responsabile della Manutenzione

Il Responsabile Tecnico dell'Appaltatore (di seguito Referente Unico) è il principale interlocutore della Stazione Appaltante per la gestione del rapporto contrattuale e deve pertanto essere un soggetto in possesso di adeguate conoscenze tecniche, organizzative e gestionali ed, in particolare, essere in grado di:

- progettare, pianificare e coordinare l'intero insieme di attività costituenti il servizio manutentivo, condividendo con la S.A. obiettivi e finalità del servizio;
- interagire con il RUP e l'Ufficio DEC (Direzione Esecutiva del Contratto) per la risoluzione di qualunque problematica che non trova soluzione diretta;
- coordinare l'attività del Responsabile della Manutenzione;
- verificare la corretta applicazione delle norme di sicurezza durante l'esecuzione delle attività anche con riferimento ai rischi interferenziali;
- curare la verifica della rispondenza del patrimonio immobiliare, relativamente alle attività attinenti l'appalto, a leggi e normative, predisponendo le necessarie relazioni tecniche;
- provvedere all'esecuzione del censimento, sempre in relazione alle attività attinenti l'appalto, e curarne l'aggiornamento sulla base del sistema di gestione del patrimonio impiantistico in uso presso gli Edifici dell'Amministrazione;
- curare la corretta e costante alimentazione dei Sistemi Informativi dedicati alla gestione;
- provvedere o supervisionare alla compilazione della documentazione tecnica;
- curare che le attività di conduzione vengano svolte nel pieno rispetto degli obiettivi di contenimento dei consumi energetici e nei limiti disposti da leggi e normative, collaborando con la S.A. nella condivisione dei programmi di risparmio energetico;
- fornire la propria attività di supporto alla progettazione e alla elaborazione dei preventivi di spesa per l'esecuzione degli interventi di miglioramento/riqualificazione richiesti dalla Stazione Appaltante o segnalati dallo stesso appaltatore.

Il Referente Unico ha la piena e diretta responsabilità tecnica dell'appalto, pertanto deve essere munito di deleghe, anche economiche, per far fronte a tutte le situazioni straordinarie e di emergenza cui si dovesse trovare a far fronte nell'espletamento del servizio.

Il Referente Unico deve essere in possesso di un titolo di studio adeguato ed avere prioritariamente esperienza nella gestione di appalti di manutenzione impiantistica/immobiliare.

Il **Referente Unico** o la persona da lui delegata dovrà essere reperibile in qualsiasi momento per partecipare a riunioni operative o di coordinamento convocate dalla Committenza nella Sede dell'Ente medesimo con un preavviso di 4 ore.

Il nominativo ed il curriculum vitae del Referente Unico (congiuntamente al contatto di telefonia mobile) deve essere notificato, 10 giorni prima della decorrenza contrattuale, alla S.A. che si riserva di accettare, a proprio insindacabile giudizio, il nominativo proposto. La S.A. può richiedere in qualsiasi momento la sostituzione del Referente Unico a seguito di riscontrate inadempienze. L'eventuale sostituto del Referente Unico dovrà essere in possesso delle medesime qualifiche professionali e curriculari.

Per la gestione ordinaria delle attività tecnico-manutentive l'Appaltatore nominerà un **Responsabile della Manutenzione**, che dovrà garantire la sua presenza, presso il presidio manutentivo almeno **2** giorni la settimana, per facilitare le attività di programmazione dei lavori con il DEC.

Il Responsabile della Manutenzione dovrà essere in possesso di adeguate conoscenze organizzative, tecniche ed impiantistiche (con almeno un diploma di istituto superiore in materia tecnica, in alternativa diploma di istituto superiore e provata esperienza nella gestione manutentiva degli impianti/immobili), il cui nominativo dovrà essere comunicato anticipatamente alla S.A. per l'accettazione, corredato di curriculum vitae.

Il Responsabile della Manutenzione in particolare dovrà svolgere le seguenti attività:

- coordinare l'attività degli Addetti alla manutenzione;
- interagire con il Call Center per la ricezione delle chiamate, l'invio delle squadre di manutenzione, la chiusura dei ticket, ecc;
- coordinare gli interventi su guasto e gli interventi d'emergenza in reperibilità;
- curare la corretta e costante alimentazione dei Sistemi Informativi dedicati alla gestione;
- interagire con l'Ufficio della Direzione dell'Esecuzione Contratti (DEC) per confrontarsi su eventuali soluzioni possibili per l'eliminazione di anomalie tecnico-funzionali.

5.2.4 – Addetti alla manutenzione

Gli Addetti alla manutenzione hanno il compito di eseguire le attività manutentive così come descritte nel presente Capitolato. Oltre ad avere indumenti di lavoro idonei dal punto di vista antinfortunistico e con il nome e il logo dell'azienda di appartenenza, dovranno inoltre recare, in posizione visibile, un tesserino identificativo recante il proprio nominativo.

Le divise di lavoro utilizzate dovranno essere dei medesimi colori e modello (distinte in estive ed invernali) per tutti gli operai impiegati nell'appalto (appaltatori ed eventuali subappaltatori).

L'Appaltatore deve notificare per iscritto alla S.A. l'elenco di tutto il personale impiegato nell'esecuzione dell'appalto, entro 30 giorni dall'inizio, completo di: dati anagrafici, numero di matricola, numero della tessera di riconoscimento aziendale, copia del documento di identità o del permesso di soggiorno, copia del LUL (Libro Unico del Lavoro) e/o UNILAV, certificato di idoneità sanitaria predisposta dal medico competente incaricato, copia dell'attestato di partecipazione ai corsi di formazione in materia di sicurezza (D. Lgs. n. 81/08), dichiarazione di avvenuta consegna dei DPI.

In caso di variazione/sostituzione di personale, anche in caso di sostituzione per ferie, l'Appaltatore è tenuto a darne comunicazione per la relativa approvazione da parte della Committenza, trasmettendo i relativi dati, tempestivamente, e comunque entro tre giorni prima della necessità. La risorsa sostitutiva dovrà avere i medesimi requisiti prevista da contratto per la risorsa sostituita.

Gli addetti alla manutenzione, oltre alla normale dotazione di attrezzi di lavoro, mezzi di trasporto, ed a una adeguata scorta di materiali di consumo, dovranno possedere un apparato di telefonia mobile. Il personale manutentivo deve essere in possesso delle capacità necessarie in relazione al tipo di attività da espletare e munito delle eventuali autorizzazioni o certificazioni previste dalla normativa (ad es. patentino per la conduzione di generatori di calore, patentino di frigorista, formazione per utilizzo D.P.I. anticaduta e linee vita, etc.).

L'Appaltatore dovrà adottare, nell'espletamento dei servizi, procedimenti e cautele di qualsiasi genere, atti a garantire l'incolumità degli addetti e di terzi, nonché ad evitare danni ai beni della Committenza, osservando le disposizioni previste dalla normativa vigente. Il personale dovrà attenersi scrupolosamente alle direttive in essere all'interno dei locali della Committenza.

Per lo svolgimento delle attività gli addetti operanti presso la Committenza devono osservare un contegno improntato alla massima correttezza, riservatezza ed irrepreensibilità, sia nei confronti del personale dell'Ente, dei dimoranti, dei visitatori e di tutto il personale di altre Imprese ivi presente, e possedere requisiti personali quali puntualità, cortesia e flessibilità: l'Appaltatore è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte, dalla Committenza.

E' facoltà della Committenza chiedere all'Appaltatore la sostituzione del personale che, a giudizio insindacabile della stessa, abbia tenuto un comportamento non consono all'ambiente di lavoro.

Inoltre tali addetti dovranno:

- non visionare documenti in arrivo o in partenza, non divulgare notizie in merito a dati e informazioni di cui sono venuti a conoscenza in relazione allo svolgimento dell'attività;
- non comunicare in alcun modo, a persona non qualificata ad averne conoscenza, documenti o informazioni che non siano di dominio pubblico;
- non avere rapporti di alcuna natura e non comunicare informazioni tecniche con i dipendenti della S.A. diversi dal personale incaricato alla gestione tecnica del contratto.

Si evidenzia che nessun rapporto di lavoro viene a stabilirsi tra la S.A. e gli operatori addetti al servizio, in quanto questi ultimi sono alle esclusive dipendenze dell'impresa e le loro prestazioni sono compiute sotto l'esclusiva responsabilità ed a totale rischio di questa.

Di seguito sono riportati i requisiti minimi richiesti per le principali figure professionali necessarie per l'espletamento del servizio:

FRIGORISTA – TERMO IDRAULICO

- esperienza di almeno 5 anni di manutenzione di impianti termo idraulici e di condizionamento;
- possesso del Patentino di Frigorista (PIF) rilasciato da Organismo di Valutazione accreditato come previsto dal DPR 43/2012 secondo i criteri previsti dal Regolamento CE 303/2008.

ELETTRICISTA

- esperienza di almeno 5 anni nella manutenzione di:
 - impianti elettrici ad uso terziario;
 - impianti fotovoltaici;
 - impianti reti dati passive;
 - impianti TV e TV/CC;
- attestazione dei corsi PAV-PES-PEI (formazione operatori elettrici) a norma CEI I I-27

OPERAIO EDILE

- esperienza di almeno 5 anni di manutenzioni edili.

Art. 6 – Identificazione degli immobili oggetto del contratto e verifica preliminare.

ELENCO EDIFICI OGGETTO DELL'APPALTO

TAB.2

Roma	Comune	Superficie mq.	Impianti
Edificio 1 – Via Marco Aurelio, 26/a	Roma	2.200 (nota I)	Climatizzatori – Refrigerazione CED - Impianti Elettrici – Reti Elettriche e Dati – Impianti TV e TV/CC – Impianti UPS
Edificio 2 - Via Amba Aradam, 9	Roma	1.834	Climatizzatori - Refrigerazione CED - Impianti Elettrici – Reti Elettriche e Dati – Impianti UPS
Edificio 3 – Via Casilina, 3/t	Roma	1.000	Climatizzatori - Refrigerazione CED - Impianti Elettrici – Reti Elettriche e Dati – Impianti TV e TV/CC – Impianti UPS – Unità Trattamento Aria
Edificio 4 – Via Giacomo Peroni, 442/444	Roma	3.500	Bruciatori Termici Climatizzatori - Refrigerazione CED - Impianti Elettrici – Reti Elettriche e Dati – Impianti TV e TV/CC – Impianti UPS – Unità Trattamento Aria – Gruppo Elettrogeno
Lazio Sud			
Edificio 5 – Via Casilina 246 – Km 68,300	Ferentino (FR)	800	Bruciatore Termico Climatizzatori - Impianti Elettrici – Reti Elettriche e Dati – Impianti UPS
Edificio 6 – Piazza Indipendenza, 6	Zagarolo (RM)	1.800	Climatizzatori - Impianti Elettrici – Refrigerazione CED - Reti Elettriche e Dati – Impianti UPS
Edificio 7 – Via Carlo Alberto, 22	Latina (LT)	640	Bruciatore Termico Climatizzatori - Impianti Elettrici – Refrigerazione CED - Reti Elettriche e Dati – Impianti UPS

Edificio 8 – Via degli Esplosivi, snc	Colleferro (RM)	1.160	Climatizzatori - Impianti Elettrici - Reti Elettriche e Dati – Impianti UPS
Lazio Nord			
Edificio 9 – Via Faul, 20/22	Viterbo (VT)	1.050	Climatizzatori - Impianti Elettrici - Reti Elettriche e Dati – Impianti UPS
Edificio 10 – Via dell’Elettronica, snc	Rieti (RI)	1.000	Impianti Elettrici - Reti Elettriche e Dati – Impianti UPS
Edificio 11 – Via di Valle Foresta, 6	Bracciano (RM)	1.980	Climatizzatori – Refrigerazione CED – Impianto Laboratorio Cucina - Impianti Elettrici - Reti Elettriche e Dati – Impianti UPS -
Edificio 12 – Via Antonio da Sangallo, snc	Civitavecchia (RM)	40	Impianto del Comune

Nota 1: Edificio 1 misura mq. 1.870 calpestabili. Il cortile, che misura 1.000 mq, ai fini manutentivi è stato valutato 1/3 di superficie equivalente.

Gli Edifici sono meglio identificati nell’Allegato I (**Censimento immobili**) attraverso i seguenti dati:

- Documentazione fotografica,
- Planimetrie con l’indicazione delle aree funzionali e della superficie totale,
- Censimento impiantistico.

Ciascun Edificio varia per dimensioni, caratteristiche costruttive, qualità e quantità dei sistemi impiantistici installati, ubicazione, ecc e per questo motivo **l’Appaltatore dovrà, in fase di predisposizione dell’offerta, prendere preventivamente visione dello stato di ciascun complesso**, della consistenza degli Edifici (in termini di qualità e quantità degli spazi, qualità e quantità degli impianti, ecc) e dei luoghi oggetto dell’appalto. La verifica preliminare dovrà essere espletata alla presenza dei tecnici dell’Ente, che rilasceranno **“Attestazione di presa visione dei luoghi”** da allegare alla documentazione di gara.

Eventuali scostamenti tra quanto rilevato dall'Appaltatore in sede di sopralluogo e quanto riportato nell'elaborato **"Censimento immobili"**, utilizzato per la quotazione dell'appalto, non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte dell'Appaltatore in quanto rientranti nell'alea normale di tale tipologia di contratto. Infatti nell'accettare il servizio l'Appaltatore riterrà di aver effettuato tutte le verifiche dimensionali nonché quelle relative alle caratteristiche, alla qualità e quantità dei sistemi impiantistici installati, all'ubicazione, alle aree di pertinenza, e a quant'altro fa parte del presente appalto e riterrà remunerativo l'importo offerto in sede di gara in relazione alla consistenza degli impianti/immobili da mantenere.

Nell'allegato I **"Censimento immobili"** è indicata per ogni immobile la relativa "Superficie". Il coefficiente correttivo C è evidenziato nella tabella sottostante insieme al canone annuo per ciascun immobile. **Il costo annuo della manutenzione impiantistica è stato stimato pari ad € 6,90/mq**, onnicomprensivo di tutte le Attività di cui all'Art. 4 Parte prima (con esclusione degli interventi di miglioria/riqualificazione/adequamenti normativi equiparati a lavori extra canone concordati con la stazione appaltante) e delle Strutture dell'Appaltatore di cui all'Art. 5 – Parte prima.

TAB.3

Lazio - Roma	Comune	Superfici e mq.	C	Superficie equivalent e mq.	Destinazione d'uso locali	Canone/annuo € 6,90/mq
Edificio 1, Via Marco Aurelio, 26/a	Roma	2.200	1,0	2.200	Uffici	15.200,00
Edificio 2, Via Amba Aradam, 9	Roma	1.834	1,0	1.834	Uffici	12.650,00
Edificio 3, Via Casilina 3/t	Roma	1.000	1,2	1.200	Uffici, FabLab, Talent	8.280,00
Edificio 4, TPT Via Giacomo Peroni 442/444	Roma	3.500	1,2	4.200	Uffici, Incubatore	28.980,00
Lazio Sud						
Edificio 5, Via Casilina 246 – Km 68,300	Ferentino (FR)	800	1,3	1.040	Uffici, FabLab, Talent, Incubatore	7.200,00
Edificio 6, Piazza Indipendenza, 6	Zagarolo (RM)	1.800	1,2	2.160	Uffici, FabLab, Talent,	14.900,00

					Incubatore	
Edificio 7, Via Carlo Alberto, 22	Latina (LT)	640	1,2	768	Uffici, FabLab, Talent, Incubatore	5.300,00
Edificio 8, Via degli Esplosivi, snc	Colleferro (RM)	1.160	1,2	1.390	Uffici, FabLab, Talent, Incubatore	9.600,00
Lazio Nord						
Edificio 9, Via Faul, 20/22	Viterbo (VT)	1.050	1,2	1.260	Uffici, FabLab, Talent Incubatore	8.700,00
Edificio 10, Via dell'Elettronica, snc	Rieti (RI)	1.000	1,1	1.100	Uffici, FabLab, Talent, Incubatore	7.600,00
Edificio 11, Via di Valle Foresta, 6	Bracciano (RM)	1.980	1,2	2.370	Uffici, FabLab, Talent, Incubatore Laboratorio Cucina	16.400,00
Edificio 12, Via Antonio da Sangallo, snc	Civitavecchia (RM)	40	1,0	40	Ufficio	300,00
TOTALE						135.110,00

La “Superficie Equivalente” di ciascun immobile, oggetto dell'appalto, trae origine dalla comparazione con “l'immobile tipo”, che la S.A. ha identificato nell'Edificio n°1 situato in Via Marco Aurelio Roma.

Partendo dalla superficie netta coperta di ciascun immobile, sulla base di coefficienti correttivi che tengono conto della dotazione e complessità impiantistica, dello stato di conservazione sia edile che impiantistico, delle

dotazioni di servizio, sono state desunte le “Superfici Equivalenti” per ciascun immobile, tenendo a riferimento l’Edificio n°1.

Metodo per il calcolo della “Superficie Equivalente”

Per ciascun immobile sono stati attribuiti **due coefficienti C1 e C2**.

Coefficiente C1 = complessità tecnologica, variabile da 0 a 2. Per l’Edificio n°1 : $C1=1$

Il coefficiente C1 tiene conto della tipologia degli impianti presenti nell’immobile, del loro livello di complessità di gestione e manutenzione.

Coefficiente C2 = livello di vetustà, variabile da 0 a 2. Per l’Edificio n°1 : $C2=1$

Il coefficiente C2 tiene conto della curva prestazionale dei componenti edilizi e tecnologici nel loro complesso, determinandone una maggiore/minore incidenza di guasto.

Assegnato per ciascun immobile il coefficiente C1 e C2, è stato determinato un coefficiente equivalente $C=C1 \times C2$, che moltiplicato per la superficie netta di ciascun immobile dà luogo alla “Superficie Equivalente”.

Tutte le manutenzioni a canone riguardanti l’intero Edificio e le aree di pertinenza sono ricomprese con riferimento alla “Superficie Equivalente”.

Art. 7 – Riduzione o estensione delle prestazioni dell’appalto

Ai sensi dell’art. 106 del D.Lgs. 50/2016 comma 1 lettera a) la S.A., per proprie esigenze tecniche, organizzative o eccezionali, si riserva espressamente la più ampia ed insindacabile facoltà di escludere in tutto o in parte uno o più Edifici dall’oggetto delle prestazioni, fino ad un 20% in meno senza che l’Appaltatore abbia nulla a pretendere e senza far valere il diritto alla risoluzione del contratto.

La riduzione dovrà essere esplicitamente e congruamente motivata in relazione alle ragioni di interesse che la giustificano, nei limiti della dismissione, a qualsiasi titolo, di immobili o cessazione di utilizzazione (es. chiusura attività, per lavori di ristrutturazione/restauro/risanamento conservativo, mancato rinnovo contratti di locazione, etc).

Alla riduzione della prestazione seguirà la riduzione della “Superficie Equivalente” e del relativo pagamento.

Per quanto sopra, la S.A. darà preavviso scritto all’Impresa aggiudicataria almeno 30 (trenta) giorni prima, mediante pec.

Alla S.A è altresì riservata, la facoltà di estendere le prestazioni, aggiungendo nuovi Edifici o porzioni di immobili a quelli originariamente indicati, fino ad un 31% in più come previsto in tabella 1, per un importo massimo di € 42.589,00, senza che l’Impresa possa rifiutarsi.

Per la stima della “Superficie Equivalente” delle nuove acquisizioni si farà riferimento ai coefficienti di virtualizzazione utilizzati per il calcolo della “Superficie Equivalente” degli Edifici indicati in appalto. Qualora la particolarità di nuovi Edifici da aggiungere sia tale per cui non sia possibile, in tutto o in parte, far riferimento ai coefficienti di virtualizzazione, ne verranno individuati di nuovi, previo accordo tra la S.A e l’Appaltatore.

Art. 8 – Presa in carico e riconsegna degli Edifici

Con l’inizio dell’attività l’Appaltatore si impegna a prendere in carico gli Edifici nello stato di fatto in cui si trovano all’inizio del rapporto contrattuale.

La presa in carico degli Edifici avviene, contestualmente alla decorrenza del Contratto, con la stesura e sottoscrizione di un verbale di consegna compilato in contraddittorio unitamente alla consegna di tutte le chiavi per permettere l’accesso ai locali tecnici dei 12 Edifici.

A partire dalla decorrenza contrattuale, l’Appaltatore è pertanto obbligato ad acquisire tutti gli oneri e le obbligazioni previste dal Contratto. L’appaltatore, in particolare, è tenuto a sostituire a proprie cure e spese, tutti i materiali che risultassero guasti, obsoleti o non a norma alla prima visita manutentiva e comunque entro i primi 30 gg. dalla presa in carico, a meno di “**carenze gravi**” segnalate in sede di contraddittorio dall’Appaltatore stesso. Per **carenze gravi** si intende la presenza di uno o più componenti guasti obsoleti o non a norma che pregiudicano il funzionamento di un servizio o di un apparato. Tali “carenze gravi”, accertate

durante i primi 30 giorni dalla presa in carico degli Edifici, potranno essere eliminate con interventi a valere sull'extra canone.

In conclusione, entro trenta giorni dalla presa in carico degli immobili, l'Appaltatore dovrà effettuare verifiche e prove per la valutazione dello stato conservativo e funzionale di quanto dato in manutenzione, in coerenza con la normativa vigente, evidenziando eventuali criticità riscontrate e proponendo le opportune soluzioni di intervento. Nel caso in cui durante le verifiche si dovessero manifestare disallineamenti rispetto alla documentazione presente o disallineamenti nei confronti della normativa vigente e della regola dell'arte, l'Appaltatore, nell'ambito delle attività di manutenzione preventiva, dovrà provvedere ad eliminare tali disallineamenti, proponendo opportune soluzioni a carico dell'Appaltatore stesso, a meno di "carenze gravi" segnalate in sede di contraddittorio.

La S.A. provvederà a verificare in contraddittorio con l'Appaltatore l'effettiva sussistenza delle eventuali "carenze gravi" preesistenti al rapporto contrattuale, **le sole riconducibili alle attività extra-canone (Tipologia d) ed e)** e qualora a suo insindacabile giudizio, venisse riscontrata la congruità di quanto eccipito dall'Appaltatore, inviterà l'Appaltatore a fornire il supporto alla elaborazione dei preventivi di spesa per la soluzione del problema, mentre sono a totale carico dell'Appaltatore tutti gli interventi di sostituzione di componenti, anche complessi, non rientranti in tale tipologia.

Al termine dei 30 gg, per ciascun Edificio, verrà redatto apposito verbale di "stato di fatto e consistenza", comprensivo dell'inventario apparecchiature dei vari impianti, dello stato di conservazione dei manufatti, delle verifiche e prove effettuate, del rispetto della normativa, etc.

All'ultimo mese di erogazione del servizio, l'Appaltatore sarà tenuto a garantire un periodo di affiancamento di 30 giorni all'Appaltatore entrante finalizzato alla consegna degli impianti ed al trasferimento del know how, nonché di tutti i dati utili alla corretta gestione e manutenzione degli impianti stessi. Si precisa che l'Operatore Economico uscente sarà Responsabile dei servizi di manutenzione e conduzione fino all'effettivo termine contrattuale.

Allo scadere del contratto o comunque all'eventuale risoluzione per qualsiasi motivo, si procederà alla ricognizione, in contraddittorio, dello stato di conservazione degli impianti e/o di ogni singola apparecchiatura e dell'involucro edilizio, il cui esito costituirà oggetto del Verbale di riconsegna. Alla riconsegna, tutto ciò dato in manutenzione dovrà risultare efficiente e funzionante, mantenuto e conservato senza alcun logorio o deprezzamento superiore a quello dovuto al normale uso. Qualora risultassero deficienze, mancanze od altro dovute ad inadempienze degli impegni assunti dall'Appaltatore, tali situazioni saranno messe in evidenza nel verbale di riconsegna e l'Appaltatore sarà tenuto a porvi rimedio, eseguendo a propria cura e spese gli interventi che gli saranno indicati nel medesimo verbale entro i termini assegnati dalla S.A..

Qualora l'Appaltatore non intervenisse come richiesto, la S.A. avrà la facoltà di provvedere direttamente od a mezzo terzi. Restano impregiudicati i diritti per danni connessi e derivanti da tali inadempienze. Qualora l'Appaltatore si rifiuti di partecipare al contraddittorio di riconsegna a seguito di richiesta della S.A., la S.A. sarà autorizzata a riprenderne possesso senza alcuna formalità od ulteriore preavviso redigendo il verbale di constatazione dello stato di manutenzione degli impianti e dell'involucro edilizio ed a notificare all'Appaltatore eventuali addebiti.

PARTE SECONDA: ATTIVITA' A CANONE (equiparate a servizi)

ART. I – Elementi inclusi nelle "Attività a Canone"

Nell'ambito delle Attività a Canone sono integralmente a carico dell'Appaltatore:

- a) le risorse umane impiegate dall'Appaltatore per l'esecuzione delle attività;
- b) l'utilizzo, da parte delle risorse impiegate, di qualsivoglia automezzo/macchinario dell'Appaltatore ed i relativi oneri connessi/correlati;

- c) la dotazione, alle risorse impiegate, delle attrezzature personali di lavoro necessarie all'esecuzione delle prestazioni in conformità alle regole dell'arte ed alla normativa vigente (scale, carrelli, cassette attrezzi, attrezzi mobili, etc.);
- d) il trasporto e la consegna dei materiali a piè d'opera, sul luogo di esecuzione delle attività (inclusi gli oneri di approvvigionamento, trasporto e consegna sul posto);
- e) qualsivoglia onere che l'Appaltatore sosterrà nello spostamento sul luogo di esecuzione dei servizi;
- f) tutti gli oneri conseguenti la pulizia delle aree di intervento nonché lo smaltimento, trasporto e conferimento a punto di raccolta autorizzato di eventuali materiali di risulta, apparecchiature sostituite e relativi imballaggi connessi con le attività in questione;
- g) tutti gli oneri derivanti dall'eventuale trasporto delle apparecchiature per la relativa riparazione;
- h) la fornitura in opera dei materiali di "consumo" e di tutti i materiali e componentistica da sostituire in quanto non a norma, guasta, obsoleta o a fine ciclo vita come meglio precisato all'Art.8, Parte Prima;
- i) l'assistenza tecnica a terzi per interventi edili o impiantistici negli Edifici;
- j) l'addestramento dell'utenza (personale di portineria) quando questa sia coinvolta nell'uso di alcuni impianti;
- k) ricorso esclusivo a società specificatamente qualificate o a tecnologie proprietarie;
- l) tutto quanto meglio descritto nei successivi paragrafi.

ART. 2 – Attività manutentiva

2.1 – Sorveglianza

La sorveglianza, con frequenza variabile, si effettua mediante il controllo visivo atto a verificare il buono stato di funzionamento dell'Edificio con particolare riferimento agli impianti, apparecchiature e attrezzature, volta in particolare ad accertare con tempestività ogni stato di pericolo in atto o pericolo incipiente. Tutti i danni materiali accertabili e le anomalie riscontrate dovranno essere immediatamente ripristinate e tutti i materiali necessari per eseguire le lavorazioni sono a carico dell'Appaltatore.

La sorveglianza è svolta, oltre che dall'Appaltatore, anche dalle Unità Operative dell'Ente e dall'Ufficio del DEC, che qualora dovessero notare anomalie provvederanno a segnalarlo alla ditta appaltatrice mediante l'Help Desk, **rimanendo comunque esclusivamente in capo all'Appaltatore la responsabilità dell'attività di sorveglianza.**

2.2 – Manutenzione ordinaria programmata o preventiva (M.o.p)

La manutenzione ordinaria programmata (vedi Allegato 4) ha carattere preventivo e comprende le attività di controllo periodico a cui vengono sottoposti i singoli impianti, attrezzature e apparecchiature, nonché i vari componenti dell'involucro edilizio attinenti tali impianti.

Le attività di controllo, a cadenza prestabilita, devono essere svolte in conformità ai libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti, alla normativa vigente in materia, alle norme UNI, che fungeranno pertanto da riferimento primario unitamente a quanto esplicitato nel presente Capitolato e, in assenza, alla buona regola dell'arte.

L'Appaltatore è tenuto ad eliminare i difetti o le manchevolezze che emergessero da accertamenti o verifiche nel corso delle procedure di controllo.

Fanno parte della manutenzione ordinaria tutte le procedure atte a prevenire e a ridurre i guasti e a mantenere in condizioni di adeguata funzionalità quanto affidato con il presente appalto.

E' compresa la fornitura e sostituzione delle parti di ricambio e parti soggette ad usura, i materiali di consumo, etc. (Art. I-punto h) Parte seconda).

2.3 – Manutenzione correttiva o straordinaria (a guasto)

La manutenzione correttiva o straordinaria dovrà essere eseguita tutte le volte che emerge un'avaria (sia essa segnalata dalla S.A o rilevata dallo stesso Appaltatore in fase di sorveglianza o di controllo periodico) e sarà volta a riportare un apparato nello stato in cui essa possa eseguire la funzione richiesta.

In particolare si dovrà:

- accertare la presenza di guasto o di mal funzionamento dell'elemento da mantenere ed individuarne la causa;
- adottare, tutte le misure per garantire il ripristino delle normali condizioni di funzionamento, comprensivo della fornitura dei materiali di ricambio. I materiali di ricambio dovranno essere originali o comunque compatibili e certificati tali sotto la responsabilità della Ditta Appaltatrice;
- eseguire una verifica finale della funzionalità e, se del caso, della sicurezza dell'elemento mantenuto.

Per tali tipi di interventi e riparazioni, che sono da intendersi in numero illimitato continuativo nell'ambito della durata dell'appalto (24 ore su 24 per 365 giorni all'anno), dovrà essere utilizzata la massima celerità d'intervento al fine di eliminare il guasto nel tempo strettamente necessario alla localizzazione dello stesso, alla fornitura del materiale ed alla esecuzione del lavoro.

Ad ogni richiesta d'intervento, sulla base del diverso livello di urgenza, la S.A. assegnerà un "Codice Priorità", con le tempistiche indicate all'Art. 3 - Parte Quinta. Anche per le anomalie rilevate direttamente, l'Appaltatore vi dovrà provvedere nei tempi di cui all'articolo citato.

Tutti i costi diretti ed indiretti riconducibili ad un intervento di manutenzione correttiva saranno a totale carico dell'Appaltatore, in quanto rientranti nell'importo a canone, ad eccezione delle esclusioni di cui alle attività extra-canone (Tipologia d)).

2.4 – Rimessa a norma

Le eventuali non conformità riscontrate sulle apparecchiature o attrezzature oggetto di verifica, per le quali si riscontra un decadimento prestazionale delle stesse, che ne comprometta il suo corretto funzionamento o l'espletamento della sua funzione nei limiti di sicurezza previsti dalla norma, **saranno a tutti gli effetti considerati come guasti e di conseguenza la rimessa a norma rientrerà nella procedura di manutenzione correttiva descritta precedentemente.**

Gli interventi che dovessero rendersi necessari per effetto di **aggiornamenti normativi**, rientrano, al contrario, tra le fattispecie previste all'Art. 2 - Parte Terza, Tipologia e) (attività extra – canone).

2.5 – Assunzione ruolo Terzo Responsabile

Conformemente all'art. 11 comma 5, del D.P.R. 412/93 e qualora la S.A. lo richiedesse per la presenza di impianti termici, l'Appaltatore dovrà firmare e compilare il "libretto di centrale", per accettazione della Funzione di Terzo Responsabile dell'impianto termico ed in particolare dell'impegno dell'assunzione di responsabilità quale soggetto delle sanzioni amministrative previste dall'art. 34 comma 5, legge 10/91.

2.6 – Supporto nelle prove simulate di evacuazione organizzate dall'Ente

L'Ente con cadenza almeno annuale organizza un'esercitazione di evacuazione dei propri siti simulando un pericolo. Lo scopo dell'esercitazione è di rendere edotti praticamente gli occupanti la struttura sulle procedure di evacuazione, in modo da familiarizzare con una situazione di emergenza. La Ditta appaltatrice a semplice richiesta, con congruo anticipo della S.A., nel giorno e nell'ora stabilita, si obbliga a mettere a disposizione il proprio personale addetto alla manutenzione impianti, da intendersi interamente compensata con il corrispettivo dell'appalto a canone.

2.7 – Etichettatura e cartellonistica

E' in capo all'Impresa di manutenzione l'etichettatura delle varie apparecchiature di impianto oltre il controllo, installazione, ripristino, completamento della cartellonistica di legge all'ingresso e all'interno dei locali tecnici, etc, il tutto ricompreso nel corrispettivo dell'appalto a canone.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, i cartelli in particolare dovranno riportare le seguenti indicazioni:

- all'ingresso dei locali tecnici (se possibile su unico cartello): tipologia impianto (Centrale termica, di cogenerazione, idrica, etc); vietato l'ingresso ai non addetti ai lavori; ragione sociale e numero telefonico dell'Impresa per segnalazione guasti; periodo ed orario di accensione e spegnimento riscaldamento;
- all'interno dei locali tecnici: interruttore generale; dispositivo intercettazione combustibile, etc..

Art. 3 – Attività tecnica

3.1 – Mappatura e verifica rispondenza normativa degli impianti

Entro 180 giorni dall'aggiudicazione, la Ditta Appaltatrice, preso visione di tutta la documentazione presente nel sistema di gestione del patrimonio impiantistico in uso negli Edifici dell'Amministrazione, si impegna nell'effettuare l'aggiornamento dello stesso, dopo aver rilevato i vari impianti, segnalando eventuali carenze e pianificando eventuali interventi.

Le planimetrie dovranno essere aggiornate con il software Cad in modo da rappresentare una situazione reale degli impianti e delle apparecchiature che ne fanno parte. Gli elaborati andranno consegnati alla S.A. sia in formato Cad, che in formato Pdf, su supporto informatico e gli stessi rimarranno di proprietà della S.A..

A titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- aggiornamento planimetrie da un punto di vista tecnico/architettonico condivise con la S.A.;
- inserire nelle planimetrie le telecamere che non fossero riportate, scrivere la nuova numerazione progressiva sulle planimetrie e aggiornare la corrispondente numerazione sul monitor di controllo;
- inserire i quadri generali, quadri di distribuzione, quadri di potenza, utilizzatori elettrici fissi che non fossero riportati;
- per gli impianti di climatizzazione e le centrali termiche (ove presenti), tali elaborati, redatti a livello del tipo definitivo, dovranno contenere almeno gli schemi funzionali e riportare le caratteristiche tecniche di tutte le apparecchiature facenti parte di tali impianti;
- etc, etc.

E' sempre a cura dell'Appaltatore aggiornare gli schemi con le modifiche che dovessero essere apportate nel corso dell'appalto.

La mappatura è ricompresa nell'espletamento del servizio manutentivo a canone, pertanto l'Impresa non avrà nulla a pretendere.

3.2 – Supporto alla progettazione

L'Appaltatore, ricompreso nell'espletamento del servizio manutentivo a canone, dovrà fornire supporto in tema di contenimento dei consumi energetici ed uso razionale dell'energia e in materia di adeguamento impiantistico e di miglioramento funzionale nonché in materia di adeguamento alle norme di sicurezza sul lavoro.

PARTE TERZA: ATTIVITA' EXTRA CANONE (equiparate a lavori)

Le attività extra-canone comprendono quelle attività che prevedono la sostituzione o l'installazione di materiali aggiuntivi non inconsistenti, e quindi equiparate a lavori. Le attività extra-canone verranno richieste ed attivate dalla S.A. a seconda delle concrete esigenze che la stessa dovrà soddisfare in vigenza del contratto.

Conseguentemente la Committenza non è in alcun modo vincolata ad esaurire il plafond assegnato per tali attività e quindi l'Appaltatore avrà diritto unicamente ai compensi effettivamente maturati per le attività rese.

Alla scadenza del contratto, il plafond eventualmente residuo non sarà in alcun modo sommato al plafond stanziato per l'opzione di proroga. Nell'opzione di proroga è stato previsto un plafond doppio, sulla base di una previsione delle esigenze future della Committenza.

L'affidamento dei lavori extra-canone, potrà essere disposto solo con l'approvazione formale di un atto Deliberativo della S.A. previa predisposizione di un computo metrico, e relativi elaborati progettuali (progetto esecutivo redatto dall'Appaltatore), sulla base del Prezzario Regione Lazio o in alternativa il prezzario D.E.I. vigenti al momento della pubblicazione della gara, o Nuovi Prezzi da concordare con l'Appaltatore e approvati dal Responsabile del Procedimento, a cui verrà applicato il ribasso d'asta offerto in sede di gara.

In sede di offerta infatti il concorrente dovrà indicare, oltre al ribasso percentuale a mq/anno di "Superficie Equivalente" da mantenere, per le attività a canone, anche il ribasso percentuale da applicare per i lavori extra-canone.

Con specifico riferimento alla quota parte lavori Extra Canone, che la S.A. ha stimato in € 50.000,00, questi sono prevalentemente da ricondursi in categoria **OGII** e limitatamente nelle categorie **OGI** ed **OG2**.

Con riferimento alla categoria **OG II** si è stimato il verificarsi delle condizioni di cui all'Art. 79, comma 16, del D.P.R. n. 207 del 2010.

Al solo scopo di fornire un riferimento, con riguardo all'Art. 23 del D.Lgs. 50/2016, comma 16, penultimo capoverso, si stima un'incidenza media del costo della manodopera pari a circa il 30% dell'importo dei lavori, che l'Appaltatore, in sede di offerta, sulla base delle lavorazioni extra-canone indicate, ai successivi Artt. 1 e 2, dovrà stimare e dichiarare.

Altresì, con riferimento all'ultimo capoverso del medesimo comma e articolo, si stima un'incidenza media dei costi della sicurezza, compresi quelli da interferenza, pari a circa il 2,5% dell'importo dei lavori, che non saranno assoggettati al ribasso offerto in sede di gara e, pertanto, da valutare nel dettaglio di ogni singolo affidamento.

L'offerta economica dovrà anche contenere la dichiarazione in merito all'importo dei costi sostenuti dall'impresa per la sicurezza aziendale, ai sensi dell'art. 95 comma 10 del D.Lgs. 50/2016, afferenti alle presenti lavorazioni.

Non verrà riconosciuto alcun corrispettivo per lavori aggiuntivi che saranno effettuati dall'Appaltatore senza essere stati preventivamente autorizzati con formale atto Deliberativo.

L'Appaltatore, per l'effettuazione delle attività extra canone di **Tipologia e)**, non potrà utilizzare il personale posto a disposizione per le attività a canone di cui al presente appalto: gli eventuali lavori aggiuntivi affidati devono essere effettuati esclusivamente con ulteriore personale. Qualora il DEC (Direzione Esecuzione Contratto) / DL riscontri che l'Impresa utilizzi lo stesso personale dovrà procedere alla formale contestazione dell'addebito all'Appaltatore, dandone notizia al Responsabile Unico del Procedimento.

ART. 1 – Interventi di manutenzione straordinaria/interventi di rimessa a norma con franchigia – Tipologia d)

Gli interventi **extra canone** sono da intendersi quelli di manutenzione straordinaria o di rimessa a norma, che verranno compensati solo per la quota eccedente la franchigia e che l'Appaltatore non potrà rifiutarsi di eseguire. Si vedano come esempio le fattispecie di seguito elencate al punto 1.1.

La **Franchigia** costituisce il limite economico al di sotto del quale tutte le attività e gli interventi di ripristino e manutenzione a guasto non devono essere compensate "extra canone" perché risultano a carico del Fornitore e quindi comprese nel canone.

Nel caso in cui l'importo di tali attività sia superiore alla Franchigia, l'Amministrazione contraente è tenuta a retribuire il Fornitore solo per l'importo eccedente quello della Franchigia stessa.

Il valore dell'importo della Franchigia contrattuale è fissato per i diversi servizi in € 500,00 (FPO ovvero Fornitura e Posa in Opera), per ogni intervento.

La **tipologia delle prestazioni e degli interventi "extra-canone"** comprende le attività straordinarie che, di norma, sono individuate in sede di monitoraggio o su richiesta dell'Amministrazione per risolvere, prevalentemente, problemi non correnti di funzionalità e per conseguire il miglioramento della prestazione.

Le **attività straordinarie** si distinguono in:

- ✓ attività straordinarie a guasto ovvero tutte le attività, non programmabili in fase di definizione del Piano dettagliato delle attività, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti;
- ✓ attività straordinarie a richiesta ovvero tutte le attività, non programmabili in fase di definizione del Piano dettagliato delle attività, svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione Contraente o su segnalazione/proposta del Fornitore. Tali attività sono costituite da interventi volti all'adeguamento e/o alla modifica ed integrazione del sistema impianti - edificio o ad esigenze di messa a norma di consistenti quantità di componenti e di sistemi impiantistici e ad altre necessità di tipo straordinario.

Dette attività manutentive sono in ogni caso di entità complessiva tale da non aumentare in modo significativo il valore residuo o la vita utile di un sistema.

Si precisa che le attività straordinarie possono essere erogate solo nel caso in cui il relativo servizio, che preveda attività ordinarie, sia stato attivato.

Tutti gli interventi extra-canone dovranno sempre essere approvati preventivamente, salvo motivate eccezioni, dal R.U.P. o dal D.E.C. (Direzione Esecuzione Contratto).

I.1 – Manutenzione impiantistica

Le **attività extra-canone** saranno di norma gestite attraverso **Ordini di attività**, predisposti dal Fornitore ed accettati dal Direttore Esecuzione Contratto. Per l'effettuazione di tali attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dal Fornitore, ad eccezione degli interventi definiti come "indifferibili".

Al fine di poter autorizzare qualsiasi tipo di attività straordinaria che preveda la corresponsione di un corrispettivo extra canone, richiesta nel corso di validità del Contratto di fornitura, l'Amministrazione Contraente ha destinato uno specifico importo da utilizzare "a consumo" per l'esecuzione di dette attività, come indicato in TAB.I.

Per singoli interventi su uno stesso impianto che comportano la fornitura di uno o più apparati danneggiati, o non più a norma, il cui valore FPO sia superiore ad € 500,00 (cinquecento/00) ed inferiore ad € 1.500,00 (millecinquecento/00) verrà riconosciuto il solo costo di acquisto detratta la franchigia.

Di seguito si riporta un esempio, indicativo ma non esaustivo, di interventi a guasto o di rimessa a norma rientranti in tale fattispecie:

- sostituzione di un singolo apparato danneggiato o non più a norma (es. alternatore, caldaia, elettropompa, etc) il cui costo **F.P.O.** sia pari ad € 1.500,00
 - ▶ importo riconosciuto € 1.000,00 (1.500,00 – 500,00);

Per gli interventi che comportino costi **F.P.O.** di valore superiore alla soglia di cui sopra (€ 1.500,00), verrà redatto apposito computo metrico sulla base del Prezzario Regione Lazio, in alternativa D.E.I. vigenti, o Nuovi Prezzi concordati con l'Appaltatore, a cui verrà applicato il ribasso d'asta offerto in sede di gara per le attività extra-canone e detratta la Franchigia.

Nel caso in cui per le attività richieste dovesse essere necessario sostituire impianti, manufatti e finiture o parti di essi, il Fornitore si impegna a utilizzare materiali, componenti, apparecchiature, manufatti con le seguenti caratteristiche:

- ✓ assicurare la conformità dei materiali utilizzati a quanto previsto DM 11 gennaio 2017 (G.U. Serie Generale n. 23 del 28 gennaio 2017) Criteri Ambientali Minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici per la gestione dei cantieri della pubblica amministrazione, così come disciplinato al successivo articolo 26 (Accettazione delle prestazioni);
- ✓ essere certificati come conformi alle norme vigenti;
- ✓ assicurare almeno le prestazioni di quelle esistenti;
- ✓ essere compatibili per dimensione, funzionalità ed estetica con quelle esistenti nelle Amministrazioni richiedenti;
- ✓ essere omogenei per marca, tipo e modello con quelli sostituiti;
- ✓ essere approvati preventivamente dal Direttore Esecuzione Contratto;
- ✓ rispettare l'eventuale proposta migliorativa del Fornitore in tema di "green procurement".

Gli interventi di sostituzione di apparati danneggiati saranno riconosciuti solo nel caso l'Appaltatore possa dimostrare di aver attuato tutte le attività manutentive necessarie dei singoli componenti per prevenire la sostituzione dell'apparato. A tal fine l'Appaltatore dovrà consegnare le opportune attestazioni di manutenzione programmate sino a quel momento effettuate, reportistica in cui si evidenzia la criticità dei componenti o dell'apparato e quant'altro ritenuto necessario, accompagnata da eventuale documentazione fotografica. **In mancanza di tali segnalazioni la manutenzione a guasto resta a carico dell'Appaltatore.**

1.2 – Minuto mantenimento edile

- Rifacimento di superfici pavimentate limitatamente allo spostamento o sostituzione di impianto, per superfici eccedenti i 5 mq per intervento;
- Rifacimento di terrazzi comunque pavimentati limitatamente allo spostamento o sostituzione di impianto, per superfici eccedenti i 5 mq per intervento;
- Rifacimento di rivestimenti di pareti di qualsiasi tipo limitatamente allo spostamento o sostituzione di impianto, per superfici eccedenti i 5 mq per intervento;
- Riparazione, ripristino e rifacimento di intonaci e tinte esterne per altezze superiori a mt 3,0 dal piano di calpestio limitatamente allo spostamento o sostituzione di impianto per intervento;
- Riparazione, ripristino e rifacimento di tubazioni idriche in genere posate sottotraccia, sottopavimento od interrate per lunghezze eccedenti i 5 mt per intervento.

Gli interventi di cui sopra verranno affidati a misura e riconosciute le sole quantità eccedenti tali soglie e le opere provvisorie ripartite pro-quota.

E' a carico dell'Appaltatore il supporto tecnico alla S.A. per la predisposizione degli elaborati progettuali e del preventivo di spesa che verrà elaborato sulla base del Prezzario Regione Lazio o in alternativa il prezzario D.E.I. vigenti al momento della pubblicazione della gara, o Nuovi Prezzi da concordare con l'Appaltatore e approvati dal Responsabile del Procedimento, a cui sarà applicato il ribasso percentuale offerto in sede di gara dall'Assuntore per le attività extra-canone.

ART. 2 – Interventi di migliorie/riqualificazione/adeguamenti normativi richiesti dalla Stazione Appaltante – Tipologia e)

La Stazione Appaltante potrà richiedere all'Appaltatore interventi finalizzati al miglioramento dalle componenti di tipo impiantistico, alla razionalizzazione dei consumi energetici, all'adeguamento alla normativa vigente degli impianti esistenti, nonché all'istallazione di nuove apparecchiature richieste o prescritte dalle Autorità Governative.

Gli interventi di cui sopra potranno essere affidati a corpo e/o a misura, a seconda del tipo di intervento da eseguire. E' a carico dell'Appaltatore il supporto tecnico alla S.A. per la predisposizione degli elaborati progettuali e del preventivo di spesa che verrà elaborato sulla base del Prezzario Regione Lazio vigente in quel momento, o in alternativa il prezzario D.E.I. vigenti al momento della pubblicazione della gara, o Nuovi Prezzi da concordare con l'Appaltatore a cui sarà applicato il ribasso percentuale offerto in sede di gara dall'Assuntore. Tra gli interventi di miglioria rientra in particolare la tinteggiatura di pareti interne riguardanti intere porzioni del complesso immobiliare (es. gli spostamenti di impianti o nuovi impianti, ecc.), su indicazione della Stazione Appaltante. Sono invece dovuti i tinteggi necessari ad eliminare fenomeni di degrado localizzati e causati da guasti degli impianti e/o porzioni localizzate ai vari piani; al termine dell'esecuzione degli interventi l'Appaltatore dovrà produrre elaborati grafici, con il software Cad, riportanti gli interventi "così come eseguiti" (as built), su supporto informatico.

PARTE QUARTA: MANUTENZIONE IMPIANTISTICA A CANONE

1.0 IMPIANTI ELETTRICI E ASSIMILABILI

Impianti elettrici e assimilabili (rete elettrica, rete interna di trasmissione dati – rete impianti telefonici e citofonici interni - impianti TV/TVCC) – attrezzature "mobili"

Nella presente categoria sono inserite tutte le manutenzioni atte alla verifica dell'efficienza e l'eventuale ripristino nel caso di riscontrate anomalie di funzionamento relativamente a:

- impianto "elettrico dell'edificio": in dettaglio si considera "impianto elettrico di un edificio" l'insieme dei componenti costituenti l'impianto elettrico a valle della fornitura di energia, dell'edificio considerato fino alle prese di energia incluse, agli utilizzatori elettrici fissi (apparecchi interni ed esterni di illuminazione per luce normale, lampade di emergenza, ventilatori, aspiratori, asciugamani elettrici ecc.). Sono ricompresi gli impianti Fotovoltaici, di messa a terra e di protezione contro i fulmini e i sistemi di emergenza (in dettaglio i gruppi elettrogeni e/o batterie di accumulo dotati di proprio quadro di comando e protezione);
- impianto "elettrico a servizio degli impianti meccanici,": in dettaglio gli eventuali quadri di comando e controllo di apparecchiature meccaniche (pompe sollevamento acqua, ecc.) e gli impianti termici e di condizionamento
- rete interna di trasmissione dati, impianti telefonici e citofonici interni, impianti TV e TV/CC, (ad esclusione delle videocamere di sorveglianza e sicurezza).

Rientra nella presente categoria anche il servizio accessorio di manutenzione delle attrezzature "mobili": in dettaglio, frigoriferi, piastre elettriche, forni e cappe aspiranti dei blocchi cucina, corpi illuminanti da tavolo, abatjour, illuminazione specchiere.

L'impresa dovrà mantenere costantemente tutti gli impianti elettrici ed affini, oltre le attrezzature "mobili" ad essa affidati, in stato di piena efficienza e funzionamento, sia nel loro complesso, sia in ogni loro singola parte e componente. Dovrà pertanto provvedere, sotto la sua piena e completa responsabilità, ad ottemperare a tutte le prescrizioni poste dalla normativa vigente in materia di impianti elettrici.

Nel corso dell'appalto devono essere effettuati gli interventi di verifica e manutenzione a seconda della necessità dei singoli impianti e/o attrezzature con cadenza così come indicato all'All.4 del presente Capitolato. Tali interventi sono da intendersi indicativi in quanto sono comprese nel servizio anche tutte quelle operazioni di manutenzione che, anche se non espressamente indicate, si rendono necessarie per il corretto funzionamento degli impianti secondo le attuali norme di sicurezza. In caso di guasto o anomalia degli impianti, siano essi segnalati dalle Unità operative e/o dall'Ufficio D.E.C. Direzione Esecuzione Contratto e/o rilevati nel corso del controllo periodico, si dovrà provvedere al ripristino dell'efficienza degli impianti tempestivamente.

1.1 – Riferimenti normativi

- **DECRETO LEGISLATIVO 9 APRILE 2008, n. 81** Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- **DECRETO 22 GENNAIO 2008, n. 37** Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- **DPR 462/01** Regime di verifica degli impianti di messa a terra;
- **NORMA C.E.I. EN 60947-2** Apparecchiature a bassa tensione Parte 2: Interruttori automatici;
- **NORMA C.E.I. 17-43** Metodo per la determinazione delle sovratemperature, mediante estrapolazione, per le apparecchiature assiemate di protezione e di manovra per bassa tensione (quadri BT) non di serie (ANS);
- **NORMA CEI 64-52** Edilizia ad uso residenziale e terziario - Criteri particolari per edifici scolastici;
- **NORMA C.E.I. EN 60898** Interruttori automatici per la protezione dalle sovracorrenti per impianti domestici e similari";
- **NORMA C.E.I. 23-51** Prescrizioni per la realizzazione, le verifiche e le prove dei quadri di distribuzione per installazioni fisse per uso domestico e similare;
- **NORMA UNI EN 2464-1** Illuminazione dei posti di lavoro. Parte 1: posti di lavoro in interni;
- **NORMA UNI 10380** Illuminazione di interni con luce artificiale;
- **NORMA CEI 64-15** Impianti elettrici negli edifici di valore storico/artistico;
- **NORMA EN 61439-1 (CEI 17-113)** Apparecchiature assiemate di protezione e di manovra per bassa tensione (quadri BT) – Parte 1;
- **NORMA EN 61439-2 (CEI 17-114)** Apparecchiature assiemate di protezione e di manovra per bassa tensione (quadri BT) – Parte 2;
- **NORMA CEI 81-1** (artt. 4.1.1 e 4.1.2) Sistemi di protezione contro i fulmini.

1.2 – Sorveglianza, manutenzione ordinaria e straordinaria di impianti elettrici e assimilabili, ed attrezzature "mobili". Per la cadenza temporale della manutenzione si veda Allegato 4 nel quale si elencano le attività in capo all'Appaltatore da svolgere per il corretto utilizzo e mantenimento in efficienza degli impianti elettrici.

Tutte le operazioni sugli impianti elettrici, dopo aver tolto la tensione, devono essere effettuate da personale qualificato e dotato di idonei dispositivi di protezione individuali quali guanti e scarpe isolanti. Nei locali dove sono alloggiati i quadri elettrici (ma anche in corrispondenza dei quadri di piano) deve essere presente un cartello sul quale sono riportate le funzioni degli interruttori, le azioni da compiere in caso di emergenza su persone colpite da folgorazione: devono, inoltre, essere presenti i dispositivi di estinzione incendi.

La manutenzione correttiva o straordinaria dovrà essere eseguita tutte le volte che emerge un guasto accidentale (sia esso segnalato dalla S.A o rilevato dallo stesso Appaltatore in fase di sorveglianza o di controllo periodico) allo scopo di conservare integro lo stato degli impianti e mantenerne il corretto funzionamento, nonché garantire la sicurezza degli stessi, con sostituzione di apparecchi e materiali quando non possibili, o convenienti, le riparazioni.

2.0 – IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO

Conduzione e manutenzione impianti termici e di condizionamento

L'Appaltatore, alla data di presa in consegna degli impianti assume la funzione di Terzo Responsabile per svolgere tutte le attività previste dal DPR 412/93, dal D.P.R. 551/99, e dal D. Lgs. 115/2008. Con la consegna degli impianti assumerà quindi la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento di consumi energetici nonché ad assolvere alle prescrizioni di legge per conto della S.A. ed in particolare la dichiarazione e la tenuta del registro F-Gas come da D.P.R. 146/2018 e s.m.e i.

In qualità di Terzo Responsabile l'Appaltatore è tenuto a:

- assicurare una manutenzione tempestiva e razionale in grado di mantenere il massimo livello di efficienza degli impianti;
- firmare e compilare il “libretto di centrale” conformemente all’art. 11 comma 5, DPR 412/93, per accettazione della funzione di Terzo Responsabile dell'impianto ed in particolare dell'impegno dell'assunzione di responsabilità quale soggetto delle sanzioni amministrative previste dall'art. 34 comma 5, legge 10/91;
- garantire in ogni momento la disponibilità all'interno della centrale termica del relativo libretto, tale da essere consultabile dagli organi di controllo preposti;
- provvedere al rispetto dei limiti di esercizio degli impianti termici di cui all'art. 9 del DPR 412/93, per quanto attiene al periodo e durata giornaliera e modalità di attivazione degli impianti. In presenza di disposizioni di legge locali più restrittive l'Appaltatore dovrà attenersi a quest'ultime;
- provvedere alla conduzione degli impianti in modo da non superare i valori climatici ambientali termoigrometrici individuati per tipologia di edifici in base alla loro classe di appartenenza, fissati dall'art. 4 del DPR 412/93;
- assicurare che il rendimento di combustione non sia mai inferiore al limite di rendimento previsto dall'art. 11, comma 14 del DPR 412/93. Per gli impianti termici, di refrigerazione e cogenerazione centralizzati di potenza maggiore di 350 KW, la verifica dovrà essere effettuata almeno 2 volte l'anno; per i generatori di calore centralizzati di potenza minore di 350 KW almeno 1 volta l'anno. I rilievi dovranno essere registrati nel “libretto di centrale”;
- garantire in qualsiasi tempo una perfetta combustione nel rispetto dei limiti di emissione stabiliti dalla legge e dalla normativa vigente. Le misure relative ai parametri rilevati dovranno essere trascritte nel “Libretto di centrale”;
- rispettare quanto previsto dall'Amministrazione locale in materia di “bollino blu”: il tecnico dovrà compilare e firmare l'apposito “Rapporto di controllo di efficienza energetica” (REE) in duplice copia, di cui una da allegare al libretto di centrale ed una da inviare alla Regione, mediante caricamento sul supporto informatico messo a disposizione da quest'Ultima: sono a totale carico dell'Appaltatore il pagamento dei “bollini blu”;
- eseguire, prima, durante e dopo ogni gestione stagionale invernale della centrale termica, tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente che dovranno essere registrate sul libretto di centrale;

- garantire l'adeguatezza della dotazione tecnica, della professionalità e della conoscenza specifica del personale utilizzato per lo svolgimento di tutte le attività;
- assicurare l'individuazione e l'esecuzione della migliore sequenza temporale degli interventi manutentivi mediante controlli periodici programmati conformemente a quanto indicato nelle norme UNI, UNI - CTI, UNI - CIG e CEI;
- permettere la riduzione delle cause di interruzione dovute al normale svolgimento degli interventi manutentivi attraverso una corretta gestione delle attività di propria competenza;
- assicurare l'ottimizzazione dell'utilizzo degli impianti per prolungarne il ciclo di vita utile con l'effettuazione d'interventi programmati ed in coerenza con le caratteristiche degli stessi sia con il contenimento dei consumi energetici che con la riduzione dei guasti. A tal proposito alla fine di ogni anno, l'Appaltatore dovrà consegnare una relazione attestante lo stato degli impianti e le eventuali proposte di miglioramento;
- garantire il rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alle tipologie tecnologiche ed impiantistiche presenti nei fabbricati;
- provvedere al controllo, al mantenimento e al ripristino delle condizioni di illuminazione dei locali tecnici;
- mantenere in funzione, ove esistenti, le apparecchiature di depurazione e/o di addolcimento/trattamento dell'acqua da immettere nell'impianto, compresa la fornitura dei prodotti necessari per il funzionamento delle stesse apparecchiature (sale, pastiglie). Il fluido in circolazione deve essere in ogni tempo tale da non provocare danni agli impianti;
- provvedere al rispetto di quanto previsto dal DM 329/04 e di tutto quanto previsto in materia di attrezzature in pressione secondo il D.Lgs. n. 93 del 25 Febbraio 2000 (direttiva 97/23/CE);
- garantire lo svolgimento del servizio di riscaldamento in funzione delle esigenze della S.A., fermo restando le disposizioni di legge dettate dal DPR 412/93 e s.m.i. : il periodo di accensione degli impianti, la regolazione della temperatura e la regolazione della durata delle ore/giornata di riscaldamento. Orari e calendari saranno comunicati annualmente all'Appaltatore direttamente dall'Ufficio della Direzione dell'Esecuzione del Contratto; tali orari potranno subire variazioni ad insindacabile richiesta della S.A., senza che l'Appaltatore abbia nulla a pretendere;
- mantenere in funzione, gli impianti di condizionamento estivo;
- garantire la conduzione e gestione dei gruppi di cogenerazione (gruppo elettrogeno), ove presenti; l'accensione del gruppo elettrogeno, si intende comandato automaticamente dall'assenza di rete elettrica.

2.1 – Riferimenti normativi

- **Legge 13/07/1966, n. 615** Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico;
- **D.P.R. 22/12/1970, n. 1391** Regolamento di attuazione della Legge 13/07/1966 n. 615;
- **D.M. 01/12/1975** Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione (impianti ad acqua calda);
- **Legge 09/01/1991, n. 10** Norme di attuazione piano energetico;
- **D.P.R. 26/08/1993, n. 412** Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione della Legge 10/91;
- **D.P.R. 21/31/1999, n. 551** Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica agosto 1993, n. 412, in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici ai fini del contenimento dei consumi di energia;

- **D.P.R. 15 novembre 1996, n. 660** Regolamento per l'attuazione della direttiva 92/42/CEE concernente i requisiti di rendimento delle nuove caldaie ad acqua calda, alimentate con combustibili liquidi o gassosi;
- **D.M. 12 aprile 1996** Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi;
- **D.LGS. 25 Febbraio 2000, n. 93** Attuazione della direttiva 97/23/CE in materia di attrezzature a pressione;
- **D.M. 1 dicembre 2004, n. 329** Regolamento recante norme per la messa in servizio ed utilizzazione delle attrezzature a pressione e degli insiemi di cui all'articolo 19 del decreto legislativo 25 febbraio 2000, n. 93;
- **D. LGS. 19 agosto 2005, n. 192** Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- **D. LGS. 3 aprile 2006, n.152** Norme in materia ambientale;
- **DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37** Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- **D. LGS. 30 maggio 2008, n. 115** Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE;
- **D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74** Regolamento recante definizione dei 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 sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192;
- **UNI 10642 – 31/12/1997** Apparecchi a gas. Classificazione in funzione del metodo di prelievo dell'aria comburente e di scarico dei prodotti a combustione. (Codice ICS: 27.060.01);
- **UNI 7129** Imp. gas – progettazione, installazione e manutenzione;
- **UNI 7271 – 30/04/1988** Caldaie ad acqua funzionanti a gas con bruciatore atmosferico. Prescrizioni di sicurezza;
- **UNI 7271 FA 1– 90 – 30/04/1990** Caldaie ad acqua funzionanti a gas con bruciatore atmosferico. Prescrizioni di sicurezza;
- **UNI 7271 FA 2 – 91 – 31/12/1991** Caldaie ad acqua funzionanti a gas con bruciatore atmosferico. Prescrizioni di sicurezza;
- **UNI 7357** Calcolo dispersioni edifici;
- **UNI 8364 – 28/02/84** Impianti di riscaldamento. Controllo e manutenzione;
- **UNI 9182** Dimensionamento utenze impianti termici;
- **UNI 9893 – 31/12/1991** Caldaie ad acqua funzionanti a gas corredate di bruciatore atmosferico con ventilatore nel circuito di combustione. Prescrizioni di sicurezza;
- **UNI 9893 FA 1– 94 – 30/06/1994** Caldaie ad acqua funzionanti a gas corredate di bruciatore atmosferico con ventilatore nel circuito di combustione. Prescrizioni di sicurezza;
- **UNI 10435 – 30/06/1995** Impianti di combustione alimentati a gas con bruciatori ad aria soffiata diportata termica nominale maggiore di 35 kW. Controllo e manutenzione;
- **UNI 10436 – 30/06/1996** Caldaie a gas di portata termica nominale non maggiore di 35 kW. Controllo e manutenzione;
- **UNI 10642 – 31/12/1997** Apparecchi a gas. Classificazione in funzione del metodo di prelievo dell'aria comburente e di scarico dei prodotti a combustione; **UNI 10784 – 31/01/1999** – Caldaie ad acqua alimentate a gas con bruciatore atmosferico – Prese per la misurazione in opera del rendimento di combustione;

- **UNI EN 297:1996/A3 – 31/03/1998** Caldaie di riscaldamento centralizzato alimentate a combustibili gassosi – Caldaie di tipo BII e BIIBS equipaggiate con bruciatore atmosferico con portata termica nominale minore o uguale a 70 kW;
- **UNI EN 297:1996/A5 – 31/05/2000** Caldaie di riscaldamento centralizzato alimentate a combustibiligassosi – Caldaie di tipo BII e BIIBS equipaggiate con bruciatore atmosferico, con portata termica nominale minore o uguale a 70 kW;
- **UNI EN 297:1997/A2 – 30/11/1997** Caldaie di riscaldamento centralizzato alimentate a combustibili gassosi. Caldaie di tipo BII e BIIbis equipaggiate con bruciatore atmosferico con portata termica nominale minore o uguale a 70 kW;
- **UNI EN 303- I – 31/12/1994** Caldaie per riscaldamento. Caldaie con bruciatori ad aria soffiata. Terminologia, requisiti generali, prova e marcatura;
- **UNI EN 625 – 31/12/1996** Caldaie a gas per riscaldamento centrale. Prescrizioni specifiche per la funzione acqua calda sanitaria delle caldaie combinate con portata termica nominale non maggiore di 70 kW;
- **UNI 10339 - 30/06/95** Impianti aeraulici al fini di benessere. Generalità, classificazione e requisiti;
- **UNI 10346 - 30/11/93** Riscaldamento e raffrescamento degli edifici. Scambi d'energia termica tra terreno e edificio;
- **UNI 10347 - 30-11-93** Riscaldamento e raffrescamento degli edifici. Energia termica scambiata tra una tubazione nell'ambiente circostante;
- **UNI 10349 - 30-04-94** Riscaldamento e raffrescamento degli edifici. Dati climatici;
- **UNI 10381-1 - 31-5-96** Impianti aeraulici. Condotte;
- **UNI 10381-2 - 31-05-96** Impianti aeraulici. Componenti di condotte. Classificazioni, dimensioni e caratteristiche costruttive;
- **UNI 7740 - 31-12-77** Separatori aeraulici. Termini e definizioni;
- **UNI 7741 - 31-12-77** Separatori ed agglomeratori elettrostatici per impianti di climatizzazione. Classificazione e regole per l'ordinazione;
- **UNI 7831 - 31-07-78** Filtri d'aria per particelle, a secco e ad umido. Classificazione e dati per l'ordinazione;
- **UNI 7940-1 - 30-09-79** Ventilconvettori. Condizioni di prova e caratteristiche;
- **UNI 7940-2 - 30-09-79** Ventilconvettori. Metodi di prova;
- **UNI 7940/I FA 243-88 - 30-04-88** Foglio di aggiornamento n. I alla UNI 7940 parte I (set. 1979); Ventilconvettori condizioni di prova e caratteristiche;
- **UNI 8062 - 31-07-80** Gruppi di termoventilazione. Caratteristiche e metodo di prova;
- **UNI 8199 - 30-11-98** Collaudo acustico degli impianti di climatizzazione e ventilazione;
- **UNI 8728 - 28-02-88** Apparecchi per la diffusione dell'aria. Prova di funzionalità;
- **UNI 9953 - 31-03-93** Recuperatori di calore aria-aria negli impianti di condizionamento dell'aria;
- **UNI EN 378-1- 30-11-96** Impianti di refrigerazione e pompe di calore. Requisiti di sicurezza ed ambientali;
- **UNI EN 779 - 31-03-95** Filtri d'aria antipolvere per ventilazione generale. Requisiti, prove, marcatura;
- **UNI EN 814-1 - 28-02-99** Condizionatori e pompe di calore con compressore elettrico – Raffreddamento - Termini, definizioni e designazione;
- **UNI EN 814-2 - 28-02-99** Condizionatori e pompe di calore con compressore elettrico – Raffreddamento – Prove requisiti per la marcatura;
- **UNI EN 814-3 - 28-02-99** Condizionatori e pompe di calore con compressore elettrico – Raffreddamento – Requisiti.
- **UNI EN ISO 11820 - 31-01-99** Misurazioni su silenziatori in sito;

- **UNI ENV 12097 - 30-04-99** Ventilazione negli edifici – Rete delle condotte – Requisiti relativi ai componenti atti a facilitarla manutenzione delle reti delle condotte;
- **UNI ENV 12102, - 28-02-98** Condizionatori, pompe di calore e deumidificatori con compressori azionati elettricamente;
- **UNI ENV 328 - 31-10-93** Scambiatori di calore. Procedure di prova per stabilire le prestazioni delle batterie di raffreddamento dell'aria d'impianti per la refrigerazione;
- **UNI 5634:1997** Impianti di alimentazione e distribuzione d'acqua fredda e calda - Criteri di progettazione, collaudo e gestione.

2.2 – Conduzione/sorveglianza, manutenzione ordinaria e straordinaria impianti Termici e di Condizionamento

Per la cadenza temporale della manutenzione ordinaria si veda **Allegato 4** nel quale si elencano le attività in capo all'Appaltatore da svolgere per il corretto utilizzo e mantenimento in efficienza degli impianti termici e di condizionamento.

La **manutenzione correttiva o straordinaria** dovrà essere eseguita tutte le volte che emerge un guasto accidentale (sia esso segnalato dalla S.A o rilevato dallo stesso Appaltatore in fase di sorveglianza o di controllo periodico) allo scopo di ripristinare le condizioni di funzionalità degli impianti con sostituzione di apparecchi e materiali, quando le riparazioni sono non possibili o convenienti, poiché obsoleti, a fine ciclo vita, a seguito di atti vandalici o di eventi atmosferici.

3.0 IMPIANTO DI AUTOMAZIONE PORTE CANCELLI E BARRIERE AUTOMATICHE

Manutenzione Impianti di automazione porte, cancelli e barriere automatiche

Nella presente categoria sono inserite tutte le manutenzioni atte alla verifica dell'efficienza, delle norme di sicurezza e all'eventuale ripristino nel caso di riscontrate anomalie di funzionamento relativamente a:

- tornelli con tessere magnetiche
- porte automatiche
- scale meccanizzate
- sbarre
- cancelli elettrificati (carrabili e pedonali)

L'impresa dovrà mantenere costantemente tutti gli impianti, le porte, le barriere e i cancelli, ad essa affidati in stato di piena efficienza e funzionamento, sia nel loro complesso, sia in ogni loro singola parte e componente. Dovrà pertanto provvedere, sotto la sua piena e completa responsabilità, ad ottemperare a tutte le prescrizioni poste dalla normativa vigente in materia di porte automatiche, cancelli automatici, barriere.

Nel corso dell'appalto devono essere effettuati gli interventi di verifica e manutenzione, a seconda della necessità dei singoli impianti con cadenza come indicata nel presente Capitolato e sulla base della normativa vigente in materia.

3.1 – Riferimenti normativi

I principali riferimenti normativi da tener presente per il servizio di manutenzione degli impianti di automazione porte, cancelli e barriere automatiche sono:

- **DECRETO LEGISLATIVO 9 APRILE 2008, n. 81** Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- **D.M. 22 gennaio 2008 n° 37** Regolamento di riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;

- **Direttiva Macchine** – vers. 2006/42/CE;
- **Direttiva Compatibilità Elettromagnetica (EMC)** – vers. 2004/108/CE;
- **Direttiva Bassa Tensione (BT)** – vers. 2006/95/CE;
- **NORMA EN 13241-I** Cancelli e porte industriali, commerciali e residenziali - Norma di prodotto;
- **NORMA EN 12453** Cancelli e porte industriali, commerciali e residenziali - Sicurezza nell'uso delle porte motorizzate - Requisiti;
- **NORMA EN 12445** Cancelli e porte industriali, commerciali e residenziali - Sicurezza nell'uso delle porte motorizzate - Metodi di prova;
- **NORMA UNI EN 12978** Dispositivi di sicurezza per porte e cancelli automatizzati.

3.2 – Sorveglianza, manutenzione ordinaria e straordinaria impianto di automazione porte, cancelli e barriere automatiche.

Per la cadenza temporale della manutenzione si veda **Allegato 4** nel quale si elencano le attività in capo all'Appaltatore da svolgere per il corretto utilizzo e mantenimento in efficienza degli impianti di automazione porte, cancelli e barriere automatiche.

La **manutenzione straordinaria** (a guasto) dovrà essere eseguita, durante la vita degli impianti, tutte le volte che emerge un'avaria (sia essa segnalata dalla S.A o rilevata dallo stesso Appaltatore in fase di sorveglianza o di controllo periodico) al fine di ripristinare le condizioni di efficienza comprensive dei materiali di ricambio, siano essi guasti, obsoleti, a fine ciclo vita, a seguito di atti vandalici o di eventi atmosferici. I materiali di ricambio dovranno essere originali o comunque compatibili e certificati tali, sotto la responsabilità della Ditta appaltatrice.

PARTE QUINTA: PROCESSI E STRUMENTI PER LA GESTIONE DEI SERVIZI

ART. I – Gestione Sorveglianza e Manutenzione Programmata

Per ciascun Edificio, l'Impresa dovrà trasmettere alla S.A. la **programmazione annuale** dell'attività di Sorveglianza e degli Interventi Manutentivi Programmati (**Piano di manutenzione programmata**).

Il **Piano di manutenzione programmata proposto, con riferimento all'Allegato 4**, dovrà essere redatto nel rispetto delle norme e leggi vigenti per ciascun impianto che fungeranno da riferimento primario, unitamente all'Allegato 4 del presente Capitolato che deve essere inteso come un progetto di massima comprendente le operazioni manutentive fondamentali. La **manutenzione programmata proposta dall'Appaltatore** non potrà che essere migliorativa e dovrà essere approvata dalla S.A.. L'Appaltatore è comunque tenuto ad integrare la programmazione, ancorché già approvata, in qualunque momento a semplice richiesta della S.A. senza che l'Appaltatore possa avere nulla a che pretendere.

Per ciascuna attività l'Appaltatore dovrà assegnare un numero identificativo, il tipo di attività con la relativa descrizione, la periodicità, la data programmata per l'esecuzione e la qualifica dell'addetto assegnato. Per la programmazione iniziale, da trasmettere 10 gg prima della presa in carico degli edifici, si dovrà tener conto della seguente calendarizzazione, dalla data di inizio del servizio:

- a) per le attività per le quali non è prevista una cadenza normativa e per le attività con cadenza prevista dalla norma di cui non è nota la data di ultima esecuzione:
 - ✓ attività con cadenza mensile/bimensile/trimestrale: la prima da effettuarsi entro 20 gg;
 - ✓ attività con cadenza semestrale: la prima da effettuarsi entro 40 gg;
 - ✓ attività con cadenza annuale: la prima da effettuarsi entro 60 gg;
 - ✓ attività con cadenza biennale: la prima da effettuarsi entro 90 gg;
- b) per le attività con cadenza prevista dalla norma di cui è nota la data di ultima esecuzione la programmazione può tener conto di tale data.

La Stazione Appaltante per la gestione delle attività manutentive si avvarrà di un sistema informativo fornito dall'Appaltatore, questo contribuirà al punteggio in ragione dei criteri di valutazione. E' a totale carico dell'Appaltatore l'inserimento, nel sistema, delle attività manutentive programmate.

Spetterà inoltre all'Appaltatore, entro 10 gg prima dell'inizio di ciascun mese, inserire all'interno della programmazione il nominativo dell'addetto assegnato alla singola attività. E' facoltà inoltre dell'appaltatore, apportare eventuali correzioni alla programmazione mensile, che dovrà in ogni caso essere comunicata entro i tempi di cui sopra, alla S.A. per la sua accettazione.

L'Appaltatore dovrà, in occasione di ciascuna visita, rendicontare la visita manutentiva stessa, attraverso la Scheda di Manutenzione, su cui andrà annotato:

1. anagrafica dell'immobile coinvolto;
2. nome dell'Impresa esecutrice (Appaltatore, Subappaltatore);
3. anagrafica dell'impianto/elemento oggetto della manutenzione;
4. data prevista per l'esecuzione della manutenzione;
5. la data effettiva, ed ora di inizio e fine, intervento;
6. il nominativo del manutentore o tecnico;
7. eventuali misurazioni strumentali effettuate;
8. ogni altra osservazione utile (anomalie riscontrate, materiali sostituiti, etc).

L'Appaltatore è altresì tenuto ad inserire nel sistema informativo, per ogni attività manutentiva eseguita, la relativa Scheda di Manutenzione.

ART. 2 – Gestione richieste di intervento per guasto (manutenzione straordinaria)

L'Appaltatore deve garantire tramite il proprio Call Center la ricezione e gestione delle richieste di intervento inoltrate dalla Stazione Appaltante (di norma per il tramite dell'Help Desk), oltre a garantire l'intervento immediato del personale in reperibilità in seguito a guasti gravi o eventi accidentali e straordinari che determinano situazioni di pericolo immediato a persone o cose, danno grave al patrimonio immobiliare o che, se non tempestivamente gestite, possono provocare un blocco totale dell'operatività dell'immobile.

In caso di indisponibilità temporanea dell'Help Desk, o in tutti i casi che la S.A. lo ritenga opportuno, la richiesta può essere veicolata anche attraverso chiamata telefonica, ed è onere dell'Appaltatore tenere traccia delle chiamate telefoniche ricevute, tramite il proprio Call Center.

Ad ogni richiesta di intervento viene assegnato un "codice priorità" in base all'importanza ed all'urgenza.

ART. 3 – Priorità e tempi di intervento

In linea di principio gli interventi di manutenzione a guasto si possono suddividere in:

Interventi indifferibili, a cui verrà assegnato il codice "**rosso**" o "**arancione**"

Interventi programmabili, a cui verrà assegnato il codice "**verde**" o "**bianco**"

Il codice assegnato ad ogni richiesta di intervento, in base all'importanza e all'urgenza, viene determinata sulla scorta degli esempi chiarificatori sotto riportati; tale elenco è puramente indicativo, in quanto rimane sempre in capo alla S.A. l'attribuzione della priorità:

Codice Rosso – Tempo di intervento: 30 minuti

Interventi su chiamata da eseguirsi con immediatezza, **per situazioni connesse alla sicurezza delle persone o causare danni gravi agli impianti manutentivi**. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo:

- In caso di principio di incendio, in ausilio ai VVFF;
- Mancanza completa di illuminazione;
- Fughe di gas;

Codice Arancione – Tempo di intervento: 3 ore

Interventi su chiamata da eseguirsi con celerità, che derivino da situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone e/o causare danni alle cose.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo:

- Mancanza parziale alimentazione elettrica;
- Riscaldamento anomalo dei quadri;
- Rumorosità anomala proveniente dagli impianti;
- Blocco serratura elettriche di accesso.

La procedura **Codice Rosso** e **Codice Arancione** prevede una prima segnalazione del personale addetto alla portineria contattando il personale reperibile della S.A. e il personale reperibile dell'Appaltatore. In seguito alla segnalazione telefonica, il Reperibile della S.A. procederà al riscontro con gli operatori dell'Appaltatore, determinando le modalità operative e di intervento immediato. L'operatore dell'Appaltatore dovrà recarsi nel luogo di intervento nell'arco di **mezz'ora (per il Codice Rosso) e comunque non superiore alle 3 ore (per il Codice Arancione)**, a seconda della gravità dell'avvenimento.

Per gli interventi con Codice Rosso e Arancione se non possono concludersi con immediatezza, per fatti oggettivi, con il ripristino prestazionale originario, dovranno essere garantite condizioni equivalenti di sicurezza.

Codice Verde – Tempo di intervento: 72 ore

Interventi che derivino da situazioni che pregiudicano il normale utilizzo dei servizi garantiti al personale della S.A..

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo:

- Malfunzionamento di parti di impianto di riscaldamento o condizionamento;
- Sostituzione lampade esaurite, con particolare riguardo a quelle di emergenza;
- Ogni altro intervento di natura impiantistica.

Codice Bianco - Tempo di intervento: 10 giorni

Interventi che derivino da situazioni di non urgenza e pregiudizio, e pertanto tutti quelli non rientranti nel codice rosso, arancione o verde.

Per ciascuna richiesta di intervento inoltrata dalla S.A. per il tramite dell'Help Desk, con riferimento al codice verde e bianco, l'Appaltatore dovrà inserire la data programmata per l'intervento e la data di effettiva chiusura dell'intervento. Il mancato ripristino prestazionale, nei tempi previsti dal codice assegnato, dovrà essere adeguatamente motivato nell'apposito campo presente nel gestionale lavori e fungerà da verbale. In questo sarà precisata la nuova tempistica necessaria che l'S.A., a suo insindacabile giudizio, validerà per accettazione.

L'Appaltatore è altresì tenuto ad inserire, nel software di gestione, per ciascun intervento a guasto la relativa Scheda di Manutenzione.

ART. 4 – Customer satisfaction

L'Amministrazione svolge le attività che competono ad una agenzia regionale e in tale ambito offre numerosi servizi alle imprese dell'Incubatore, assistite e non; nell'offrire questi servizi utilizza degli edifici che devono essere mantenuti: le attività manutentive sono oggetto del presente appalto e una non corretta attuazione dello stesso incide direttamente sulla qualità dei servizi erogati dall'Amministrazione alle imprese assistite ed al proprio personale.

E' pertanto richiesta un'attività che verifichi, con cadenze prestabilite, il grado di soddisfazione degli "utenti".

Tra gli utenti sono da considerare sia le imprese incubate che lo stesso personale dell'Amministrazione che opera all'interno delle strutture.

L'organizzazione dell'attività di "customer satisfaction" viene lasciata all'Impresa la quale, in sede di offerta, formula una proposta per valutare il grado di soddisfazione dell'utenza; nel formulare la proposta deve tener conto di quali sono le esigenze dei vari utenti, della facilità e completezza con cui avere delle risposte dagli utenti, del modo con cui raggiungere il maggior numero di utenti, della chiarezza e dell'oggettività delle domande, della semplicità nel rispondere, dell'oggettività delle risposte, della facilità dell'elaborazione dei dati,

della semplicità nell'individuare traguardi nel livello di soddisfazione e nella semplicità e oggettività della verifica dei risultati per valutare se detti traguardi sono stati raggiunti o meno.

PARTE SESTA: PRESCRIZIONI GENERALI E PENALI

ART. 1 – Modalità operative

L'Appaltatore, nell'esecuzione delle attività:

- dovrà rispettare scrupolosamente, oltre al presente Capitolato, per quanto applicabili tutte le disposizioni contenute nelle Leggi, Regolamenti, Circolari e Normative Tecniche vigenti (UNI, ecc.), che comunque trattino della materia, anche se non esplicitamente menzionate nel testo del presente Capitolato, nonché le buone regole dell'arte;
- dovrà attenersi alle direttive operative della Committenza;
- dovrà eseguire esclusivamente quelle prestazioni disposte in conformità al presente Documento.

L'Appaltatore dovrà assicurare che le attrezzature e le macchine impiegate:

- siano usate e mantenute in modo da evitare accidentali versamenti al suolo o altre situazioni di pericolo per l'ambiente;
- arrechino il minore disturbo sonoro al personale della Committenza eventualmente presente in loco; tutti gli strumenti di misura utilizzati dall'Appaltatore dovranno essere in buono stato di conservazione, dovranno avere le caratteristiche idonee al tipo di misura come richiesto dalle norme tecniche, inoltre dovranno essere tarati e certificati in conformità alla norma ISO 9000.

L'Appaltatore, su richiesta della S.A., dovrà fornire copia dei certificati di taratura degli strumenti utilizzati per le misure ufficiali, in alternativa dovrà dimostrare che la taratura dello strumento utilizzato è in corso di validità.

La S.A. si riserva la possibilità di verificare a campione l'esattezza delle misure tecniche, anche con propri strumenti, se i valori non dovessero corrispondere, l'Appaltatore dovrà ripetere tutte le misure a semplice richiesta della stessa.

L'Appaltatore, nell'ambito del servizio, dovrà inoltre:

- provvedere alla protezione, con teli o carta, di tutte le parti che possono sporcarsi durante l'esecuzione delle attività oggetto dell'appalto, nonché allo sgombero, ad attività ultimate, di ogni opera provvisoria, materiali, residui, detriti e rifiuti in genere e dovrà provvedere alle pulizie delle aree di lavoro sporcate durante le attività e gli interventi;
- provvedere al trasporto, in luoghi indicati dalla S.A., al recupero, ed eventualmente al reimpiego, di tutti i materiali, apparecchiature e loro parti che la S.A., a suo insindacabile giudizio, ritenesse riutilizzabili;
- provvedere all'ottenimento delle autorizzazioni rilasciate dai vari Enti per l'esecuzione delle attività a canone o extra-canone (es. occupazione suolo pubblico, etc).

ART. 2 – Materiali e apparecchiature

I materiali e le apparecchiature che l'Appaltatore impiegherà dovranno essere conformi, oltre alle prescrizioni contrattuali, anche a quanto stabilito da Leggi, Regolamenti, Circolari e Normative

Tecniche vigenti (UNI, CEI ecc.), anche se non esplicitamente menzionate. In ogni caso essi dovranno essere di prima scelta, delle migliori qualità esistenti in commercio, nonché di larga diffusione. Dovranno inoltre possedere caratteristiche adeguate al loro impiego ed essere idonei al luogo di installazione.

Salvo diverse disposizioni della S.A., nei casi di sostituzione i nuovi componenti, muniti della necessaria documentazione tecnica dovranno essere analoghi (qualità, caratteristiche, tipologia e colore) a quelli preesistenti: per comprovati motivi, in particolare nel caso di componenti non più reperibili sul mercato, l'Appaltatore dovrà effettuare un'accurata ricerca al fine di reperirne i più simili a quelli da sostituire sia a livello tecnico-funzionale che estetico.

Tutti i materiali, dovranno essere sottoposti, prima del loro impiego, all'esame della S.A. affinché essi siano riconosciuti idonei e dichiarati accettabili.

L'accettazione dei materiali, delle apparecchiature e degli impianti è vincolata dall'esito positivo di tutte le verifiche prescritte dalle norme o richieste dalla S.A., che potrà effettuare in qualsiasi momento (preliminarmente o anche ad impiego già avvenuto) gli opportuni accertamenti, visite, ispezioni, prove, analisi e controlli. Tutte le spese relative alle prove su materiali ed apparecchiature di nuova installazione, previste dalle normative vigenti, sono a carico dell'Appaltatore.

L'Appaltatore dovrà provvedere, a proprie spese e nel più breve tempo possibile, all'allontanamento dal cantiere ed alla sostituzione di eventuali componenti ritenuti non idonei dalla S.A..

L'accettazione dei materiali da parte della S.A. non esonera l'Appaltatore dalle responsabilità che gli competono per il buon esito dell'intervento.

I componenti di nuova installazione dovranno riportare la marcatura CE, quando previsto dalle norme vigenti.

ART. 3 – Impiego di prodotti chimici e gestione rifiuti

Tutti i prodotti chimici (vernici, solventi, additivi, ecc.) che saranno impiegati dall'Appaltatore dovranno essere conformi ai requisiti di sicurezza prescritti dalle leggi e norme vigenti in materia. Gli stessi dovranno essere usati con le cautele e le protezioni antinfortunistiche prescritte dalle citate norme in modo da non causare danni a chi le impiega, a terzi ed alle cose.

Qualora richiesto dalla legge i prodotti chimici usati dovranno essere approvati dal Ministero della Sanità ed il personale addetto al loro impiego dovrà essere in possesso delle autorizzazioni prescritte.

I prodotti chimici potranno essere approvvigionati in cantiere esclusivamente per le quantità destinate al consumo giornaliero.

Tutti i materiali derivanti da attività di conduzione e di manutenzione programmata, ordinaria e straordinaria, presso gli immobili oggetto dell'appalto sono da considerarsi parte integrante del ciclo produttivo dell'Appaltatore, il quale risulta pertanto Produttore dei Rifiuti e dovrà provvedere a proprio carico al loro smaltimento in ottemperanza alle norme in materia vigenti in base alla loro classificazione.

All'Appaltatore, pertanto, rimangono in capo gli oneri e la responsabilità relativi alla classificazione dei rifiuti ed al loro trasporto e smaltimento in base alla classificazione medesima, nel pieno rispetto della normativa vigente e garantendone comunque la tracciabilità (registro di carico – scarico, formulari, iscrizione al Sistri, etc.).

I rifiuti prodotti dalla manutenzione non potranno mai e per nessuna ragione essere depositati in maniera temporanea presso gli Edifici della S.A..

ART. 4 – Energia elettrica - acqua

L'acqua e l'energia elettrica potranno essere prelevate dall'Appaltatore unicamente dai punti di erogazione, adeguandosi al tipo di prese e curandone la conservazione d'uso.

L'Appaltatore dovrà utilizzare macchinari alimentati alle tensioni disponibili (normalmente 220 V monofase o trifase 380 V).

L'Appaltatore dovrà provvedere, senza compenso a parte, all'eventuale distribuzione in cantiere di acqua ed energia elettrica secondo le proprie esigenze.

ART. 5 – Dichiarazioni e certificazioni

L'Appaltatore dovrà fornire alla conclusione di ogni singolo intervento eseguito, la documentazione prevista dalle normative vigenti, consistenti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nella:

- “Dichiarazione di corretta posa in opera per elementi separanti” (di cui al punto I dell'allegato II al D.M. 4 maggio 1998);
- “Dichiarazione di corretta posa in opera delle porte e delle chiusure classificate ai fini della resistenza al fuoco” (di cui al punto 2 dell'allegato II al D.M. 4 maggio 1998);

- Copie dei documenti di trasporto (bolle di accompagnamento), quando espressamente richiesti dalla S.A.;
- Dichiarazione di conformità ai sensi del DM 37/08.

L'Appaltatore in tutti i casi previsti dalla legge dovrà fornire alla conclusione di ogni singolo intervento qualsiasi altra dichiarazione o certificazione prevista dalle norme, in seguito a semplice richiesta della S.A..

Fino a quando l'Appaltatore non avrà consegnato la Dichiarazione di Conformità ai sensi della Legge 37/08, o qualsiasi altra dichiarazione o certificazione prevista dalle norme, l'intervento non sarà considerato concluso e conseguentemente saranno applicate le penalità previste in caso di ritardi.

Per le nuove apparecchiature installate e per i nuovi impianti realizzati l'Appaltatore dovrà predisporre un fascicolo con chiare istruzioni per l'uso ordinario, le verifiche e la manutenzione periodica da effettuare.

Qualsiasi dichiarazione, certificazione o documentazione richiesta dovrà essere fornita alla S.A. senza alcun ulteriore compenso.

ART. 6 – Visite, ispezioni e collaudi in corso d'opera

La Stazione Appaltante si riserva la possibilità di verificare in qualsiasi momento l'operato dell'Appaltatore mediante visite ispettive e collaudi, per i quali si avvale del proprio Ufficio D.E.C. (Direzione dell'Esecuzione del Contratto), ma anche di professionisti od aziende esterne.

Schematicamente, a titolo esplicativo ma non esaustivo, si distinguono:

A) Visite ispettive, di norma eseguite dall'Ufficio del DEC, anche autonomamente e senza il coinvolgimento dell'Appaltatore, finalizzate a verificare:

- esistenza dei requisiti normativi e dell'idoneità tecnico – professionali delle figure professionali dell'Appaltatore (responsabile d'esercizio degli impianti, conduttore centrali termiche, etc.);
- presenza e corretta tenuta del Registro Dichiarazioni F-GAS e di tutta la documentazione prevista per legge;
- coerenza degli interventi eseguiti e certificati con le Schede di Manutenzione inserite nel sw di gestione;
- coerenza della mappatura con lo stato dei luoghi;
- corretta esecuzione dei servizi contrattuali e del rispetto delle tempistiche previste;
- tutta la documentazione contrattuale a carico dell'Appaltatore;
- pulizia dei locali oggetto degli interventi;
- rispetto degli adempimenti relativi alla Salute e Sicurezza sul Lavoro;
- etc.

B) Collaudi eseguiti da professionisti o Società terze alla presenza di un incaricato dell'Appaltatore, nel corso dei quali, oltre alle attività descritte al punto precedente, vengono eseguite:

- verifiche tecniche sugli impianti volte ad accertarne la corretta manutenzione;
- misurazioni sui parametri di funzionamento di impianti ed apparecchiature.

L'Appaltatore dovrà assicurare la più ampia disponibilità nell'illustrare il proprio operato, fornire la documentazione tecnica prevista, mettere a disposizione i propri tecnici per consentire al personale incaricato dalla S.A. di eseguire le verifiche sugli impianti, nonché, qualora richiesto, predisporre gli impianti e le apparecchiature per permettere l'esecuzione di misurazioni, prove, simulazioni di funzionamento.

Qualora nel corso dell'ispezione dovessero emergere delle situazioni di inadempienza da parte dell'Appaltatore e/o di non rispondenza alle norme contrattuali, la S.A., direttamente o tramite le Società/Professionisti all'uopo incaricati, provvederà a notificare all'Appaltatore l'esito negativo del collaudo; quest'ultimo, entro 10 (dieci) giorni, dovrà notificare le proprie contro deduzioni a supporto del proprio buon operato.

ART. 7 – Adempimenti in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro

7.1 – Informazione e formazione dei lavoratori e DPI

L'Appaltatore, in ottemperanza alle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (Dlgs 81/08 e ss.mm.ii.) dovrà provvedere affinché tutto il personale che eseguirà i servizi di cui al presente Capitolato, abbia ricevuto una adeguata informazione e formazione sui rischi specifici propri della loro attività, nonché sulle misure di prevenzione e protezione da adottare in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e di tutela dell'ambiente; dovrà dotare il proprio personale di adeguati dispositivi di protezione Individuali e collettivi (ad es. elmetti, cinture di sicurezza, guanti, occhiali di sicurezza, ecc.) in relazione alla tipologia delle attività oggetto dei servizi di cui al presente capitolato.

7.2 – Informazione sui rischi specifici

La Stazione Appaltante, attraverso persona idonea (Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, Responsabile Unico del Procedimento, Direttore dell'esecuzione del contratto o altri espressamente incaricati dalla S.A.), fornirà preventivamente all'Appaltatore dettagliate Informazioni sui rischi specifici esistenti nell'area in cui è destinato ad operare ed in relazione all'attività oggetto di appalto, al fine di consentire all'Appaltatore stesso l'adozione delle misure di prevenzione e di emergenza più idonee.

L'Appaltatore si impegna a portare a conoscenza di tali rischi i propri addetti destinati a prestare la loro opera nell'area predetta, a controllare l'applicazione delle misure di prevenzione e a sviluppare un costante controllo durante l'esecuzione delle attività.

La Stazione Appaltante, al fine di fornire informazione sui rischi da interferenza, allega il DUVRI.

La Stazione Appaltante, inoltre, nel corso dell'esecuzione dell'appalto si riserverà la facoltà di redigere degli ulteriori DUVRI di aggiornamento o in occasione di attività di particolare rilievo/complessità.

7.3 – Piano operativo di sicurezza

L'Appaltatore dovrà predisporre un Piano Operativo di Sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/08 che recepisca integralmente tutte le informazioni contenute all'interno del DUVRI redatto dalla Stazione Appaltante (la redazione del POS dovrà essere effettuata anche in occasione di eventuali aggiornamenti o nel caso in cui la Stazione Appaltante rediga DUVRI specifici per attività complesse). Copia del Piano di Sicurezza dovrà essere consegnata al Responsabile della Sicurezza ed ai Rappresentanti dei Lavoratori dell'Appaltatore, nonché al Responsabile del Procedimento/Direttore dell'Esecuzione della S.A. entro 7 giorni naturali dalla consegna del DUVRI e comunque prima dell'inizio delle attività.

ART. 8 – Penali ed altre misure a carico dell'appaltatore

Per le inadempienze relative all'attività del presente Capitolato, fatto salvo l'eventuale risarcimento del maggior danno subito, la Stazione Appaltante, oltre ai casi previsti dalla normativa vigente, si riserva la facoltà di applicare le seguenti penali:

Ambito	Inadempienza	Importo Penale
Presa in carico impianti/immobili	Ritardo nella presa in carico	350,00 € al giorno lavorativo
Verbale di "Presa in consegna"	Ritardo nella redazione e sottoscrizione del verbale di	350,00 € al giorno lavorativo

	“Pres in consegna” degli impianti/immobili	
Manutenzione a guasto	Ritardo “R” per manutenzione a guasto segnalata con “Codice Rosso”	250,00 € per 30min < R < 120min
Manutenzione a guasto	Ritardo “R” per manutenzione a guasto segnalata con “Codice Arancione”	250,00 € per 3h < R < 6h
Manutenzione a guasto	Ritardo per manutenzione a guasto segnalata con “Codice Verde”	100,00 € al giorno naturale
Manutenzione a guasto	Ritardo per manutenzione a guasto segnalata con “Codice Bianco”	100,00 € al giorno naturale
Manutenzione a guasto	Il ritardato intervento per il “Codice Rosso” superiore ai 120 minuti è assimilato a mancato intervento	1.000,00 € ad evento
Manutenzione a guasto	Il ritardato intervento per il “Codice Arancione” superiore alle 6 h è assimilato a mancato intervento	500,00 € ad evento
Manutenzione programmata	Ritardo nell’esecuzione delle attività	300,00 € al giorno naturale

	pianificate per il mese di manutenzione programmata	
Manutenzione programmata e/o a guasto	Mancata esecuzione attività manutentiva	Addebito intervento sostitutivo maggiorato del 20%
Reperibilità	Mancata risposta alla chiamata telefonica	250,00 € per inadempimento
Libretti di centrale/impianto	Mancata compilazione per ogni verifica e/o manutenzione	150,00 € per inadempimento
Documentazione di Legge o prevista dal Contratto	Mancata consegna	500,00 € per inadempimento
Scheda di manutenzione	Mancato inserimento nel sw della Scheda di Manutenzione per ciascuna attività	100,00 € per inadempimento
Piano di manutenzione programmata	Ritardo nell'inserimento della programmazione annuale nel sw	250,00 € al giorno lavorativo
Piano di manutenzione programmata	Ritardo nell'aggiornamento della programmazione come da indicazioni della S.A.	150,00 € al giorno lavorativo
Disposizioni impartite dal DEC	Per mancato o ritardato ingiustificato avvio dell'intervento	150,00 € al giorno lavorativo
Mappatura	Ritardo nella consegna elaborati o dati largamente incompleti o	150,00 € al giorno lavorativo

	errati	
Personale impiegato	Difformità rispetto l'orario o ai requisiti del personale impiegato	200,00 € ora di difformità
Personale impiegato per attività extra-canone (Tipologia e)	Utilizzo del personale impiegato per le attività a canone	200,00 € ora di difformità
Dotazioni del personale	Utilizzo divisa, cartellino aziendale, DPI, dotazioni di misurazione	200,00 € per singolo inadempimento
Gestione rifiuti	Stoccaggio o gestione impropria dei rifiuti	350,00 € per inadempimento
Piano Operativo di Sicurezza (POS)	Ritardo nella redazione e consegna alla S.A.	350,00 € al giorno naturale

La comunicazione delle penali avverrà previa contestazione scritta degli inadempimenti da parte del Responsabile Unico del Procedimento con possibilità per l'Appaltatore di presentare proprie osservazioni e giustificazioni entro i 15 gg successivi. La negativa valutazione delle controdeduzioni comporterà la diretta applicazione delle predette penali, il cui importo verrà portato in detrazione alla prima liquidazione del compenso, successiva alle rilevazioni di inadempienza.

In considerazione della particolare natura ed importanza dei servizi affidati all'Appaltatore, la Stazione Appaltante, riterrà l'Appaltatore nel complesso delle sue attività altresì gravemente mancante e quindi passibile di risoluzione contrattuale, previa formale diffida nelle forme di legge, nei casi indicati di seguito:

- mancanze gravi nel funzionamento degli impianti, riscontrate sino a tre volte nel corso dell'anno e regolarmente contestate dalla S.A. senza che l'Appaltatore si sia attivato per la risoluzione della problematica;
- sospensione totale del funzionamento di un impianto centralizzato (es. riscaldamento e condizionamento, rivelazione incendi, rete elettrica normale) per un periodo che raggiunga le 72 ore consecutive;

- in caso di mancata garanzia della presenza e disponibilità del personale e dei profili richiesti nel Capitolato per assicurare la continuità e l'efficienza nella conduzione e manutenzione degli impianti stessi, e che ciò venga rilevato previa contestazione formale scritta all'Appaltatore per almeno 5 volte dalla stipula del contratto;
- in caso di prolungata e ingiustificata sospensione dell'assistenza e/o gravi reiterati ritardi, negligenza ed imperizia, negli interventi oggetto dell'appalto e quando venga compromessa la loro tempestiva esecuzione e la buona riuscita e che ciò venga rilevato previa contestazione formale scritta all'Appaltatore per almeno tre volte dalla stipula del contratto;
- inadempienza dell'Appaltatore a specifici obblighi normativi o contrattuali per i servizi oggetto dell'appalto o concernenti la sicurezza nella gestione degli impianti stessi, contestata per iscritto dall'Amministrazione appaltante con l'invito a provvedere entro un termine perentorio e senza aver ottenuto un risultato soddisfacente;
- il fatto che l'Appaltatore ostacoli con la sua condotta il rapido svolgimento dei rapporti contrattuali o presenti ripetutamente riserve che risultino chiaramente infondate;
- il numero delle penali annue applicate all'Appaltatore risultino superiore a 5 (cinque).

PARTE SETTIMA: ULTERIORI SPECIFICHE

ART. 1 – Modalità di pagamento e fatturazione

L'Amministrazione predisporrà i pagamenti previa presentazione di fatturazione da parte dell'Impresa. La relativa liquidazione sarà effettuata entro 30 giorni dal ricevimento della/e fattura/e sul sistema di fatturazione elettronica della PA.

Sono previste le seguente forma di pagamento.

ATTIVITA' A CANONE

Tipologia a) – Servizio di conduzione e manutenzione

Pagamento rateale del canone alla scadenza di ciascun bimestre.

Il pagamento del rateo sarà effettuato moltiplicando il prezzo unitario contrattuale a mq/anno per i mq di "Superficie Equivalente" degli immobili mantenuti.

Tipologia b) - Costi sicurezza da interferenza (D.U.V.R.I.)

Tipologia c) - Costi sicurezza che non ricadono nella attività specifica dell'appaltatore

Pagamento alla scadenza di ciascuna annualità.

Il pagamento dei costi sarà effettuato sulla base della rendicontazione dell'Appaltatore, previa approvazione da parte del DEC.

ATTIVITÀ EXTRA-CANONE

Pagamento ad emissione del certificato di regolare esecuzione per ciascun intervento, sulla base degli atti contabili redatti dal DL/DEC.

I pagamenti, per poter essere liquidati, devono essere conformi ai seguenti requisiti da accertarsi da parte del DEC e del Responsabile del Procedimento mediante formale sottoscrizione della documentazione attestante le attività svolte, il personale e i mezzi impiegati:

- a) effettiva esecuzione del servizio e presenza di mezzi e personale, nelle qualifiche previste dal presente Capitolato;
- b) effettiva esecuzione a regola d'arte delle attività secondo la pianificazione programmata o richieste secondo ordini di servizio;
- c) applicazione di eventuali penali di cui al presente Capitolato e/o di deduzioni da operare a carico dell'impresa aggiudicataria;
- d) assenza di contestazioni sulla esecuzione alla regola d'arte delle lavorazioni richieste; qualora ve ne

fossero deve essere espressamente dichiarata la loro definizione entro e non oltre il mese successivo;

e) rispondenza degli importi fatturati alle prestazioni erogate;

f) presenza della Certificazione DURC in corso di validità dell'appaltatore e degli eventuali subappaltatori. Ai sensi dell'Art. 30, comma 5 del D.Lgs. 50/2016, in caso di inadempienza contributiva relativa a personale dipendente dell'affidatario o del subappaltatore o dei soggetti titolari di cottimi di cui all'art. 105 del medesimo decreto, in fase di liquidazione verrà trattenuto l'importo corrispondente all'inadempienza per il successivo versamento diretto agli enti previdenziali e assicurativi;

g) fatture quietanziate degli eventuali subappaltatori.

Ai sensi dell'Art. 30, comma 5-bis del D.Lgs. 50/2016, sull'importo netto progressivo delle prestazioni verrà operata una ritenuta dello 0,50 % che verrà svincolata soltanto in sede di liquidazione finale, dopo l'approvazione da parte della S.A. del Certificato di verifica di conformità.

ART. 2 – Revisione prezzi

Non è ammessa la revisione dei prezzi, che pertanto rimarranno fissi ed invariati per tutta la durata contrattuale, con riferimento ai primi 12 mesi.

Solo in caso di opzione di rinnovo si procederà alla revisione dei prezzi, ai sensi e nei modi di cui all'Art.106 comma 1 lett. a) del D.Lgs 50/2016, nella misura pari al 100% della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente.

ART. 3 – Garanzia definitiva e polizza assicurativa

A seguito di formale aggiudicazione, l'Appaltatore, a copertura della corretta esecuzione del servizio affidatogli, dovrà costituire una "garanzia definitiva" secondo quanto disposto al comma 1 dell'articolo 103 del D.lgs. 50/2016.

Detta cauzione dovrà essere di durata pari a quella contrattuale e verrà svincolata in misura dell'avanzamento dell'esecuzione, nel limite del 80% dell'iniziale importo garantito (comma 5, articolo 103 del D.Lgs. 50/2016).

Sono a carico dell'Appaltatore tutte le misure e tutti gli adempimenti per evitare il verificarsi di danni alle strutture, all'ambiente, alle persone e alle cose nell'esecuzione delle attività oggetto dell'appalto. L'onere per il ripristino di opere o il risarcimento di danni ai luoghi, a cose o a terzi determinati da mancata, tardiva o inadeguata assunzione dei necessari provvedimenti è a totale carico dell'appaltatore, indipendentemente dall'esistenza di adeguata copertura assicurativa. L'Appaltatore dovrà inoltre tenere indenne la S.A. da ogni e qualsiasi responsabilità per danni cagionati a terzi nell'espletamento dei servizi. Sarà altresì responsabile nei confronti dell'Ente per danni causati alle strutture e impianti.

A tale scopo l'Appaltatore dovrà stipulare con primaria compagnia d'assicurazione una polizza a copertura dei rischi:

- R.C.T. (Responsabilità civile verso terzi)
- R.C.O. (Responsabilità civile verso i prestatori d'opera)
- R.C.C. (Responsabilità civile contrattuale)

Polizza R.C.T. - "Responsabilità civile per danni diretti e materiali verso terzi e/o cose di terzi" - in conseguenza di eventi accidentali causati dall'aggiudicatario o da persone di cui l'aggiudicatario è tenuto a rispondere per le attività previste nell'ambito dell'appalto aggiudicato e in relazione agli impegni assunti per contratto con la Stazione Appaltante, nei seguenti termini:

- Massimale unico minimo € 5.000.000 per sinistro e per anno;
- Estensione della qualifica di terzi ai dipendenti della S.A, ai subappaltatori e ai loro dipendenti;
- Danni a qualsivoglia cosa di terzi che si trova nell'ambito delle attività contrattuali;
- Clausola di estensione al lavoro presso terzi.

Polizza R.C.O. - “Responsabilità civile per danni diretti e materiali verso i prestatori d’opera” - nei seguenti termini:

- Massimale minimo unico € 3.000.000 per sinistro e per anno con il massimo € 1.500.000 per persona;
- Definizione di prestatore di lavoro a norma di legge in vigore al momento del sinistro.

Polizza R.C.C. - “Responsabilità civile professionale per fatti colposi, errori od omissioni causati dall’aggiudicatario o da persone di cui l’aggiudicatario è tenuto a rispondere per tutte le attività (comprese quelle ad esse comunque relative, propedeutiche e/o complementari) previste dall’appalto, con i seguenti termini:

- Massimale unico minimo € 3.000.000 per evento;
- Danni consequenziali e da interruzione di esercizio.

Tale polizza, che avrà durata pari a quella del Contratto e dovrà essere prorogata fino al completo adempimento delle prestazioni contrattuali, dovrà espressamente considerare quali terzi anche i dipendenti della S.A..

L’Aggiudicatario potrà:

- a) produrre una o più polizze assicurative contratte specificatamente per l’appalto, conformi alle condizioni sopra riportate; ovvero (*in via alternativa*)
- b) produrre una o più polizze di cui risulti già provvisto, integrate e/o modificate affinché siano resi conformi alle condizioni sopraindicate, tramite apposita appendice.

La/e polizza/e assicurativa/e dovrà/anno essere stipulata/e con Compagnia/e di Assicurazione, autorizzata/e, ai sensi delle leggi vigenti, all’esercizio dei rami oggetto della/e copertura/e richiesta/e

Le polizze assicurative dovranno essere mantenute in vigore per tutta la durata contrattuale con obbligo in capo all’Appaltatore dell’invio alla S.A. delle quietanze del premio annuale.

Qualora il contratto di assicurazione preveda importi o percentuali di scoperto o di franchigia queste non sono opponibili alla S.A.. Le garanzie prestate dall’Appaltatore coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitori. Qualora l’Appaltatore sia un’associazione temporanea di imprese, giusto il regime di responsabilità, le stesse garanzie assicurative prestate dalla mandataria capogruppo coprono senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese mandanti.

La mancata copertura assicurativa costituisce clausola risolutiva espressa del contratto ai sensi del dell’art. 1456 del C.C.

ART. 4 – Certificato di conformità

Il Direttore dell’Esecuzione del Contratto, al termine della ripresa in consegna degli immobili di cui all’Art. 8 – Parte Prima del presente Capitolato emetterà il Certificato di verifica di conformità ai sensi dell’art. 102 del D.Lgs. 50/2016.

Successivamente all’emissione del Certificato di verifica di conformità, da emettersi entro e non oltre giorni dal termine del contratto, si procederà al pagamento del saldo unitamente alle ritenute di garanzia e allo svincolo della cauzione definitiva.

Il pagamento avverrà entro 30 gg dal ricevimento della fattura, da emettersi successivamente al Certificato di verifica di conformità.

ART. 5 – Allegati

Allegato 1 – Censimento immobili

Allegato 2 – DUVRI

Allegato 3 – Costi della sicurezza non ricadenti nell’attività specifica dell’appaltatore

Allegato 4 – Guida manutenzione programmata