



**SERVIZIO INTEGRATO ENERGIA E SERVIZI DI MANUTENZIONE  
IMPIANTI TECNOLOGICI DEL PATRIMONIO DELLA CITTA'  
METROPOLITANA DI ROMA CAPITALE**

**CUP F89J21004730003**

Importo  
complessivo  
€ 11.581.494,33

**CAPITOLATO SPECIALE DESCRITTIVO  
PRESTAZIONALE**

elaborato

**U.C. RISORSE  
STRUMENTALI,  
LOGISTICA E GESTIONE  
ORDINARIA DEL  
PATRIMONIO –  
SERVIZIO 3 –  
Manutenzioni  
Patrimoniali  
Viale Giorgio Ribotta, 41  
00144 – Roma  
Tel. 06 6766 4654**

**Progettista e  
Direttore dei Lavori**  
Geom. Antonio Piergentili

**Collaboratori**  
Geom. Flavio Schiazza  
Geom Mauro Farina

**Responsabile del  
Procedimento**  
Dott. Roberto Del Signore

**Ufficio supporto RUP**  
D.ssa Renata Calabrò  
Arch. Anna De Domenico  
D.ssa Fabiana Lorè  
Istr. Federica Del Bove  
Istr. Augusto Baroni

**Il Dirigente del  
Servizio 3 –  
Manutenzioni  
Patrimoniali**

Dott. Roberto Del Signore



## SOMMARIO

<b>PREMESSA</b> .....	<b>1</b>
<b>1 DEFINIZIONI</b> .....	<b>1</b>
<b>2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO</b> .....	<b>4</b>
<b>3 OGGETTO DELL’APPALTO</b> .....	<b>4</b>
3.1 SERVIZI OPERATIVI.....	6
3.1.1 <i>Tipologie di prestazione nell’ambito dei servizi manutentivi</i> .....	6
3.1.1.1 Attività ordinarie.....	7
3.1.1.2 Attività straordinarie .....	7
3.2 SERVIZI DI GOVERNO.....	7
<b>4 DURATA DELL’APPALTO</b> .....	<b>8</b>
<b>5 VALORE DELL’APPALTO</b> .....	<b>8</b>
5.1 VARIAZIONI E RETTIFICHE .....	9
<b>6 MODALITA’ DI GESTIONE DELL’APPALTO</b> .....	<b>9</b>
6.1 VERBALE DI CONSEGNA.....	9
6.2 PIANO DEGLI INTERVENTI.....	10
6.3 VERBALE DI RICONSEGNA .....	11
6.4 ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO .....	11
6.5 MODALITÀ DI AUTORIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ MANUTENTIVE ORDINARIE.....	12
6.6 MODALITÀ DI AUTORIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ MANUTENTIVE EXTRACANONE .....	12
<b>7 CARATTERISTICHE DEI SERVIZI</b> .....	<b>13</b>
7.1 SERVIZI OPERATIVI.....	13
7.1.1 <i>Reperibilità e pronto intervento</i> .....	13
7.1.2 <i>Programmazione e Controllo Operativo delle attività</i> .....	14
<b>A) REDAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (PDI):</b> .....	<b>14</b>
<b>B) REDAZIONE DI VERBALI DI CONTROLLO</b> .....	<b>14</b>
7.1.3 <i>Servizio Energia</i> .....	15
7.1.3.1 Parametri di erogazione del servizio energia .....	15
7.1.3.2 Fornitura di combustibili .....	16
7.1.3.3 Esercizio e conduzione impianti .....	16
7.1.3.4 Terzo Responsabile.....	17
7.1.3.5 Attività di misurazione e controllo .....	18
7.1.3.6 Responsabile per la conservazione e l’uso responsabile dell’energia .....	19
7.1.4 <i>Manutenzione Impianti di climatizzazione</i> .....	19
7.1.4.1 Attività ordinarie.....	19
7.1.4.2 Attività straordinarie ed extra canone .....	20
7.1.5 <i>Manutenzione Impianti Elettrici e Speciali</i> .....	21
7.1.5.1 Attività ordinarie.....	22
7.1.5.2 Attività straordinarie ed extra canone .....	22
7.1.6 <i>Manutenzione Impianti Idrico-sanitari</i> .....	23
7.1.6.1 Attività ordinarie.....	23
7.1.6.2 Attività straordinarie ed extra canone .....	24
7.1.7 <i>Manutenzione Impianti Antincendio</i> .....	24
7.1.7.1 Attività ordinarie.....	25
7.1.7.2 Attività straordinarie ed extra canone .....	25
7.1.8 <i>Manutenzione Impianti Elevatori</i> .....	26
7.1.8.1 Attività ordinarie.....	26
7.1.8.2 Attività straordinarie ed extra canone .....	27



7.1.9	Modalità di remunerazione dei Servizi Operativi 27	
7.1.9.1	Canone dei servizi Manutentivi .....	28
7.1.9.2	Canone del Servizio Energia.....	28
7.1.9.3	Remunerazione delle attività straordinarie ed Extra Canone .....	31
7.2	SERVIZI DI GOVERNO.....	31
7.2.1	Implementazione e gestione del Sistema Informativo.....	31
7.2.1.1	Requisiti generali del servizio.....	31
7.2.1.2	Attività previste .....	32
7.2.1.3	Tempistiche di attivazione.....	33
7.2.2	Costituzione e gestione dell’Anagrafica Tecnica .....	33
7.2.2.1	Requisiti generali del servizio.....	34
7.2.2.2	Attività previste .....	34
7.2.2.3	Tempistiche e modalità di consegna .....	38
7.2.3	Istituzione e gestione di un Call Center.....	38
7.2.3.1	Requisiti generali del servizio.....	38
7.2.3.2	Attività previste (gestione delle chiamate, tracking delle richieste).....	39
7.2.4	Gestione richieste servizi manutentivi straordinari .....	41
7.2.4.1	Requisiti generali del servizio.....	41
7.2.4.2	Attività di rendicontazione.....	42
7.2.5	Modalità di remunerazione dei Servizi di Governo.....	42
<b>8</b>	<b>MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI SERVIZI.....</b>	<b>43</b>
8.1	MODALITÀ OPERATIVE E TEMPISTICHE PER L’ESECUZIONE DEI SERVIZI .....	43
8.2	PERSONALE ADDETTO E RESPONSABILE TECNICO OPERATIVO .....	43
8.2.1	Nomina del Responsabile Tecnico Operativo.....	45
8.3	MEZZI, ATTREZZATURE E MATERIALI.....	45
8.4	DIVIETO DI SOSPENDERE LE PRESTAZIONI.....	46
8.4.1	Danni di forza maggiore.....	46
8.4.2	Scioperi.....	46
<b>9</b>	<b>VALUTAZIONE E CONTROLLO DEL LIVELLO DI SERVIZIO .....</b>	<b>47</b>
9.1	VERIFICHE FORMALI DEL RISPETTO DEL PROGRAMMA DI MANUTENZIONE .....	47
9.2	VALUTAZIONE DEL LIVELLO DI SERVIZIO EFFETTIVO .....	47
9.3	VALUTAZIONE DEL LIVELLO DI SERVIZIO PER I SERVIZI OPERATIVI.....	47
9.3.1	Indicatore Globale di Prestazione .....	47
9.3.2	Rispetto dei tempi di intervento .....	48
9.3.3	Rispetto del Piano degli Interventi .....	49
9.4	VALUTAZIONE DEL LIVELLO DI SERVIZIO PER I SERVIZI DI GOVERNO.....	49
9.5	MODALITÀ DI CONTROLLO DEL RAGGIUNGIMENTO DEI LIVELLI DI SERVIZIO.....	50
9.6	PENALI .....	52
9.6.1	Penali sul livello di servizio.....	52
9.6.2	Altre penali .....	53
<b>10</b>	<b>CORRISPETTIVI.....</b>	<b>56</b>
10.1	CORRISPETTIVO TOTALE .....	56
<b>11</b>	<b>RENDICONTAZIONE DELLE ATTIVITÀ, FATTURAZIONE E PAGAMENTI.....</b>	<b>56</b>
<b>12</b>	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>57</b>



## PREMESSA

Il presente Capitolato Speciale descrittivo e prestazionale disciplina le modalità richieste per lo svolgimento dei servizi di manutenzione impiantistica, del servizio energia e dei lavori di riqualificazione impiantistica ed energetica degli immobili del Patrimonio di Città Metropolitana di Roma Capitale.

Lo svolgimento del servizio oggetto del presente Capitolato Tecnico deve essere assicurato in conformità alle norme legislative, regolamentari e tecniche vigenti in materia, anche in caso di modifiche o integrazioni intervenute dopo la stipula del Contratto.

## 1 DEFINIZIONI

Nell'ambito del presente Capitolato Tecnico, si adottano le seguenti definizioni:

- **Stazione Appaltante / Amministrazione:** la Città Metropolitana di Roma Capitale
- **Fornitore e/o Operatore Economico Aggiudicatario:** impresa aggiudicataria, singola ovvero quale capogruppo di imprese riunite, con il quale la Città Metropolitana di Roma Capitale stipulerà il contratto di cui al presente Appalto;
- **Attività di manutenzione ordinarie:** si intendono le operazioni atte a garantire il corretto funzionamento di un impianto o di un suo componente e a mantenere lo stesso in condizioni di efficienza, fatta salva la normale usura e decadimento conseguenti al suo utilizzo e invecchiamento, previste dalla norma UNI 11063:2017. Tali attività dovranno poter essere effettuate in loco con l'impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente o con strumenti ed attrezzature di corredo degli apparecchi, secondo le specifiche previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti stessi. Sono altresì da considerarsi nelle attività di manutenzione ordinaria le operazioni e manovre di ripristino al corretto funzionamento degli impianti a causa di interruzioni, blocchi e malfunzionamenti non conseguenti a guasti.
- **Attività di manutenzione straordinarie:** si intendono tutti gli interventi non compresi nella manutenzione ordinaria, erogati su richiesta della Stazione Appaltante per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento durante il corso dell'Appalto, al fine di eliminare le anomalie edilizie e/o impiantistiche necessarie alla corretta funzionalità del complesso edilizio e a ricondurne il funzionamento agli standard previsti dal progetto e/o dalla normativa vigente;
- **Gestione e/o conduzione di un impianto:** insieme delle operazioni di conduzione degli impianti e del controllo di tutti i suoi parametri funzionali, nei termini previsti dalle vigenti leggi e dai regolamenti in materia di gestione, sicurezza del lavoro e ambientale e secondo le prescrizioni del presente Capitolato;
- **Adeguamento normativo di un impianto:** Insieme di interventi minimali atti a mettere a norma l'impianto, rendendolo perfettamente conforme alle prescrizioni vigenti, senza alterarne o modificarne in modo rilevante le sue caratteristiche morfologiche e funzionali. In tale attività rientra la redazione, presentazione, aggiornamento, modificazione a necessità di tutta la documentazione richiesta dalle vigenti norme in materia di sicurezza, al fine di mettere l'impianto nella condizione di essere esercito in conformità alle leggi vigenti e quelle che saranno emanate nel corso della durata dell'affidamento (es. certificato impianti, ...);
- **Controllo degli impianti:** le attività necessarie a verificare che vengano mantenute costanti le prestazioni generali e le funzionalità degli impianti nel rispetto delle specifiche previste dal progetto e dalla vigente normativa di sicurezza;
- **Canone annuo del Servizio:** Corrispettivo economico con cui sono compensate tutte le attività richieste per ciascun Servizio, compresa, nel caso del Servizio Energia, la Fornitura del Combustibile;
- **Canone annuo dei Servizi:** Somma degli importi dei Canoni annui di ciascun Servizio;
- **Corrispettivo extracanone annuo:** Somma degli importi dei lavori extracanone affidati all'Appaltatore



per ciascun anno;

- **Corrispettivo totale annuo:** Somma degli importi dei Canoni annui di ciascun Servizio e degli importi dei lavori extracanone affidati nello stesso anno;
- **Data di Presa in Consegna degli Impianti:** Data di sottoscrizione, in contraddittorio con la Stazione Appaltante, del Verbale di Presa in Consegna. A partire da tale data il Fornitore prende in carico gli Impianti e assume, per gli Impianti di Climatizzazione, la qualifica di Terzo Responsabile. Tale data, coincide con la data di avvio dei Servizi;
- **Gradi Giorno:** La somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, delle sole differenze positive giornaliere tra la temperatura dell'ambiente, convenzionalmente fissata a 20°C, e la temperatura media esterna giornaliera così come previsto all'art. 1 del DPR 412/93 e s.m.i.
- **Gradi Giorno reali:** La somma, estesa a tutti i giorni di un Periodo di Riscaldamento, delle sole differenze positive giornaliere tra la Temperatura Richiesta dalla stessa Stazione Appaltante per il Luogo di Fornitura e la temperatura media esterna giornaliera;
- **Gradi Giorno stimati:** I Gradi Giorno corretti in base alla Temperatura Richiesta e al numero di giorni della Stagione di Riscaldamento;
- **Impianto per la Climatizzazione Invernale (o Impianto Termico):** L'impianto tecnologico destinato alla climatizzazione invernale degli ambienti di ogni singolo Luogo di Fornitura, con o senza produzione di acqua calda per usi diversi dalla climatizzazione invernale, comprendente i sistemi di produzione, distribuzione, emissione e regolazione del calore.
- **Impianto per la Climatizzazione Estiva:** L'impianto tecnologico destinato alla climatizzazione estiva degli ambienti di ogni singolo Luogo di Fornitura, comprendente i sistemi di produzione, distribuzione, emissione e regolazione. Si fa presente che tali impianti sono oggetto dei soli Servizi di Manutenzione Tecnologica, essendo esclusa la fornitura dell'energia elettrica.
- **Impianti e apparecchiature antincendio:** L'insieme dei sistemi antincendio attivi ( rilevazione, segnalazione, allarme, , evacuazione fumi, illuminazione emergenza, estintore, ecc..) e passivi ( apparati, maniglioni, porte di emergenza, porte E.I., elettrocalamite, ecc...) necessari a garantire la sicurezza in conformità con la normativa tecnica e vigente in materia.
- **Interventi extra canone:** Gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione non remunerati dal canone del Servizio Energia e tutti gli interventi di manutenzione Correttiva, Manutenzione Straordinaria e di Riqualificazione per il Servizio di Manutenzione degli impianti Tecnologici, ulteriori rispetto a quanto offerto dal Fornitore in sede di gara a costo zero per la Stazione Appaltante. Tali interventi potranno essere eseguiti solo previa autorizzazione dalla Stazione Appaltante. I corrispettivi per gli interventi remunerati extra canone sono determinati in base ai listini di riferimento e al prezzo della manodopera, al netto dei ribassi offerti in sede di gara.
- **Ordine di Intervento.** Documento con il quale l'Amministrazione autorizza uno specifico intervento.
- **Ore di Riscaldamento:** Le ore giornaliere, indicate dalla Stazione Appaltante all'inizio di ogni Stagione di Riscaldamento, durante le quali deve essere assicurata la Temperatura Richiesta, nei limiti previsti all'art. 9, comma 2, D.P.R. 412/93 e ss.mm.ii.. Tali ore giornaliere devono essere almeno quattro consecutive e con non più di tre accensioni al giorno degli Impianti Termici.
- **Ore di Raffrescamento:** Le ore giornaliere, indicate dalla Stazione Appaltante ogni anno al termine di ogni Stagione di Riscaldamento, durante le quali deve essere assicurata la Temperatura Richiesta, nei limiti previsti dal presente Capitolato.
- **Piano degli Interventi Iniziale:** Il piano degli interventi Iniziale di manutenzione ordinaria, straordinaria, adeguamento normativo e riqualificazione tecnologica e/o energetica che il Fornitore è tenuto a presentare alla Stazione Appaltante; il Fornitore presenterà una proposta tecnica, in prima istanza nella fase di offerta, relativa ad un orizzonte temporale pari alla durata dell'appalto.
- **Il Piano degli Interventi periodico,** derivato da quello presentato in fase di offerta, viene condiviso (modificato e/o integrato) con la Stazione Appaltante bimestralmente. Resta inteso che le modifiche ed integrazioni al Piano non devono modificare l'impegno di raggiungimento dei benefici dichiarati dal Fornitore in fase di offerta per le proposte migliorative offerte a costo zero per la Stazione Appaltante.
- **Gestore del servizio:** persona fisica, nominata dal Fornitore, quale interfaccia unica nei confronti della Stazione Appaltante, per la gestione di tutti gli aspetti del contratto inerenti lo svolgimento delle attività



previste dall'Appalto.

- **Servizi di Governo:** attività volte alla realizzazione di un efficiente sistema di gestione integrato e trasversale di tutti i servizi operativi erogati;
- **Servizi Operativi:** attività di manutenzione ordinaria e straordinaria svolte sugli impianti oggetto dell'Appalto al fine di garantire la funzionalità e la sicurezza degli stessi;
- **Servizio di pronto intervento:** attività di pronto intervento, a necessità, di un opportuno numero di addettialle dipendenze del Fornitore Aggiudicatario avente la finalità di garantire l'immediata e tempestiva presenza di personale per l'esecuzione di tutti gli interventi urgenti richiesti dalla Stazione Appaltante e/o rilevati tali dal Fornitore durante il corso di sopralluoghi manutentivi al fine di salvaguardare l'integrità fisica delle persone, di non interrompere lo svolgimento delle attività amministrative, di ripristinare il corretto funzionamento e di non arrecare danni a cose di proprietà della Stazione Appaltante o di terzi. Per l'esecuzione di tali interventi, il Fornitore dovrà organizzare un servizio di pronta disponibilità “24 ore su 24” al fine di rendere immediatamente disponibili le maestranze occorrenti e idonei mezzi d'opera.
- **Stagione di Riscaldamento:** Periodo dell'anno per il quale la Stazione Appaltante richiede il servizio di climatizzazione invernale, per ciascun Luogo di Fornitura, nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 9 del DPR 412/93 e ss.mm.ii.
- **Temperatura Richiesta:** La temperatura interna richiesta dalla Stazione Appaltante per ciascun Luogo di Fornitura, nei limiti di cui all'art. 4 del D.P.R. 412/93 e ss.mm.ii.;
- **Superficie lorda dell'immobile:** la superficie lorda dell'immobile di competenza è costituita dalla somma delle superfici lorde dei diversi livelli utilizzabili, così articolati:
  - piani interrati e seminterrati che siano praticabili ed utilizzati dall'Amministrazione anche per funzioni secondarie, come depositi, archivi, locali tecnici (sono esclusi locali tecnici relativi ad impianti non oggetto dell'appalto). Non rientrano nella superficie i piani di fondazione (ispezioni fondazioni), le intercapedini orizzontali e verticali, anche ispezionabili, ed ogni vano non utilizzabile;
  - piani fuori terra ai diversi livelli. Non rientrano nella superficie eventuali soppalchi metallici compresi nella volumetria dei locali, le intercapedini orizzontali e verticali, anche ispezionabili, ed ogni vano non utilizzabile.
  - piano sottotetto comprendente spazi utilizzati per la funzione principale ed accessoria limitatamente alle aree con altezza netta maggiore di 1,5 m.  
Non rientrano nel calcolo della superficie lorda sottotetti non utilizzati anche se ispezionabili e per i sottotetti utilizzati le aree con altezza netta  $\leq 1,5$  m, nonché le intercapedini orizzontali e verticali, anche ispezionabili. Non rientrano nel computo della superficie lorda le chiostrine e gli spazi aperti nonché elementi decorativi esterni (pilastri, lesene, cornici ecc.) aggettanti dalle facciate. Non rientrano nel calcolo delle superfici lorde le coperture piane o inclinate (anche se sede di impianti elettrici o di condizionamento), i lastrici solari, le terrazze, i balconi e le scale esterne. Sono, invece, calcolate nella superficie lorda i portici e le logge.  
Nel caso in cui la Stazione Appaltante abbia in uso solo una porzione di immobile, la superficie lorda dell'immobile sarà determinata per la sola parte di edificio utilizzata dalla Stazione Appaltante.
- **Superficie netta:** la superficie netta è la superficie utile calcolata sottraendo dalla superficie lorda la superficie occupata dallo spessore dei muri esterni ed interni compresi nel perimetro dell'edificio.
- **Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione di un impianto termico:** persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dalla Stazione Appaltante ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti, dell'adozione di tutte le misure miranti al rispetto del contenimento dei consumi energetici e di tutte le procedure in materia di igiene ambientale e sicurezza sul lavoro nonché tutte le prescrizioni in materia di parametri micro- climatici degli ambienti interessati ai sensi dell'art. 6 del DPR 16 Aprile 2013, n. 74;
- **Unità di gestione:** immobile o insieme di immobili oggetto del Contratto, di competenza del Fornitore Aggiudicatario. L'immobile è inteso come sistema costituito dalle strutture edilizie esterne che



delimitano uno spazio di volume definito dalle strutture interne che ripartiscono detto volume e da tutti gli impianti, dispositivi tecnologici e arredi che si trovano al suo interno;

- **Verbale di consegna:** documento redatto in contraddittorio la Stazione Appaltante e il Fornitore con il quale vengono individuate le caratteristiche degli impianti e con cui quest'ultimo prende formalmente in carico i beni/immobili per l'esecuzione dei servizi richiesti.
- **Volume del Luogo di Fornitura.** È il volume lordo del relativo Luogo di Fornitura, definito dalle superfici esterne degli elementi che lo delimitano ed espresso in metri cubi.
- **Volume Lordo Riscaldato.** È la somma dei Volumi dei Luoghi di Fornitura, relativi ad un medesimo edificio, serviti per la climatizzazione invernale.

## 2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Il Fornitore è tenuto all'esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia comprese quelle che potessero essere emanate in corso di esecuzione contrattuale.

Ad esclusivo titolo semplificativo, è fatto obbligo al Fornitore Aggiudicatario di rispettare le fonti normative e tecniche in tema di sicurezza sui luoghi di lavoro, sicurezza sui luoghi confinanti, igiene, prevenzione incendi, rispetto dell'ambiente e antinquinamento. Il Fornitore è tenuto altresì all'osservanza di quanto prescritto:

- Nei regolamenti, gli usi e le consuetudini della Stazione Appaltante, per quanto riguarda i servizi di contabilità e di cassa;
- Nelle leggi, regolamenti, disposizioni e circolari governative, prefettizie, nazionali, provinciale, comunali e di ogni altra autorità legalmente riconosciuta, che comunque abbiano attinenza con l'Appalto in oggetto, siano esse in vigore all'atto dell'offerta, siano esse emanate durante la durata contrattuale;
- D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii.
- D.M.n.145/2000 Capitolato Generale di Appalto per gli articoli ancora in vigore
- D.M. (MIT) 49/20182018 – Regolamento recante: Linee guida sulle modalità di svolgimento delle funzioni del direttore dei lavori e del direttore di esecuzione
- D.P-R. n. 207/2010 per gli articoli ancora in vigore
- Nelle prescrizioni e norme emanate dall'U.N.I., EN, ISO, INAIL, C.T.I., U.N.E.L., CEI, VVF, ecc.;
- Per il servizio energia, delle norme di cui al DPR 412/93 e ss.mm.ii, DPR 551/99, D.Lgs. 192/2005, d.Lgs. 387/2003, D.M. 26/06/2009, DPR 16 Aprile 2013, n. 74, D.Lgs. 115/2008, D.Lgs. 28/2011 e ss.mm.ii.
- DM 07/03/2012 Criteri Minimi Ambientali per i servizi / lavori oggetto del presente appalto;
- Nel Manuale Qualità e Catalogo Servizi del Fornitore compilato conformemente alle Norme UNI- EN Serie ISO 9000.

## 3 OGGETTO DELL'APPALTO

L'Appalto ha ad oggetto l'affidamento dei Servizi di Manutenzione degli Impianti Tecnologici, del Servizio Energia e degli interventi di riqualificazione tecnologica che saranno affidati extracanone, da eseguirsi negli immobili di cui all'Allegato 1-*Elenco immobili* al presente Capitolato e afferenti al Patrimonio di Città Metropolitana di Roma Capitale.

Obiettivo principale del servizio è raggiungere e conservare, per tutta la durata dell'affidamento e con continuità, gli standard di continuità di uso, sicurezza, efficienza, affidabilità, comfort e decoro nelle strutture del Patrimonio, nonché avviare un processo di riqualificazione tecnologica del patrimonio anche mediante l'impiego di tecnologie di ultima generazione. L'appalto, inoltre, comprende una serie di attività di tipo gestionale ed organizzativo finalizzate a garantire la costante e piena fruibilità degli impianti e delle attività



che vi hanno sede nonché il rispetto di leggi e norme in materia di salute negli ambienti di lavoro e di sicurezza impiantistica.

Per il raggiungimento di tali obiettivi, la Stazione Appaltante ha deciso di avvalersi di un Appalto Misto di Servizi e Lavori, ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. n.50 del 18 aprile 2016 con prevalenza economica e funzionale dell'attività di servizi, scegliendo quale procedura di aggiudicazione la procedura aperta come definita dell'art.60 del predetto decreto; la scelta del contraente avverrà con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 comma 2 del suddetto decreto e sulla base dei criteri di valutazione di cui ai “Criteri di selezione delle offerte” del Disciplinare di gara.

Il Fornitore, 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 impiantistico ma di adeguarne ed aggiornarne lo stato (adeguamento funzionale e normativo) in linea con le diverse e mutevoli esigenze cui deve assolvere ottimizzando la capacità di controllo della qualità e dei costi dei servizi.

Per l'esecuzione del presente Appalto sono richieste adeguate capacità tecniche ed organizzativo/gestionali, insieme alle abilitazioni necessarie, quali conoscenza delle tecniche di rilievo, di informatizzazione e comunicazione, di progettazione e di gestione ed esecuzione delle manutenzioni di attrezzature ed impianti.

Il presente Capitolato Speciale disciplina l'erogazione delle prestazioni oggetto dell'Appalto in conformità alla norma UNI 10685 e successivi aggiornamenti; pertanto, il Fornitore si dovrà impegnare a perseguire le finalità e gli obiettivi generali e specifici dell'appalto con obbligo di risultato e con piena responsabilità dei risultati della gestione, con le modalità organizzative ed esecutive che riterrà più opportune. Si ritiene necessario evidenziare che tutte le azioni dovranno essere uniformate alla regola dell'arte e alle norme di buona tecnica tenendo presente che le indicazioni riportate in seguito e negli allegati sono da ritenersi indicative e non esaustive e, pertanto, il Fornitore si impegna a perseguire gli obiettivi di cui sopra tenendo conto di tutte le altre eventuali attività che risultino indispensabili per una corretta gestione dei presidi, ancorché non descritte nel dettaglio.

In particolare, l'Appalto prevede l'esecuzione dei servizi di seguito ricapitolati:

SERVIZI		DESCRIZIONE SINTETICA DELL'ATTIVITÀ
SERVIZI OPERATIVI	Reperibilità e pronto intervento	Servizio messo a disposizione dal Fornitore, e attivato su chiamata da parte della Stazione Appaltante, per ovviare ad eventuali guasti e/o interruzioni del funzionamento degli impianti.
	Programmazione e Controllo Operativo delle Attività	Il servizio consiste nella programmazione e controllo operativo delle attività (ordinarie e straordinarie) relative ai servizi attivati.
	Servizio energia	Complesso delle attività, comprendenti l'erogazione di beni e servizi, necessarie a mantenere le condizioni di comfort invernale negli edifici o parte di edifici, dotati di impianti di riscaldamento, nel rispetto delle leggi vigenti in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo, nel contempo, al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia. Comprende la fornitura dei combustibili, dei lubrificanti, dei materiali di consumo
	Manutenzione impianti termici	Esercizio, verifiche e conduzione degli impianti di climatizzazione, invernale ed estiva e di raffrescamento
	Manutenzione impianti Elettrici e Speciali	Esercizio, verifiche e conduzione degli impianti elettrici, degli impianti speciali e delle apparecchiature elettriche compresi impianti fotovoltaici esistenti
	Manutenzione impianti idrico- sanitari	Esercizio, verifiche e conduzione degli impianti idrico- sanitari
	Manutenzione impianti e apparecchiature antincendio	Esercizio, verifiche e conduzione degli impianti ,apparecchiature, presidi antincendio e dei relativi dispositivi di sicurezza e allarme





SERVIZI		DESCRIZIONE SINTETICA DELL'ATTIVITÀ
	Manutenzione impianti elevatori	Esercizio, verifiche e conduzione degli impianti elevatori ordinari e speciali (antincendio e di soccorso)
	Interventi di riqualificazione e ammodernamento impiantistico	Lavori extracanone finalizzati all'adeguamento, riqualificazione ed efficientamento degli impianti a servizio degli immobili, sulla base delle richieste della Stazione Appaltante e previa autorizzazione della Stessa
SERVIZI DI GOVERNO		<ul style="list-style-type: none"><li>• Implementazione e gestione del Sistema Informativo</li><li>• Costituzione e gestione dell'Anagrafica Tecnica</li><li>• Istituzione e gestione del Call Center</li><li>• Implementazione e gestione di un Sistema di Monitoraggio e controllo</li><li>• Gestione richieste servizi manutentivi straordinari</li></ul>

### 3.1 Servizi Operativi

I Servizi Operativi oggetto dell'Appalto sono i seguenti:

- Servizio energia;
- Manutenzione impianti di climatizzazione invernale, estiva e di raffrescamento;
- Manutenzione impianti elettrici e speciali (compresi impianti fotovoltaici esistenti e cabine elettriche);
- Manutenzione impianti idrico- sanitari
- Manutenzione impianti e apparecchiature antincendio;
- Manutenzione impianti elevatori;

Il Servizio Energia è finalizzato alla climatizzazione invernale ed è comprensivo della fornitura di combustibile e della produzione di acqua calda sanitaria, erogata dal Fornitore nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.P.R 412/93 e ss.mm.ii.

Per gli immobili per i quali è richiesto anche il servizio energia (cfr. *Allegato 1\_Elenco immobili* allegato al presente Capitolato), la manutenzione degli Impianti di Climatizzazione Invernale è compresa nel Servizio Energia.

Il servizi di “Reperibilità e pronto intervento” e “Programmazione e Controllo Operativo” sono da ritenersi compresi all'interno dei canoni dei Servizi.

L'obiettivo della manutenzione è garantire la funzionalità e la sicurezza degli impianti degli immobili oggetto dell'Appalto nel rispetto della normativa e della legislazione vigente.

Tale obiettivo va perseguito eseguendo tutte le attività di cui al presente Capitolato Tecnico e relativi allegati; azione propedeutica a ciò è la redazione del Piano di manutenzione e dei calendari manutentivi a cura del Fornitore.

L'evidenza formale dell'esecuzione delle prestazioni avverrà mediante redazione dei registri di manutenzione e dei report di intervento.

La verifica del raggiungimento dell'obiettivo sarà attuata mediante:

- Verifiche formali del rispetto del programma di manutenzione;
- Verifiche del rispetto dei parametri ambientali;
- Verifiche del rispetto dei parametri impiantistici;
- Verifiche del rispetto dei livelli di servizio attesi;
- Verifiche a campione sul campo delle operazioni eseguite.

#### 3.1.1 Tipologie di prestazione nell'ambito dei servizi manutentivi



Le tipologie di prestazione oggetto del presente Appalto, relativamente ai Servizi Operativi, possono essere distinte in:

- Attività ordinarie;
- Attività straordinarie.

### **3.1.1.1 Attività ordinarie**

Le attività ordinarie sono quelle attività, relative ai servizi operativi, programmabili ed eseguibili con una determinata periodicità e frequenza.

Si tratta delle attività previste nel “Piano di Manutenzione” e, come tali, autorizzate e pianificate nel tempo per ciascuna Unità di Gestione in accordo con il Direttore dell’Esecuzione del Contratto (DEC). Tali attività diventano esecutive senza necessità alcuna di approvazione da parte del DEC.

Per manutenzione ordinaria (UNI 11063:2017) si intendono quelle tipologie di interventi di manutenzione, durante il ciclo di vita, atti a:

- Mantenere l’integrità originaria del bene;
- Mantenere o ripristinare l’efficienza dei beni;
- Contenere il normale degrado d’uso;
- Garantire la vita utile del bene;
- Far fronte ad eventi accidentali.

Generalmente gli interventi sono richiesti a seguito di:

- Rilevazione di guasti o avarie (manutenzione a guasto o correttiva);
- Attuazione di politiche di manutenzione (manutenzione preventiva ciclica, predittiva, secondo condizione);
- Esigenza di ottimizzare la disponibilità del bene e migliorarne l’efficienza (interventi di miglioramento o di piccola modifica che non comportano incremento del valore patrimoniale del bene).

I suddetti interventi non modificano le caratteristiche originarie (dati di targa, dimensionamento, valori costruttivi, etc.) del bene stesso e non ne modificano la struttura essenziale e la loro destinazione d’uso. Le attività ordinarie sono individuate nell’Appendice 1 (Piano di Manutenzione), allegata al presente Capitolato Tecnico.

### **3.1.1.2 Attività straordinarie**

Le attività straordinarie (UNI 11063:2017) sono quelle attività non ricorrenti, non programmabili in fase di definizione del Piano degli Interventi, relative ai servizi operativi, erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta della Stazione Appaltante o su segnalazione/proposta del Fornitore. Tali interventi inoltre:

- Possono prolungare la vita utile e/o, in via subordinata migliorarne l’efficienza, l’affidabilità, la produttività, la manutenibilità e l’ispezionabilità;
- Non comportano variazioni di destinazioni d’uso del bene.
- Sono volti all’adeguamento, alla modifica ed integrazione del sistema edificio-impianti e ad eventuali interventi di efficientamento energetico.

Le attività straordinarie devono essere gestite secondo il processo autorizzativo illustrato all’ Art. 6.6.

## **3.2 Servizi di Governo**

L’obiettivo dei Servizi di Governo è la realizzazione di un efficiente sistema di gestione integrata di tutte le attività erogate nell’ambito dell’appalto, pertanto il loro svolgimento deve interessare in maniera trasversale tutte le attività manutentive affidate al Fornitore Aggiudicatario.

Nelle attività di governo rientrano la gestione complessiva ed il coordinamento delle attività specialistiche – anche con riferimento, quando necessario cioè quando l’attività manutentiva richiede l’intervento di più specialità che coinvolgono imprese terze, alle ditte terze affidatarie delle attività manutentive non comprese nel presente Appalto – la programmazione ed il controllo operativo delle attività, il monitoraggio e controllo delle prestazioni svolte, nonché:



- La fornitura di un supporto informatico necessario allo svolgimento dell'appalto con una modalità integrata;
- La costituzione e la gestione di un Anagrafica Tecnica;
- La contabilizzazione e la rendicontazione delle attività/interventi affidati, come meglio precisato nel presente Capitolato Tecnico;
- L'attivazione e la gestione del Call Center;
- La gestione delle richieste di servizi manutentivi straordinari.

#### 4 DURATA DELL'APPALTO

L'appalto ha una durata di 7 (sette) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del Verbale di Presa in Consegna degli Impianti.

#### 5 VALORE DELL'APPALTO

L'importo annuo a base di gara è così articolato:

<b>Importo totale annuo a base di gara (IVA esclusa)</b>	<b>€ 1.336.883,60</b>
Composto da:	
Canone per il Servizio Energia	€ 307.895,80
Canone per il Servizio di Manutenzione Impianti	€ 496.284,33
Attività Extra Canone	€ 480.775,44
Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso (compresi le somme dovute ai rischi da interferenze)	€ 51.878,03

Il valore del Corrispettivo Totale Annuo è dato, quindi, dalla somma dei seguenti importi parziali:

- a) Importo annuo del Canone del Servizio Energia (a misura), riferito ai solo immobili su cui è richiesto, che remunera la fornitura di combustibile, la conduzione degli impianti, gli interventi di Manutenzione Ordinaria (preventiva e correttiva), gli interventi di Riquilificazione offerti a costo zero dal Fornitore in sede di gara, gli interventi di Manutenzione Straordinaria sino all'intercorrenza dei valori delle franchigie previste per il Servizio di manutenzione degli impianti di climatizzazione;
- b) Importo annuo del Canone dei Servizi di Manutenzione degli Impianti Tecnologici (canone annuo forfettario) che remunera la conduzione, la manutenzione ordinaria degli impianti e gli interventi di Manutenzione Straordinaria sino all'intercorrenza dei valori delle franchigie previste per i servizi manutentivi, comprese le letture delle valvole termostatiche effettuate dalla società Metrona;
- c) Importo annuo (Extracanone) per i lavori di manutenzione straordinaria extra franchigia, e per l'esecuzione degli interventi di riquilificazione, ammodernamento ed efficientamento degli impianti che saranno richiesti dalla Stazione Appaltante ai sensi dell'Art.6.6 del presente Capitolato, sino all'intercorrenza del valore massimo annuale pari a € 480.775,44.
- d) Gli oneri per la sicurezza, NON soggetti a ribasso (compresi i oneri dovuti per rischi da interferenze).

L'importo contrattuale effettivo sarà dato dalla somma di:

- importo offerto per il **Canone del Servizio Energia**, pari all'importo a base d'asta del Canone del Servizio Energia al netto del ribasso unico offerto sui prezzi unitari del Servizio Energia, aggiornato in base alle variazioni e rettifiche di cui all'Art.5.1;
- importo offerto per il **Canone del Servizio di Manutenzione degli Impianti Tecnologici**, pari al corrispondente importo a base d'asta al netto del ribasso offerto sull'importo stesso, aggiornato in base



alle variazioni e rettifiche di cui all’Art.5.1;

- importo corrisposto per gli **interventi extracanone**, al massimo pari al corrispondente importo posto a base di gara.

I prezzi di riferimento per le stime ed i pagamenti da effettuarsi in corso d’opera saranno riferiti e contabilizzati in base all’Elenco prezzi del Prezzario della Regione Lazio 2012 per opere e lavori pubblici approvato con Deliberazione della G.R. n. 603 del 17/12/2010 o del prezzario DEI di riferimento alla tipologia di lavorazioni da utilizzare, che sono quindi da considerarsi parte integrante del progetto e su cui offrire il proprio ribasso in sede di gara.

## 5.1 Variazioni e rettifiche

Nel corso della durata del Contratto, potranno essere apportate variazioni, rispetto a quanto già stipulato, purché siano rispettate le prescrizioni di cui al presente Capitolato.

Si precisa che si considerano variazioni contrattuali, che determinano variazione del Canone dovuto per i Servizi:

- a) le variazioni nella consistenza (numero di edifici, metri quadri e metri cubi serviti);
- b) le variazioni della Temperatura Richiesta per ciascun Luogo di Fornitura;
- c) le variazioni delle Ore di Riscaldamento/Raffrescamento richieste e la loro distribuzione stagionale;
- d) le variazioni richieste per la data di prima accensione e di ultimo spegnimento degli impianti per la climatizzazione invernale e per la climatizzazione estiva;
- e) le variazioni di Volume dei Luoghi di Fornitura e/o del Volume Lordo Riscaldato/Raffrescato;
- f) le rettifiche nella consistenza a seguito dell’Anagrafica Tecnica prodotta.

L’importo contrattuale potrà variare, in aumento o in diminuzione secondo le effettive necessità determinate dall’Amministrazione ed alle condizioni previste dalla normativa vigente. Le variazioni in aumento possono comunque essere riconosciute alle condizioni previste dal nuovo Codice dei Contratti Pubblici.(fermi restando i limiti di cui all’art. 106, comma 12, del D.Lgs. n. 50/2016 e le condizioni previste dal presente capitolato speciale.)

Resta inteso che l’importo complessivo per gli interventi in aumento non può superare l’importo messo a base d’asta.

## 6 MODALITA’ DI GESTIONE DELL’APPALTO

### 6.1 Verbale di consegna

Con il Verbale di consegna, secondo le modalità di cui all’art. 5 del DM 49/2018, controfirmato da entrambe le parti, il Fornitore prende formalmente in carico gli immobili per l’esecuzione del contratto, assumendo tutte le responsabilità del caso.

Nel Verbale verranno analiticamente richiamati gli impianti affidati al Fornitore, nello stato di fatto in cui si trovano, nonché degli eventuali locali tecnici che il Fornitore prenderà in carico. Dovranno per altro far parte del predetto verbale di consegna:

- la documentazione esistente riferibile agli impianti;
- le risultanze dello stato di conservazione degli impianti;
- la verifica del corretto funzionamento delle apparecchiature;
- la copia dei contratti di pubbliche forniture;
- la copia delle polizze assicurative;
- la lettura dei contatori del gas.

Nel Verbale il Fornitore dovrà altresì dichiarare l’esecuzione delle prestazioni del servizio che intende affidare in subappalto ed indicare il nominativo della/e Ditta/e subappaltatrice/i, nel rispetto dei limiti previsti



nel disciplinare.

Il Fornitore dovrà provvedere nel più breve tempo possibile all'avviamento delle pratiche per la volturazione a proprio carico dei contatori del gas che alimentano gli impianti oggetto dell'affidamento del Servizio energia.

Qualora per cause non imputabili a sua negligenza la volturazione non potesse avvenire entro il termine stabilito per la consegna degli impianti, le fatture verranno liquidate dal Fornitore e in seguito inserite in fattura e pagate dall'Amministrazione.

A partire dalla data del verbale di consegna, il Fornitore assumerà ogni responsabilità civile conseguente agli eventuali danni derivanti dalla mancata o errata esecuzione delle attività oggetto del presente appalto.

Al Verbale di Consegna sarà allegata copia della documentazione amministrativa rilasciata dalle autorità competenti, come previsto dalle normative vigenti e della documentazione tecnica necessaria per una corretta gestione degli impianti e delle apparecchiature presenti.

L'appaltatore, a far data dalla presa in consegna, avrà la possibilità d'utilizzo di tutti gli impianti ad esso affidati.

Qualora l'appaltatore intenda, nel corso della durata del Contratto, installare dei componenti impiantistici e/o edili differenti da quelli esistenti, dovrà preventivamente richiedere l'autorizzazione alla stazione Appaltante, motivando le ragioni di tali scelte. Sarà facoltà della Stazione Appaltante, a suo insindacabile giudizio, autorizzarne l'eventuale sostituzione. In caso di concessione dell'autorizzazione, il Fornitore dovrà comunque garantire l'integrità degli impianti stessi ed accollarsi ogni onere amministrativo conseguente.

Tutte le apparecchiature e gli impianti installati nell'ambito del presente appalto resteranno in proprietà della Stazione Appaltante allo scadere del Contratto, previa verifica e verbale di consegna.

L'intero sistema edificio-impianti, (ivi compresi gli impianti che saranno eventualmente realizzati ed affidati al Fornitore nel corso del contratto), alla fine del rapporto contrattuale, dovrà essere riconsegnato in perfetto stato di conservazione, di manutenzione e di funzionalità.

La Stazione Appaltante avrà facoltà di nominare un collaudatore di sua fiducia che ne verificherà lo stato d'uso, di manutenzione e di funzionamento. Il Fornitore accetta sin d'ora l'esito della perizia rinunciando a qualsiasi rivalsa o contestazione.

Eventuali modifiche da apportare al Verbale dovranno sempre essere formalizzate attraverso atto aggiuntivo e avranno efficacia a fare data dalla comunicazione da parte della stazione Appaltante o comunque sarà considerato efficace nel termine massimo di 10 giorni dalla avvenuta comunicazione.

## 6.2 Piano degli Interventi (PdI)

Entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di Consegna degli Impianti, il Fornitore dovrà predisporre, rendere disponibile all'interno del sistema informativo gestionale e fornire alla Stazione Appaltante, il Piano degli Interventi Iniziale, che dovrà contenere, come minimo:

- le modalità operative e gestionali,
- specifica del personale impiegato per il controllo e l'esecuzione dei servizi, fasce orarie e ore impiegate nell'esecuzione di ciascun servizio,
- schedulazione, con rappresentazione grafica, di tutte le singole attività programmabili da eseguire nel periodo di riferimento (piano di manutenzione),
- programmazione dell'esecuzione degli interventi di riqualificazione proposti dal Fornitore in sede di gara a costo zero per la Stazione Appaltante. Tali progetti devono essere corredati di relazione, computo metrico ed elaborati tecnici e sottoposti ad approvazione della Stazione Appaltante

Il Piano degli Interventi è elaborato bimestralmente, su base giornaliera, a partire dal mese di attivazione del servizio, relativo al mese in corso e a quello successivo. Deve essere aggiornato e consegnato al Direttore di esecuzione del Contratto (DEC) con un anticipo di 5 gg lavorativi rispetto al bimestre successivo. Il Fornitore organizza le attività in accordo con il DEC in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento delle attività svolte all'interno delle unità di gestione affidate.

L'aggiornamento del PdI dovrà contenere anche la programmazione delle attività extracanoniche richieste ed approvate dalla Stazione Appaltante, da eseguire nel periodo in oggetto.

L'approvazione del PdI da parte del DEC può essere condizionata, a titolo esemplificativo, dai seguenti fattori:



- Rispetto delle attività minime previste dal Pdl;
- Compatibilità del calendario attività con il normale svolgimento delle attività svolte dagli utenti degli immobili;
- Presenza nel calendario di tutte le attività previste.

L'aggiornamento del Pdl deve essere effettuato in funzione delle variazioni di volta in volta intervenute. Il DEC può richiedere aggiornamenti più frequenti in qualunque momento lo ritenga opportuno. Il Programma si intende approvato, con il criterio del silenzio-assenso, trascorsi 5 (cinque) giorni lavorativi consecutivi dalla ricezione da parte del DEC.

### 6.3 Verbale di riconsegna

Il “Verbale di Riconsegna” rappresenta il documento con il quale il Fornitore riconsegna alla Stazione Appaltante, alla scadenza del Contratto, gli immobili oggetto del Verbale di consegna. In prossimità della scadenza, la Stazione Appaltante comunicherà al Fornitore la data esatta di riconsegna degli immobili ed in tale data si provvederà alla firma del Verbale di riconsegna, che sarà stato preventivamente condiviso tra le Parti.

Tale Verbale dovrà essere redatto in duplice copia secondo il modello allegato al presente Capitolato e recare la firma congiunta di entrambe le Parti.

Il Verbale dovrà contenere le seguenti sezioni:

- Elenco documentazione cartacea ed elettronica consegnata dal Fornitore all'Amministrazione relativa al servizio di Anagrafica Tecnica;
- Elenco documentazione cartacea ed elettronica consegnata dal Fornitore all'Amministrazione relativa al Sistema informativo;
- Elenco beni precedentemente dati in custodia al Fornitore dall'Amministrazione che vengono restituiti;
- Informazioni per la continuità del servizio.

Si precisa che tutti i documenti dovranno essere riconsegnati aggiornati allo stato di fatto, al momento dellariconsegna.

Il Fornitore è comunque obbligato a garantire la continuità del servizio, pertanto dovrà agevolare l'avvio della erogazione dei servizi da parte del nuovo Fornitore entrante. Pertanto, al Fornitore potrà essere richiesto dal DEC, a titolo esemplificativo e non esaustivo, dovrà:

- Fornire direttamente al nuovo Fornitore entrante la documentazione sopra indicata;
- affiancare l'Amministrazione ed il Fornitore entrante durante i sopralluoghi;
- Partecipare a riunioni ed incontri.

Al momento della riconsegna tutti gli impianti devono essere funzionanti.

### 6.4 Organizzazione del servizio

Per lo svolgimento dei servizi oggetto del presente Capitolato, il Fornitore dovrà predisporre un'organizzazione adeguata in termini di risorse impiegate e relative qualifiche. In particolare, il Fornitore dovrà individuare le seguenti figure professionali minime:

- **il Responsabile del Servizio:** la persona fisica, nominata dal Fornitore, quale referente dei Servizi in appalto nei confronti della Città Metropolitana di Roma Capitale, con ruolo di supervisione e coordinamento dei Responsabili Tecnico Operativi. Tale figura è dotata di adeguate competenze professionali e di idoneo livello di responsabilità, nonché di potere di delega interna per le attività di gestione di tutti gli aspetti del contratto, ed è responsabile del conseguimento degli obiettivi relativi allo svolgimento delle attività previste contrattualmente.

Al Responsabile del Servizio sono affidate, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, le seguenti attività:

- Programmazione e coordinamento di tutte le attività previste nell'appalto;
- Gestione di richieste, segnalazioni e problematiche sollevate dai referenti dei luoghi di fornitura;
- Supervisione del processo di fatturazione dei servizi;
- Supervisione delle attività relative all'adempimento degli obblighi contrattuali in materia di dati, informazioni e reportistica nei confronti della Città Metropolitana di Roma Capitale.



L'eventuale successiva variazione del Responsabile del Servizio, nonché il nominativo del sostituto in possesso dei medesimi requisiti professionali, dovrà essere comunicata alla Città Metropolitana di Roma Capitale almeno 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi prima della presa in servizio.

- **il Responsabile Tecnico Operativo:** ovvero la figura dotata di adeguate competenze professionali e di idoneo livello di responsabilità e potere decisionale, con funzione di coordinamento e controllo tecnico dei servizi erogati. Al Responsabile Tecnico Operativo sono delegate, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le funzioni di:
  - Programmazione, organizzazione e coordinamento di tutte le attività previste nel contratto sia a canone che extracanone,
  - Controllo della contabilità attiva e passiva relativa a ciascun servizio erogato,
  - Controllo della corretta esecuzione delle attività programmate ed extracanone;
  - Raccolta e fornitura alla Stazione Appaltante delle informazioni e della reportistica necessaria al monitoraggio delle performance conseguite.

Ai fini del presente Appalto, la Stazione Appaltante nominerà:

- un Direttore dell'Esecuzione del Contratto (*DEC*), responsabile dei rapporti con il Fornitore e, pertanto, interfaccia unica e rappresentante della Stazione Appaltante nei confronti del Fornitore. Al DEC, oltre all'approvazione del PdI relativo alle Unità di Gestione di cui è direttamente responsabile e all'approvazione degli Ordini di Attività straordinarie, viene demandato il compito di verificare l'adeguatezza dell'eventuale importo forfettario a consumo destinato alla copertura finanziaria delle attività straordinarie e di monitoraggio e controllo della corretta e puntuale esecuzione delle attività, verificando il raggiungimento degli standard qualitativi richiesti tramite il sistema di indicatori previsti nel presente Capitolato.

Il personale del Fornitore deve presentarsi in servizio in divisa da lavoro. Ogni operatore deve portare sulla divisa il distintivo di riconoscimento, contenente informazioni relative alla ditta di appartenenza, il proprio nominativo ed il numero di matricola, corredato di fotografie del dipendente formato tessera. Ciascun distintivo deve essere validato dall'Amministrazione committente e firmato per autorizzazione al fine di evitarne eventuali duplicazioni. (vedi par.8.2)

## 6.5 Modalità di autorizzazione delle attività manutentive ordinarie

Le attività ordinarie diventano esecutive alla data di attivazione del servizio, secondo le tempistiche di cui all'Art.6.1, senza necessità di alcuna specifica approvazione da parte del DEC.

## 6.6 Modalità di autorizzazione delle attività manutentive extracanone

La richiesta/segnalazione/proposta dell'attività straordinaria da eseguire deve essere effettuata mediante segnalazione al Call Center, messo a disposizione dal Fornitore, ovvero mediante l'apertura di una richiesta effettuata direttamente sul sistema informativo messo a disposizione dal Fornitore.

Per la realizzazione di attività manutentive straordinarie e/o la richiesta di esecuzione di interventi extra canone, il Fornitore, a seguito di richiesta/segnalazione, è tenuto a comunicare all'Amministrazione, a seguito di sopralluogo, un preventivo di spesa rispetto alle attività oggetto della richiesta/segnalazione

La proposta/preventivo (ODA) deve contenere una stima dettagliata delle risorse necessarie all'effettuazione delle attività (materiali, attrezzature, manodopera), nonché i tempi di inizio e di completamento dell'attività. La preventivazione deve avvenire utilizzando i prezziari di riferimento al netto dello sconto formulato in sede di gara.

La proposta/preventivo (ODA) deve essere predisposta preventivamente all'esecuzione e consegnata al DEC per l'approvazione ed il visto del RUP entro:

- 48 (quarantotto) ore dalla fine del sopralluogo, salvo diverso accordo tra le Parti, per interventi di valore inferiore ai 5.000,00 Euro;
- Entro 7 giorni lavorativi dalla fine del sopralluogo, salvo diverso accordo tra le Parti, per interventi di



valore compreso tra i 5.000,00 Euro e i 25.000,00 Euro;

- Entro 14 giorni lavorativi dalla fine del sopralluogo, salvo diverso accordo tra le Parti, per interventi di valore superiore ai 25.000 Euro.

Qualora l'Amministrazione intenda accettare la proposta/preventivo (ODA) così come compilato dal Fornitore, è tenuta immediatamente a verificare se agli oneri economici derivanti dall'esecuzione delle attività extracanone possa farsi fronte con l'importo forfettario stanziato per le attività extracanone. Nell'ipotesi in cui sussista copertura finanziaria, la Stazione Appaltante approva, mediante sottoscrizione, il preventivo (ODA) così come redatto dal Fornitore e lo invia al Fornitore stesso. Tale documento costituisce, pertanto, il costo dell'attività che, salvo espressa specifica del DEC, viene gestita a corpo.

È compito del DEC valutare la necessità di effettuare l'attività proposta, alla luce di diverse variabili (urgenza, pericolosità, rischio di interruzione di pubblico servizio, perdita del bene, rispetto dell'elenco delle priorità già in essere, etc.) e decidere se dare o meno corso, e con quale priorità, all'attività, approvandolo così come predisposto dal Fornitore ed inviandolo sottoscritto per accettazione.

Qualora il DEC decida di non dar corso alle attività e comunque si ritenga congiuntamente che tale decisione sia possibile causa di disservizi nella funzionalità dell'impianto/i, la Stazione Appaltante è tenuta a formalizzare la mancata approvazione aggiornando il PdI.

In caso di mancata autorizzazione preventiva da parte del DEC, ad eccezione delle attività “indifferibili” per le quali non è richiesta l'autorizzazione (come specificato meglio nell'Articolo) il Fornitore si deve assumere l'onere dell'attività, effettuata senza autorizzazione, e degli eventuali disagi arrecati all'Amministrazione.

Si ricorda comunque che tutte le attività autorizzate dal DEC, a fronte di un preventivo di spesa, sono, salvo espressa autorizzazione del DEC stesso, gestite e liquidate come attività a corpo, a prescindere dalla consuntivazione effettiva.

Per le attività classificate come “indifferibili”, non essendo possibile la redazione di un preventivo, la stima deve essere redatta dal Fornitore a seguito di consuntivo calcolato utilizzando i prezziari di riferimento al netto dello sconto formulato in sede di gara.

Tale stima deve essere consegnato per l'approvazione al DEC, il quale provvederà poi a formalizzare la variazione di importo destinato ad attività straordinarie.

La Stazione Appaltante, in ogni caso, per l'esecuzione di attività straordinarie che prevedano la corresponsione di un corrispettivo extra-canone, può rivolgersi a soggetti terzi diversi dal Fornitore, fatta eccezione per le attività classificate come indifferibili.

Una volta terminata l'attività, la Stazione Appaltante effettua il collaudo dell'intervento mentre il Fornitore effettua la consuntivazione sia tecnica che economica dell'attività mediante la “Scheda consuntivo attività”, nella quale si devono riportare le informazioni indicate all'Art.7.2.3.1

La scheda compilata in ogni sua parte deve quindi essere firmata dal Responsabile Tecnico Operativo del Fornitore come attestazione dell'esecuzione a regola d'arte dell'attività.

## 7 CARATTERISTICHE DEI SERVIZI

### 7.1 Servizi Operativi

#### 7.1.1 Reperibilità e pronto intervento

Il Fornitore deve garantire, compresa nel canone dei Servizi, la reperibilità 24 ore al giorno per 365 giorni all'anno per eventuali chiamate a causa di guasti e/o di interruzioni del servizio che dovessero comportare grave rischio per le persone.

Per tutta la durata del contratto il Fornitore deve garantire la Reperibilità ed il Pronto Intervento per ovviare ad eventuali guasti e/o interruzioni del funzionamento degli impianti e per situazioni eccezionali legate a necessità non prevedibili e con carattere di emergenza/urgenza al di fuori dell'ordinario orario di lavoro ed eventualmente in giorni in cui non è prevista attività lavorativa. L'intervento è attivato su espressa chiamata





da parte degli utenti, abilitati dall'Amministrazione e indicati in apposito elenco nominativo all'interno dell'apposita sezione del Verbale di Consegna.

Il Fornitore si impegna nel rendere attivo un numero telefonico presidiato negli intervalli di tempo non coperti dagli operatori telefonici del servizio di Call Center (Art. 7.2.3), da riportare nel Verbale di Consegna, e ad intervenire entro i tempi indicati (ad esclusione del servizio di Manutenzione Impianti Elevatori di cui all'Art. 7.1.8), in relazione al livello di priorità e di programmabilità dell'intervento, pena l'applicazione delle penali di cui all'Art.9.6.

La Reperibilità ed il Pronto Intervento devono essere attivi per tutti i giorni dell'anno compresi i festivi. Tutte le segnalazioni fatte a tale numero devono comunque essere comunicate al Call Center dal Fornitore, che si occuperà dell'aggiornamento dei dati con cadenza giornaliera (relativamente ai dati generati nelle 24 ore precedenti).

La remunerazione per la Reperibilità ed il Pronto Intervento (comprensivi di tutti gli oneri per diritto di chiamata, manodopera, viaggio, trasporto, costo chilometrico, indennità di trasferta, ecc.) è da ritenersi compresa nel canone dei servizi.

**Esclusivamente per la sede di Via Ribotta 41 il Fornitore dovrà garantire il presidio fisso di un “Manutentore” per il pronto intervento su tutti gli impianti presenti, dal Lunedì al Venerdì (dalle ore 7.00 alle ore 19.00) compreso nel canone .**

#### 7.1.2 Programmazione e Controllo Operativo delle attività

Il servizio consiste nella programmazione e controllo operativo delle attività (ordinarie e straordinarie) relative ai servizi attivati.

Nell'ambito del contratto, il Fornitore deve opportunamente programmare le attività con l'obiettivo di fornire all'Amministrazione evidenza delle attività in corso di esecuzione e che dovranno essere eseguite nel periodo di riferimento.

La remunerazione della Programmazione e Controllo Operativo delle attività è da ritenersi compresa nel canone dei servizi.

Nell'ambito del servizio sono da ritenersi comprese le seguenti incombenze.

##### a) **Redazione del Piano degli Interventi (PdI):**

Il Responsabile Tecnico Operativo del Fornitore, deve provvedere ad organizzare, all'interno di un Piano degli Interventi (di seguito PdI), l'esecuzione delle attività ordinarie e delle attività straordinarie autorizzate, così come definito nell'Art. 6.2.

##### b) **Redazione di Verbali di Controllo**

Il controllo dell'esecuzione di tutte le attività svolte dal Fornitore deve risultare da un apposito “Verbale di Controllo”. Il Verbale di Controllo consiste in un elaborato mensile su base giornaliera che si ottiene integrando il PdI con lo stato d'avanzamento delle attività previste nel mese immediatamente precedente.

Nel Verbale di Controllo andranno inserite anche tutte le attività indifferibili non programmabili, e pertanto non inserite nel PdI, eseguite nel mese immediatamente precedente.

Il Verbale deve riportare per ogni attività straordinaria il riferimento alla relativa “Scheda Consuntivo Attività” (Art. 7.2.4.1) ed eventuali note esplicative, anche riguardanti aspetti ambientali o legati alla salute e sicurezza dei lavoratori, che il Fornitore e/o il DEC ritengano necessario evidenziare prima della firma del Verbale stesso.

Al Verbale di Controllo deve essere allegato un “documento di sintesi” contenente informazioni relative a:

- Attività straordinarie che prevedono la corresponsione di un corrispettivo extra-canone, approvate ed effettuate nel mese in oggetto (riportante tutte le informazioni di sintesi contenute nelle Schede Consuntivo Attività di cui all'Art. 7.2.4.1. nonché l'importo complessivo delle attività approvate dal DEC nel mese in oggetto);
- Importo cumulato complessivo delle attività straordinarie che prevedono la corresponsione di un corrispettivo extra-canone approvate dal DEC dalla presa in carico dei beni/immobili;
- Note esplicative, anche riguardanti aspetti ambientali o legati alla salute e sicurezza dei lavoratori, che il Fornitore e/o il DEC ritengano necessario evidenziare prima della firma del Verbale stesso.

Il Verbale di Controllo deve contenere anche le indicazioni sulle misure di gestione ambientale



eventualmente eseguite.

Per garantire la massima visibilità del Verbale di Controllo, esso deve essere consultabile in qualsiasi momento da parte della Stazione Appaltante attraverso il Sistema Informativo.

Relativamente alle tempistiche, il Verbale di Controllo deve essere predisposto mensilmente dal Fornitore, consegnato entro il primo giorno lavorativo di ogni mese ed accettato dal DEC.

Il mancato rispetto del termine di cui sopra comporta l'applicazione della relativa penale prevista nell'Art. 0.

La firma del Verbale di Controllo da parte del DEC, con tutte le annotazioni in esso riportate, vale come sola accettazione dell'avvenuta esecuzione delle attività eseguite dal Fornitore.

È compito del Fornitore aggiornare giornalmente il Verbale di Controllo a seguito delle attività eseguite anche in considerazione di eventuali verifiche che il DEC ritenga opportuno svolgere nel corso delle attività.

### 7.1.3 Servizio Energia

Per Servizio Energia si intende “l'erogazione di beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia”.

Il Fornitore, dalla Data di Presa in Consegna degli Impianti e fino alla scadenza contratto, deve svolgere tutte le attività necessarie al fine di garantire la regolare erogazione del Servizio Energia.

Il Servizio Energia comprende le seguenti attività:

- Esercizio e manutenzione degli impianti termici, conformemente al D.P.R. 26 agosto 1993, n.412: “Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10” e ss.mm.ii quali tra gli altri D.P.R. 21 dicembre 1999, n.551, D.M. 17 marzo 2003, D.Lgs. 19 agosto 2005, n.192 e ss.mm.ii., D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 15, D.P.R. 16 aprile 2013 n.74;
- Conduzione, gestione e manutenzione degli impianti termici e degli impianti di trattamento delle acque;
- Conduzione, gestione e manutenzione delle centrali termiche per la produzione di acqua calda e acqua calda sanitaria;
- Fornitura dei combustibili necessari al corretto funzionamento degli impianti termici e dei gruppi elettrogeni;
- la Responsabilità tecnica dei servizi in oggetto, nonché l'assunzione del ruolo di “Terzo Responsabile” dell'esercizio e manutenzione degli impianti termici in base alla legislazione vigente.
- Esecuzione di interventi di Riqualificazione Energetica;
- Aggiornamento della Certificazione energetica degli immobili oggetto del servizio.

Sono comprese all'interno del canone del Servizio Energia le attività di manutenzione di cui all'Art.7.1.4.

Nell'ambito del Servizio Energia, il Fornitore è tenuto a:

- a) fornire acqua calda sanitaria nel rispetto del limite di temperatura previsto all'art. 5, comma 7, D.P.R. 412/93 e s.m.i
- b) garantire il servizio per le utenze finali per i servizi di cucina/mensa ove presenti.

Nel corso del periodo di validità del Contratto, è facoltà della Stazione Appaltante richiedere al Fornitore un quantitativo di fornitura diverso rispetto a quello che determina il valore del Canone per il Servizio Energia definito alla stipula.

Le attività comprese nel Servizio Energia sono remunerate secondo quanto stabilito all'Art. 7.1.9.2 del presente Capitolato.

Si ricorda che il Canone del Servizio Energia remunera anche interventi di Manutenzione

#### 7.1.3.1 Parametri di erogazione del servizio energia

L'Amministrazione Committente, almeno 20 (venti) giorni lavorativi prima dell'inizio di ogni Stagione di Riscaldamento, deve indicare al Fornitore, nei limiti previsti e consentiti dal DPR 412/93 e s.m.i.:

- a) la Temperatura Richiesta per ciascun Luogo di Fornitura;
- b) le Ore di Riscaldamento e la loro distribuzione stagionale;



- c) data di prima accensione e ultimo spegnimento degli Impianti per la Climatizzazione Invernale;
- d) eventuali variazioni di Volume dei Luoghi di Fornitura e/o del Volume Lordo Riscaldato.

La Stazione Appaltante, nel corso della durata del Contratto, si riserva il diritto di richiedere al Fornitore variazioni secondo le modalità di seguito specificate:

- a) Ore di Riscaldamento diverse da quelle inizialmente concordate, in fase di presa in consegna e/o indicate all'inizio della Stagione di Riscaldamento; eventuali richieste dovute ad esigenze contingenti devono essere comunicate almeno 24 ore prima del momento in cui si richiede che la variazione sia attivata;
- b) Variazioni nella Temperatura Richiesta, nei limiti di cui al DPR 412/93 e s.m.i. da quelle inizialmente concordate, in fase di presa in consegna e/o indicate all'inizio della Stagione di Riscaldamento; eventuali richieste dovute ad esigenze contingenti devono essere comunicate almeno 24 ore prima del momento in cui si richiede che la variazione sia attivata;
- c) Variazioni dei limiti previsti per la Stagione di Riscaldamento, nei termini previsti dal DPR 412/93, rispetto a quelli inizialmente definiti, in fase di presa in consegna e/o indicati all'inizio della Stagione di Riscaldamento; tali variazioni devono essere comunicate con almeno 7 (sette) giorni solari di preavviso.

#### **7.1.3.2 Fornitura di combustibili**

Il Fornitore deve provvedere alla fornitura dei combustibili, in tipologia, specificità, qualità e quantità, destinati all'alimentazione degli impianti per la produzione ed erogazione dell'energia termica destinata alla climatizzazione invernale e alla produzione di acqua calda sanitaria.

Resta inteso che l'eventuale combustibile depositato dal Fornitore presso i depositi/serbatoi della Stazione Appaltante deve considerarsi di proprietà della Stazione Appaltante stessa.

Il Fornitore deve altresì provvedere alla volturazione a proprio nome del/i contratto/i di fornitura di metano (gas naturale) e alla tenuta dei registri di carico e scarico dei combustibili, previsti dalla normativa fiscale senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione Committente.

Tale volturazione deve essere effettuata prima della data di avvio dell'erogazione del Servizio da parte del Fornitore; inoltre, il Fornitore è tenuto a provvedere, congiuntamente alla Stazione Appaltante, alla lettura dei relativi contatori.

L'appaltatore sarà in ogni caso tenuto alla piena osservanza delle norme vigenti o che verranno emesse nel corso del contratto in materia di fornitura e uso dei combustibili, di emissioni nell'atmosfera, rendendosi di ciò totalmente responsabile in proprio, ovverossia quest'alea rimane a suo esclusivo carico, ed in nessun caso potrà costituire motivo di richiesta di variazione dei prezzi contrattuali.

L'appaltatore sarà tenuto a rilasciare dichiarazioni, certificazioni e documentazioni che potranno essere richieste dagli Organi competenti in materia di combustibili ed emissioni.

L'appaltatore non potrà sottrarsi all'obbligo di garantire il riscaldamento per eventuali difficoltà di rifornimento dei combustibili.

#### **7.1.3.3 Esercizio e conduzione impianti**

Dovranno essere attuate tutte le attività necessarie per una corretta ed adeguata conduzione degli impianti in gestione ed in particolare:

- l'esercizio e la conduzione secondo le prescrizioni dettate dal l'art. 11 del D.P.R. 412/93, così come modificato dal D.P.R. 551 del 21.12.1999 e comunque secondo quanto previsto dal DPR n. 74 del 16.04.2013 e s.m.i.;
- la messa in servizio degli impianti di climatizzazione invernale secondo quanto previsto dal DPR n. 74 del 16.04.2013, salvo la facoltà dell'Amministrazione di modificare tali limiti;
- l'installazione all'esterno della centrale termica di idonea targhetta indicante il Responsabile della gestione del Servizio, con i relativi recapiti telefonici;
- il mantenimento in esercizio degli impianti evitando sprechi di combustibile;
- la programmazione degli orari di accensione degli impianti secondo le richieste che perverranno dalla Stazione Appaltante in funzione delle condizioni atmosferiche e nel rispetto dei limiti previsti dal



D.P.R. n. 74 del 16.04.2013, nonché la modifica degli orari di funzionamento in occasione di feste natalizie, pasquali, elezioni ed in tutti quei casi in cui l'Amministrazione ne faccia espressa richiesta, il tutto con l'obiettivo del risparmio energetico e dell'uso razionale dell'energia a parità di condizioni di confort;

- la verifica e calibrazione delle regolazioni climatiche da attuarsi anche attraverso il sistema di telegestione e telecontrollo con eventuale revisione, modifica e verifica della programmazione e/o funzionalità degli apparati ogni qualvolta che l'Amministrazione ne faccia richiesta;
- l'assistenza durante sopralluoghi da parte di personale della Stazione Appaltante o da personale da essa incaricato;
- l'obbligo di comunicare entro 2 (due) ore le motivazioni di eventuali interruzioni nell'erogazione del calore causate da eventi imprevedibili, indicando anche i tempi di ripristino;
- l'assunzione delle funzioni di Terzo Responsabile ai sensi della legislazione vigente;
- la verifica del rendimento di combustione dei generatori di calore entro i limiti previsti dall'art.11 comma 14 lettere a) e b) D.P.R. 412/93 e secondo quanto previsto dal DPR n. 74 del 16.04.2013, attuando al contempo le necessarie operazioni di manutenzione e di messa a punto e proponendo altresì, quando ritenuto indispensabile, la sostituzione dei generatori;
- la gestione degli impianti di trattamento dell'acqua (filtrazione, addolcimento, protezione tubazioni, disinfezione, correzione Ph, etc.): lavaggio filtri e prefiltri, fornitura degli specifici prodotti ed il periodico riempimento dei serbatoi.

Con adeguato anticipo dall'accensione di ciascun impianto in gestione dovranno essere effettuate le operazioni di manutenzione programmata e le verifiche necessarie al fine di ridurre al minimo il rischio di guasti e fermi impianto.

In particolare, almeno 20 (venti) giorni prima della prevista messa in esercizio di ciascun impianto, dovranno essere eseguite le seguenti attività:

- Tutte le operazioni di manutenzione ordinaria programmata secondo il piano presentato dal Fornitore in sede di offerta;
- Verifica della funzionalità degli addolcitori e dei relativi accessori, se presenti, misura della durezza dell'acqua dal rubinetto campione al fine di rilevare la corretta durezza dell'acqua di alimentazione;
- Prova di accensione dell'impianto con verifica, dopo almeno 4 (quattro) ore, del corretto funzionamento di tutto l'impianto compreso la distribuzione interna, il funzionamento dei corpi scaldanti e delle UTA;
- Identificazione di eventuali anomalie di qualsiasi tipo rispetto al normale funzionamento e comunicazione delle stesse all'Amministrazione corredata della tempistica di ripristino (quali ad esempio frequenti blocchi bruciatore apparentemente ingiustificati, perdite d'acqua nelle reti di distribuzione, fan-coils non funzionanti, radiatori non efficienti, etc.);

A scopo cautelativo il Fornitore dovrà effettuare una visita periodica almeno quindicinale in ciascun immobile per il periodo di funzionamento dello stesso. Detta visita dovrà essere annotata sull'apposito registro.

#### **7.1.3.4 Terzo Responsabile**

Il Fornitore, alla Data di Presa in Consegna degli Impianti formalizzata con la sottoscrizione del Verbale di Presa in Consegna, ha l'obbligo di comunicare il nominativo del soggetto (ad es. legale rappresentante, rappresentate legale della mandataria, etc..) che assumerà la funzione di Terzo Responsabile per svolgere tutte le attività previste dalla legge 10/91, dal D.P.R. 412/93 e s.m.i..

Il Terzo Responsabile ha la responsabilità di condurre gli Impianti per la Climatizzazione Invernale e di disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli Impianti per la Climatizzazione Invernale ovvero secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza.

Il Fornitore, inoltre, deve:

- a) accertare, al momento della presa in consegna dell'Impianto per la Climatizzazione Invernale, la sussistenza o meno del Libretto di Centrale; in ogni caso deve provvedere al suo reperimento e completamento in ogni sua parte;
- b) trascrivere sul Libretto di Centrale nel corso della gestione, i dati relativi al funzionamento dinamico



- dell’Impianto per la Climatizzazione Invernale, relativamente ai parametri di combustione, al consumo di combustibile e di energia termica, nonché gli interventi manutentivi effettuati;
- c) gestire la reportistica relativa alle attività di manutenzione svolte su tutti gli impianti presi in consegna, con l’indicazione dettagliata di tutti gli interventi effettuati, sia pianificati, sia su guasto, e degli eventuali componenti sostituiti;
  - d) verificare che al Libretto di Centrale sia allegata la reportistica aggiornata, relativa agli interventi manutentivi effettuati sull’impianto, con la indicazione delle modalità di accesso e di reperimento degli ordini stessi (es. accesso a Sistema Informativo).

Il Libretto di Centrale deve essere conforme a quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente.

Il Terzo Responsabile deve rapportarsi con la Stazione Appaltante fornendo costante informazione sull’andamento del Servizio e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici, con le modalità di monitoraggio previste dal presente Capitolato Speciale descrittivo e prestazionale nonché con le eventuali altre modalità da concordare.

I costi e gli onorari dovuti al Terzo Responsabile per l’attività dal medesimo svolta, sono a carico del Fornitore e remunerati dal Canone del Servizio Energia.

Gli Impianti per la Climatizzazione Invernale, i locali e le parti di edificio relativi, devono essere accessibili in qualunque momento al personale tecnico/amministrativo della Stazione Appaltante per l’opportuna sorveglianza e per i controlli del caso.

#### **7.1.3.5 Attività di misurazione e controllo**

Tutti gli apparati di registrazione, misurazione, controllo devono essere installati, mantenuti e periodicamente tarati, con interventi a regola d’arte, a cura e spese del Fornitore e al termine del periodo contrattuale rimangono di proprietà della Stazione Appaltante.

Si ricorda che sarà cura del Fornitore l’installazione di opportuni apparati di misurazione e registrazione di:

- energia termica complessivamente utilizzata da ciascuna delle utenze servite dall’impianto.
- gas o altro combustibile.

I Gradi Giorno reali devono essere misurati attraverso un sistema di rilevamento costituito da un misuratore/registratore della temperatura esterna.

Il Fornitore è inoltre obbligato ad installare a suo onere, ove non presenti, gli apparecchi per la misurazione/registrazione della temperatura ambiente, nella misura di uno ogni 1000 mq lordi per piano o frazione, nei locali e nella posizione scelti in contraddittorio con l’Amministrazione.

Il Fornitore è inoltre obbligato ad installare a suo onere, ove non presenti, gli apparecchi per la misurazione/registrazione della temperatura esterna.

La temperatura deve essere rilevata, ai fini del monitoraggio, almeno ogni 30 minuti. Tale strumentazione deve essere installata, attivata e deve esserne verificato il corretto di funzionamento prima della data di prima accensione degli Impianti per la climatizzazione invernale.

Il misuratore/registratore della temperatura interna o esterna deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere costituito da una sezione di rilevamento della temperatura e da una sezione di acquisizione e di memorizzazione dei valori di temperatura in cui sia programmabile l’intervallo di tempo tra le varie acquisizioni ed il numero delle stesse;
- b) avere un errore di misurazione contenuto entro  $\pm 0,25^{\circ}\text{C}$ ;
- c) essere forniti con un certificato di calibrazione;
- d) essere idonei alla memorizzazione di un numero di acquisizioni necessarie alla copertura completa di almeno un trimestre (le acquisizioni devono avvenire almeno ogni 30 minuti);
- e) essere in grado di trasferire i dati memorizzati ad un PC remoto per consentirne l’elaborazione per mezzo di un programma dedicato.

I misuratori/registratori di temperatura da installare all’esterno devono essere del tipo con protezione IP65 o superiore, devono rilevare un campo di temperatura almeno compreso tra  $-30^{\circ}\text{C}$  e  $+50^{\circ}\text{C}$ .

Il Fornitore tramite un apposito software dedicato deve acquisire ed elaborare i dati relativi alla temperatura esterna ed interna ai Luoghi di Fornitura, rilevati dagli appositi misuratori/registratori della temperatura. I risultati dell’elaborazione devono fornire l’andamento della temperatura interna ed esterna, il calcolo dei valori medi giornalieri della temperatura esterna e il calcolo dei Gradi Giorno reali della località.



La Stazione Appaltante può, in qualsiasi momento, verificare i dati memorizzati e la corretta taratura dei suddetti misuratori senza oneri aggiuntivi per il Fornitore.

Il Fornitore deve provvedere, durante tutto il periodo di durata del contratto, alla gestione del Sistema centrale computerizzato di Supervisione degli impianti, utilizzando personale specializzato.

Tutti i misuratori/registratori di temperatura interna per ogni Luogo di Fornitura devono essere collegati al sistema di monitoraggio e gestione a distanza degli impianti.

I costi telefonici necessari al funzionamento del sistema di gestione e monitoraggio a distanza degli impianti sono a carico della Stazione Appaltante.

Nel caso in cui la Stazione Appaltante voglia verificare, all'interno dei locali riscaldati, la temperatura ambiente, tale misurazione deve avvenire secondo quanto prescritto dalla norma tecnica UNI 5364. E' consentita una tolleranza di  $\pm 1^{\circ}\text{C}$  rispetto alla Temperatura Richiesta. La prova deve essere effettuata in contraddittorio tra la Stazione Appaltante ed il Fornitore ed i risultati di tale misurazione assumono valore ufficiale, anche in caso di non volontà a procedere al contraddittorio dei rappresentanti del Fornitore.

#### **7.1.3.6 Responsabile per la conservazione e l'uso responsabile dell'energia**

L'Appaltatore, in ossequio del Decreto legislativo 29 dicembre 2006, n. 311 e ss.mm.ii. dovrà nominare il "Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia" (Energy Manager) e dovrà fornire all'Amministrazione il nominativo comunicato al MICA (Ministero Industria Commercio e Artigianato).

Relativamente ad ogni impianto termico, l'Energy Manager dovrà inviare annualmente alla Stazione Appaltante la relazione sullo stato degli impianti, sulla conduzione e sulle azioni, interventi, procedure da attuare per accrescere l'efficienza ed il rendimento dell'impianto termico e per ridurre le emissioni inquinanti.

#### **7.1.4 Manutenzione Impianti di climatizzazione**

Il servizio di manutenzione degli impianti di climatizzazione deve essere eseguito su tutti gli edifici di cui all'Allegato 1 al capitolato. Per quanto concerne gli edifici su cui è richiesto il Servizio Energia, il servizio è remunerato all'interno del canone del Servizio Energia.

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti di climatizzazione (riscaldamento, condizionamento e raffrescamento) oggetto del Contratto, come indicati nel Verbale di Consegna.

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto previsto dalla normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti, tra i quali:

- Caldaie
- Bruciatori
- Scambiatori di calore (piastre e fascio tubiero) Solare termico
- Serbatoi di combustibile liquido
- Radiatori
- Cogeneratore
- Gruppi frigoriferi a vite/centrifughi Impianti idronici e sottocentrali
- Ventilconvettori
- Condizionatori tipo split/VRV /carrellabili
- Unità di trattamento aria (U.T.A.) senza filtro assoluto Unità di trattamento aria (U.T.A.) con filtro assoluto Filtri a carbone
- Canali di distribuzione, ripresa, serrande e bocchette e relativi locali tecnici
- Strumenti per misure eregolazione

#### **7.1.4.1 Attività ordinarie**

Le attività ordinarie sono le seguenti:

- a) Conduzione degli impianti

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente



(Legge 615/66, Legge 10/91, DPR 412/93 e s.m.i., DPR 551/99); in tal senso, è tenuto a svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, a gestire l'eventuale libretto di caldaia e ad assumere il ruolo di Terzo Responsabile relativamente agli impianti termici.

Per conduzione dell'impianto si intende la combinazione di tutte le operazioni tecniche ed amministrative occorrenti per mantenere in funzione l'impianto stesso.

Il calendario di accensione deve essere concordato con il DEC.

Le attività richieste prevedono la gestione degli impianti di riscaldamento al fine di garantire, durante il calendario di accensione concordato con il DEC, che la temperatura negli ambienti lavorativi durante l'orario di lavoro non sia inferiore a  $20^{\circ}\text{C} \pm 2^{\circ}\text{C}$ .

Per gli impianti di potenza termica al focolare superiore a 232 kW (così come prescritto dalla legge 13 luglio 1966, n. 615 all'articolo 16 e s.m.i.), deve essere garantita la disponibilità di conduttore patentato cui sarà delegata la conduzione del generatore di calore e la manutenzione/controllo degli impianti relativi. Per gli impianti di raffrescamento centralizzati deve essere garantita una temperatura negli ambienti lavorativi, durante l'orario di lavoro, di  $20^{\circ} - 26^{\circ}\text{C}$  con il 50% di umidità relativa, in rapporto ad una temperatura esterna di  $29^{\circ} - 35^{\circ}\text{C}$  con il 70% di umidità relativa. La differenza tra le due temperature non deve comunque superare i  $10^{\circ}$ .

Lo spegnimento/accensione degli impianti ed il relativo periodo di preaccensione dovrà essere gestito dal Fornitore in modo tale che, pur garantendo la temperatura richiesta durante l'orario lavorativo, sia perseguito il contenimento energetico.

b) Manutenzione preventiva e programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti di riscaldamento e raffrescamento sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Appalto e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, deve essere riportato a cura del Fornitore all'interno del Pdl in sede di presentazione dell'offerta tecnica e successivamente in sede esecutiva.

**Per quanto riguarda la programmazione dell'attività di pulizia dei filtri dei condizionatori (lavaggio, sanificazione, igienizzazione, ecc...) questa deve essere garantita almeno 2 volte l'anno.**

**In considerazione della situazione emergenziale determinata dalla pandemia da COVID19 qualsiasi ulteriore attività offerta in aumento rispetto alle frequenze minime di pulizia (lavaggio, sanificazione, igienizzazione, ecc..) previste sarà valutata in sede di gara.**

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti sarà compresa nelle attività continuative e/o periodiche e dovrà essere parimenti indicata nel Pdl.

Sono comunque previste nel canone quali attività ordinarie:

- riparazione, ove possibile senza sostituzione, di generatori d'aria calda, di ventilconvettori e di aerotermini (comprese le relative linee elettriche) preposti al riscaldamento degli ambienti, ove presenti;
- riparazione, ove possibile senza sostituzione, di vasi di espansione, comprese le tubazioni di collegamento;
- riparazione, ove possibile senza sostituzione, delle linee di alimentazione dei combustibili ai bruciatori;
- riparazione, ove possibile senza sostituzione, di tratti di canalizzazioni deteriorate, di bocchette di mandata, di ripresa e di transito degli impianti di riscaldamento ad aria calda, ove presenti;

la cui esecuzione garantisca il corretto funzionamento degli impianti.

#### **7.1.4.2 Attività straordinarie ed extra canone**

Il Fornitore deve eseguire tutte le opere di manutenzione straordinaria inerenti gli Impianti, nessuna esclusa, compresa la eventuale sostituzione di caldaie e bruciatori.

Si intendono interventi di manutenzione straordinaria:

- a) attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del Pdl;
- b) attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a



seguito di specifica richiesta della Stazione Appaltante o su segnalazione\proposta del Fornitore; tra le quali:

- ricerca ed eliminazione di perdite sulle tubazioni delle reti di distribuzione;
  - sostituzione, laddove non riparabile; di saracinesche, valvole e detentori avariati;
  - sostituzione di elementi o di interi corpi scaldanti in ghisa, in alluminio e/o in acciaio, nonché di termoconvettori ove presenti;
  - sostituzione, di generatori d'aria calda, di ventilconvettori e di aerotermi (comprese le relative linee elettriche) preposti al riscaldamento degli ambienti, ove presenti;
  - sostituzione, di vasi di espansione, comprese le tubazioni di collegamento;
  - sostituzione, delle linee di alimentazione dei combustibili ai bruciatori;
  - sostituzione, di tratti di canalizzazioni deteriorate, di bocchette di mandata, di ripresa e di transito degli impianti di riscaldamento ad aria calda, ove presenti;
  - tutte le altre opere non precedentemente elencate che si rendessero necessarie per evitare l'interruzione dell'erogazione del calore negli ambienti oggetto del presente appalto;
  - tutti gli eventuali interventi di adeguamento normativo.
- c) gli interventi di adeguamento normativo.

Per le attività di manutenzione straordinaria è prevista una Franchigia a carico del Fornitore dell'importo pari a Euro 200,00 calcolato sulla base dei prezziari di riferimento al netto dello sconto formulato in sede di gara. La franchigia costituisce il limite economico al di sotto del quale le suddette attività non devono essere compensate extra-canone perché risultano a carico del Fornitore e quindi comprese nel canone.

Nel caso in cui l'importo di ogni singola attività di cui sopra sia superiore alla franchigia, l'Amministrazione è tenuta a retribuire il fornitore solo per l'importo eccedente quello della franchigia stessa.

Gli interventi dovranno essere preventivati dal Fornitore ed approvati e comunque autorizzati dalla Stazione Appaltante, secondo quanto prescritto all'Art.6.6 del presente Capitolato.

Qualsiasi attività di manutenzione straordinaria (con particolare riferimento alla sostituzione dei filtri UTA speciali per la sede di Via Ribotta) offerta in sede di gara a costo zero sarà valutata quale offerta migliorativa.

#### 7.1.5 *Manutenzione Impianti Elettrici e Speciali*

Il servizio ha come oggetto gli impianti elettrici di media e bassa tensione, di distribuzione forza motrice ed illuminazione normale e di emergenza, indicati nel Verbale di Consegna.

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Distribuzione elettrica, quadri, pulsanti di sgancio rapido, ecc.
- Corpi illuminanti esterni (Si intendono i corpi illuminanti di stretta pertinenza dell'edificio manutenibili senza l'ausilio di opere provvisorie. Ne consegue che devono ritenersi esclusi dal canone gli elementi illuminanti di strade, giardini, spazi aperti, etc)
- Impianti interfonici
- Impianti citofonici e videocitofonici
- Impianti antintrusione
- Impianti allarmi tecnologici - gas – allagamento Impianti SOV
- Impianti di illuminazione di emergenza
- Impianti speciali ( es. domotica ove presente, ecc)
- Trasformatori Rifasatori
- Gruppo elettrogeno fino a 500 kVA e suoi accessori
- Gruppo statico di continuità /soccorritore (oltre i 160 kVA)
- Impianti fotovoltaici
- Verifiche impianti di terra e protezione scariche atmosferiche





- Cabina smistamento media tensione
- Accessi motorizzati (cancelli)
- Accessi manuali (cancelli)
- Sbarre motorizzate di accesso
- Portoni motorizzati (officina)
- Portoni manuali (officina)
- Cabine elettriche

### **7.1.5.1 Attività ordinarie**

Le attività ordinarie sono le seguenti:

a) Conduzione degli impianti

La conduzione degli impianti elettrici deve assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e deve inoltre garantire, nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.

Il Fornitore è tenuto a garantire nei vari ambienti il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito ovvero, in nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalla norma UNI 10380.

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica devono essere richieste e autorizzate dalDEC per iscritto.

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

Il Fornitore deve inoltre verificare periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare. La certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure deve essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.

È fatto obbligo al Fornitore garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli impianti elettrici, ivi compresi eventuali gruppi elettrogeni presenti negli edifici.

Il Fornitore è tenuto inoltre a supportare ed assistere la Stazione Appaltante nell'espletamento di tutti gli obblighi definiti dal D.P.R. 462 del 22/10/2001 e s.m.i. relativi agli impianti elettrici di messa a terra e ai dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche.

b) Manutenzione preventiva e programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti elettrici sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Appalto e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, deve essere riportato a cura del Fornitore all'interno del PdI in sede di presentazione dell'offerta tecnica e successivamente in sede esecutiva.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti sarà compresa nelle attività continuative e/o periodiche e dovrà essere parimenti indicata nel PdI.

### **7.1.5.2 Attività straordinarie ed extra canone**

Il Fornitore deve eseguire tutte le opere di manutenzione straordinaria inerenti gli Impianti, nessuna esclusa, compresa la sostituzione integrale dei componenti

Si intendono interventi di manutenzione straordinaria:

- a) attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del PdI;



- b) attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta della Stazione Appaltante o su segnalazione/proposta del Fornitore;
- c) interventi di adeguamento normativo.

Per le attività di manutenzione straordinaria è prevista una Franchigia a carico del Fornitore dell'importo pari a Euro 200,00 calcolato sulla base dei prezziari di riferimento al netto dello sconto formulato in sede di gara. La franchigia costituisce il limite economico al di sotto del quale le suddette attività non devono essere compensate extra-canone perché risultano a carico del Fornitore e quindi comprese nel canone.

Nel caso in cui l'importo di ogni singola attività di cui sopra sia superiore alla franchigia, l'Amministrazione è tenuta a retribuire il fornitore solo per l'importo eccedente quello della franchigia stessa.

Gli interventi dovranno essere preventivati dal Fornitore ed approvati e comunque autorizzati dalla Stazione Appaltante, secondo quanto prescritto all'Art. 6.6 del presente Capitolato.

#### 7.1.6 *Manutenzione Impianti Idrico-sanitari*

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti idrico-sanitari oggetto del contratto di fornitura ed indicati nel Verbale di Consegna.

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto definito dalla normativa vigente; è, inoltre, compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti presenti negli immobili oggetto dell'Appalto e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Allacciamento
- Rete di distribuzione
- Apparecchi sanitari
- Impianti di trattamento acque nere
- Impianti di addolcimento
- Impianto idrico
- Impianti di aspirazione
- Centrali idriche
- Distribuzione idrico-sanitaria I
- impianti di osmosi inversa
- Impianto distribuzione aria compressa
- Depuratori prima pioggia
- Depuratori acque di lavaggio

##### 7.1.6.1 *Attività ordinarie*

Le attività ordinarie consistono in attività di manutenzione preventiva e programmata.

Tali attività sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Appalto e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, deve essere riportato a cura del Fornitore all'interno del PdI in sede di presentazione dell'offerta tecnica e successivamente in sede esecutiva.

L'analisi della potabilità dell'acqua (con riferimento alla sede di Via Ribotta, 41) deve essere prevista almeno 1 volta l'anno.

Qualsiasi ulteriore esame della potabilità dell'acqua, in aggiunta a quello previsto, sarà valutata in sede di gara

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti sarà compresa nelle attività continuative e/o periodiche e dovrà essere parimenti indicata nel PdI.



#### 7.1.6.2 Attività straordinarie ed extra canone

Il Fornitore deve eseguire tutte le opere di manutenzione straordinaria inerenti gli Impianti, nessuna esclusa, compresa la sostituzione integrale dei componenti.

Si intendono interventi di manutenzione straordinaria:

- a) attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del PdI;
- b) attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta della Stazione Appaltante o su segnalazione\proposta del Fornitore;
- c) interventi di adeguamento normativo.

Per le attività di manutenzione straordinaria è prevista una Franchigia a carico del Fornitore dell'importo pari a Euro 200,00 calcolato sulla base dei prezziari di riferimento al netto dello sconto formulato in sede di gara. La franchigia costituisce il limite economico al di sotto del quale le suddette attività non devono essere compensate extra-canone perché risultano a carico del Fornitore e quindi comprese nel canone.

Nel caso in cui l'importo di ogni singola attività di cui sopra sia superiore alla franchigia, l'Amministrazione è tenuta a retribuire il fornitore solo per l'importo eccedente quello della franchigia stessa.

Gli interventi dovranno essere preventivati dal Fornitore ed approvati e comunque autorizzati dalla Stazione Appaltante, secondo quanto prescritto all'Art. 6.6 del presente Capitolato.

#### 7.1.7 *Manutenzione Impianti Antincendio*

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti i presidi antincendio (impianti antincendio, estintori, etc.) presenti presso gli immobili oggetto dell'Appalto ed indicati nel Verbale di Consegna.

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente, cioè attuare tutti gli adempimenti e verifiche previste dal Dm. 10/03/98 (solo per la sede di Via Ribotta la verifica giornaliera a vista dei dispositivi antincendio); è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Compartimentazioni (porte, portoni e tende tagliafuoco), serrande tagliafuoco
- Impianti rivelazione (fumo (lineari), CO, benzene in ambiente, canalina e sottopavimento comprese centraline, batterie, quadri sinottici)
- Segnalazione incendi (pulsanti, P.A.I., campane, ecc.)
- Segnaletica di sicurezza (planimetrie, cartelli ed elementi di supporto) e antincendio e vie di esodo
- Illuminazione di emergenza
- Condotte evacuazioni fumi e calore (passive e attive): es: canali shunt, areatori a Jet
- Estintori portatili (Co2, polvere, ecc.)
- Estintori carrellati
- Sistema di supervisione dell'impianto antincendio e Centrale antincendio di pressurizzazione (impianto di rilevazione delle vasche di raccolta, sistemi di pompaggio, ecc.);
- Rete idrica e terminali antincendio
- Impianti spegnimento automatico a gas inerte
- Impianti di spegnimento a sprinkler o watermist
- Impianti di spegnimento aerosol di sali di potassio
- Impianti idrici fissi (interni ed esterni) e attacchi autopompa per i VV.FF.
- Porte con maniglione antipanico
- Maniglioni di porte (anche non antincendio) o componenti che ne precludono la funzionalità;
- Dispositivi di sicurezza (pulsanti di sgancio corrente, leva di sgancio serbatoio gruppo elettrogeno, etc.)
- Sistemi automatici e manuali di aperture su vie d'esodo e uscite di emergenza (es. elettrocalamite, fotocellule, tornelli d'ingresso, ecc.)



#### **7.1.7.1 Attività ordinarie**

Le attività ordinarie sono le seguenti:

- a) Manutenzione preventiva e programmata

Le attività di manutenzione preventiva e programmata degli impianti antincendio sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Appalto e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, deve essere riportato a cura del Fornitore all'interno del PdI in sede di presentazione dell'offerta tecnica e successivamente in sede esecutiva.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti sarà compresa nelle attività continuative e/o periodiche e dovrà essere parimenti indicata nel PdI.

- b) Tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio

Al Fornitore è delegata, così come richiesto dal D.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998 la compilazione del Registro Antincendio in tutti quei siti in cui sono presenti una o più attività soggette al controllo dei VV.F. L'aggiornamento deve essere fatto entro e non oltre i 3 giorni successivi all'effettuazione delle attività.

Si riporta di seguito una breve descrizione dei dati minimi che devono essere riportati nel Registro Antincendio:

- Identificativo impianto:
  - Matricola: va indicato il numero di matricola dell'attrezzatura/impianto;
  - Descrizione matricola: va riportata la descrizione dell'attrezzatura/impianto.
- Dati di manutenzione:
  - Data manutenzione: va indicata la data di manutenzione (gg/mm/aaaa);
  - Tipo Manutenzione: va indicata una delle seguenti voci (Manutenzione - Verifica – Sorveglianza ricarica);
  - Manutenzione: vanno descritte le operazioni eseguite.
- Documentazione consegnata:
  - Codice documento: va indicato il codice del documento che viene rilasciato;
  - Descrizione documento: va riportata la descrizione del documento che viene rilasciato;
  - Data documento: va indicata la data di emissione del documento che viene rilasciato (gg/mm/aaaa).

#### **7.1.7.2 Attività straordinarie ed extra canone**

Il Fornitore deve eseguire tutte le opere di manutenzione straordinaria inerenti gli Impianti, nessuna esclusa, compresa la sostituzione integrale dei componenti.

Si intendono interventi di manutenzione straordinaria:

- a) attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del PdI;
- b) attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta della Stazione Appaltante o su segnalazione/proposta del Fornitore;
- c) interventi di adeguamento normativo.

Per le attività di manutenzione straordinaria è prevista una Franchigia a carico del Fornitore dell'importo pari a Euro 200,00 calcolato sulla base dei prezziari di riferimento al netto dello sconto formulato in sede di gara. La franchigia costituisce il limite economico al di sotto del quale le suddette attività non devono essere compensate extra-canone perché risultano a carico del Fornitore e quindi comprese nel canone.

Nel caso in cui l'importo di ogni singola attività di cui sopra sia superiore alla franchigia, l'Amministrazione è tenuta a retribuire il fornitore solo per l'importo eccedente quello della franchigia stessa.

Gli interventi dovranno essere preventivati dal Fornitore ed approvati e comunque autorizzati dalla Stazione Appaltante, secondo quanto prescritto all'Art. 6.6 del presente Capitolato.



### 7.1.8 *Manutenzione Impianti Elevatori*

Il servizio è volto a garantire il regolare funzionamento e la buona conservazione di tutti gli Impianti Elevatori oggetto dell'Appalto e indicati nel Verbale di Consegna.

Tale servizio è disciplinato dalla normativa, sia statale che regionale, vigente in materia che deve intendersi integralmente richiamata ai fini del presente Capitolato; in particolare si richiama il D.P.R. n. 162 del 30 aprile 1999 attuativo della Direttiva 95/16 riguardante ascensori e montacarichi ed il D.M. 4 dicembre 2002 riportante l'Elenco delle norme armonizzate ai sensi dell'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999,

n. 162, concernente l'attuazione della direttiva 95/16/CE in materia di ascensori.

Il Fornitore è comunque tenuto a verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Il servizio deve essere espletato con riferimento a quanto indicato nel seguente elenco:

- Ascensori e montacarichi adibiti al trasporto di persone e/o cose e ascensori di antincendio e di soccorso
- Servoscala
- Presidio emergenze (ascensorista)

**Esclusivamente per la sede di Via Ribotta 41 il Fornitore dovrà garantire il presidio fisso di un “Ascensorista” per il pronto intervento sugli ascensori, dal Lunedì al Venerdì (dalle ore 7.00 alle ore 19.00) compreso nel canone.**

#### 7.1.8.1 *Attività ordinarie*

Il servizio prevede l'esecuzione di tutte le attività volte a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti Elevatori (ascensori e montacarichi) presenti presso gli immobili oggetto dell'Appalto ed in particolare:

a) **Manutenzione preventiva e programmata**

Tali attività sono volte a garantire la piena disponibilità e sicurezza degli impianti elevatori relativamente agli immobili oggetto dell'Appalto e la predizione temporale delle eventuali attività di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessarie.

A completamento dell'obbligo posto a carico del Fornitore di promuovere tempestivamente la riparazione o la sostituzione delle parti rotte o logorate (art.19, punto 5 del citato D.P.R. 29/5/1963, n° 1497) il Fornitore stesso si impegna ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione preventiva degli impianti (regolazioni, sostituzioni di parti, etc.) atte a prevenire il manifestarsi di guasti od anomalie di funzionamento.

Le attività di manutenzione preventiva e programmata dovranno essere eseguite in occasione delle visite di manutenzione preventiva e delle visite finalizzate alla verifica dell'integrità e dell'efficienza di tutti i dispositivi e dei componenti come previsto dal DPR 162/99.

Il Fornitore è tenuto ad eseguire tutte le prestazioni obbligatorie (quelle relative al D.P.R. 29/5/1963, n. 1497, art.19).

L'esito delle verifiche periodiche di cui all'art. 19, punto 4 del citato D.P.R. 29/5/1963, n. 1497 e dell'art. 15 del D.P.R. 30/04/1999, n° 162 deve essere annotato sul libretto come prescritto dalla legge.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, deve essere riportato a cura del Fornitore all'interno del Pdl in sede di presentazione dell'offerta tecnica e successivamente in sede esecutiva.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti sarà compresa nelle attività continuative e/o periodiche e dovrà essere parimenti indicata nel Pdl.

Il Fornitore e la Stazione Appaltante devono attivarsi e collaborare affinché le verifiche ispettive periodiche possano essere espletate nel migliore dei modi e senza intralcio all'attività.

La lubrificazione delle parti dovrà avvenire con lubrificanti a basso impatto ambientale. È da intendersi compresa la fornitura del grasso, pezzame e fusibili.



Il Fornitore, a norma dell'art. 18 del citato D.P.R. n°1497/1963, deve ottemperare alle prescrizioni eventualmente impartite dal tecnico incaricato a seguito della visita di controllo.

Nell'ambito del presente servizio, è delegata al Fornitore, così come richiesto dalla normativa vigente sopra richiamata, la gestione del libretto matricola e dei relativi verbali di collaudo e verifica. Risultano inoltre comprese nelle attività compensate con il canone:

- La redazione dei rapporti sullo stato degli impianti;
- La registrazione delle visite e delle modifiche apportate;
- L'espletamento del pagamento delle Tasse Governative per conto della Stazione Appaltante, con rimborso totale delle somme pagate.

Nel caso in cui il Fornitore rilevi un pericolo in atto, deve sospendere immediatamente il servizio fino a quando l'impianto non sia stato riparato; deve inoltre, informare ai sensi dell'art. 19, punto 7 del citato D.P.R. n. 1497/1963 l'Amministrazione Contraente e l'Organo di Ispezione. In questo caso, ad ogni accesso dei piani, in posizione visibile e prefissata, dovrà essere applicato, a norma del successivo art. 50 del medesimo D.P.R. n. 1497/1963, un cartello o un segnale per indicare la sospensione del servizio.

#### **b) Servizio di reperibilità per eventuali emergenze**

Il Fornitore deve garantire, compresa nel canone, la reperibilità 24 ore al giorno per 365 giorni all'anno per eventuali chiamate a causa di guasti e/o di interruzioni del servizio che dovessero comportare grave rischio per le persone.

È fatto quindi obbligo al Fornitore di provvedere all'attivazione di un numero telefonico presidiato per gli intervalli di tempo eventualmente non coperti dagli operatori telefonici del servizio di Call Center. Tutte le segnalazioni eventualmente fatte a tale numero devono comunque essere comunicate a cura del Fornitore al Call Center; quest'ultimo si occuperà poi della registrazione delle segnalazioni relative. Dovrà essere garantita l'attività in un tempo non superiore alle 2 (due) ore, pena l'applicazione delle penali di cui all'Art.0.

#### **c) Assistenza al controllo degli Enti Pubblici e Organismi di certificazione notificati ai sensi dell'art.13 del DPR 162/99**

È obbligo del Fornitore fornire i mezzi e gli aiuti indispensabili perché siano eseguite le verifiche periodiche e/o straordinarie dell'impianto da parte di funzionari degli Enti Pubblici preposti e/o degli Organismi di Certificazione notificati ai sensi dell'art.13 del DPR 162/99, quando ne abbia avuto preavviso, anche telefonico, da parte del DEC.

Il Fornitore si impegna quindi a prestare servizio di assistenza e sorveglianza in modo da garantire il regolare funzionamento degli impianti.

#### **7.1.8.2 Attività straordinarie ed extra canone**

Il Fornitore deve eseguire tutte le opere di manutenzione straordinaria inerenti gli Impianti, nessuna esclusa, compresa la sostituzione integrale dei componenti.

Si intendono interventi di manutenzione straordinaria:

- a) attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del PdI;
- b) attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specifica richiesta della Stazione Appaltante o su segnalazione/proposta del Fornitore;
- c) interventi di adeguamento normativo.

Per le attività di manutenzione straordinaria è prevista una Franchigia a carico del Fornitore dell'importo pari a Euro 200,00 calcolato sulla base dei prezziari di riferimento al netto dello sconto formulato in sede di gara. La franchigia costituisce il limite economico al di sotto del quale le suddette attività non devono essere compensate extra-canone perché risultano a carico del Fornitore e quindi comprese nel canone.

Nel caso in cui l'importo di ogni singola attività di cui sopra sia superiore alla franchigia, l'Amministrazione è tenuta a retribuire il fornitore solo per l'importo eccedente quello della franchigia stessa.

Gli interventi dovranno essere preventivati dal Fornitore ed approvati e comunque autorizzati dalla Stazione Appaltante, secondo quanto prescritto all'Art.6.6 del presente Capitolato.

#### **7.1.9 Modalità di remunerazione dei Servizi Operativi**



### 7.1.9.1 Canone dei servizi Manutentivi

Le attività ordinarie relative ai Servizi Operativi saranno remunerate attraverso la corresponsione di un canone erogato con cadenza trimestrale, dato dalla sommatoria dei canoni relativi a ciascun servizio manutentivo.

Il canone relativo ai seguenti Servizi Manutentivi, ad eccezione dei servizi «Reperibilità e pronto intervento» e «Programmazione operativa delle attività» la cui remunerazione è da considerarsi inclusa nel canone trimestrale, sarà così calcolato:

Manutenzione Impianti Elettrici e speciali - Manutenzione Impianti Idrici Sanitari Manutenzione impianti di climatizzazione invernale, estiva e di raffrescamento Manutenzione Impianti Antincendio e Manutenzioni impianti elevatori
---

$C = (p \times m) / 4$   
dove:  
p = prezzo unitario al netto del ribasso offerto in sede di gara (€/mq\*anno)  
m = MQ di superficie lorda complessiva dell'immobile

### 7.1.9.2 Canone del Servizio Energia

Il valore del Canone dovuto per il Servizio erogato nell'intera Stagione di Riscaldamento è ottenuto moltiplicando:

- il Prezzo Unitario del Servizio Energia vigente, eventualmente revisionato, funzione della tipologia di combustibile utilizzato dall'Impianto per la Climatizzazione Invernale;
- il totale delle Ore di Riscaldamento relative all'intera Stagione di Riscaldamento;
- i Gradi Giorno reali relativi all'intera Stagione di Riscaldamento;
- il Volume del Luogo di Fornitura espresso in migliaia di metri cubi (Volume/1000);

Il Canone dovuto per il Servizio erogato nell'intera Stagione di Riscaldamento, per il singolo Luogo di Fornitura, al netto dell'IVA, sarà determinato secondo la seguente formula:

$$C_{SR} = \sum_N (PU_N \times H_N) \times GG_R \times \frac{V}{1000}$$

- CSR = Canone dovuto per il Servizio erogato nell'intera Stagione di Riscaldamento, per il singolo Luogo di Fornitura, al netto dell'IVA;
- N = Trimestre di Riferimento, di cui alla definizione dell'Art 2 all'interno dell'intera Stagione di Riscaldamento;
- PUN = prezzo unitario offerto per il Servizio Energia, valido per il Trimestre di Riferimento N° esimo;
- Htrim = totale delle Ore di Riscaldamento effettivamente erogate nel Trimestre di Riferimento N° esimo appartenente alla singola Stagione di Riscaldamento;
- GGR = Gradi Giorno reali, calcolati per l'intera Stagione di Riscaldamento, per la località in cui è ubicato il Luogo di Fornitura;
- V = Volume del Luogo di Fornitura espresso in metri cubi;

Il Canone Stimato per il singolo Luogo di Fornitura e per il singolo Trimestre di Riferimento sarà determinato secondo seguente formula:

$$C_{SN} = PU_N \times H_N \times GG_S \times \frac{V}{1000}$$



dove GGS sono i Gradi Giorno stimati.

Al termine di ogni Stagione di Riscaldamento, all'interno dell'ultima fattura emessa, il Fornitore determinerà il Canone reale dell'ultimo Trimestre di Riferimento, applicando alla (2) i Gradi Giorno reali GGR, e conguaglierà i Canoni stimati dei precedenti Trimestri di Riferimento, appartenenti alla medesima Stagione di Riscaldamento, sulla base del valore dei Gradi Giorno reali GGR, misurati e calcolati secondo la modalità riportata nel successivo Articolo.

I Gradi Giorno reali da considerare per l'intera Stagione di Riscaldamento sono calcolati, per la località in cui è ubicato il Luogo di Fornitura, come somma, estesa a tutti i giorni “m” compresi tra il primo e l'ultimo giorno (L) del Periodo di Riscaldamento, delle sole differenze positive tra la temperatura interna  $T_i$  richiesta dall'Amministrazione Committente e la temperatura media esterna giornaliera **Tem**:

$$GG_R = \sum_{m=1}^L (T_i - T_{em}) \quad \text{per } T_i - T_{em} > 0 \quad [GG_R]$$

Si fa presente che le temperature esterne medie giornaliere  $T_{em}$  per tutti gli “m” giorni compresi tra il primo e l'ultimo giorno devono calcolarsi come media giornaliera delle temperature esterne  $T_{ej}$  rilevate almeno ogni 30 minuti dal sistema di rilevamento:

$$T = \frac{1}{R} \sum^R T \quad [^{\circ}C]$$

con R numero di rilevazioni giornaliere delle temperature esterne ( $T_{ej}$ ).

In caso di rilevazione ogni 30 minuti, R è pari a 48.

Tutti i Luoghi di Fornitura fanno riferimento ai Gradi Giorno reali calcolati attraverso il sistema di rilevamento

### Prezzi Unitari

Relativamente al Servizio Energia il prezzo unitario a base d'asta ( $PU_N$ ) su cui dovrà essere effettuato il ribasso percentuale è quello sotto riportato.

VOCE	COMBUSTIBILE	PREZZO UNITARIO A BASED'ASTA €/ GRADO GIORNO × ORA × (1000 MC)
PU <sub>M</sub>	Metano	0,00125
PU <sub>G</sub>	Gasolio	0,00145

### Revisione dei prezzi unitari

La revisione dei prezzi non è ammessa per i primi due anni dalla data di consegna del servizio ma solo a partire dal terzo anno.

La revisione del prezzo è calcolata alla scadenza di ogni Trimestre di Riferimento per la sola quota relativa al combustibile, assunta convenzionalmente pari al 75% del Prezzo Unitario del Servizio Energia.

La revisione del Prezzo Unitario viene effettuata attraverso l'indice di riferimento (Ir), da applicare alla quota del Servizio relativa al combustibile, con la seguente espressione:





$$PU_N = PU_{N-1} * 0,75 * Ir$$

Dove

- $PU_N$  = Prezzi Unitari dovuti al Fornitore per il Servizio erogato durante il Trimestre di Riferimento N, arrotondati alla sesta cifra decimale;
- $PU_{N-1}$  = Prezzi Unitari dovuti al Fornitore per il Servizio erogato durante il Trimestre di Riferimento N-1, arrotondati alla sesta cifra decimale;
- $Ir$  = indice di riferimento combustibile arrotondato alla quarta cifra decimale

Il Fornitore al termine del Trimestre di Riferimento N-esimo determina il prezzo unitario revisionato  $PU_N$  ed emette una fattura per il Servizio erogato nel Trimestre di Riferimento N-esimo.

I Trimestri di Riferimento si intendono numerati progressivamente, a partire dalla data di stipula del Contratto fino al termine di validità dello stesso. I Trimestri di Riferimento tipo sono: 1 gennaio - 31 marzo; 1 aprile - 30 giugno; 1 luglio - 30 settembre; 1 ottobre - 31 dicembre.

Per gli Impianti di Climatizzazione Invernale alimentati a GPL, metano o altro combustibile gassoso o solido, l'indice di riferimento  $Ir$  è pari a:

$$Ir = \frac{Gas_N}{Gas_{N-1}}$$

Dove:

- $Gas_N$  : media pesata dei prezzi unitari del gas naturale (incluse le imposte), definiti dall'AEEG per le utenze con consumi inferiori a 1.400 mc/anno, vigenti nel Trimestre di Riferimento N. Tale media è pesata in funzione dei giorni di validità, all'interno del Trimestre di Riferimento N, di ognuna delle tariffe sopra indicate;
- $Gas_{N-1}$  : media pesata dei prezzi unitari del gas naturale (incluse le imposte), definiti dall'AEEG per le utenze con consumi inferiori a 1.400 mc/anno, vigenti nel Trimestre di Riferimento N-1. Tale media è pesata in funzione dei giorni di validità, all'interno del Trimestre di Riferimento N-1, di ognuna delle tariffe sopra indicate.

Tali prezzi sono quelli risultanti dalle condizioni economiche di fornitura del gas naturale ai clienti finali definite dalla delibera 138/03 dell'AEEG e successivi aggiornamenti.

Per gli Impianti di Climatizzazione Invernale alimentati a gasolio o con altro combustibile liquido, l'indice di riferimento  $Ir$  è pari a:

$$Ir = \frac{Gasolio_N}{Gasolio_{N-1}}$$

dove:

- $Gasolio_N$  è riferito alla media dei valori settimanali, delle rilevazioni disponibili tra il primo e l'ultimo giorno del Trimestre di Riferimento N, del Gasolio uso riscaldamento (0,1) pagamento contanti e consegna tra 2001 e 5000 litri, riportati sui listini della Camera di Commercio di Milano al lordo dell'IVA e delle accise;
- $Gasolio_{N-1}$  è riferito alla media dei valori settimanali, delle rilevazioni disponibili tra il primo e l'ultimo giorno del Trimestre di Riferimento N-1, del Gasolio uso riscaldamento (0,1) pagamento contanti e consegna tra 2001 e 5000 litri, riportati sui listini della Camera di Commercio di Milano al lordo dell'IVA e delle accise;

Resta inteso che per la determinazione del predetto indice la rilevazione disponibile è quella detta “Rilevazione quindicinale del ..., data di riunione della Commissione Prezzi per i Prodotti Petroliiferi” sul sito internet della Camera di Commercio di Milano ed i prezzi contenuti in ciascuna rilevazione quindicinale sono considerati disponibili a partire dal lunedì successivo alla data della rilevazione medesima.



### **7.1.9.3 Remunerazione delle attività straordinarie ed Extra Canone**

Tutte le altre attività straordinarie ovvero:

- Attività di manutenzione non programmabili in fase di definizione del Pdl;
- Attività di manutenzione straordinaria per la quota eccedente ai valori delle franchigie definite per i servizi di manutenzione straordinaria;
- Attività erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento, necessarie per il ripristino della normale funzionalità degli impianti o svolte a seguito di specificarichiesta della Stazione Appaltante o su segnalazione\proposta del Fornitore;
- Interventi di riqualificazione non offerte dal Fornitore in sede di gara a costo zero per la Stazione appaltante;

saranno remunerate attraverso la corresponsione di un corrispettivo extra-canone con cadenza trimestrale.

Per la manutenzione straordinaria il Fornitore dovrà considerare l'ammontare relativo agli oneri della sicurezza, valutato pari al 2,5% dell'importo degli interventi al lordo dello sconto di gara nel caso che l'intervento non sia soggetto a quanto previsto dal titolo IV del D.Lgs 81/08. In caso sia, invece, stato redatto il piano di sicurezza e coordinamento, gli importi relativi agli oneri di sicurezza saranno compensati a misura sulla base del computo specifico redatto applicando i prezzi dei listini non soggetti a ribasso.

Per la remunerazione degli interventi di manutenzione straordinaria si utilizzano i seguenti listini prezzi di riferimento, editi alla data di pubblicazione del presente appalto, nel rispetto dell'ordine di seguito indicato:

- I.** Listino regionale dei prezzi delle opere pubbliche della Regione Lazio;
- II.** Prezzi Informativi dell'Edilizia edito dalla Tipografia del genio Civile (DEI);
- III.** Listino prezzi edito da Associazione Nazionale Costruttori di Impianti (ASSISTAL).

I prezzi delle singole voci di listino che verranno applicati per la remunerazione degli interventi extra corrispettivo, saranno quelli dei Listini sopra indicati o successive edizioni vigente alla data di preventivazione dell'intervento, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per materiali non presenti nei suddetti Listini, il Fornitore dovrà preliminarmente presentare il preventivo con allegata l'eventuale regolare fattura di acquisto (per preventivi approvati dalla Stazione Appaltante). In tal caso verrà riconosciuto al Fornitore l'importo della fattura stessa.

Non verranno riconosciuti maggiori oneri per lavori svolti in orario notturno o festivo.

Gli oneri di computazione/preventivazione e progettazione dei lavori sono compresi nei prezzi dei prezzari e non daranno luogo a corresponsione di remunerazioni aggiuntive.

## **7.2 Servizi di Governo**

### ***7.2.1 Implementazione e gestione del Sistema Informativo***

#### **7.2.1.1 Requisiti generali del servizio**

Obiettivo del servizio è la gestione dei flussi informativi tra il Fornitore e la Stazione Appaltante, in modo da garantire alla stessa la pronta fruibilità e disponibilità di dati e di informazioni (di tipo tecnico, operativo, gestionale ed economico) necessari nelle diverse fasi di pianificazione, programmazione, esecuzione e controllo dei servizi erogati.

Pertanto, il Fornitore deve implementare, mettere a disposizione della Stazione Appaltante e utilizzare un efficace ed efficiente strumento informatico per il supporto delle attività di gestione operativa e controllo dei servizi, che consenta:

- La collaborazione tra il Fornitore e la Stazione Appaltante attraverso un'opportuna condivisione delle informazioni;
- Il controllo del livello qualitativo e quantitativo dei servizi (controllo delle attività e misurazione delle performance) erogati, tramite appositi tool di elaborazione dati;
- La piena conoscenza dello stato di consistenza e di conservazione del patrimonio immobiliare e degli impianti presi in carico dal Fornitore;



- La pianificazione, la gestione e la consuntivazione delle attività;
- La consultazione del PdI, del Verbale di Consegna, delle anagrafiche, degli Ordini di Attività e di tutto quanto altro eventualmente indicato in Offerta Tecnica e/o di interesse per la Stazione Appaltante;
- Il controllo dei budget e la corretta allocazione dei costi dei servizi erogati.

Nella Relazione Tecnica il Fornitore descrive le funzionalità e le caratteristiche del Sistema Informativo che intende rendere disponibile e accessibile la Stazione Appaltante per tutto il periodo di vigenza del Contratto e costantemente gestito e implementato.

Per le caratteristiche generali (requisiti), i criteri di strutturazione (anagrafi e archivi, procedure e funzioni), le modalità di aggiornamento e le schede informative relative alle classi tecnologiche gestite dal Sistema Informativo, il Fornitore può fare riferimento alla UNI 10951:2001.

Il Sistema Informativo deve essere basato su un'architettura hardware/ software tale da adeguarsi, con la massima flessibilità, alle necessità delle varie tipologie di utilizzatori, basandosi su modalità d'uso e di accesso alle funzionalità disponibili secondo gli standard più diffusi e conosciuti in modo da consentire un immediato utilizzo ed uno sfruttamento ottimale. Le caratteristiche del Sistema Informativo proposto devono consentire un approccio immediato alla sostanza dell'applicazione, evitando la necessità di lunghi processi di apprendimento da parte del personale addetto; la struttura dei dati, i livelli e le modalità di accesso degli utenti al Data Base dovranno essere esplicitamente dettagliati dal Fornitore nella Relazione Tecnica.

Il Sistema Informativo deve prevedere almeno le seguenti funzionalità:

- Collegamento telematico tra la Stazione Appaltante e il Fornitore che consenta una costante interrelazione per la gestione delle informazioni (di tipo tecnico, operativo, gestionale ed economico) attraverso un supporto on-line;
- Navigazione ed accesso ai dati (di tipo tecnico, operativo, gestionale ed economico);
- interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati secondo gli standard di rappresentazione più diffusi;
- Gestione documentale tramite specifiche funzioni per la gestione informatizzata di tutti i documenti utili allo svolgimento delle attività;
- Supporto ai servizi “Costituzione e Gestione dell’Anagrafica Tecnica”, “Istituzione e Gestione del Call Center”, “Gestione richieste servizi manutentivi straordinari”;
- Gestione dei costi, in modo da consentire l’aggregazione e la ripartizione dei costi secondo la logica dei centri di costo e/o degli immobili oggetto del servizio.

#### **7.2.1.2 Attività previste**

Fermo restando il fatto che il Piano di Implementazione del Sistema Informativo deve essere congruente con quanto dichiarato dal Fornitore nell’Offerta Tecnica, alla Stazione Appaltante devono essere garantite tutte le principali funzionalità previste (in particolare: le funzioni di navigazione e accesso dati e le funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati di interesse), contestualmente all’inizio dell’erogazione dei servizi di cui all’Ordinativo di Fornitura.

Il Fornitore deve quindi, a titolo esemplificativo, utilizzare il Sistema Informativo per le seguenti attività:

- Predisposizione del budget dei servizi attivati;
- Costituzione e gestione dell’Anagrafica Tecnica;
- Elaborazione del PdI;
- Registrazione delle segnalazioni e/o delle richieste di attività; Gestione degli ODA.

La Stazione Appaltante, ed in particolare il proprio personale abilitato il cui elenco nominativo e livello di accesso deve essere formalizzato all’interno dell’apposita sezione del Verbale di Consegna, a titolo esemplificativo, può utilizzare il Sistema per:

- Registrare segnalazioni e/o richieste di attività;
- Consultare le informazioni relative ai servizi erogati (budget, pianificazioni, indicatori di performance, tracking delle richieste, anagrafica tecnica, etc.).

L’aggiornamento dei dati sul Data Base deve essere effettuato da parte del Fornitore con cadenza giornaliera (relativamente ai dati generati nelle 24 ore precedenti) ad eccezione dell’aggiornamento dell’Anagrafica Tecnica per cui si rimanda all’Articolo 7.2.2.

Il Sistema Informativo proposto deve garantire una modularità ed una flessibilità di configurazione tale da



prevedere la possibilità di aggiungere applicazioni, in periodi successivi, tra loro perfettamente integrabili ed attivabili nel rispetto del piano di progetto di implementazione definito dal Fornitore in sede di Offerta Tecnica. Ne consegue che, durante tutta la durata dell'Appalto, il Fornitore deve provvedere alla risoluzione di ogni eventuale problema d'uso e di modularità del Sistema stesso.

### **7.2.1.3 Tempistiche di attivazione**

Il Sistema Informativo deve essere perfettamente operativo alla data di inizio di erogazione dei servizi. Il ritardo darà luogo all'applicazione della penale definita all'Art. 9.6.2. In caso di mancato funzionamento del servizio e/o di mancato aggiornamento dei dati caricati a sistema si applica stessa penale di cui sopra.

La Stazione Appaltante deve formalizzare l'elenco nominativo e il livello di accesso del proprio personale abilitato all'interno dell'apposita sezione del Verbale di Consegna.

Entro 20 giorni naturali e consecutivi dall'inizio dell'erogazione dei servizi, il Fornitore deve effettuare un corso di formazione all'uso del Sistema per il personale abilitato. Il corso può essere effettuato anche mediante videoconferenza o formazione e-learning, previo accordo con la Stazione Appaltante. Eventuali ritardi nell'effettuazione del corso di formazione danno luogo all'applicazione della relativa penale di cui all'Art. 9.6.20.

L'aggiornamento dei dati sul Sistema Informativo deve essere effettuato da parte del Fornitore con cadenza giornaliera (relativamente ai dati generati nelle 24 ore precedenti) ad eccezione dell'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica per cui si rimanda all'Art.7.2.2.

Il Sistema Informativo proposto deve garantire una modularità ed una flessibilità di configurazione tale da prevedere la possibilità di aggiungere applicazioni, in periodi successivi, tra loro perfettamente integrabili ed attivabili nel rispetto del piano di progetto di implementazione definito dal Fornitore in sede di Relazione Tecnica. Ne consegue che, durante tutta la durata del Contratto, il Fornitore deve provvedere alla risoluzione di ogni eventuale problema d'uso e di modularità del Sistema stesso.

Alla scadenza del contratto il Fornitore dovrà rendere disponibili alla Stazione Appaltante, in formato standard (XML, ASCII o MS Office), tutti i dati raccolti e gestiti dal Sistema Informativo, aggiornati alla data di scadenza del contratto.

### ***7.2.2 Costituzione e gestione dell'Anagrafica Tecnica***

Per Costituzione e Gestione della Anagrafica Tecnica si intende l'insieme delle attività di acquisizione dati, rilievo e censimento, restituzione grafica e aggiornamento/modifica dati, finalizzati alla corretta gestione operativa degli immobili ed impianti oggetto dell'Appalto.

Tale servizio risulta composto dalla Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Architettonica ed Impiantistica. Gli obiettivi principali da perseguire attraverso l'attività di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica risiedono essenzialmente in:

- Una razionale collocazione dei dati all'interno di un Sistema Informativo integrato che permetta un veloce accesso e controllo delle informazioni relative alle diverse classi e unità tecnologiche;
- Una puntuale conoscenza dei componenti e del contesto impiantistico nel quale sono inseriti i singoli elementi che permetta, successivamente, una immediata individuazione e valutazione di ogni componente;
- Una ottimale pianificazione, oltre che una efficace gestione delle attività manutentive, con il raggiungimento di economie di esercizio del complesso di attività, anche in termini di efficienza e tutela della salute e sicurezza dei lavoratori, oltre che di riduzione degli impatti ambientali.

Qualora presso la Stazione Appaltante risulti già presente integralmente, o parzialmente, il patrimonio informativo oggetto del servizio di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica, la documentazione relativa deve essere presa in carico dal Fornitore.

In particolare, se la Stazione Appaltante è già in possesso dell'Anagrafica Architettonica e/o Impiantistica (in forma sia grafica, sia alfanumerica) in formato elettronico (file, tracciato record e modello entità relazioni), il Fornitore deve provvedere alla corretta migrazione dei dati finalizzata al popolamento delle tabelle del nuovo Sistema Informativo.



## **7.2.2.1 Requisiti generali del servizio**

Le attività di rilievo devono essere svolte secondo le specifiche illustrate nel presente Articolo e comunque in maniera tale da garantire la correttezza dei dati acquisiti e restituiti.

La classificazione dei componenti e degli impianti deve rispettare i criteri di classificazione della norma UNI 8290.

La Città Metropolitana di Roma Capitale deve poter avere accesso alle informazioni sul sistema informativo proposto, da remoto e in sola lettura, per consultare, monitorare e verificare i dati raccolti ed il livello di aggiornamento. Il dettaglio delle informazioni da gestire deve essere chiaramente funzionale al tipo di servizio attivato.

Resta inteso che, al termine del rapporto, le informazioni gestite restano di esclusiva proprietà della Stazione Appaltante. Il Fornitore è obbligato a fornire tutte le indicazioni (tracciati record, modello entità relazioni, etc.) ed il supporto necessario a trasferire le informazioni nell'eventuale nuovo Sistema Informativo che l'Amministrazione intenderà utilizzare al termine della fornitura.

## **7.2.2.2 Attività previste**

Le principali attività previste nell'esecuzione del servizio sono:

- a) Acquisizione dati;
- b) Rilievo e censimento;
- c) Restituzione informatica dei dati grafici ed alfanumerici;
- d) Valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici;
- e) Aggiornamento continuo e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività manutentiva svolta.

### ***Acquisizione dati***

Propedeutiche alla costituzione dell'Anagrafica Tecnica sono l'individuazione e la quantificazione degli elementi oggetto di rilievo: in particolare devono essere censite le informazioni di tipo tecnico, documentale, normativo (anche reperendo i dati presso gli Uffici Tecnici della Stazione Appaltante) necessarie ad una corretta erogazione del servizio. Si richiede quindi di:

- Acquisire presso la Stazione Appaltante i documenti di progetto (relazioni tecniche, dati di funzionamento, dati di riferimento, eventuali elaborati grafici, etc.) relativi agli immobili/impianti oggetto dell'appalto a complemento e a riscontro dei dati raccolti in sede di rilievo e censimento, e in particolare:
  - Consistenza immobiliare, suddivisione degli spazi in piani e locali, aree e cubatura, dati urbanistici, destinazioni d'uso, dati catastali, aree esterne e aree a verde;
  - Consistenza impiantistica e quindi per ogni impianto presente individuazione degli elementi significativi che lo costituiscono, locazione fisica dei vari elementi all'interno della struttura fisica dell'immobile, i dati di targa e/o di progetto per i vari oggetti;
- Raccogliere, catalogare e mantenere lo scadenario di tutta la documentazione, soggetta a rinnovo (certificati ed autorizzazioni), correlata con gli impianti gestiti nell'ambito del Servizio di Manutenzione attivato.

Ove si riscontrino carenze documentali relative ai servizi attivati, il Fornitore è tenuto a prestare alla Stazione Appaltante tutta l'assistenza necessaria per l'ottenimento delle certificazioni di legge, con la sola esclusione delle eventuali progettazioni.

### ***Rilievo e censimento***

- **Anagrafica Architettonica:** Terminata la fase di acquisizione dati il Fornitore deve eseguire il rilievo sul campo al fine di raccogliere gli elementi e le informazioni necessarie alla corretta esecuzione del servizio di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Architettonica. Devono essere effettuati i rilievi interni dei singoli ambienti dei fabbricati o porzioni di fabbricato costituenti l'Unità di Gestione, individuando al momento del sopralluogo la destinazione d'uso, le quote assolute e procedendo alla misurazione completa dei piani partendo da quelli interrati e/o seminterrati fino alla copertura (ove accessibile). Nel caso in cui l'Unità di Gestione sia composta da uno o più edifici e gli impianti oggetto



di manutenzione siano localizzati solo in una porzione del/degli edificio/i (ad esempio nel caso di impianti di sicurezza e controllo accessi localizzati solo al piano terra dell'edificio), il rilievo architettonico deve comunque riguardare tutte le superfici relative all'aglo edificio/i, dal piano interrato e/o seminterrato fino alla copertura (ove accessibile).

Le informazioni minime oggetto di rilievo necessarie per la successiva fase di restituzione grafica sono:

- Superfici nette e lorde, volumi lordi, volumi riscaldabili, dimensionamento totale e dei singoli locali;
- Ubicazione degli infissi esterni ed interni;
- Caratteristiche fisiche delle componenti edilizie con classificazione delle finiture interne ed esterne (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionali);
- Articolazione delle superfici per destinazione d'uso;
- Quote altimetriche;
- Altezza degli ambienti al netto di controsoffitti e pavimenti flottanti;
- Eventuali presenze di controsoffittature.

Il servizio comprende il rilevamento “a vista” dello stato di adeguamento normativo degli immobili e delle relative condizioni di sicurezza.

A titolo indicativo tale attività consiste:

- Nella verifica dell'esistenza e della validità delle certificazioni e delle autorizzazioni di legge occorrenti;
  - o Nella verifica della sussistenza, per le unità ambientali dell'edificio o dell'intero immobile, delle condizioni di sicurezza disposte dalle normative.
- **Anagrafica Impiantistica:** Terminata la fase di acquisizione dati, il Fornitore deve censire i singoli componenti ed eseguire i rilievi sul campo al fine di avere gli elementi necessari a verificare:
- Le consistenze degli impianti (numero e tipologia delle componenti tecniche);
  - L'ubicazione fisica degli impianti;
  - Le caratteristiche tecniche degli impianti (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionali, dati di targa, etc.);
  - Le caratteristiche funzionali degli impianti (modalità e schemi di funzionamento).

Laddove, in funzione del servizio attivato, sia previsto il rilascio di un attestato di certificazione energetica, devono essere ricomprese nell'anagrafica impiantistica tutte le informazioni richieste a tale scopo secondo quanto definito dal D.Lgs 192/05 e s.m.i.

Oggetto di rilievo e censimento sono quindi i macro-componenti ed i terminali delle classi impiantistiche presenti negli immobili di ciascuna Unità di Gestione, compresi i locali tecnologici a supporto (ad es. Centrali Termiche, Cabine Elettriche, Sottostazioni di Condizionamento, etc.).

L'attività di rilievo e censimento, estesa a tutti gli elementi/componenti rilevabili “a vista”, deve essere finalizzata alla raccolta di tutte le informazioni tecniche e topologiche atte a descrivere in maniera immediata e sintetica gli elementi da restituire graficamente in planimetrie/schemi, i quali elementi devono essere associati univocamente alle stesse planimetrie attraverso l'assegnazione di un codice alfanumerico; tali informazioni saranno ricavabili anche da sovrimpressioni o targhe applicate allo stesso elemento/componente (marca, modello, anno di fabbricazione, materiale, dimensioni, potenza, alimentazione, etc.).

Per ogni componente soggetto a rilievo visivo devono essere rilevate, censite e raccolte in appositi file informatici sia grafici che alfanumerici, oltre alle informazioni minime standard quali codice edificio, ubicazione del componente (piano e ambiente), tipologia del componente, codice componente, anche i dati tipologici maggiormente significativi.

Il servizio comprende anche il rilevamento “a vista” dello stato di adeguamento normativo degli impianti e delle relative condizioni di sicurezza. A titolo indicativo, tale attività consiste:

- Nella verifica dell'esistenza e della validità delle certificazioni e delle autorizzazioni di legge occorrenti;
- Nella verifica della rispondenza della singola unità tecnologica alla normativa tecnica di funzionamento e di sicurezza;
- Nell'individuazione, per ciascuna unità tecnologica interessata, della data entro la quale occorre



richiedere agli Enti preposti la prossima visita ispettiva di legge.

### **Restituzione informatica dei dati grafici e alfanumerici**

Contestualmente all'attività di rilievo viene effettuata l'attività di restituzione grafica computerizzata, comprensiva di inserimento a sistema in ottica relazionale delle relative informazioni contenute in elenchi alfanumerici definiti e compilati in sede di rilievo e censimento da inserire nel Sistema Informativo.

L'attività di restituzione deve prevedere al minimo:

- Planimetrie di tutti i piani dell'edificio con posizionamento dei componenti principali e dei terminali;
- Planimetrie degli ambienti di seguito elencati:
  - centrali termiche e sottostazioni;
  - centrali frigorifere e sottostazioni CDZ;
  - locali gruppi elettrogeni e gruppi di continuità e rifasamento;
  - quadri elettrici;
  - locali batterie;
  - locali cabine di trasformazione MT/BT e/o cabine elettriche MT/BT;
  - centrali idriche e antincendio;
  - locali centraline TVCC, controllo accessi, telefonico, dati;
- Documenti di disposizione funzionali:
  - schemi a blocchi dove si illustri l'assetto globale dell'impianto mediante blocchi che rappresentano l'insieme di componenti;
  - schemi funzionali in cui venga mostrato il funzionamento dei sistemi o apparecchiature afferenti al servizio attivato, per mezzo di circuiti teorici, senza necessariamente tener conto dei dispositivi utilizzati per l'attuazione delle funzioni stesse.

Gli elaborati grafici devono essere tutti adeguatamente quotati; ad esempio nelle piante devono essere chiaramente indicate la quota del piano di sezione e le quote dei piani di calpestio. La quota del piano di sezione deve essere scelta in modo da selezionare il maggior numero di informazioni possibili sull'edificio in questione (porte, finestre, ecc.).

Devono essere inoltre elaborate tabelle alfanumeriche in formato excel riassuntive della consistenza, con l'elenco dei componenti tecnologici, suddivise per colonne, riportanti i dati raccolti in sede di rilievo e censimento.

Gli elaborati grafici devono essere forniti tutti in:

- Formato grafico vettoriale secondo lo standard DWG di Autocad nell'ultima versione disponibile sul mercato;
- Formato cartaceo (in un numero di copie pari a quelle richieste dalla Stazione Appaltante e comunque non superiore a 3). In generale la rappresentazione dei componenti e dei terminali impiantistici rilevati sul campo, avviene adottando una scala di rappresentazione 1:100, salvo i casi in cui la pianta non rientri nel formato UNI A0, per cui si deve adottare una rappresentazione in scala 1:200 complessiva del piano e delle rappresentazioni in scala 1:100 di porzioni di pianta.

Deve inoltre essere fornito un indice dettagliato dei documenti consegnati alla Stazione Appaltante. Gli elaborati devono essere prodotti utilizzando gli standard definiti dalle norme di riferimento ed in particolare:

- UNI 7310-74 – Cartografia urbana. Rappresentazione convenzionale di aggregati urbani storici prevalentemente caratterizzati da edilizia multipiano;
- UNI 3972-81 – Disegni tecnici, tratteggi per la rappresentazione dei materiali;
- UNI ISO 128 - Disegni tecnici - Principi generali di rappresentazione
- UNI ISO 4068 - Disegni di costruzioni e di ingegneria civile. Linee di riferimento.
- UNI 938 – Disegni tecnici, formati e piegature dei fogli;
- UNI 9511 – Disegni tecnici, rappresentazione delle installazioni;
- CEI 3-41 – Insieme di caratteri grafici codificati da usare nella preparazione di documenti utilizzati nell'elettrotecnica e per lo scambio di informazioni;
- D.M. del 30 novembre 1983 e s.m.i. – Termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi

Tutti gli elaborati devono risultare tra loro correlati, in ordine al contenuto, in modo che sia possibile



derivare tutte le informazioni utili.

L'archiviazione dei dati nel database del Sistema Informativo deve essere eseguita in maniera sistematica secondo il sistema di codifica delle componenti dei sistemi edificio/impianto previsto dalla norma UNI 8290. Ciascuna delle seguenti categorie impiantistiche deve essere restituita su appositi layer di restituzione grafica:

- Impianti Termici;
- Impianti Elettrici;
- Impianti Idrico-sanitari;
- Impianti Antincendio;
- Impianti Elevatori;
- impianti di trattamento acqua

L'effettiva classificazione dei layer da utilizzare in sede di erogazione del servizio deve essere concordata con la Stazione Appaltante in fase di pianificazione e formalizzata all'interno del Piano di Costituzione dell'Anagrafica.

Le planimetrie devono contenere, oltre ai blocchi rappresentativi dei componenti e dei terminali impiantistici, anche:

- Il codice alfanumerico identificativo di ciascun impianto, al quale verranno associate le relative caratteristiche tecniche implementate nelle tabelle excel di Consistenza Impianti;
- Codice numerico progressivo d'ambiente; Destinazione d'uso per ciascun ambiente; Altezza degli ambienti;
- Superficie lorda e netta di ciascun ambiente; Versi di salita delle rampe e delle scale;
- Versi d'ingresso ai piani;
- Versi di apertura delle porte;
- Elementi igienico-sanitari nei bagni.

Si precisa che i grafici devono essere dotati di opportune polilinee propedeutiche alla definizione delle informazioni dimensionali (superfici) richieste.

### ***Valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici***

In concomitanza con l'attività di rilievo e restituzione, per ciascuno degli impianti deve essere espressa una valutazione sullo stato conservativo/funzionale, sullo stato di adeguamento normativo e relative condizioni di sicurezza. Tale valutazione deve essere intesa come un giudizio di massima sulle condizioni di conservazione e sullo stato funzionale dei componenti impiantistici (rendimento impiantistico). Tale giudizio è finalizzato sia allo sviluppo della politica manutentiva (convenienza tecnica) che alla pianificazione e preventivazione della singola attività manutentiva occorrente. I criteri associati alla valutazione sintetica dello stato di conservazione ed uso degli elementi tecnici devono essere indicati in sede di Offerta Tecnica. Lo stato conservativo degli elementi tecnici deve essere monitorato per tutta la durata del contratto di fornitura garantendo la reportistica di cui al successivo Articolo.

### ***Aggiornamento continuo e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività manutentiva svolta***

Il Fornitore ha l'onere di aggiornare, per tutta la durata dei singoli contratti di fornitura, tutte le informazioni raccolte nella fase di Costituzione dell'Anagrafica sia Architettonica che Impiantistica, attraverso l'utilizzo del Sistema Informativo.

L'insieme dei dati deve essere gestito in modo dinamico, con un aggiornamento del database almeno semestrale, in relazione alle attività che, effettuate su elementi tecnici oggetto di manutenzione, ne determinano una variazione quantitativa o dello stato conservativo/funzionale e/o variazioni dei beni oggetto del servizio. L'immissione dei dati deve essere effettuata entro un termine massimo di 5 (cinque) giorni lavorativi dall'esecuzione dell'attività stessa. In caso di mancato aggiornamento o ritardo nell'esecuzione dello stesso, si applica la relativa penale di cui all'Art.9.6.

Le informazioni generate dalla Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica devono essere utilizzate oltre che per l'aggiornamento del PdI, anche per la ottimale gestione dei servizi di manutenzione.

Con cadenza semestrale, entro e non oltre il 15 del mese successivo al semestre oggetto di rilevazione, a partire dalla data di consegna degli elaborati anagrafici, il Fornitore deve consegnare alla Stazione Appaltante





un Report che contenga almeno le seguenti informazioni:

- gli aggiornamenti alle consistenze oggetto del servizio, con l'evidenza degli effettivi aggiornamenti eseguiti sugli elaborati grafici e/o alfanumerici;
- la sintesi sullo stato di conservazione del patrimonio con evidenza delle situazioni di criticità riscontrate;
- la sintesi delle risultanze del rilevamento a vista dello stato di adeguamento normativo degli immobili
- e delle relative condizioni di sicurezza.

In caso di mancata consegna del report nel rispetto del termine sopra indicato, si applica al Fornitore la penale di cui all'Art.9.6.

#### **7.2.2.3 Tempistiche e modalità di consegna**

Tutte le informazioni relative all'Anagrafica Tecnica (Architettonica ed Impiantistica) devono essere raccolte e consegnate formalmente in maniera completa alla Stazione Appaltante entro 180 giorni dalla data di attivazione del primo servizio di manutenzione.

Il termine di consegna dell'Anagrafica Tecnica potrà essere eventualmente prorogato, in accordo con la Stazione Appaltante per un massimo di 4 mesi.

La consegna della Anagrafica Impiantistica relativa ad un ulteriore servizio di manutenzione attivato deve avvenire entro 3 mesi dall'inizio di erogazione del servizio stesso.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna sopra indicati comporta l'applicazione della relativa penale di cui all'Art.9.6.

Entro i 20 gg successivi alla presa in consegna degli immobili, il Fornitore deve concordare con la Stazione Appaltante, all'interno di un documento chiamato Piano di Costituzione dell'Anagrafica, i seguenti elementi:

- la data di consegna dell'Anagrafica Tecnica;
- il piano di consegne intermedie;
- l'ambito dell'eventuale progetto pilota di seguito illustrato.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna del Piano di Costituzione dell'Anagrafica determina l'applicazione della penale di cui all'Art.9.6.

Il Fornitore, prima di effettuare il servizio sull'intera Unità di gestione e comunque in modo da rispettare i termini temporali sopra definiti, potrà, su richiesta della Stazione Appaltante, eseguire le attività previste nell'ambito di un “progetto pilota” svolto su di una porzione significativa dell'Unità di Gestione, definita in accordo con la Stazione Appaltante, avente l'obiettivo di:

- condividere con la Stazione Appaltante gli output del servizio in termini di qualità degli elaborati e quantità delle informazioni raccolte;
- individuare e condividere con la Stazione Appaltante eventuali problematiche operative e corrispondenti soluzioni.

A seguito della regolare consegna degli elaborati di cui sopra, la Stazione Appaltante ha a disposizione 45 giorni naturali consecutivi per verificare che tali elaborati non presentino manchevolezze e/o errori significativi e che risultino corrispondenti allo stato di fatto. Il Fornitore, entro il termine di 45 giorni naturali e consecutivi dal ricevimento di tali osservazioni, deve provvedere alle necessarie rettifiche ed alla riconsegna degli elaborati. Allo scadere di tale ultimo termine, si applica la relativa penale prevista all'Art.9.6. Le informazioni devono essere aggiornate per tutta la durata del contratto di fornitura.

#### **7.2.3 Istituzione e gestione di un Call Center**

Il Fornitore deve garantire alla Stazione Appaltante, mediante un Call Center opportunamente dimensionato e progettato, la massima accessibilità ai servizi.

L'attivazione di tale servizio deve essere contestuale all'inizio dell'erogazione dei servizi. In caso di ritardo e/o di mancata attivazione del presente servizio nei tempi richiesti si applica la relativa penale prevista all'Art.9.6.2.

##### **7.2.3.1 Requisiti generali del servizio**

Gli utenti, abilitati sulla base di livelli autorizzativi concordati con la Stazione Appaltante in sede di Verbale di Consegna, devono accedere al servizio mediante ciascuno dei canali di comunicazione predisposti dal



Fornitore e di seguito elencati:

- numero verde dedicato;
- numero fax dedicato;
- e-mail.

I servizi erogati tramite Call Center devono comprendere almeno le seguenti attività:

- a) Gestione delle chiamate
- b) Tracking delle richieste

### 7.2.3.2 Attività previste (gestione delle chiamate, tracking delle richieste)

Gestione delle chiamate

La gestione delle chiamate deve comprendere al minimo i seguenti servizi:

- registrazione di tutte le chiamate nel Sistema Informativo;
- classificazione e distribuzione dinamica in relazione al tipo di chiamata ed al livello di urgenza.

La gestione delle chiamate deve inoltre riguardare almeno le seguenti tipologie di chiamata opportunamentecodificate:

- a) richieste di attività straordinarie;
- b) ricezione delle proposte/preventivi (ODA) approvati dal DEC e visti dal RUP
- c) chiarimenti sulle modalità di invio e di formalizzazione delle proposte/preventivi (ODA);
- d) informazioni relative allo stato delle richieste e delle eventuali attività (in corso o programmate);
- e) richieste di chiarimenti e informazioni sui servizi attivati;
- f) solleciti;
- g) reclami.

Il Call Center deve essere presidiato da operatori telefonici tutti i giorni dell’anno – esclusi sabato, domenica e festivi – dalle ore 8:00 alle ore 18:00. Resta inteso che, fermo restando il numero di ore di presidio, su richiesta della Stazione Appaltante è possibile l’attivazione del Call Center anche in orari diversi da quelli sopra citati.

Al di fuori di tale orario, e quindi durante l’orario e nei giorni in cui il servizio non è presidiato da operatori telefonici, deve essere attiva una segreteria telefonica e rimarranno attive le code fax ed e-mail.

La gestione delle chiamate deve avvenire tramite l’utilizzo di sistemi automatici di risposta (IVR), con instradamento automatico in relazione alla tipologia di chiamata:

- Direttamente verso l’operatore telefonico, negli orari di presenza;
- Verso la segreteria telefonica, negli orari in cui l’operatore telefonico non è presente;
- Direttamente verso il servizio di Reperibilità (ove attivato) in caso di emergenza/urgenza negli orari non coperti dall’operatore telefonico.

Nel caso di chiamata per richiesta di attività straordinaria (tipo a), l’operatore del Call Center definisce/classifica il livello di urgenza dell’attività stessa e, in relazione al livello di priorità, il Fornitore è tenuto ad intervenire entro i tempi di sopralluogo di seguito indicati (il tempo di inizio di sopralluogo è definito come l’intervallo di tempo intercorrente fra la richiesta/segnalazione e l’inizio del sopralluogo).

LIVELLO DI PRIORITÀ	DESCRIZIONE	TEMPO DI INIZIO DEL SOPRALLUOGO
Emergenza	Tipico di situazioni che possono mettere a rischio l’incolumità delle persone e/o possono determinare l’interruzione delle normali attività	Il sopralluogo deve essere iniziato entro <b>2 ore</b> dalla chiamata
Urgenza	Tipico di situazioni che possono compromettere le condizioni ottimali (ad es. condizioni microclimatiche) per lo svolgimento delle normali attività	Il sopralluogo deve essere iniziato entro <b>8 ore</b> dalla chiamata
Nessuna emergenza, nessuna urgenza	Tutti gli altri casi	Il sopralluogo deve essere iniziato entro <b>24 ore</b> dalla chiamata



Qualora, in sede di offerta, il Fornitore intenda proporre come modalità organizzativa, per la riduzione delle tempistiche di intervento, la messa a disposizione di un presidio fisso, si specifica che nel caso in cui la segnalazione avvenga in orario coperto dal presidio stesso, il tempo di inizio di sopralluogo sopra indicato in caso di livello di priorità di “emergenza”, è da intendersi pari a zero. Quindi in caso di presidio fisso, il sopralluogo per la verifica di situazioni classificate con il livello di priorità “emergenza” dovrà essere immediatamente eseguito dal personale di presidio presente nell’immobile.

Successivamente al sopralluogo o contestualmente ad esso, in relazione al livello di priorità assegnato, l’attività che è necessario effettuare deve essere programmata come:

<b>PROGRAMMABILITÀ DELL’ATTIVITÀ</b>	<b>TEMPI DI INIZIO ESECUZIONE</b>
<b>Indifferibile</b>	Da iniziare contestualmente al sopralluogo, con soluzioni anche provvisorie se richieste espressamente dal DEC atte a tamponare il guasto riscontrato, per poi procedere alla programmazione dell’attività risolutiva.
<b>Programmabile a breve termine</b>	Le attività devono essere iniziate in un arco temporale di 5 giorni solari e consecutivi dalla data di approvazione dell’Ordine di attività.
<b>Programmabile a medio termine</b>	Le attività devono essere iniziate in un arco temporale compreso tra i 6 e i 15 giorni solari e consecutivi dalla data di approvazione dell’Ordine di attività.
<b>Programmabile a lungo termine</b>	Le attività devono essere iniziate in un arco temporale di oltre 15 giorni solari e consecutivi dalla data di approvazione dell’Ordine di attività.

L’offerta di migliorie alle suddette tempistiche di inizio sopralluogo e di inizio esecuzione, da parte del Fornitore, verranno valutate positivamente in sede di valutazione delle offerte.

Nel caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati, si applica la relativa penale prevista al all’Art.9.6.2.

### ***Tracking delle richieste***

Tutte le interazioni verso il Call Center, attraverso un qualunque canale di accesso, devono essere registrate nel Sistema Informativo, che tiene traccia di tutte le comunicazioni.

La registrazione nel Sistema Informativo deve avvenire con l’assegnazione di un numero progressivo a ciascuna richiesta e la classificazione della stessa secondo le tipologie riportate precedentemente (a, b, c, d, e, f, g). Anche nel caso di richieste pervenute via fax o e-mail, deve essere comunicato il numero progressivo di registrazione assegnato dal Sistema, utilizzando i canali di comunicazione attivati.

Poiché i termini di inizio del sopralluogo, e quindi la priorità, decorrono dalla data/ora di registrazione della segnalazione, la registrazione deve essere automatica o comunque contestuale alla chiamata se il servizio è presidiato dall’operatore telefonico.

La registrazione di tutte le chiamate pervenute al di fuori dall’orario di servizio deve essere invece effettuata automaticamente o, comunque, entro il giorno lavorativo successivo alla ricezione della chiamata.

Le diverse tipologie di chiamata devono essere gestite con procedimenti che consentano, in qualunque momento, la loro precisa conoscenza, con campi di informazione differenti in base alla tipologia di richiesta pervenuta, come di seguito indicato:



TIPOLOGIA DI CHIAMATA	CAMPI DI INFORMAZIONE DA REGISTRARE
<b>Richieste di attività</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>o data e ora della richiesta;</li><li>o motivo della richiesta;</li><li>o richiedente (nome, cognome e recapito telefonico), anche se la segnalazione è effettuata da personale del Fornitore;</li><li>o edificio, unità ed ambienti per i quali è stata richiesta l'attività;</li><li>o stato della richiesta (aperta, chiusa, assegnata, sospesa, stato del sopralluogo, etc.);</li><li>o tipi e categorie di lavoro interessate dalle attività;</li><li>o livello di priorità;</li><li>o numero progressivo assegnato alla richiesta.</li></ul>
<b>Ricezione proposta/preventivo (ODA)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>o data e ora della ricezione della proposta/preventivo (ODA);</li><li>o numero progressivo della richiesta di attività a cui è associato la proposta/preventivo (ODA) pervenuto.</li></ul>
<b>Chiarimenti su invio e formalizzazione degli Ordini di Attività</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>o data e ora della chiamata;</li><li>o nome e cognome di chi ha richiesto il chiarimento.</li></ul>
<b>Chiarimenti ed informazioni sui servizi attivati</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>o data e ora della chiamata;</li><li>o nome e cognome di chi ha richiesto il chiarimento/informazione.</li></ul>
<b>Informazioni sullo stato delle richieste e delle rispettive attività</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>o data e ora della chiamata;</li><li>o nome e cognome di chi ha richiesto il chiarimento.</li><li>o numeri progressivi relativi alle richieste di cui è stato richiesto lo stato.</li></ul>
<b>Solleciti</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>o data e ora della chiamata;</li><li>o nome e cognome di chi ha richiesto il sollecito.</li><li>o numero progressivo dell'attività sollecitata</li></ul>
<b>Reclami</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>o data e ora della chiamata;</li><li>o nome e cognome di chi ha richiesto il reclamo.</li><li>o motivo del reclamo</li></ul>

#### 7.2.4 *Gestione richieste servizi manutentivi straordinari*

Il servizio consiste nella preventivazione e gestione di tutte attività straordinarie che prevedono la corresponsione di un corrispettivo extra-canone.

Tale servizio è ad attivazione automatica ed obbligatoria.

##### 7.2.4.1 *Requisiti generali del servizio*

Il servizio deve prevedere almeno le seguenti attività:

- Progettazione interventi, a carico del Fornitore.
- Preventivazione interventi, a carico del Fornitore.
- Predisposizione delle proposte/preventivo “ordini di Attività” : (ODA);
- Registrazione delle attività sul Sistema Informativo;
- Redazione della “Scheda Consuntivo Attività”.

Il gestore del Servizio deve predisporre gli ODA o proposte/preventivo secondo il processo descritto all' Art.6.6.

Gli ODA consentono, a fine periodo, la fatturazione delle attività straordinarie e devono essere allegati alle



fatture.

Una volta eseguita l'attività, il Fornitore deve garantire, tramite il Responsabile Tecnico Operativo, la registrazione sul Sistema Informativo dell'ultima effettuazione dell'attività stessa e deve altresì occuparsi di redigere la “Scheda Consuntivo Attività”.

Per quanto attiene alle attività straordinarie terminate, deve essere effettuata la consuntivazione sia tecnica che economica, in termini di risorse utilizzate, mediante la “**Scheda Consuntivo Attività**”. Tale documento deve riportare le seguenti informazioni:

- Descrizione sintetica dell'attività;
- Data e ora del sopralluogo;
- Livello di programmabilità dell'attività;
- Data e ora di inizio e di fine attività;
- Ore di manodopera impiegate e quantità di materiali utilizzati (in caso di attività eseguita in economia), con relative date di effettuazione e importo complessivo;
- Quantità eseguite secondo le voci di elenco prezzi (in caso di attività eseguita a misura), con relative date di effettuazione e relativo importo complessivo;
- Importo complessivo dell'attività (in caso di attività gestite a corpo);
- Eventuali problematiche tecniche e/o operative riscontrate.

La scheda compilata in ogni sua parte deve quindi essere firmata dal Gestore del Servizio come attestazione dell'esecuzione a regola d'arte dell'attività.

#### **7.2.4.2 Attività di rendicontazione**

Trimestralmente, il Fornitore deve presentare il rendiconto delle attività straordinarie che prevedono la corresponsione di un corrispettivo extra-canone svolte nell'arco del mese precedente.

Per particolari attività non ultimate (es. attività di durata superiore al mese) è facoltà del DEC autorizzare il pagamento delle attività svolte previa determinazione dello stato di avanzamento degli stessi. Tale stato di avanzamento deve essere documentato a cura del Fornitore e controllato ed approvato a cura del DEC.

La Stazione Appaltante, entro 10 giorni dalla presentazione del rendiconto, deve approvare il rendiconto stesso o richiedere documentazione integrativa e/o revisione del rendiconto stesso: a seguito di consegna della documentazione integrativa o revisionata richiesta, la Stazione Appaltante ha come nuovo termine di approvazione ulteriori 10 giorni dalla consegna. Trascorsi i 10 giorni senza che la Stazione Appaltante abbia chiesto chiarimenti e/o altra documentazione, il rendiconto si intende accettato ed approvato.

Avuta l'approvazione del DEC, il Fornitore può emettere la/e fattura/e contenente gli importi relativi a:

- a) Attività straordinarie che prevedono la corresponsione di un corrispettivo extra-canone;
- b) Stati di avanzamento, relativi ad attività di cui al punto 1) non completate, approvati dal DEC.

La fattura deve essere emessa trimestralmente ed accompagnata da tutta la documentazione aggiuntiva necessaria o richiesta dal DEC.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di richiedere, in ogni momento, la modifica della documentazione richiesta e delle modalità di presentazione della stessa ai fini di agevolare i processi amministrativi e di controllo. Il Fornitore ha l'obbligo di adeguarsi a partire dal successivo ciclo di fatturazione, pena la sospensione dei pagamenti delle fatture non accompagnate dai giustificativi adeguati. Nel caso sia prescritta o richiesta la contabilità secondo le modalità tipiche dei LL.PP., questa deve essere redatta dal Fornitore, e l'onere relativo è compreso nei canoni e nei compensi per prestazioni aggiuntive. Il pagamento delle fatture avverrà secondo le modalità previste nel Contratto di Appalto.

#### **7.2.5 Modalità di remunerazione dei Servizi di Governo**

Il corrispettivo relativo ai Servizi di Governo è da considerarsi compreso nel canone dei Servizi Operativi.



## 8 MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI SERVIZI

### 8.1 Modalità operative e tempistiche per l'esecuzione dei servizi

L'erogazione dei servizi dovrà avvenire secondo le seguenti tempistiche:

- a) Entro 5 giorni dalla data del Verbale di Consegna il Fornitore dovrà cominciare un periodo di affiancamento con il precedente Fornitore e/o con il personale della Stazione Appaltante che non potrà durare meno di 30 giorni solari. Per il periodo di affiancamento non è prevista alcuna remunerazione. Al termine del periodo di affiancamento, avrà immediatamente inizio la fase di erogazione dei servizi.
- b) Entro 30 giorni dalla data del Verbale di Consegna, il Fornitore dovrà rendere disponibile il Piano di sicurezza sostitutivo dell'appalto.

### 8.2 Personale Addetto e Responsabile Tecnico Operativo

Il Fornitore dovrà assicurare lo svolgimento delle attività oggetto del presente appalto con proprio personale in numero e di qualifica e professionalità adeguati ai tempi ed alle modalità di esecuzione delle prestazioni e degli interventi previsti, coerentemente con quanto indicato nel Capitolato Tecnico, sotto la direzione di un proprio dipendente diretto responsabile. All'inizio della gestione il Fornitore deve notificare per iscritto alla Stazione Appaltante:

- Nominativo e recapito di tutti i soggetti interessati allo svolgimento del contratto e loro sostituti;
- Nominativo e recapito telefonico delle persone responsabili e degli addetti alla gestione, esercizio e conduzione, dei loro eventuali sostituti durante gli orari di servizio;
- Nominativo e recapito telefonico del personale in servizio di pronta disponibilità e pertanto reperibili 24 ore su 24, sia nelle giornate feriali che festive.

Il Fornitore si impegna a dare sempre comunicazione tempestiva delle variazioni introdotte nel personale assegnato ai servizi affidati.

Il personale sarà dotato di apposita tessera di riconoscimento con fotografia, nome e cognome da apporre alla divisa.

Il Fornitore si impegna a fornire al personale impiegato idoneo vestiario di lavoro ed ogni dispositivo individuale di protezione necessario, nonché ad adottare ogni misura per garantire la sicurezza e la salute dei propri dipendenti e collaboratori che svolgono le attività contrattuali nei locali dei presidi.

Il Fornitore è obbligato ad osservare e far osservare dai propri dipendenti le prescrizioni ricevute, sia verbali che scritte, e deve garantire la presenza del personale tecnico idoneo alla direzione tecnica e alla conduzione degli impianti.

Tutti i dipendenti del Fornitore sono tenuti ad osservare:

- Le norme antinfortunistiche proprie del lavoro in esecuzione e quelle particolari vigenti in cantiere;
- Le indicazioni contenute nei Piani di sicurezza e le indicazioni fornite dal Coordinatore per l'esecuzione;
- I regolamenti in vigore in cantiere.

Tutti i dipendenti e/o collaboratori del Fornitore saranno formati, addestrati e informati alle mansioni disposte, in funzione della figura, e con riferimento agli impianti, alle attrezzature ed alle macchine di cui sono operatori, a cura ed onere del Fornitore medesimo.

In particolare, le lavorazioni (quali, ad esempio, le lavorazioni che interessano impianti elettrici in tensione, le lavorazioni da frigorista, le lavorazioni da ascensorista la conduzione impianti termici e di produzione del vapore, ecc.) devono essere eseguiti da personale in possesso delle abilitazioni previste dalle relative normative.

L'inosservanza delle predette condizioni costituisce per il Fornitore responsabilità dei danni che per effetto dell'inosservanza stessa dovessero derivare al personale, a terzi ed agli impianti.

La Stazione Appaltante rimane estranea ad ogni rapporto, anche contenzioso, tra il Fornitore ed i dipendenti o collaboratori.

La Stazione Appaltante si riserva di richiedere la sostituzione del personale che, per il comportamento tenuto nei confronti dell'utenza o nei confronti del personale della Stazione Appaltante, risulti indesiderato. La



sostituzione deve avvenire entro 10 giorni dalla comunicazione scritta da parte della Stazione Appaltante.



### 8.2.1 *Nomina del Responsabile Tecnico Operativo*

La direzione della commessa è assunta dal direttore tecnico (denominato di seguito **Responsabile Tecnico Operativo**) del Fornitore o da altro tecnico, abilitato secondo quanto previsto in seguito. L'assunzione della direzione di commessa da parte Responsabile Tecnico Operativo avviene mediante delega conferita dall'impresa aggiudicataria (o da tutte le imprese componenti il RTI), con l'indicazione specifica delle attribuzioni da esercitare dal delegato.

Il Fornitore, tramite il Responsabile Tecnico Operativo, assicura l'organizzazione, la gestione tecnica e la conduzione dell'appalto, anche al fine di garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori. Il Responsabile Tecnico Operativo dovrà:

- Osservare e far osservare a tutte le maestranze, le prescrizioni contenute nel DUVRI, nei piani della sicurezza, le norme di coordinamento del presente contratto e le indicazioni ricevute dalla Stazione Appaltante;
- Allontanare coloro che risultassero in condizioni psicofisiche tali da compromettere la propria sicurezza e/o quella degli altri addetti o che si rendessero colpevoli di negligenza e/o disonestà;
- Vietare l'ingresso nelle sedi oggetto di manutenzione alle persone non addette ai lavori e non espressamente autorizzate.

Il Responsabile Tecnico Operativo è il responsabile del conseguimento degli obiettivi relativi allo svolgimento del contratto; allo stesso è delegata anche la funzione di:

- Programmazione, organizzazione e coordinamento di tutte le attività operative previste;
- Controllo sul livello delle prestazioni e servizi erogati e sulla contabilità;
- Raccolta e fornitura alla Stazione Appaltante delle informazioni e della reportistica necessaria al monitoraggio della performance conseguita.

La Stazione Appaltante ha il diritto di esigere il cambiamento del Responsabile Tecnico Operativo e del personale del Fornitore per disciplina, incapacità o grave negligenza. Il Fornitore è in tutti i casi responsabile dei danni causati dall'imperizia o dalla negligenza di detti soggetti, nonché della malafede o della frode nella somministrazione o nell'impiego dei materiali o nello svolgimento dei servizi affidati. Ogni variazione delle persone incaricate di cui al presente articolo deve essere tempestivamente notificata alla Stazione Appaltante; ogni variazione del nominativo del Responsabile Tecnico Operativo deve essere accompagnata dal deposito presso la Stazione Appaltante del nuovo atto di mandato.

Il Responsabile Tecnico Operativo, che dovrà essere almeno diplomato con diploma tecnico attinente alle principali prestazioni di contratto, dovrà essere persona di provata esperienza da dimostrare mediante presentazione di curriculum dal quale dovrà risultare l'avvenuto svolgimento di esperienze similari nello stesso ruolo per almeno 15 anni. Costituisce un valore aggiunto anche il possesso da parte del Responsabile Tecnico Operativo di una certificazione in Project Management.

### 8.3 **Mezzi, attrezzature e materiali**

Il Fornitore deve utilizzare propri mezzi ed attrezzature, adeguati al lavoro da svolgere e idonei ai fini della sicurezza e della tutela della salute e dell'ambiente; a tale riguardo deve dimostrare, con apposita documentazione, che i mezzi e le attrezzature utilizzati rispettano la normativa macchine e di aver provveduto ad eseguire la manutenzione ordinaria e programmata presso Officine Specializzate.

Eventuali strutture e/o mezzi e/o servizi che la Stazione Appaltante dia in prestito d'uso al Fornitore per lo svolgimento delle attività previste (locali, servizi, etc.) devono essere indicate nel Verbale di Consegna, e successivi aggiornamenti, nella sezione “Attestazione della presa in consegna degli immobili” che deve essere controfirmato dal Fornitore il quale, così, si impegna formalmente a prendersene cura ed a mantenerle in modo tale da garantire il buono stato di conservazione delle stesse. Tutti gli attrezzi e le macchine utilizzati devono essere certificati e conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti in Italia e nell'Unione Europea, inoltre tutti gli aspiratori per polveri devono essere provvisti di meccanismo di filtraggio dell'aria in uscita secondo le disposizioni di legge.

A tutte le attrezzature e macchine utilizzate dal Fornitore dovrà essere applicata una targhetta o un adesivo indicante il nominativo o il marchio del Fornitore stesso.

Il Fornitore è responsabile della custodia sia delle macchine ed attrezzature tecniche sia dei prodotti utilizzati.





Il Fornitore deve trovarsi sempre provvisto di scorte di materiali ed attrezzi necessari ad assicurare, per qualunque evenienza, la continuità del servizio. Le macchine e gli attrezzi utilizzati per l'espletamento del servizio devono essere dotati delle certificazioni previste dalle norme vigenti in tema di sicurezza, nonché di tutti gli accessori per proteggere l'operatore ed i terzi da eventuali infortuni.

Nell'eseguire le operazioni di trasporto e scarico dei materiali, il Fornitore sarà tenuto a seguire i percorsi e gli orari fissati dall'Amministrazione per ragioni di ordine, di sicurezza e d'igiene, restando a carico del Fornitore ogni attività di pulizia o provvedimento atto a garantire l'igiene ed il decoro dell'immobile in relazione alle predette operazioni.

Il Fornitore 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 Committente eventualmente presente in loco; tutti gli strumenti di misura utilizzati dal Fornitore 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.

#### **8.4 Divieto di sospendere le prestazioni**

Il Fornitore non può sospendere o ritardare le prestazioni oggetto dell'appalto con sua decisione unilaterale in nessun caso, nemmeno quando siano in atto controversie con la Stazione Appaltante. La sospensione o il ritardo nell'esecuzione delle prestazioni per decisione unilaterale del Fornitore costituisce inadempimento contrattuale grave e tale da motivare la risoluzione del contratto per fatto del Fornitore qualora questi, dopo la diffida a riprendere le attività entro il termine intimato dalla Stazione Appaltante, non abbia ottemperato. In tale ipotesi restano a carico del Fornitore tutti gli oneri e le conseguenze derivanti da tale risoluzione.

##### **8.4.1 *Danni di forza maggiore***

Si considerano danni di forza maggiore quelli effettivamente provocati alle opere e/o servizi da cause imprevedibili per le quali il Fornitore non abbia omissis le normali cautele atte ad evitarli.

I danni che dovessero derivare alle opere e/o servizi a causa della loro arbitraria esecuzione non potranno mai essere ascritti a causa di forza maggiore e dovranno essere riparati a cura e spese del Fornitore, la quale altresì è obbligata a risarcire gli eventuali consequenziali danni derivati all'Amministrazione contraente e a terzi.

I danni che il Fornitore ritenesse ascrivibili a causa di forza maggiore dovranno essere denunciati alla Stazione Appaltante entro cinque giorni dall'evento, mediante raccomandata o posta elettronica certificata, escluso ogni altro mezzo, sotto pena di decadenza dal diritto di risarcimento.

##### **8.4.2 *Scioperi***

L'esercizio del diritto di sciopero da parte dei dipendenti e collaboratori del Fornitore deve essere comunicato alla Stazione Appaltante con almeno 4 giorni lavorativi di anticipo.

Il Fornitore dovrà in ogni caso garantire la continuità dei servizi essenziali e l'esecuzione degli interventi in pronta disponibilità.



## 9 VALUTAZIONE E CONTROLLO DEL LIVELLO DI SERVIZIO

Trimestralmente, entro e non oltre il 15 del mese successivo a quello oggetto di reportistica, è compito del Fornitore redigere un report, da trasmettere alla Stazione Appaltante, relativo al Livello di Servizio effettivo delle prestazioni erogate, con il dettaglio dei Livelli di ciascun servizio. Tale report avrà validità al fine dell'applicazione di eventuali penali e dovrà necessariamente essere prodotto sul Sistema Informativo, così come le attività correlate alla sua produzione.

Il ritardo o la mancata presentazione del report di cui sopra determina l'applicazione della relativa penale prevista all' Art.9.6.

La verifica del raggiungimento dei livelli minimo di servizio richiesti è legata alla funzionalità complessiva dell' Appalto effettuata con cadenze periodiche dal DEC.

La Stazione Appaltante, nella persona del DEC, può richiedere un apposito audit per la verifica delle modalità di calcolo dei Livelli di Servizio, dandone preventiva comunicazione al Fornitore entro le 12 ore antecedenti l'audit.

L'audit deve essere seguito da un verbale che deve essere controfirmato per accettazione dal Responsabile Tecnico Operativo. Qualora, durante l'audit, il Fornitore rilevi nel Sistema Informativo di monitoraggio eventuali discordanze rispetto a quanto definito dal presente Capitolato, lo stesso deve intraprendere azioni correttive mirate alla risoluzione delle difformità entro un arco temporale concordato con il DEC. In caso di mancata attività correttiva, la Stazione Appaltante ha il diritto di risolvere il contratto di fornitura.

In caso di dolo o colpa grave nel calcolo del Livello di Servizio (e delle sue componenti), la Stazione Appaltante ha il diritto di risolvere il contratto di fornitura.

### 9.1 Verifiche formali del rispetto del Programma di manutenzione

L'evidenza formale dell'esecuzione delle prestazioni avverrà mediante redazione dei registri di manutenzione e dei report di intervento.

La verifica del raggiungimento dell'obiettivo sarà attuata mediante:

- Verifiche formali del rispetto del programma di manutenzione;
- Verifiche del rispetto dei parametri impiantistici;
- Verifiche del rispetto dei livelli di servizio attesi;
- Verifiche a campione sul campo sulle manutenzioni eseguite.

### 9.2 Valutazione del livello di servizio effettivo

Trimestralmente, a cura del Fornitore, deve essere valutato il livello effettivo del servizio erogato.

Il Livello di Servizio effettivo sarà calcolato come segue:

$$LSE = \frac{\sum_{i=1}^n LS_i \times C_i}{\sum_{i=1}^n C_i}$$

Dove:

- LSE = Livello di Servizio effettivo
- LSi = Livello di Servizio relativo al servizio i-esimo
- Ci = Peso del servizio i-esimo
- n = Numero di servizi attivati per i quali è previsto il calcolo dell'indicatore

I pesi da attribuire ai singoli servizi sono attribuiti dal DEC così come previsto nel Pdl.

### 9.3 Valutazione del livello di servizio per i Servizi Operativi

#### 9.3.1 Indicatore Globale di Prestazione

Per tutte le attività dei servizi operativi previsti nel presente Capitolato Tecnico e relativi allegati:

- Servizio Energia
- Manutenzione Impianti Termici



- Manutenzione Impianti Elettrici e speciali
- Manutenzione Impianti Idrico-Sanitari
- Manutenzione Impianti Antincendio
- Manutenzione Impianti Elevatori

deve essere calcolato l'Indicatore Globale di Prestazione, secondo la seguente formula:

$$IP_i = \beta_1 \times IP_{TII} + \beta_2 \times IP_{POi}$$

Dove:

- IPTII = Indicatore di Prestazione specifico che misura il rispetto dei tempi di intervento relativi al servizio;
- IPPOi = Indicatore di Prestazione specifico che misura il rispetto del PdI;
- $\beta$  = pesi attribuiti ai singoli indicatori di prestazione specifici (es. 0,5 e 0,5 oppure 0,7 e 0,3)

La valutazione dei Servizi viene effettuata confrontando il valore effettivo di IPi con il corrispondente valore obiettivo IPob . Deve essere pertanto:

$$IP_i \geq IP_{ob}$$

Nel periodo di validità del contratto, il valore obiettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione dovrà tendere a 1 e comunque non dovrà essere fissato ad un livello inferiore a 0,8 ( $IP_{ob} \geq 0,8$ ).

Tale valore obiettivo, dopo una taratura/verifica nei primi sei mesi di validità del contratto, periodo durante il quale non saranno applicate le penali previste all'Art.9.6, costituirà il riferimento per tutto il restante periodo di validità del contratto, fermo restando che, su formale richiesta del Fornitore e/o della Stazione Appaltante, il valore obiettivo potrà essere variato ogni dodici mesi in funzione dei risultati ottenuti nei dodici mesi precedenti.

Qualora nel corso dell'anno si verificassero scostamenti dei valori effettivi di IPi, rispetto al valore obiettivo, saranno applicate le penali previste all'Art.9.6.

L'Indicatore Globale di Prestazione dovrà essere calcolato trimestralmente (Trimestre di Riferimento per il controllo). Entro e non oltre il 15 del mese successivo al termine di ciascun Trimestre di riferimento, verrà redatto a cura del Fornitore un report relativo all'Indicatore Globale di Prestazione e alle sue componenti.

Tale report dovrà essere controfirmato dalle parti e avrà validità al fine dell'applicazione di eventuali penali.

Ai fini della verifica della veridicità dei dati e delle informazioni, il report di cui sopra dovrà essere sottoscritto da un incaricato del Fornitore con poteri di rappresentanza. Il Fornitore, all'inizio della prestazione del servizio, dovrà indicare nominativi degli incaricati titolati di detto potere.

Il ritardo o la mancata presentazione del report determinerà l'applicazione della penale prevista all'Art.9.6.

### 9.3.2 *Rispetto dei tempi di intervento*

Il rispetto del tempo di intervento misura la capacità del Fornitore di rispettare le date e le tempistiche previste per l'intervento di manutenzione (ordinario e/o straordinario). Nello specifico il rispetto dei tempi di intervento si riferisce a:

- Tempi di sopralluogo: rispetto delle date e delle ore previste per l'inizio del sopralluogo, stabilite nel PdI;
- Tempi di inizio esecuzione intervento: rispetto delle date e delle ore previste per l'inizio dell'esecuzione dell'intervento, stabilite nel PdI.

L'indicatore IPTI è la somma pesata degli indicatori relativi al rispetto dei tempi di inizio sopralluogo (IPTI1) e di inizio esecuzione intervento (IPTI2).

$$IP_{TII} = IP_{TII1} \times 0,5 + IP_{TII2} \times 0,5$$

Dove:

$$IP_{TII1} = 1 - \frac{N_{ri}}{N_{ci}}$$

- N<sub>ri</sub> = Numero di interventi completati nel Trimestre di riferimento, per i quali il sopralluogo è stato effettuato in ritardo rispetto alla data e all'ora prevista;



- Nci = Numero di interventi completati nel Trimestre di riferimento, con riferimento all’i-esimo servizio.

$$IP_{TI2i} = 1 - \frac{N_{ri}}{N_{ci}}$$

- Nri = Numero di interventi completati nel Periodo di riferimento, per i quali l’inizio intervento è stato effettuato in ritardo rispetto alla data e all’ora prevista;
- Nci = Numero di interventi completati nel Trimestre di riferimento, con riferimento all’i-esimo servizio. I dati saranno rilevati mediante l’analisi dei dati e delle informazioni di ritorno dalla gestione su sistema informativo delle richieste di intervento.

### 9.3.3 *Rispetto del Piano degli Interventi*

Il rispetto del Piano degli Interventi misura la capacità del Fornitore di rispettare la programmazione operativa e, nello specifico, le date di inizio e di fine previste per gli interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria. L’indicatore IPPO è calcolato con la seguente formula:

$$IP_{PO} = 1 - \frac{N_{tr}}{N_t}$$

Dove:

- Ntr = numeri di interventi di manutenzione ordinaria preventiva e di manutenzione straordinaria la cui data prevista di inizio o di fine esecuzione, ricadente nel Trimestre di riferimento, è diversa da quella effettiva;
- Nt = numero totale di interventi di manutenzione ordinaria preventiva, di manutenzione straordinaria e di adeguamento normativo, la cui data prevista di inizio o di fine esecuzione ricade nel Trimestre di riferimento.

Si fa presente che si considerano in ritardo, e quindi conteggiati in Ntr gli interventi i-esimi per i quali risulta che il ritardo complessivo in giorni supera il 10% della durata o della frequenza prevista per l’intervento:

$$D_i = 0,4 \times \frac{I_i}{DP_i} + 0,6 \times \frac{F_i}{DP_i} > 10\%$$

Dove:

- Di = rapporto percentuale fra il ritardo cumulato sull’i-esimo intervento e la durata/frequenza prevista per lo stesso;
- Ii = numero di giorni di ritardo dell’inizio dell’intervento i-esimo rispetto alla data prevista;
- DPi = durata o frequenza prevista per l’intervento i-esimo, espressa in giorni;
- Fi = numero di giorni di ritardo dalla fine dell’intervento i-esimo rispetto alla data prevista.

Rimane facoltà del Fornitore di accettare ritardi nell’esecuzione delle prestazioni, qualora le circostanze lo giustificano (o per causa di forza maggiore). Il giudizio della Stazione Appaltante è, nel merito, insindacabile.

I dati saranno rilevati mediante l’analisi dei dati e delle informazioni di ritorno dalla gestione su sistema informativo delle richieste di intervento.

## 9.4 **Valutazione del livello di servizio per i Servizi di Governo**

L’organizzazione dell’attività viene lasciata al Fornitore il quale, in sede di offerta, formula una proposta per valutare il grado di soddisfazione e il livello percepito per i Servizi di Governo.

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.

A titolo esemplificativo non esaustivo si riportano alcuni possibili strumenti utilizzabili dal fornitore durante il periodo di validità del contratto:

- Questionari a scelta multipla: domande relative al livello di soddisfazione del servizio, seguite da tre, quattro o cinque risposte predefinite.
- Indagini per valutare il livello di soddisfazione: quesiti con possibilità di risposta tramite scala numerata associata ad un livello di soddisfazione del servizio offerto (es. 5 = molto soddisfatto; 4 = soddisfatto; 3 = né soddisfatto né insoddisfatto; 2 = molto insoddisfatto; N/A = nessuna risposta).
- Questionari a domande aperte: repertorio di domande senza particolari vincoli per le risposte.

Gli strumenti di valutazione dovranno essere utilizzati dal DEC, dal Responsabile Tecnico Operativo e da altre risorse, della Stazione Appaltante e del Fornitore, da loro indicati.

I risultati prodotti dall'analisi dovranno essere disponibili sul Sistema Informativo e dovranno essere utilizzati come base di partenza per definire e adottare misure che consentano un miglioramento del servizio offerto.

## 9.5 Modalità di controllo del raggiungimento dei livelli di servizio

Il raggiungimento dei livelli di servizio prestabiliti verrà valutato a seguito di controlli a campione eseguiti da parte del D.E.C. o da suoi incaricati, in contraddittorio con un responsabile incaricato dal Fornitore, sulle aree omogenee oggetto del campione (**le relative proposte dovranno essere inserite in offerta tecnica**).

I controlli potranno avvenire in qualsiasi momento durante il mese di riferimento e saranno svincolati dall'orario di esecuzione dei servizi. I criteri di valutazione dovranno tener conto delle possibili ricontaminazioni successive alle operazioni svolte; non andranno infatti imputati al Fornitore gli effetti negativi evidentemente provocati da terze persone successivamente all'esecuzione del servizio di manutenzione.

La frequenza dei controlli (settimanale, bisettimanale, mensile, trimestrale) è stabilita dal D.E.C. d'accordo con il Fornitore ed è riportata nell'apposita sezione del PDA. La data e l'orario dell'ispezione saranno comunicati dal D.E.C. o suo incaricato al Fornitore con preavviso minimo di 2 ore e massimo di 4 ore.

Per ogni ispezione, il D.E.C. sceglierà le aree omogenee oggetto del campione e, all'interno di queste, le superfici e i punti da ispezionare (Unità di Controllo), tenendo conto della programmazione delle attività prevista nei giorni in cui lo stesso deciderà di effettuare i controlli.

La dimensione del campione da sottoporre ad ispezione è pari ad una percentuale della superficie da trattare e del numero di punti stabilita dal D.E.C. d'accordo con il Fornitore. Nell'apposita sezione del Piano Dettagliato delle Attività il Fornitore riporterà il valore in metri quadri e il numero di punti che devono essere sottoposti a ispezione (dimensione del campione).

Il D.E.C. sceglierà le superfici e i punti da sottoporre a verifica equamente distribuiti all'interno dell'Unità di Gestione, in modo da garantire la rappresentatività del campione. Le aree omogenee, le superfici e i punti oggetto di ispezione potranno liberamente essere variati dal D.E.C. ad ogni ispezione, in particolare potranno variare in relazione alle risultanze delle precedenti ispezioni ovvero nell'ottica di verificare la totalità delle aree/punti dell'immobile.

Prima dell'avvio del servizio, il D.E.C. e il Fornitore devono accordarsi sui criteri di accettabilità del livello di servizio erogato, ovvero identificare i requisiti essenziali che il servizio deve garantire affinché possa attestarsi su una soglia di accettabilità, anche in relazione a quanto offerto nella Relazione Tecnica. In relazione a tali criteri, il D.E.C. esprimerà, per ogni elemento oggetto di ispezione, un giudizio che potrà essere:

- *Conforme (C)*: se il livello del servizio erogato è completamente corrispondente ai requisiti che ne definiscono i criteri di accettabilità;
- *Non Conforme (NC)*: se il livello del servizio erogato è parzialmente corrispondente o non corrispondente ai requisiti che ne definiscono i criteri di accettabilità.

Il D.E.C. potrà concordare con il Fornitore di sottoporre a ispezione ulteriori elementi ritenuti di interesse per la Stazione Appaltante.



Il D.E.C. provvederà ad effettuare l’ispezione sul campione di Unità di Controllo individuate, evidenziando le eventuali non conformità riscontrate sulla apposita Check List di seguito riportata. Il D.E.C. compilerà una Check List per ogni ispezione effettuata nel mese di riferimento.



## 9.6 Penali

Poiché lo scopo del contratto è fornire i servizi richiesti dal presente Capitolato, nell’ottica tesa al miglioramento continuo, i meccanismi descritti nel presente Articolo costituiscono sia un deterrente a modalità gestionali difformi da quelle concordate tra le parti, che uno strumento di valutazione dell’andamento del Servizio stesso.

Il sistema di penali prevede sanzioni monetarie, anche mediante trattenute sui corrispettivi dovuti, relativi a:

- Valori effettivi degli indicatori definiti per il controllo del servizio.
- Eventuali singoli inadempimenti rilevati.

Pertanto, al Fornitore potranno essere applicate penali, il cui valore complessivo è dato dalla seguente formula:

$$P_{totale} = \sum_j P_{Cj} + \sum_{i=1}^n P_i$$

Dove:

- $P_{totale}$  = è il valore complessivo delle penali, calcolato e applicato al Fornitore;
- $P_{Cj}$  = è il valore delle penali relativo al mancato raggiungimento dei risultati, inteso come mancato raggiungimento del valore obiettivo;
- $n$  = numero di singoli inadempimenti accertati nel Periodo di Riferimento;
- $P_i$  = il valore della penale relativa al singolo inadempimento rilevato; il valore della singola penale è riportato nella tabella nel successivo Articolo.

Il valore complessivo delle penali applicate non potrà superare il 10% della somma dei canoni dei servizi.

Di seguito si riportano le penali che saranno applicate in caso di inadempienze riscontrate durante l’esecuzione delle attività.

### 9.6.1 Penali sul livello di servizio

La metodologia applicata integra il sistema di applicazione delle penali ed il sistema di valutazione della qualità del servizio erogato al fine di rendere più trasparente l’applicazione delle penali stesse.

Il calcolo delle penali si basa sul valore effettivo dell’Indicatore Globale di Prestazione (Art.9.3.1), confrontato con il valore obiettivo; sulla base degli scostamenti rilevati, verrà determinato l’importo delle penali.

La metodologia applicata prevede che l’importo delle penali venga trattenuto sulla somma del corrispettivo di manutenzione dovuto e fatturato per il trimestre di riferimento, applicando la seguente formula:

$$P_{Cj} = A \times C_{tm}$$

dove:

- $P_C$  = importo della penale relativa al mancato raggiungimento del valore obiettivo dell’Indicatore Globale di Prestazione;
- $C_{tm}$  = corrispettivo trimestrale, relativo al trimestre di riferimento
- $A$  = percentuale di trattenuta sul corrispettivo. Tale percentuale viene definita come segue, in relazione allo scostamento percentuale ( $P$ ) del valore effettivo dell’Indicatore Globale di Prestazione ( $IP$ ) rispetto al corrispondente valore obiettivo ( $IPob$ ).
  - $A = 2\%$  se  $0\% < P < 5\%$
  - $A = 5\%$  se  $5\% < P < 10\%$
  - $A = 8\%$  se  $10\% < P < 15\%$
  - $A = 10\%$  se  $P \geq 15\%$

$P$  = scostamento percentuale del valore effettivo dell’Indicatore Globale di Prestazione, rispetto al corrispondente valore obiettivo, calcolato come segue:



$$\Delta IP = \left(1 - \frac{IP}{IP_{ob}}\right) \times 100$$

dove:

- $IP_{ob}$  = valore obiettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione  $IP$  = valore effettivo dell'Indicatore Globale di Prestazione

Come anticipato, l'applicazione di eventuali penali ha inizio a partire dal sesto mese successivo all'inizio della fornitura di prestazioni, periodo entro il quale viene tarato il livello di servizio obiettivo.

A seguito del verificarsi di 6 mesi consecutivi di applicazione di penali, la Stazione Appaltante ha il diritto di risolvere il contratto di fornitura.

### 9.6.2 Altre penali

Oltre alle penali sopra indicate verranno applicate le seguenti penali.

AMBITO	VOCE	INADEMPIMENTO PENALE
<b>Mancata presentazione della garanzia in favore della Stazione Appaltante</b>	Mancata presentazione della garanzia entro il termine indicato nei documenti di gara	100€ per ogni giorno di ritardo fino al trentesimo giorno o una penale unica di 3.000€ dal trentunesimo giorno di ritardo
<b>Obbligo di predisporre e trasmettere la documentazione di reportistica e monitoraggio delle attività prestate</b>	Ritardo nella trasmissione della documentazione	100€ per ogni giorno di ritardo fino al trentesimo giorno o una penale unica di 3.000€ dal trentunesimo giorno di ritardo
<b>Avvio del servizio</b>	Ritardo nell'inizio dell'erogazione del servizio	250,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
<b>Piano degli Interventi</b>	Ritardo nella presentazione del PDA	150,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
<b>Verbale di presa in consegna</b>	Ritardo nella presa in consegna	250,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
<b>Call Center</b>	Ritardo nell'attivazione del Call Center	350,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
<b>Sistema Informativo</b>	Ritardo nell'attivazione del Sistema Informativo	250,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
	Ritardo nell'aggiornamento dei dati	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
	Ritardo nell'effettuazione del corso di formazione all'uso del Sistema informativo	150,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
<b>Anagrafica Tecnica</b>	Ritardo nella consegna dell'Anagrafica Tecnica	150,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
	Ritardo o mancato aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica	50,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
	Ritardo nella consegna della reportistica relativa all'Anagrafica Tecnica	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti





AMBITO	VOCE	INADEMPIMENTO PENALE
<b>Sistema di monitoraggio e controllo</b>	Ritardo nell'installazione degli strumenti di monitoraggio ambientale di tipo fisso	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
	Ritardo nella rilevazione con altra strumentazione entro 12 mesi dalla data di consegna degli immobili	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
	Ritardo nella consegna della “Relazione sullo stato degli impianti”	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
	Ritardo nella consegna dell'Attestato di Certificazione Energetica	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
<b>Richieste di intervento</b>	Mancata risposta in tempo e oltre i tempi indicati nel Capitolato	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
<b>Verbale di Controllo</b>	Ritardo nella consegna del Verbale di Controllo	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
<b>Piano degli Interventi</b>	Ritardo nella consegna del Piano degli Interventi	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
<b>Misurazione temperatura</b>	Rilevazione della temperatura ambiente inferiore a 1°C o più, rispetto a quanto indicato dalla normativa vigente, oltre le tolleranze ammesse $\pm 2^\circ\text{C}$	500,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti
<b>Funzionamento impianti</b>	Accensione degli impianti oltre le ore autorizzate	5.000,00€ per ciascuna rilevanza riscontrata, più Penale corrispondente alla quantità di energia termica erogata dallo specifico impianto nell'orario di extra accensione, moltiplicata per il prezzo unitario dell'energia.
<b>Emissione Ordine di Attività</b>	Mancato intervento a seguito dell'emissione dell'Ordine di Attività	500,00€ per ogni giorno lavorativo di ritardo rispetto ai termini previsti dall'Ordine
<b>Piano di Manutenzione</b>	Mancata rispondenza dei contenuti del Piano di Manutenzione ai requisiti richiesti dal presente Capitolato.	250,00€ per ogni inadempimento rilevato
<b>Reportistica relativa al controllo del servizio</b>	Ritardo nella consegna della reportistica relativa all'Indicatore Globale di Prestazione.	100,00€ per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti

L'applicazione di tutte le penali di cui sopra avviene mediante detrazione delle somme dovute dalle stesse in seguito alla fatturazione periodica.

Inoltre, la mancata realizzazione degli interventi di riqualificazione, efficientamento energetico proposti in sede di gara a costo zero dal Fornitore comporterà la detrazione del loro valore economico dalle somme



dovute dalle stesse in seguito alla fatturazione periodica o dalla escussione in quota parte dalla cauzione definitiva

La procedura di contestazione delle penali, nonché la percentuale massima applicabile di ciascuna delle penali sopra indicate e le conseguenze derivanti dall'applicazione di penali fino a detta percentuale massima, sono specificate nel contratto di Appalto.



## 10 CORRISPETTIVI

### 10.1 Corrispettivo Totale

Il corrispettivo annuo totale è determinato dalla seguente formula:

$$\text{Corrispettivo Annuo Totale} = \text{CORD} + \text{CSE} + \text{CSTRA}$$

dove:

- CORD = Corrispettivo relativo ai servizi di manutenzione ordinaria per gli impianti (comprensivo del corrispettivo per i Servizi di Governo), dato dall'importo a forfait posto a base di gara al netto dello sconto offerto
- CSE = Corrispettivo relativo al Servizio Energia, calcolato come specificato nell'Art.7.1.9.2, sulla base dei prezzi unitari al netto dello sconto offerto
- CSTRA = Eventuale Corrispettivo relativo al servizio di manutenzione straordinaria e/o Extra Canone, contabilizzato come specificato nell'Art.7.1.9.3, sulla base dei prezzi di riferimento al netto dello sconto offerto.

## 11 RENDICONTAZIONE DELLE ATTIVITÀ, FATTURAZIONE E PAGAMENTI

Trimestralmente il Fornitore deve presentare:

- un “Documento riepilogativo” dell'importo del Canone dovuto per il trimestre precedente, in cui dovranno essere almeno esplicitati:
  - l'importo complessivo da fatturare per le attività a canone relative ai servizi manutentivi
  - l'importo, differenziato per ogni immobile su cui è richiesto, contabilizzato per il servizio energia,
  - gli eventuali conguagli derivanti da compensazione di crediti della Stazione Appaltante dovuti all'applicazione di penali;
  - l'aliquota IVA;
  - eventuali altri conguagli;
- il rendiconto delle Attività Straordinarie che prevedono la corresponsione di un corrispettivo extra-canone svolte nell'arco del trimestre precedente. Il rendiconto è costituito dalle Schede Consuntivo Intervento già rendicontate nel Verbale di Controllo delle attività/interventi eseguiti nel trimestre di riferimento. Esso dovrà altresì recare l'indicazione puntuale dell'/degli Ordine/i di intervento ai quali si riferiscono le Attività Straordinarie.

Per particolari attività non ultimate (es. attività di durata superiore al mese) è facoltà del D.E.C. autorizzare il pagamento delle attività svolte previa determinazione dello stato di avanzamento degli stessi. Tale stato di avanzamento deve essere documentato a cura del Fornitore e controllato ed approvato a cura del D.E.C.

La Stazione Appaltante, entro 15 giorni naturali e consecutivi dalla presentazione dei documenti riepilogativi, può richiedere chiarimenti e/o documentazione integrativa e/o revisione della documentazione già presentata, altrimenti la documentazione si riterrà accettata.

A seguito della consegna della documentazione integrativa o revisionata richiesta, la Stazione Appaltante ha come nuovo termine di approvazione ulteriori 10 giorni naturali e consecutivi dalla consegna, trascorsi i quali senza che la Stazione Appaltante abbia chiesto chiarimenti e/o altra documentazione, i documenti riepilogativi si intendono accettati ed approvati.

Avuta l'approvazione, il Fornitore provvede quindi all'emissione delle fatture di importo pari al corrispettivo relativo al/i trimestre/i precedente/i accettato/i ed approvato/i dalla Stazione Appaltante secondo quanto precedentemente detto.

La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di richiedere, in ogni momento, la modifica della documentazione richiesta e delle modalità di presentazione della stessa ai fini di agevolare i processi amministrativi e di controllo. Il Fornitore ha l'obbligo di adeguarsi a partire dal successivo periodo di fatturazione, pena la sospensione dei pagamenti delle fatture non accompagnate dalla documentazione



richiesta. Nel caso sia prescritta o richiesta la contabilità secondo le modalità tipiche dei LL.PP., questa deve essere redatta dal Fornitore, e l'onere relativo è compreso nei canoni e nei compensi per prestazioni aggiuntive.

La Stazione Appaltante ha facoltà di richiedere al Fornitore fatture separate o di un documento amministrativo, anche non fiscale, con la suddivisione degli oneri secondo le modalità ritenute più idonee dallastessa, al fine di svolgere le proprie valutazioni ed attività amministrative.

Il Fornitore deve inoltre, dietro richiesta della Stazione Appaltante, fornire copia della documentazione attestante il versamento dei contributi previdenziali e assicurativi obbligatori per gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali dei dipendenti.

Il pagamento delle fatture avviene secondo le modalità previste nel Contratto di Appalto.

Si precisa che il beneficio dell'anticipazione del prezzo del 20%, di cui all'art. 35, comma 18, del Codice, decade qualora il Fornitore non dovesse rispettare il cronoprogramma concordato con la Stazione Appaltante nel Verbale di Consegna.

Durante l'esecuzione del contratto, la Stazione Appaltante dovrà monitorare il rispetto da parte del Fornitore del “Progetto di Assorbimento” del personale soggetto all'applicazione della clausola sociale.

Pertanto, il Fornitore deve fornire alla Stazione Appaltante, con cadenza semestrale, nonché al termine del contratto, le informazioni relative al personale utilizzato nel corso di esecuzione del contratto.

Tali informazioni dovranno ricomprendere almeno i seguenti dati: numero di unità, monte ore, CCNL applicato, qualifica, livelli retributivi, scatti di anzianità, sedi di lavoro, eventuali indicazioni di lavoratori assunti ai sensi della L. 68/1999, ovvero mediante fruizione di agevolazioni contributive previste dalla legislazione vigente, etc.

#### OSSERVANZA DI LEGGI E REGOLAMENTI

Oltre a quanto previsto nel presente Capitolato tecnico prestazionale e per quanto non in contrasto con esso, resta convenuto che tutti i lavori nonché i servizi manutentivi, dovranno essere eseguiti nell'assoluto ed integrale rispetto delle norme, regolamenti, circolari e disposizioni vigenti in materia di impianti, di ed in particolare, quelle sulla prevenzione, sicurezza ambientale ed igiene del lavoro. Il Fornitore e subappaltatore dovrà attenersi, in ogni caso, alle norme tecniche emanate per gli impianti di che trattasi. In particolare, per gli impianti oggetto del presente Capitolato, il Fornitore o il subappaltatore dovrà attenersi scrupolosamente e senza eccezione alcuna, a quanto contenuto nelle seguenti norme, comprese le successive modifiche e integrazioni di queste:

- Norme C.E.I.;
- Norme U.N.I.;
- Norme I.E.C.;
- Normativa antincendio;
- Prescrizioni del S.S.N.;
- Regolamenti e prescrizioni regionali, provinciali e comunali;
- Legge 5/3/1990 n. 46;
- D.P.R. 6/12/1991 n. 447;
- Tabelle di unificazione U.N.E.L.;
- Legge 818/74 e sue modifiche ed integrazioni;
- D.Lgs. 81/2008 sulla sicurezza sul lavoro. **nonché alle disposizioni per il contenimento dell'emergenza COVID-19 così come stabilito nel D.Lgs 16 luglio 2020 n. 76 e nel Protocollo condiviso di regolamentazione per il contenimento della diffusione del COVID-19 nei cantieri emanato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e successivi;**

Sono contrattualmente vincolanti tutte le leggi e le norme vigenti in materia di lavori pubblici e in particolare:

- il D.Lgs del 18 aprile 2016, n. 50 e ss.mm.ii.;



- gli articoli ancora vigenti del D.P.R. 207/2010;
- gli articoli ancora vigenti del Capitolato Generale di cui al D.M. 145/2000;
- il D.M. 49/2018;

Nell'esecuzione dei lavori saranno osservate le prescrizioni contenute nella legge 2 febbraio 1974, n. 64 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche (GU del 21 marzo 1974, n. 76) e nei successivi decreti emanati, relativi alle opere di edilizia con particolari prescrizioni per le zone sismiche, e saranno tenute nel debito conto le norme UNI relative all'edilizia.

## 12 ALLEGATI

Sono allegati al presente capitolato

- **Allegato 1 Elenco immobili**
- **Anagrafica tecnica impianti**

**Il progettista**  
**Geom Antonio Piergentili**