CAMERA DI
COMMERCIO
MILANO
MONZABRIANZA
LODI

CAPITOLATO

GARA EUROPEA A PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELLE ATTIVITÀ DI GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI IMPIANTI DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA-BRIANZA LODI

CIG 7816503E51

CUP E44G19000000005

CAMERA DI COMMERCIO MILANO MONZABRIANZA LODI

INDICE

1 PREMESSE ... 3

2 DEFINIZIONI ... 3

3 OGGETTO E OBIETTIVI ... 3

4 PRESA IN CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI ... 6

5 MODALITÀ DI EROGAZIONE DEI SERVIZI ... 8

6 TIPOLOGIA DELLE ATTIVITÀ E MODALITÀ DI REMUNERAZIONE ... 9

7 ATTIVITÀ A CANONE ... 9

7.1 Presidio fisso ... 11

7.2 Interventi di emergenza (pronto intervento) ... 14

7.3 Attività di manutenzione a guasto/correttiva – sopralluogo e tempi di intervento ... 14

7.4 Servizio di conduzione e gestione degli impianti ... 16

7.4.1 Manutenzione impianti elettrici ... 17

7.4.2 Manutenzione impianti idrico-sanitari ... 18

7.4.3 Manutenzione impianti di riscaldamento ... 19

7.4.4 Manutenzione impianti di raffrescamento ... 20

7.4.5 Attività del Terzo Responsabile per gli impianti di riscaldamento e raffrescamento ... 21

7.4.6 Manutenzione impianti elevatori ... 21

7.4.7 Manutenzione impianti antincendio ... 24

7.4.8 Manutenzione impianti di sicurezza e controllo accessi ... 25

7.4.9 Manutenzione reti dati e telefonici ... 25

7.4.10 Manutenzione edile ... 26

7.5 Manutenzione programmata - piano degli interventi - ... 27

7.6 I servizi di gestione ... 29

8 ATTIVITÀ EXTRA-CANONE E/O A RICHIESTA NON PROGRAMMABILI ... 34

9 ATTIVITÀ PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE MIGLIORATIVA PROGRAMMATA ... 37

10 MODALITÀ OPERATIVE E POLIZZA ASSICURATIVA ... 40

11 PERSONALE DEL FORNITORE ... 41

12 REFERENTE DEL FORNITORE E STRUMENTI DI COORDINAMENTO DELLE ATTIVITÀ ... 42

13 ONERI A CARICO DEL FORNITORE ... 43

14 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO ... 44

15 LIVELLI DI SERVIZIO (SLA) E PENALI ... 45

16 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO ... 47

1 PREMESSE

Con determina a contrarre n. 231 del 4/03/2019, questa Amministrazione ha deliberato di affidare il servizio integrato di gestione, conduzione e manutenzione dei propri immobili e degli impianti loro asserviti.

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta e con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli artt. 60 e 95 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 – Codice dei contratti pubblici (in seguito: Codice).

CIG N. 7816503E51 - CUP E44G19000000005.

La Camera di Commercio, nel presente appalto, agisce per conto proprio e per conto della società Parcam Srl, azienda interamente partecipata dalla Camera, conduttore di palazzo Giureconsulti e gestore di palazzo Mezzanotte.

2 DEFINIZIONI

Stazione appaltante o Committente: la Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi che affida l'appalto per conto proprio e per conto della sua società partecipata.

Operatore economico: una persona fisica o giuridica, un raggruppamento di tali persone, compresa qualsiasi associazione temporanea di imprese, ivi compreso il gruppo europeo di interesse economico (GEIE) costituito ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240, che offre sul mercato la realizzazione di lavori o opere, la fornitura di prodotti o la prestazione di servizi.

Concorrente: l'operatore economico che partecipa alla presente procedura di gara.

Aggiudicatario/Fornitore: l'Operatore economico aggiudicatario della presente procedura, con il quale verrà stipulato il contratto.

Giorni: si fa riferimento sempre ai giorni naturali e consecutivi.

DEC/DL: il Direttore dell'esecuzione del contratto e il direttore dei lavori individuati dalla Committente che potranno valersi della collaborazioni di direttori operativi, specificatamente nominati, per l'esecuzione delle loro attività.

3 OGGETTO E OBIETTIVI

L'appalto ha per oggetto lavori, servizi e forniture con posa in opera nell'ambito dell'attività di conduzione, gestione e manutenzione, compresa quella edile, degli immobili della Camera di Commercio di Milano Monza Brianza Lodi (nel seguito Stazione Appaltante), adibiti ad uso ufficio, e degli impianti loro asserviti.

La parte principale dell'appalto è costituita dai lavori di manutenzione a cui si aggiungono i servizi di carattere gestionale ad essi connessi volti all'organizzazione, alla programmazione e pianificazione delle attività operative e alla gestione dei flussi informativi, nonché alcune forniture con posa in opera.

Gli obiettivi del presente appalto sono la conservazione e **il mantenimento di uno stato di efficienza** degli edifici e degli impianti dei complessi immobiliari, dettagliati negli allegati *(Anagrafica tecnica*, *Attività di manutenzione programmata*), garantendone la perfetta funzionalità, la rispondenza normativa e la garanzia

di continuità di servizio, nonché l'attuazione di una serie di **interventi volti a realizzare una miglior fruizione degli edifici, un ammodernamento e un adeguamento impiantistici per raggiungere anche un migliore efficientamento energetico del sistema edificio** (come dettagliato nell'Allegato C - *Scheda interventi migliorativi*).

L'attività si distingue in tre tipologie, per le quali sono previste diverse modalità di remunerazione dell'Aggiudicatario:

- Attività a canone;
- Attività extra-canone (con plafond);
- Attività di manutenzione migliorativa programmata.

Rientrano nelle **ATTIVITÀ A CANONE** tutte le attività indicate al successivo art. 7, incluse le manutenzioni riparative a guasto e correttive nei limiti di importo della franchigia per ogni singolo intervento, il presidio e il sistema informativo per la gestione del contratto.

Rientrano nelle **ATTIVITÀ EXTRA-CANONE (CON PLAFOND)** le prestazioni integrative (eventualmente comprendenti anche la fornitura con posa in opera di materiali) attivate dall'Aggiudicatario su richiesta della Committente per guasti e per interventi di ripristino i cui importi eccedono la franchigia e che non sono specificatamente previsti nelle attività a canone, oltre a tutti gli interventi non prevedibili che si rendessero necessari per la manutenzione degli immobili e degli impianti negli stessi ambiti oggetto della manutenzione a canone. Rientra in questa categoria anche l'attività di presidio extra da svolgersi al di fuori dell'orario previsto in capitolato, attivabile su chiamata, per Palazzo Giureconsulti.

La terza tipologia è rappresentata dalle **ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE MIGLIORATIVA** consistenti in interventi di manutenzione programmati e dettagliati per ammodernamenti, adeguamenti, sostituzioni, modifiche, ecc. sulla base del programma allegato (Allegato C).

Si riepilogano nella tabella che segue le tipologie di servizi, forniture, lavori oggetto del presente appalto, con l'indicazione delle categorie. Tale classificazione è meglio dettagliata nel Disciplinare della procedura di gara:

Descrizione intervento	Categoria
Attività di gestione e conduzione impianti e immobili (a canone ed extra-canone), incluso il presidio	**Parte servizi** (attività a carattere gestionale, amministrativo, di programmazione, pianificazione e di conduzione) **Parte lavori** (interventi manutentivi veri e propri su impianti ed edifici)
Attività manutenzione migliorativa programmata, così dettagliata:	
- Tinteggiatura interni edifici di via Meravigli 9/11 e di via Mercanti 2	**Lavori**
- Verniciatura serramenti edificio di via Meravigli 9/11	**Lavori**
- Controllo stato di conservazione delle facciate degli immobili di via Meravigli 9/11 e di Piazza Affari 6	**Lavori**
- Fornitura e installazione fan-coil edificio di via Meravigli 9/11	**Fornitura con posa in opera**
- Sostituzione corpi illuminanti dell'edificio di via Meravigli 9/11	**Fornitura con posa in opera**
- Installazione strumenti di misura consumi elettrici nell'edificio di via Meravigli 9/b	**Fornitura con posa in opera**

Con specifico riferimento alla quota parte lavori, si indicano di seguito le attestazioni SOA richieste (per maggiori dettagli, si faccia riferimento al Disciplinare di gara):

SOA		SIOS
OG11	prevalente	SIOS
OG1	scorporabile	
OG2	scorporabile	
OS4	scorporabile	SIOS

Tutte le attività svolte dal Fornitore dovranno essere finalizzate ad una strategia di miglioramento funzionale delle prestazioni degli edifici e degli impianti. Il raggiungimento di tali obiettivi non può prescindere dall'utilizzo di moderne tecniche di gestione e di strumenti informatici dedicati e deve prevedere adeguate forme di esecuzione delle attività operative.

L'appalto include, pertanto, anche l'erogazione, da parte del Fornitore, di ***Servizi a carattere Gestionale***, *come di seguito descritti,* volti all'organizzazione, alla definizione delle logiche e delle modalità operative, alla programmazione e pianificazione delle attività operative ed alla efficace gestione dei flussi informativi, nonché alla conseguente reportistica.

Il presente Capitolato ha lo scopo di descrivere nel dettaglio le modalità di presa in consegna e riconsegna degli impianti, le modalità di svolgimento dei servizi, i livelli di servizio richiesti, le modalità di interazione tra il Fornitore e la Committente e le modalità di remunerazione dei servizi stessi.

I servizi oggetto di appalto dovranno essere espletati presso tutti gli edifici indicati qui di seguito, come descritti dettagliatamente nell'allegato B del presente capitolato:

- Sede di Milano Via Meravigli, 9-11 (Palazzo Turati)
- Sede di Milano, Via Mercanti, 2 (Palazzo Giureconsulti)
- Sede di Milano Piazza Affari, 6 (Palazzo Mezzanotte)
- Sede Periferica di Milano via Viserba, 20
- Sede Periferica di Legnano – Via XX Settembre, 30
- Sede di Monza Piazza Cambiaghi, 7/9
- Sede di Desio, via Monsignor Cattaneo, 7
- Sede di Lodi, via Haussmann, 11/15

L'appalto ha per oggetto le attività di conduzione e manutenzione degli impianti e manutenzione edile riguardanti i seguenti ambiti:

- impianti elettrici;
- impianti di climatizzazione estiva ed invernale;
- impianti idrici;
- reti dati/fonia passive;

- impianti citofonici e di videosorveglianza;
- impianti antincendio composti dai seguenti elementi:
  - fissi (rivelazione e spegnimento);
  - mobili (estintori);
  - protezioni attive e passive antincendio;
  - sistemi centralizzati di gestione e centrali antincendio;
  - altri sistemi di allarme collegati alla centrale antincendio;
  - segnalazione incendi;
- impianti di sicurezza e controllo accessi;
- impianti elevatori;
- elementi edili, comprendenti ripristini edili, piccole tinteggiature, interventi da fabbro, falegname e vetraio.

Per la descrizione dettagliata degli impianti si rimanda interamente ai seguenti Allegati che saranno resi disponibili dalla Committente nell'ambito del sopralluogo, secondo le modalità indicate nel Disciplinare di gara:

- Attività di manutenzione programmata- Allegato A;
- Anagrafica tecnica – Allegato B;
- Scheda interventi migliorativi - Allegato C;
- Elenco prezzi unitari per le attività a canone – Allegato D.

4 PRESA IN CONSEGNA E RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI

Successivamente alla sottoscrizione del contratto il fornitore avrà **30 giorni** per effettuare verifiche e prove per la valutazione dello stato conservativo e funzionale degli impianti/edifici oggetto dell'appalto, in coerenza con la normativa vigente, evidenziando eventuali criticità riscontrate e proponendo le opportune soluzioni di intervento.
Nel caso in cui durante le verifiche si dovessero manifestare disallineamenti rispetto alla documentazione presente (Anagrafica tecnica, *as built*, ecc.) o disallineamenti nei confronti della normativa vigente e della regola dell'arte, il Fornitore, nell'ambito delle attività di manutenzione preventiva, dovrà provvedere a suo carico ad eliminare tali disallineamenti.
In ogni caso, il Fornitore ha la possibilità di presentare eventuali osservazioni e/o riserve relative alle condizioni di funzionamento di ogni impianto, apparecchiatura, struttura o locale attinenti al servizio.
In caso di presentazione da parte del Fornitore di osservazioni e/o riserve, in contraddittorio tra le parti si procederà a stabilire l'identificazione e la programmazione delle attività e la quantificazione economica degli eventuali ripristini di funzionalità a carico della Committente in quanto dovuti ad avarie già presenti prima della consegna degli impianti.

Entro la scadenza del termine dei 30 giorni disponibili per l'attività di cui ai paragrafi precedenti, verrà redatto il Verbale di Consegna.

Il Verbale di Consegna rappresenta il documento con il quale il Fornitore prende formalmente in carico il servizio di manutenzione per tutta la durata contrattuale. Il Verbale deve essere redatto in duplice copia, in contraddittorio tra il Fornitore e la Committente e recare la firma congiunta di entrambe le parti.

La data di sottoscrizione del Verbale costituisce la data di inizio di erogazione dei servizi.

Il Verbale di Consegna contiene l'elencazione ed il dettaglio della consistenza dei beni/immobili per i quali è richiesto il servizio di manutenzione e l'attestazione della presa in consegna dei beni/immobili stessi da parte del Fornitore.
Il Fornitore, controfirmando per accettazione il Verbale di Consegna, diviene custode dei beni oggetto del Verbale stesso e si impegna formalmente a prendersene cura ed a manutenerli in modo tale da garantire il buono stato di conservazione degli stessi, anche in base di quanto indicato nel presente Capitolato.

Il Verbale dovrà riportare l'organigramma nominativo predisposto dal Fornitore per la gestione tecnica ed operativa dei servizi di manutenzione, in particolare, il nominativo del Referente del fornitore (si veda paragrafo 12), i nominativi dei tecnici che eseguiranno le attività e del personale di presidio e l'elenco del personale della Committente abilitato ad accedere alle informazioni del Sistema Informativo.

Si precisa che l'esecuzione dei ripristini di funzionalità o degli interventi di manutenzione extra canone, segnalati in sede di stesura del Verbale di consegna, saranno comunque a discrezione della Committente. Alla sottoscrizione del Verbale di consegna il Fornitore non potrà avanzare più alcuna riserva e pertanto gli eventuali difetti o avarie che si dovessero manifestare successivamente, saranno a carico del Fornitore stesso. Il Fornitore, quindi, non potrà eccepire, durante l'esecuzione del servizio la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati.

Terminazione dei servizi:

All'ultimo mese di erogazione del servizio, il Fornitore sarà tenuto a garantire un periodo di affiancamento di 30 giorni al Fornitore subentrante finalizzato alla consegna degli impianti ed al trasferimento del know how, nonché di tutti i dati utili alla corretta gestione e manutenzione degli impianti stessi.
Si precisa che il Fornitore uscente sarà Responsabile dei servizi di manutenzione e conduzione degli immobili fino all'effettivo termine contrattuale.
Allo scadere del contratto o comunque all'eventuale risoluzione per qualsiasi motivo, si procederà alla ricognizione, in contraddittorio, dello stato di conservazione degli impianti e/o di ogni singola apparecchiatura, il cui esito costituirà oggetto del Verbale di riconsegna.
Alla riconsegna, gli impianti dovranno risultare efficienti e funzionanti, mantenuti e conservati senza alcun logorio o deprezzamento superiore a quello dovuto al normale uso. Qualora risultassero deficienze, mancanze od altro dovute ad inadempienze degli impegni assunti dal Fornitore, tali situazioni saranno messe in evidenza nel verbale di riconsegna e il Fornitore sarà tenuto a porvi rimedio, eseguendo a propria cura e spese gli interventi che gli saranno indicati nel medesimo verbale entro i termini assegnati dalla Camera. Qualora il Fornitore non intervenisse come richiesto, la Camera avrà la facoltà di provvedere direttamente od a mezzo terzi addebitandone i relativi importi. Restano impregiudicati i diritti per danni connessi e derivanti da tali inadempienze.

Di seguito si riporta una schematizzazione delle principali tempistiche dell'appalto:

ATTIVITÀ DEL FORNITORE	DOCUMENTI FORMALI	INIZIO / FINE CONTRATTO	ALTRE SCADENZE	DURATA CONTRATTUALE
	Stipula del contratto			
Inizio del periodo a disposizione del Fornitore per effettuare verifiche e prove per la valutazione dello stato conservativo e funzionale degli impianti/edifici			30 GIORNI	
Fine del periodo per verifiche e prove	Sottoscrizione del verbale di consegna e inizio dell'erogazione dei servizi	INIZIO EROGAZIONE DEI SERVIZI		3 ANNI + EVENTUALI OPZIONI
Inizio del periodo di affiancamento al nuovo fornitore			30 GIORNI	
	Verbale di riconsegna impianti e immobili	FINE EROGAZIONE DEI SERVIZI		

5 MODALITÀ DI EROGAZIONE DEI SERVIZI

Il Fornitore dovrà garantire durante tutta la durata del Contratto:

- il mantenimento e/o miglioramento del livello della qualità di gestione;
- il corretto funzionamento di tutti gli impianti oggetto di appalto;
- la verifica dell'efficienza degli apparati di sicurezza presenti nell'edificio;
- l'erogazione del servizio nel rispetto delle norme vigenti;
- il controllo del livello di prestazione degli impianti.

Durante l'espletamento delle attività il Fornitore dovrà adottare tutte le modalità e gli accorgimenti d'uso per evitare di arrecare danni a persone, ai materiali, agli impianti, agli arredi; dovrà inoltre evitare l'impiego di mezzi d'opera e macchinari che possano provocare rigature o comunque arrecare danni o deterioramenti alle superfici dei pavimenti di pietra, di gomma, linoleum, ecc., agli infissi, ai manufatti, ai rivestimenti e comunque a tutte quelle superfici degli ambienti che saranno interessati dalle attività oggetto dell'appalto.

Il personale del Fornitore deve presentarsi in servizio in divisa da lavoro in perfetto ordine e pulita e, in funzione dell'attività svolta, dotato di tutti di DPI necessari. Ogni operatore deve portare sulla divisa il

cartellino di riconoscimento, corredato di fotografia del dipendente formato tessera, contenente informazioni relative alla ditta di appartenenza, il proprio nominativo e numero di matricola.

Il personale dovrà inoltre essere munito di una completa attrezzatura individuale in perfetta efficienza, comprese anche scale e carrelli per il trasporto di materiali.

Il Fornitore dovrà possedere adeguata organizzazione per assicurare i servizi e le richieste di intervento, sia a canone che extra canone, nei tempi previsti e concordati, considerando anche la possibilità di richieste contemporanee nell'ambito dello stesso sito ovvero delle due sedi di esecuzione e per la stessa tipologia di impianto/intervento.

6 TIPOLOGIA DELLE ATTIVITÀ E MODALITÀ DI REMUNERAZIONE

Secondo un quadro logico-sistematico, le attività di manutenzione e gli interventi di manutenzione migliorativa descritti nel capitolato sono suddivisi nelle categorie indicate qui di seguito:

CAT.	ATTIVITÀ	MODALITÀ REMUNERAZIONE	DESCRIZIONE
A	Attività a canone	CANONE FISSO	Con fatturazione mensile posticipata
B	Attività extra-canone	A MISURA, CON PLAFOND	Verrà corrisposto l'importo degli **interventi extra-canone effettivamente realizzati e autorizzati** per riparazioni e ripristini, per la parte che eccede la franchigia, e l'eventuale costo della manodopera solo se tali interventi non siano eseguiti dal personale di presidio nel normale orario di lavoro, nel limite del plafond massimo previsto indicato nel Disciplinare di gara. Per le ore di presidio extra orario di Palazzo Giureconsulti, verranno corrisposte le ore effettivamente richieste e prestate, sempre nel limite del plafond complessivo di cui sopra.
C	Attività manutenzione migliorativa	A MISURA, sulla base dei prezzi unitari risultanti dai ribassi offerti	Verrà corrisposto l'importo delle attività e delle forniture in opera debitamente autorizzate ed effettuate. Tali attività di manutenzione migliorativa sono meglio dettagliatamente descritte nel seguito.

7 ATTIVITÀ A CANONE

Rientrano nelle attività a canone le prestazioni continuative relative alle seguenti attività:

- Conduzione, gestione, verifica e controllo degli impianti;
- manutenzioni preventive e programmate;
- manutenzione a guasto, comprese nel canone nei limiti di importo della franchigia;
- manutenzione correttiva, comprese nel canone nei limiti di importo della franchigia;
- interventi tampone, quando necessari, compresi nel canone nei limiti di importo della franchigia;

- gestione degli edifici al fine di garantire la soddisfazione delle esigenze dell'utenza interna, in termini di comfort, salubrità e sicurezza degli ambienti di lavoro;
- impostazione dei servizi manutentivi secondo criteri e procedure che rispondano alle logiche del sistema di qualità ISO 9001;
- presidio di cui al successivo art 7.1;
- reperibilità e pronto intervento di cui al successivo art 7.2;
- monitoraggio dei parametri di funzionamento e consumi;
- mantenimento e aggiornamento anagrafica tecnica;
- assistenza all'utilizzatore ed ai Verificatori negli obblighi previsti dalla vigente legislazione per tutte le apparecchiature/impianti/strutture oggetto dei servizi: ad esempio le verifiche periodiche (impianti di terra, impianti elevatori, ecc.), le denunce di nuova installazione, le certificazioni, ecc.;
- sistema informativo per la gestione del contratto di cui al successivo art 7.6.1.

Le attività e le tipologie di intervento a canone previste per ogni immobile sono meglio dettagliate, con la periodicità richiesta, nell'allegato A *"Attività di manutenzione programmata".*

Nelle attività a canone sono **integralmente a carico del Fornitore**:

a. le risorse umane impiegate per l'esecuzione delle attività e quelle di presidio;
b. l'utilizzo, da parte delle risorse impiegate, di qualsivoglia automezzo/macchinario del Fornitore (che devono essere contrassegnati) ed i relativi oneri connessi/correlati;
c. la dotazione, alle risorse impiegate, delle attrezzature personali di lavoro necessarie all'esecuzione delle prestazioni in conformità alle regole dell'arte ed alla normativa vigente (scale, carrelli, cassette attrezzi, attrezzi mobili, ecc.);
d. il trasporto e la consegna dei materiali a piè d'opera, sul luogo di esecuzione delle attività (inclusi gli oneri di approvvigionamento, trasporto e consegna sul posto);
e. ogni onere che il Fornitore dovesse sostenere nello spostamento sui luoghi di esecuzione delle attività previste nel presente Capitolato;
f. tutti gli oneri conseguenti la pulizia delle aree di lavori/interventi nonché lo smaltimento, trasporto e conferimento a punto di raccolta autorizzato di eventuali materiali di risulta, apparecchiature sostituite e relativi imballaggi connessi con le attività in questione;
g. tutti gli oneri derivanti dall'eventuale trasporto delle apparecchiature per la relativa riparazione;
h. la messa a disposizione di un sistema informativo per la gestione delle attività oggetto del contratto, che sia in grado di integrarsi e acquisire i dati già in possesso della stazione appaltante, su piattaforma Archibus;
i. i materiali di consumo e/o di usura ed i ricambi necessari per l'effettuazione delle attività previste nel canone stesso (ad esempio sostituzione di filtri, guarnizioni, materiali lubrificanti, ecc.).

Si intendono escluse le riparazioni conseguenti a guasti non derivanti dal normale uso o dalla normale usura delle apparecchiature, quali: guasti e disservizi riconducibili a interruzioni e anomalie nella alimentazione elettrica; negligenze, manomissioni od uso errato delle apparecchiature e dei loro accessori da parte della Committente o di terzi; interventi non portati a buon fine a causa di fatti imputabili alla Committente.

Franchigia: La franchigia costituisce il limite economico al di sotto del quale le attività extra canone (manutenzione a guasto e correttiva) non devono essere compensate al Fornitore unitamente ai relativi materiali, parti di ricambio, mano d'opera, ecc.
Nel caso in cui l'importo delle attività sia superiore alla franchigia, la Committente è tenuta a retribuire il Fornitore solo per l'importo eccedente quello della franchigia stessa.
L'importo della franchigia è di **€ 200,00** (iva esclusa).

7.1 PRESIDIO FISSO

Nell'ambito delle attività a canone è richiesto un servizio di presidio fisso inteso come presenza e disponibilità continuativa di lavoratori, dislocato su diverse sedi, da svolgersi in base alle indicazioni riportate di seguito.

Il personale di presidio deve essere qualificato e possedere un livello di specializzazione adeguato al tipo di attività da svolgere per far fronte a particolari evenienze e a piccole manutenzioni volte a garantire la continuità di esercizio degli impianti.

L'attività di presidio dovrà essere garantita per le sedi di cui al seguito, con le modalità e negli orari indicati per ciascuna sede.

7.1.1 Presidio di Via Meravigli 9/11, Milano (Palazzo Turati)

Il presidio deve essere garantito nella **fascia oraria 7.30 - 18,30 dal lunedì al venerdì**, coperto nel quadro delle 8 ore giornaliere per addetto mediante lo sfalsamento della turnazione, per un totale di 40 ore settimanali per addetto.

Si precisa che uno degli addetti del presidio di via Meravigli 9/11, per un totale di circa 8 ore settimanali, corrispondenti a due mezze giornate, dovrà recarsi presso la sedi di Monza e Desio come supporto all'addetto di quelle sedi al fine di consentire lo svogliamento delle normali attività di manutenzione.

Il personale di questo presidio è normalmente ubicato presso la sede principale di Via Meravigli 9/11 ma potrà essere, quando necessario, utilizzato/distaccato anche nelle sedi di Lodi e Legnano.

Per il presidio di Palazzo Turati sono richieste n. **3 (tre) figure professionali** con idonei livelli di specializzazione: n. 2 manutentori elettrici e n. 1 manutentore meccanico e/o termoidraulico.

Tra il personale del presente presidio dovrà essere nominato dal Fornitore un **supervisore** che rivesta il ruolo di coordinatore, operante preferibilmente a partire dalla prima fascia oraria giornaliera.

7.1.2 Presidio di Via Viserba n. 20, Milano

Il presidio deve essere garantito nella **fascia oraria 8,00 – 17,00 dal lunedì al venerdì**, coperta nel quadro delle n. 8 ore giornaliere per addetto, per un totale di 40 ore settimanali per addetto.

Per il servizio di presidio fisso della sede di Via Viserba 20 Milano è richiesta **1 (una) figura professionale** con buon livello di specializzazione in grado di condurre e gestire sia gli impianti elettrici che meccanici. È richiesto un manutentore elettrico.

7.1.3 Presidio di Via Mercanti n. 2, Milano (Palazzo Giureconsulti)

Il presidio deve essere garantito nella **fascia oraria 8,00 - 17,00 dal lunedì al venerdì**, coperta nel quadro delle 8 ore giornaliere per addetto, per un totale di 40 ore settimanali per addetto.

Per il servizio di presidio fisso della sede di Via Mercanti 2 Milano**,** data la tipologia dell'edificio adibito a sale convegni e sede di rappresentanza, è richiesta **1 (una) figura professionale** con un ottimo livello di specializzazione, in grado di condurre, intervenire e gestire impianti complessi e con competenze in merito alle diverse tipologia impiantistiche (elettrici, meccanici, speciali, ecc.). È richiesto un manutentore con competenze in ambito termoidraulico.

7.1.4 Presidio di Piazza Cambiaghi n. 7/9, Monza e Via M. Cattaneo n. 7, Desio

È richiesto un presidio fisso di **mezza giornata (4 ore) per n. 3 giornate settimanali**, per un totale di 12 ore settimanali, con orario da concordare con il Direttore dell'esecuzione del contratto. La sede principale di questo presidio, a copertura delle due sedi di Monza e Desio, è presso la sede di Monza. Su necessità, l'incaricato si sposterà, con mezzi propri, sulla sede di Desio.

Per il servizio di presidio fisso della sede di Monza e Desio, è richiesta **1 (una) figura professionale** con specializzazione generica e in grado di gestire la conduzione degli impianti. Tale figura professionale verrà affiancata, per 2 mezze giornate a settimana corrispondenti a 8 ore settimanali, per gli interventi di manutenzione, da un tecnico proveniente dalla sede di Milano via Meravigli 9/11 con adeguata capacità tecnica in base agli interventi da eseguire. Per tale sede è richiesto un manutentore di tipo generico.

7.1.5 Compiti e requisiti del personale di presidio

- Effettuare qualsiasi attività connessa all'esecuzione dell'appalto;
- Effettuare le attività manutentive anche nelle sedi in cui non sia previsto il presidio muovendosi con mezzi del Fornitore (ad onere del Fornitore), nelle modalità e tempi concordati con il Referente della Committente nell'ambito della fascia oraria del presidio;
- In generale, le risorse dovranno assicurare il monitoraggio e la conduzione degli Impianti garantendo un tempestivo intervento al verificarsi delle relative problematiche;
- Il Fornitore aggiudicatario dovrà garantire l'assistenza, mediante personale qualificato, per tutti i controlli sugli impianti oggetto di conduzione e manutenzione durante i sopralluoghi di enti pubblici (ASL, INAIL, VVF, organismi notificati, ecc.).

Di seguito sono riportati i **requisiti richiesti per le diverse figure professionali** previste nel presidio:

Manutentori generici

- Esperienza nella conduzione degli impianti ed esecuzione di piccoli interventi di manutenzione di normale difficoltà.

Manutentori meccanici e/o termoidraulici:

- Esperienza almeno quinquennale nella manutenzione di impianti termici e di condizionamento di cui almeno due anni relativi a manutenzione di caldaie;
- Possesso del patentino di 2° grado abilitato alla conduzione di generatori di vapore e/o possesso del patentino del Frigorista (PIF).

Elettricista

- Esperienza almeno quinquennale su impianti di media/bassa tensione, gruppi di continuità, gruppi elettrogeni, quadri elettrici, nell'uso della strumentazione elettrica per misure e verifiche, esperienza documentabile nella gestione di impianti complessi su rete dati e impianti di videosorveglianza;
- Capacità di gestire sia gli impianti elettrici che quelli meccanici
- Attestazione di frequenza corsi di formazione per lavorare in presenza di rischio elettrico (PAV.PES.PEI).

Tutte le risorse messe a diposizione dovranno aver conseguito inoltre **attestati dei corsi di Primo Soccorso e Gestione Emergenze Antincendio (almeno per rischio medio).**

7.1.6 Indicazioni per tutti i presidi sopra indicati

Il personale di presidio – per i casi sopra esposti in cui sono necessari degli spostamenti degli addetti ai vari presidi tra le diverse sedi – dovrà essere dotato di automezzo idoneo a tali spostamenti e al trasporto di eventuali attrezzature e pezzi di ricambio. Tutti i mezzi necessari dovranno essere messi a disposizione dal Fornitore.

La Committente si riserva di verificare in qualsiasi momento, anche successivo alla data di erogazione del servizio, la rispondenza dei requisiti professionali richiesti con quelli effettivamente in possesso, e certificati, da parte del personale impiegato dall'Affidatario. In caso di mancata corrispondenza, anche di un solo requisito, la risorsa sarà considerata non presente e saranno applicate le relative penali.

La Committente si riserva di chiedere la sostituzione immediata del personale di presidio non gradito perché ritenuto non adeguato professionalmente o che abbia comportamenti non consoni all'attività da svolgere.

Il Fornitore dovrà provvedere ad organizzare le eventuali sostituzioni **immediate** per ferie o malattie, affinché non vi siano interruzioni del servizio di presidio. Eventuali sostituzioni per assenze impreviste e non ragionevolmente prevedibili devono essere effettuate entro 2 ore naturali dal verificarsi dell'assenza.

Il personale di presidio deve presentarsi in servizio in divisa da lavoro e dotato di tutti i DPI necessari. Ogni operatore deve portare sulla divisa il cartellino di riconoscimento contenente, oltre al nome e matricola dell'operatore e la sua fotografia, anche le informazioni della ditta di appartenenza.

Il controllo delle presenze avverrà tramite un apposito registro che il perdonale di presidio è tenuto a firmare all'inizio e al termine del turno.

Locali per magazzino ed uffici

La Committente metterà a disposizione del Fornitore locali sufficienti ed attrezzati per lo stoccaggio delle attrezzature e dei materiali di consumo costituenti il magazzino. Saranno inoltre messi a disposizione del Fornitore idonei locali attrezzati adibiti ad uso ufficio per il coordinamento delle attività, il presidio e l'attività di segreteria con una dotazione di linee telefoniche (il cui costo di esercizio verrà addebitato al Fornitore tramite il Servizio Controllo di Gestione camerale).

7.2 INTERVENTI DI EMERGENZA (PRONTO INTERVENTO)

Il servizio di pronto intervento/reperibilità, compreso nel canone, consiste nell'intervento urgente e non procrastinabile, al fine di evitare aggravio di danni o situazioni di pericolo, e comporta l'esecuzione urgente di tutte le opere provvisionali e di primo intervento atte a ridurre al minimo i potenziali danni derivabili agli edifici, agli impianti ed alle persone.
Tale servizio deve essere attivo 24 ore su 24, per 365 giorni all'anno.
Il Fornitore dovrà mettere a disposizione un numero telefonico (con operatore e/o call center) a cui poter indirizzare le chiamate e le richieste di pronto intervento, che dovranno essere tracciate.
Dal momento della segnalazione, il Fornitore dovrà assicurare il pronto intervento, entro i tempi di intervento di cui al paragrafo relativo alle SLA.

Il pronto intervento è attuato anche in deroga al processo autorizzativo degli interventi di cui al successivo art. 8.1, purché, una volta risolta la fase di emergenza, ne venga data immediata comunicazione al Direttore dell'esecuzione del contratto e venga concordata e programmata la relativa risoluzione.

La fatturazione dell'intervento eseguito in emergenza, per la parte che eccede la franchigia, potrà avvenire solo dopo la formale approvazione da parte della Committente.
Il servizio di reperibilità per gli impianti elevatori ha una sua disciplina specifica nell'apposito capitolo (articolo 7.4.6).

7.3 ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE A GUASTO/CORRETTIVA: SOPRALLUOGO E TEMPI DI INTERVENTO

Sono compresi all'interno delle attività a canone tutti gli interventi, forniture e servizi finalizzati a ripristinare e assicurare in ogni momento la fruibilità, la sicurezza e la conservazione del valore patrimoniale e l'efficienza dell'immobile e dei suoi impianti, così come verificato al momento della presa in consegna da parte del fornitore.
Si tratta di tutti gli interventi di riparazione a guasto, correttiva o per interventi a tampone al di sotto dell'importo di franchigia.

La franchigia costituisce il limite economico al di sotto del quale le attività di manutenzione a guasto, correttiva e interventi a tampone, unitamente ai relativi materiali, parti di ricambio, mano d'opera, ecc., non devono essere compensate al Fornitore.

Per il presente appalto l'importo della franchigia è fissato in € 200,00 (iva esclusa).

Per gli interventi di costo eccedente la franchigia, si veda il relativo articolo del presente Capitolato.

Si intendono escluse dal canone: le riparazioni conseguenti a guasti non derivanti dal normale uso o dalla normale usura delle apparecchiature, quali: guasti e disservizi riconducibili a interruzioni e anomalie nella alimentazione elettrica; negligenze, manomissioni od uso errato delle apparecchiature e dei loro accessori da parte della Committente o di terzi; interventi non portati a buon fine a causa di fatti imputabili alla Committente. Le prestazioni ed i materiali impiegati per il ripristino dei guasti di cui ai presenti interventi esclusi, saranno preventivati alla Committente e sostituiti solo dopo specifica autorizzazione, seguendo la modalità di attivazione regolata al paragrafo 8.1 del presente appalto.

Nel caso di chiamata per richieste di intervento, l'operatore del call center definisce il livello di urgenza e avvisa il personale di presidio per un sopralluogo nei tempi qui di seguito indicati, diversificati per le sedi presidiate e non presidiate:

1) **Interventi di emergenza o con priorità alta (indifferibili)** quali avarie o danni agli impianti che possano compromettere la sicurezza degli utenti, guasti che compromettono l'attività lavorativa all'interno degli immobili:

   Sopralluogo (e se possibile intervento con risoluzione del problema riscontrato):

   a) Sedi centrali di Milano (Palazzo Turati, Palazzo Giureconsulti, Palazzo Mezzanotte e altre sedi presidiate, Via Viserba 20 e Monza nei giorni di presidio): **entro 30' dalla richiesta di intervento** con adozione di misure, anche provvisorie, atte a tamponare il guasto ed evitare danni e programmazione dell'intervento risolutivo se non è possibile la soluzione immediata.

   b) Sedi non presidiate (Desio, Lodi, Legnano e Monza nei giorni non presidiati) o al di fuori dell'orario di presidio: **entro 2 ore naturali dalla richiesta di intervento** con adozione di misure, anche provvisorie, atte a tamponare il guasto ed evitare danni e programmazione dell'intervento risolutivo se non è possibile la soluzione immediata.

   Intervento risolutivo: da eseguire, ove possibile, contestualmente al sopralluogo, anche con soluzioni provvisorie per tamponare il guasto riscontrato e programmazione dell'intervento risolutivo (se non è possibile l'intervento risolutivo immediato) con la massima urgenza, al massimo entro 8 ore lavorative dal sopralluogo.

2) **Interventi con priorità media o bassa**, relativi a guasti che non compromettono l'attività lavorativa all'interno degli immobili:

   Per tutte le sedi (sia in orario di presidio che fuori orario): Sopralluogo **entro 8 ore lavorative** e programmazione dell'intervento, in base alla classificazione dell'intervento come sotto indicato e cioè intervento programmabile a breve, a medio o a lungo termine:

   a) Programmabile a breve termine: da effettuarsi entro un arco temporale massimo di 5 giorni solari e consecutivi dal sopralluogo;
   b) Programmabile a medio termine: da effettuarsi entro un arco temporale massimo di 15 giorni solari e consecutivi dal sopralluogo
   c) Programmabile a lungo termine: da effettuarsi entro un arco temporale di 30 giorni solari e consecutivi dalla data del sopralluogo.

Gli interventi di cui sopra, che comportano costi extra franchigia, devono essere preventivamente approvati dal Direttore dell'esecuzione del contratto con le modalità stabilite ai nell'articolo 8.1.

7.4 SERVIZIO DI CONDUZIONE E GESTIONE DEGLI IMPIANTI

Il servizio di conduzione e gestione degli impianti è volto a garantire la piena efficienza e la gestione di tutti gli impianti presenti presso le sedi oggetto del contratto.

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a tutte le prescrizioni della normativa vigente, comprese le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti alla materia.

Il Fornitore assume la titolarità della conduzione e gestione degli impianti e pertanto ha la responsabilità civile e penale di tutti gli impianti stessi dal punto di consegna escluso (contatori di acqua, energia termica, gas) fino ai terminali inclusi.
Eventuali sospensioni programmate del funzionamento degli impianti devono essere richieste e autorizzate dalla Committente per iscritto.

Attraverso la corretta erogazione dei servizi il Fornitore è tenuto comunque a garantire:

- la conservazione dello stato fisico e funzionale degli immobili e degli impianti oggetto del contratto e degli eventuali atti aggiuntivi;
- la disponibilità richiesta per gli impianti;
- la disponibilità e fruibilità degli spazi;
- l'erogazione efficiente dei servizi in modo da trasmettere un'elevata immagine dell'Amministrazione in particolare e della Pubblica Amministrazione in generale.

Nel corso dell'erogazione dei servizi, il Fornitore deve adottare specifiche procedure e modalità operative per l'applicazione di efficaci misure di gestione ambientale. In particolare, le misure di gestione ambientale adottate dovranno comprendere almeno i seguenti aspetti ambientali:

- gestione dei rifiuti (anche pericolosi): modalità di raccolta e corretta differenziazione dei rifiuti generati dall'attività manutentiva, nonché loro destinazione;
- misure di prevenzione della contaminazione delle acque superficiali o sotterranee;
- misure di gestione nell'utilizzo di sostanze pericolose, che possono comprendere: loro caratterizzazione (schede di sicurezza), modalità di stoccaggio e utilizzo, prevenzione e controllo delle emergenze;
- gestione di eventuali materiali contenenti amianto (ACM);
- gestione delle sostanze lesive dell'ozono.

Il Fornitore deve pertanto provvedere alla adeguata formazione del personale su tutte le misure da adottare, anche nel caso di gestione di eventuali emergenze; il tutto in totale ottemperanza e nel pieno rispetto della normativa vigente in materia di tutela dell'ambiente.

Nell'ambito delle attività di manutenzione rientrano tutti gli oneri conseguenti allo **smaltimento, trasporto e conferimento a punto di raccolta autorizzato** di eventuali **materiali di risulta, apparecchiature sostituite e relativi imballaggi** connessi con le attività stesse, nel pieno rispetto della normativa vigente in materia.

Nel pagamento del canone risultano sempre compresi i materiali di consumo e/o di usura ed i ricambi necessari per l'effettuazione delle attività previste nel canone stesso.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica, necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi quindi compresa nel canone come indicato nell'allegato A - Attività di manutenzione programmata.

Il servizio di conduzione e gestione degli impianti deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relative componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco.
Sommariamente e a titolo esemplificativo rientrano nelle prestazioni oggetto del servizio:

- impianti elettrici
- impianti idrico-sanitari
- impianti di riscaldamento
- impianti di raffrescamento
- impianti elevatori
- impianti antincendio
- impianti di videosorveglianza e sicurezza
- reti
- interventi edili

Nei paragrafi che seguono viene fornito un dettaglio preciso dei servizi richiesti per ciascuna categoria di impianti/interventi. La descrizione che segue, inerente all'ambito oggettivo di intervento del Fornitore, vale sia per gli interventi compresi nelle attività a canone, sia per gli extra-canone, come regolati nei relativi articoli del Capitolato.

7.4.1 Manutenzione impianti elettrici

Il servizio ha come oggetto la gestione e la conduzione degli impianti elettrici di media e bassa tensione, di distribuzione forza motrice ed illuminazione normale e di emergenza, indicati nell'allegato B - Anagrafica tecnica.
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, sommariamente e a titolo esemplificativo:

- Cabine elettriche
- Quadri elettrici media e bassa tensione e cc
- Interruttori media e bassa tensione
- Trasformatori
- Batterie di rifasamento
- Impianto di Protezione contro le scariche atmosferiche
- Rete di Terra
- Rete di distribuzione media e bassa tensione
- Gruppi elettrogeni per emergenza e servizio continuo
- Accumulatori stazionari e relativi armadi
- Gruppi statici di continuità assoluta e UPS
- Corpi illuminanti luce normale, emergenza, sicurezza per illuminazione interna ed esterna di stretta pertinenza dell'edificio.

- Soccorritori e relativi accessori
- Manutenzione impianto antipiccione (limitatamente all'edificio di via Mercanti 2)

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 e, nelle nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalla norma UNI 10380.
Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica devono essere richieste e autorizzate dal Direttore dell'esecuzione del contratto 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 alla Committente 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.

È fatto obbligo all'Affidatario di 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 committente 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.

7.4.2 Manutenzione impianti idrico-sanitari

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti idrico-sanitari oggetto del contratto e indicati nell'allegato B.

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

- Allacciamento
- Rete di distribuzione
- Apparecchi sanitari
- Impianto trattamento acque nere
- Impianto di addolcimento
- Rete di irrigazione esterna (sia per giardini esterni che per vasi/terrazzi)
- Rete di distribuzione del gas
- Impianti di adduzione e distribuzione di acqua e gas mediante la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, di ogni tipo di rubinetti, saracinesche, galleggianti o batterie per cassette di scarico, nonché quella di tutti i raccordi esterni alle tubazioni di adduzione come cannucce anche flessibili e tubi vasomuro

- Impianti di scarico di acque bianche e nere mediante disostruzione di vasi igienici, lavabi, favelli, scatole sifonate, ecc. compresa la riparazione ovvero la sostituzione in tutti in casi in cui i componenti non risultino più riparabili quali tavole coprivaso, sifoni e scatole sifonate nonché quelle di tutti i raccordi alle tubazioni di scarico
- Manutenzione dei corpi scaldanti, da effettuarsi dopo i controlli, comprensiva di sostituzione dei componenti non più idonei, previo intervento di intercettazione e lo svuotamento dell'impianto o linea attinente da parte dell'impresa Terzo Responsabile

7.4.3 Manutenzione impianti di riscaldamento

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti di riscaldamento oggetto del contratto e indicati nell'allegato B.

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:

- Caldaie
- Bruciatori comprensivi di tutti gli accessori di sicurezza
- Scambiatori di calore
- Elementi terminali
- Reti di distribuzione
- Ventilatori
- Motori e Pompe
- Unita di trattamento aria (U.T.A.)
- Ventilconvettori (fan coil)
- Strumenti per misure e regolazione e relativi software di supervisione 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, a titolo esemplificativo, e 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.
Le attività richieste prevedono la gestione degli impianti di riscaldamento al fine di garantire, durante il calendario di accensione concordato con il Direttore dell'esecuzione del contratto, che la temperatura negli ambienti lavorativi durante l'orario di lavoro non sia inferiore a 20° C ± 2° 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.
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.

Per conduzione s'intendono tutte le operazioni necessarie e nei termini previsti dalle vigenti leggi, facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti e conformemente al D.P.R. 412/93 e successive modifiche o integrazioni. In particolare, il Fornitore dovrà provvedere al miglioramento del processo di

trasformazione e di utilizzo dell'energia, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera p), del DPR 412/93, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, ai sensi dell'art. 26, comma 7, della Legge10/91.

Il Fornitore dovrà inoltre garantire, per tutto il periodo di validità del contratto, il rispetto dei limiti stabiliti dal DPR 412/93 e s.m.i. riguardo al rendimento globale medio stagionale degli impianti armonizzati con quanto disposto dal D.Lgs 192/2005 e D.Lgs 311/2006.

Il Fornitore dovrà inviare, semestralmente alla committente, la relazione che il Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia (indicato ed a carico del Fornitore ma nominato dalla Committente) avrà redatto sullo stato degli impianti, sulla conduzione e sulle azioni, interventi e procedure da attuare per accrescere l'efficienza e il rendimento dell'impianto di produzione e utilizzazione dell'energia e per ridurre le emissioni inquinanti.

7.4.4 Manutenzione impianti di raffrescamento

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti di raffrescamento oggetto del contratto e indicati nell'allegato B.
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:

- Centrale frigorifera comprensiva di componenti elettromeccanici ed accessori di controllo, sicurezza e regolazione
- controllo, sicurezza e regolazione
- Torri evaporazione/raffreddamento
- Ventilatori
- Motori e Pompe
- Reti di distribuzione acqua e aria
- Unità di trattamento aria (U.T.A.)
- Termoventilatori pensili tipo a soffitto completi di accessori
- Unità interna – esterna split/multisplit
- Torrino estrazione aria
- Strumenti per misura e regolazione e relativi software di supervisione impianti
- Ventilconvettori (fan coil)

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 Direttore dell'esecuzione del contratto.

Per gli impianti centralizzati deve essere garantita una temperatura negli ambienti lavorativi, durante l'orario di lavoro, di 20° - 26° C con il 50% di umidità relativa, in rapporto ad una temperatura esterna di 29° - 35° C con il 70% di umidità relativa. La differenza tra le due temperature non deve comunque superare i 10°.

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

Per conduzione s'intendono tutte le operazioni necessarie e nei termini previsti dalle vigenti leggi, facendo riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti e conformemente al D.P.R. 412/93 e successive modifiche o integrazioni. In particolare, il Fornitore dovrà provvedere al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia, ai sensi dell'art. 1, comma 1, lettera p), del DPR 412/93, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, ai sensi dell'art. 26, comma 7, della Legge10/91.

Il Fornitore dovrà inoltre garantire, per tutto il periodo di validità del contratto, il rispetto dei limiti stabiliti dal DPR 412/93 e s.m.i. riguardo al rendimento globale medio stagionale degli impianti armonizzati con quanto disposto dal D.Lgs 192/2005 e D.Lgs 311/2006.

Il Fornitore dovrà inviare, semestralmente al committente, la relazione che il Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia (indicato ed a carico del Fornitore ma nominato dalla Committente) avrà redatto sullo stato degli impianti, sulla conduzione e sulle azioni, interventi e procedure da attuare per accrescere l'efficienza e il rendimento dell'impianto di produzione e utilizzazione dell'energia e per ridurre le emissioni inquinanti.

7.4.5 Attività del Terzo Responsabile per gli impianti di riscaldamento e raffrescamento

La climatizzazione degli edifici, l'esercizio degli impianti ed il consumo energetico sono regolati dalla legge quadro 9 gennaio 1991, n. 10 "Norme per la attuazione del piano energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia" e dal regolamento di attuazione DPR 412/93 modificato ed integrato dal DPR 551/99, ovvero dalle successive modificazioni intervenute.
Detta legge prescrive che il proprietario sia obbligato ad affidare la manutenzione ad un soggetto dotato di idonea capacità. Considerando la complessità degli adempimenti prescritti, per meglio realizzare le finalità della legge, questa ha previsto a favore del proprietario la possibilità di delegare un terzo (legge10/91).
Tale soggetto dovrà possedere adeguata capacità ed i requisiti previsti dalle normative vigenti, cioè dovrà essere idoneo a meglio effettuare e disporre gli interventi prescritti quando il proprietario non ritenga di possedere capacità adeguate per effettuarli o disporli personalmente mantenendone in proprio le connesse responsabilità. In tale ottica congiuntamente al servizio di manutenzione degli impianti meccanici, il Fornitore dovrà assumersi gli oneri connessi alla qualifica di terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico. Nell'assumere la funzione di "Terzo Responsabile", il Fornitore dovrà far proprie alcune incombenze tecnico-amministrative previste dalle Legge in questione. Le prestazioni di terzo responsabile rientrano nelle attività di conduzione degli impianti e la relativa retribuzione deve pertanto ritenersi compresa nel canone.
In qualità di Terzo Responsabile, il Fornitore dovrà, oltre a garantire il comfort ambientale nel periodo, negli orari e modi stabiliti dalla normativa vigente e dalla Committente, monitorare i seguenti parametri di funzionamento attraverso i misuratori e i contatori già installati (o eventualmente da installare in aggiunta per sopravvenute esigenze di monitoraggio) nell'edificio.
Eventuali contatori aggiuntivi saranno installati nell'ambito delle attività extra-canone.

7.4.6 Manutenzione impianti elevatori

Il servizio è volto a garantire il regolare funzionamento e la buona conservazione di tutti gli impianti elevatori oggetto del contratto e indicati nell'allegato B.
Tale servizio è disciplinato dalla normativa, sia nazionale 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.

Gli impianti oggetto di manutenzione sono quelli indicati nell'allegato B al capitolato presenti negli immobili oggetto del contratto ed in particolare :

- Ascensori adibiti al trasporto di persone e cose;
- Montacarichi adibiti al trasporto di cose con cabina accessibile alle persone solo per operazioni di carico e scarico.

Sono comprese nel canone le seguenti attività:

- visite di manutenzione;
- controlli e manutenzione programmata;
- servizio di reperibilità per eventuali emergenze;
- interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia;
- assistenza al controllo degli Enti Pubblici e Organismi di certificazione notificati ai sensi dell'art.13 del DPR 162/99.

Visite di manutenzione specifiche per impianti elevatori

Il Fornitore è tenuto ad eseguire tutte le prestazioni obbligatorie stabilite da Leggi, Decreti e Circolari emanate in materia di manutenzione di impianti di sollevamento, per cui si dovrà provvedere, periodicamente a:

- verificare il regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, elettrici ed idraulici e, particolarmente, il regolare funzionamento delle porte dei piani e delle serrature, il livello dell'olio nel serbatoio, la tenuta delle guarnizioni;
- verificare lo stato di conservazione delle funi e delle catene;
- effettuare le normali operazioni di pulizia e di lubrificazione dei componenti con fornitura dei lubrificanti a basso impatto ambientale, grasso, pezzame e fusibili.

Il Fornitore deve inoltre eseguire le verifiche periodiche di cui alla normativa con cadenza semestrale negli ascensori adibiti al trasporto di persone e con cadenza annuale per i montacarichi non adibiti al trasporto di persone atte a controllare:

- l'integrità e l'efficienza del paracadute, del limitatore di velocita e degli altri dispositivi di sicurezza;
- le funi, le catene ed i loro attacchi;
- l'isolamento dell'impianto elettrico e l'efficienza dei collegamenti con la terra;
- l'annotazione dei risultati di queste verifiche sul libretto prescritto dalla legge.

Il Fornitore 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 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 Committente, con rimborso totale delle somme pagate.

Controlli e manutenzione programmata specifici per impianti elevatori

Oltre a quanto prescritto nel presente Capitolato per la manutenzione programmata in generale, per la manutenzione degli impianti elevatori si precisa che il Fornitore si impegna ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione preventiva degli impianti (regolazioni, sostituzioni di parti, etc.) atte a prevenire, nei limiti di quanto prevedibile, il manifestarsi di guasti od anomalie di funzionamento. 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; In questo caso, ad ogni accesso dei piani, in posizione visibile e prefissata, dovrà essere applicato, un cartello o un segnale per indicare la sospensione del servizio.

A tale scopo si riporta, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, un elenco di verifiche e controlli che devono essere effettuati con cadenza almeno semestrale:

- pulizia completa del locale macchine ascensori, del locale argani di rinvio, delle fosse ascensori, con sollevamento e/o abbassamento dei materiali di risulta e trasporto a discarica;
- lubrificazione di tutti gli argani e parti soggette a movimento;
- prove di funzionamento dei freni e dei dispositivi di sicurezza;
- verifica livelli ed eventuali perdite sui sistemi idraulici;
- verifica e registrazione di tutte le parti degli impianti in movimento ed in particolare delle porte di piano;
- controllo della corretta aerazione del locale macchine e del vano corsa ascensori;
- controllo della corretta chiusura delle porte dei locali macchine e/o locali argani;
- controllo del funzionamento dell'interruttore di emergenza;
- verifica della presenza ed efficienza estintore/i.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica, necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi compresa nel canone.

Servizio di reperibilità per eventuali emergenze specifico per impianti elevatori

Oltre a quanto prescritto nel presente Capitolato per il servizio di reperibilità generale, per la manutenzione degli impianti elevatori 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.

E' 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 garantito l'intervento in un **tempo non superiore alle due ore.**

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

E' 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 Direttore dell'esecuzione del contratto.

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

7.4.7 Manutenzione impianti antincendio

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti i presidi antincendio (impianti antincendio, estintori, etc.) indicati all'allegato B.
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:

- Impianti idrici fissi antincendio
- Impianti fissi di estinzione automatici a pioggia (Sprinkler)
- Estintori portatili
- Impianti di spegnimento a gas
- Impianti di rilevazione fumi
- Impianti evacuatori di fumo e calore
- Sistemi di allertamento
- Impianti di illuminazione di sicurezza
- Porte tagliafuoco, maniglioni antipanico e relativi accessori

Le attività previste nel canone sono la manutenzione preventiva e programmata di tutti i presidi antincendio indicati nell'allegato B, la tenuta del Registro Antincendio, nonché gli interventi di ripristino e/o manutenzione di importo inferiore alla franchigia.

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).

7.4.8 Manutenzione impianti di sicurezza e controllo accessi

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti di sicurezza e controllo accessi presenti presso gli immobili indicati all'allegato B.
Nello svolgimento di tale attività il Fornitore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente.
Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti di cui al seguente elenco:

- Impianti di sicurezza, comprendenti:
  – Centralina di comando e P.C.
  – Rilevatori
  – Sirene
- Controllo accessi, comprendenti:
  – Centraline di comando
  – Cancelli automatici
  – Porte motorizzate
  – Bussole
  – Monitor
  – Metal detector
  – Telecamere
  – Cablaggi

7.4.9 Manutenzione reti dati e telefonici

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti presenti presso gli immobili indicati all'allegato B.
Il servizio deve essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti come da elenco seguente:

- Rete telefonica, comprendente:
  – Permutatori
  – Cablaggi verticali (cavi telefonici multicoppie)
- Rete acustica/diffusione sonora, comprendenti:
  – Citofoni e videocitofoni
  – Impianti di diffusione sonora
  – Amplificatori
  – Monitor
  – Cablaggi
- Rete trasmissione dati, comprendente:
  – Cablaggio montanti verticali in fibra ottica (dorsali)
  – Cablaggio strutturato passivo di distribuzione ai piani
  – Antenne
  – Permutatori
  – Armadi (rack)

7.4.10 Manutenzione edile

Tale attività di manutenzione è volta all'esecuzione di attività di verifica e monitoraggio di strutture edili e di complementi alle strutture edili nonché all'esecuzione di piccoli interventi di ripristino per gli immobili oggetto di appalto e comprende

1. Interventi edili e riprese di tinteggiatura
2. Interventi da fabbro
3. Interventi da falegname
4. Interventi da vetraio

1. <u>Interventi edili:</u>

L'attività deve essere espletata con riferimento alle strutture edili ed ai complementi delle strutture presenti presso gli immobili oggetto del contratto e indicati nel seguente elenco:

- strutture verticali e tamponamenti (intonaci e rivestimenti)
- strutture orizzontali (pavimentazioni, soffitti e controsoffitti)
- partizioni interne fisse e mobili (intonaci e rivestimenti)
- coperture ed i sistemi di smaltimento acque piovane

e comprende l'esecuzione di piccoli interventi di ripristino e relative tinteggiature, assistenze murarie e assistenze per smontaggio / rimontaggio arredi.

E' compresa nel canone l'attività periodica di verifica visiva e controllo e l'esecuzione di piccoli interventi di ripristino emersi dalla verifica stessa e tinteggiatura di piccole parti per ripristini. Il calendario delle attività di verifica e controllo è quello dell'allegato A al Capitolato.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si considerano inclusi nel canone, fino all'importo della franchigia, gli interventi necessari per:

- la sistemazione di pavimenti smossi;
- ripresa di intonaci di qualunque tipo, sia interni che esterni;
- fissaggio di soglie, gradini, sottogradini o zoccolini battiscopa;
- riprese di coloriture e tinteggiature dopo gli interventi alle voci precedenti;
- puntuale sostituzioni delle tegole ammalorate;
- riparazione e sistemazione controsoffitti
- riparazione e sistemazione pavimenti galleggianti.

2. <u>Interventi da fabbro</u>

L'attività deve essere espletata con riferimento ai complementi presenti presso gli immobili oggetto del contratto e di seguito elencati:

- serramenti e sistemi fissi di schermatura raggi solari /o oscuramento;
- recinzioni, cancellate e griglie.

A titolo di esempio, non esaustivo, rientrano nel canone, le seguenti attività:

- il mantenimento del regolare funzionamento di: tutti gli infissi in metallo, interni ed esterni, in ferro ed alluminio, compresa la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui le componenti non risultino

più riparabili, delle ferramenta ed accessori come maniglie di ogni tipo, cerniere, bilici, serrature, molle chiudiporta aeree ed a pavimento

- il mantenimento della integrità di: inferriate, griglie, botole, pensiline metalliche, con raddrizzatura e riparazione di aste danneggiate e con sostituzione di viti e bulloni o mediante saldature.

3. Interventi da falegname

L'attività deve essere espletata con riferimento ai complementi presenti presso gli immobili oggetto del contratto ed è volta al mantenimento del regolare funzionamento di infissi e serramenti in legno, armadiature, porte, scrivanie, ecc.

A titolo di esempio, non esaustivo, rientrano nel canone, le attività di riparazione, sistemazione di:

- interni ed esterni, portoni carrai
- armadiature a parete, scrivanie e mobili
- serraggio di telai anche con applicazione di squadrette cantonali, ove necessario nei casi di rovina degli incastri, su sportelli di finestra o persiana
- mantenimento del regolare funzionamento di avvolgibili e tende alla veneziana orizzontali o verticali in metallo, plastica, tende esterne, tessuti plastificati, mediante la pulizia e lubrificazioni dei componenti.

4. Interventi da vetraio

L'attività deve essere espletata con riferimento ai complementi presenti presso gli immobili oggetto del contratto ed è volta al mantenimento del regolare funzionamento ed utilizzo dei beni stessi.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, sono incluse le seguenti attività che comportano la sostituzione dei vetri rotti di qualunque tipo:

- su infissi interni ed esterni in legno o metallo;
- su mobili interni di arredamento escluso mobilio d'epoca.

7.5 MANUTENZIONE PROGRAMMATA - PIANO DEGLI INTERVENTI

Le attività di manutenzione programmata sono atte alla verifica, al controllo, al monitoraggio e alla manutenzione degli impianti e degli immobili al fine di garantirne la piena e costante fruibilità anche tramite la programmazione temporale degli eventuali interventi di ripristino e/o sostituzione che dovessero rendersi necessari.

Rientrano tra dette attività le prove di funzionamento degli impianti nonché il collaudo di tutte le modifiche ed integrazioni agli impianti esistenti.

Nell'ambito delle attività di manutenzione programmata sono compresi tutti i materiali di consumo ,noli e attrezzature propedeutiche alle attività previste.

L'Allegato A contiene l'elencazione delle attività di manutenzione programmata minime previste dalla Committente con relative frequenze.

Qualora gli interventi di manutenzione comportino il fuori servizio delle macchine principali, dovrà essere data preventiva comunicazione al Direttore dell'esecuzione del contratto.

Si precisa che tutti gli interventi di manutenzione programmata che causano interferenze dovranno essere effettuati nelle giornate non feriali o nella fascia oraria qui di seguito specificata:

- Prima delle ore 7:30;
- Dopo le ore 22:00.

Tutte le attività di manutenzione programmata a canone, che causano interferenza, dovranno essere effettuate concordando le giornate degli interventi con il Direttore dell'esecuzione del contratto, secondo lo schema minimo indicato nell'Allegato A (Scheda delle attività programmate) sia nei giorni feriali (dalle 22 alle 7.30) che nelle giornate di sabato o domenica, in considerazione delle eventuali interferenze con la funzionalità degli ambienti di lavoro, senza alcuna aggravio di costi per la Committente.
La Committente si riserverà la possibilità di modificare, a suo insindacabile giudizio, l'orario suindicato dandone tempestiva comunicazione al Fornitore.

Per quanto attiene le attività di manutenzione di impianti che richiedano il ricorso esclusivo a società specificatamente qualificate o a tecnologie proprietarie (a titolo di esempio si citano la centrale antincendio e gli UPS), sarà obbligo del Fornitore avvalersi di dette società con oneri integralmente a carico del medesimo nonché presiedere alle attività svolte.

L'allegato A *Attività di manutenzione programmata*, fornisce una specifica delle tempistiche di intervento richieste di cui il Fornitore deve tener conto, implementando attività e tempi, nel programma del proprio piano degli interventi.

Entro 60 giorni dalla data di stipula del contratto, il Fornitore dovrà consegnare il Piano degli Interventi: un elaborato documentale che formalizza la modalità di organizzazione dei servizi proposta dal Fornitore, nel rispetto delle periodicità indicate nell'Allegato A *Attività di manutenzione programmata*, e che comprende, per ciascun edificio/immobile, tutti gli interventi, sia a canone che extra-canone, concordati con la Committente, nonché la loro pianificazione temporale al fine del raggiungimento dello stato di efficienza degli impianti e degli immobili.
Il Piano degli interventi deve essere approvato dal Direttore dell'esecuzione del contratto.

Il Piano degli interventi non è un documento statico, ma sarà oggetto di continuo aggiornamento, in accordo e previa approvazione del Direttore dell'esecuzione del contratto, in base al mutare delle esigenze, per inserimento di nuovi impianti o modifiche degli esistenti, oppure qualora sia necessario un aggiornamento dovuto alla necessita di interrompere le attività, in tutto o in parte, a causa dell'insorgere di situazioni eccezionali, per loro natura non prevedibili.

Gli aggiornamenti devono essere effettuati in modo che la Committente abbia una chiara visione delle variazioni introdotte (in termini sia di contenuti prestazionali, sia economici). Oltre all'efficacia ed alla chiarezza nella consultazione delle informazioni, il Fornitore deve garantire il requisito di rintracciabilità di tutti gli aggiornamenti del Piano intercorsi.
Per garantire la massima visibilità di tale piano, esso deve essere consultabile in qualsiasi momento da parte della Committente attraverso il Sistema Informativo di cui al punto successivo.
Il controllo dell'esecuzione delle attività schedulate nel Piano degli Interventi, deve risultare da appositi report consultabili e scaricabili dal sistema informativo.
I contenuti del piano devono poter essere esportati consentendo di ottenere una visualizzazione di tutte le attività, anche in forma grafica.

7.6 I SERVIZI DI GESTIONE

I Servizi di Gestione hanno l'obiettivo di ottenere la gestione integrata di tutte le attività di manutenzione comprese nel presente appalto attraverso la realizzazione di una piattaforma informativa e di un sistema di procedure e di strumenti operativi comuni per la gestione di tutti i servizi, garantendo la centralizzazione delle informazioni tecniche e gestionali, nonché l'univocità degli strumenti gestionali e di supporto adottati.

Tali servizi devono pertanto costituire un efficace strumento che, grazie alla piena conoscenza del sistema edificio-impianto e dei servizi ad esso rivolti, provveda alla programmazione, all'esecuzione ed al controllo di tutte le attività operative.

I "Servizi di Gestione" consistono nei seguenti servizi specifici:

7.6.1 Sistema informativo

Il sistema informativo, con l'inserimento e l'aggiornamento dei dati sugli immobili e sullo stato degli stessi, degli interventi programmati, di manutenzione preventiva e di quelli per guasti o a seguito di richieste specifiche e del loro avanzamento, consente la verifica delle manutenzioni programmate, la rintracciabilità, l'avanzamento degli interventi ed i relativi costi, generando programmi di manutenzione a diversi intervalli temporali, così da ottimizzare la programmazione.

Il sistema informativo deve essere attivato e messo a disposizione della Committente entro il termine massimo di **30 giorni** dalla data del verbale di consegna.

Il sistema informativo proposto dovrà essere in grado di acquisire i dati già in possesso della committente, attualmente conservati e gestiti con sistema informativo *Archibus.*

Il sistema informativo consiste in un efficace ed efficiente strumento informatico che deve essere sempre implementato per il supporto delle attività di gestione operativa e controllo dei servizi. Con tale strumento informatico devono essere gestiti i flussi informativi dei servizi erogati dal Fornitore in modo da garantire, sia al Fornitore sia alla Committente, 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.

In particolare, il sistema deve fornire funzionalità di controllo e di supporto logistico e deve essere contemporaneamente gestito aggiornando sistematicamente il relativo database. In quest'ultimo devono essere inserite tutte le informazioni di tipo tecnico, gestionale ed amministrativo, relative ai servizi forniti.

Il sistema informativo deve essere **sempre consultabile dal personale** appositamente autorizzato della Committente, attraverso funzioni di interrogazione, navigazione, consultazione, esportazione di dati.

Il sistema informatico deve essere basato su un'architettura hardware/software tale da adeguarsi, con la massima flessibilità, alle necessita 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 dal Fornitore in sede di offerta tecnica, devono consentire un approccio immediato alla sostanza dell'applicazione, evitando la necessità di lunghi processi di apprendimento da parte del personale addetto; la strutturazione del sistema deve esplicitare oltre che la

struttura dati, anche i livelli e le modalità di accesso degli utenti al DataBase. Inoltre il sistema 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.

Il sistema deve anche consentire la gestione della disponibilità dei materiali di consumo quali ad esempio ricambi di uso comune. Mediante opportuna gestione dei magazzini, infatti, deve essere possibile assicurare la disponibilità continua di materiali di consumo così come anche la disponibilità di alcuni componenti / ricambi ritenuti critici.

Dopo ogni intervento il Fornitore deve tenere costantemente aggiornato tale sistema informatico. L'aggiornamento dei dati sul DataBase deve essere effettuato dal Fornitore con cadenza giornaliera.

Al termine del contratto deve essere garantita alla Committente la trasferibilità ed il pieno utilizzo dei dati contenuti nel sistema informatico la disponibilità di tutta la relativa documentazione generata nel corso della durata contrattuale.

7.6.2 Gestione e implementazione dell'anagrafica tecnica

La Committente metterà a disposizione del Fornitore l'anagrafica tecnica in suo possesso. Il Fornitore dovrà gestirla con modifiche e implementazioni nel corso dell'appalto.

L'anagrafica tecnica comprende tutte le attività di verifica, raccolta e aggiornamento dati, rilievi, censimenti e restituzione grafica con posizionamento degli impianti all'interno delle planimetrie. L'anagrafica tecnica deve essere in continuo aggiornamento per una corretta gestione operativa degli immobili e dei suoi impianti (si intendono escluse le apparecchiature informatiche, gli apparati attivi, gli apparecchi telefoni, gli arredi mobili, ecc.). Si compone di un'anagrafe architettonica e di un'anagrafe impiantistica.

Gli elaborati sono restituiti sia in f.to cartaceo che in DWG. Tale anagrafe comprenderà anche una valutazione sullo stato conservativo degli immobili e degli impianti. Le informazioni generate dall'anagrafe tecnica sono utilizzate per l'ottimale gestione e programmazione dei servizi. L'anagrafe tecnica è costantemente aggiornata dopo ogni intervento (entro un massimo di 5 gironi dalla data di esecuzione dell'intervento) e, con cadenza semestrale, viene generato un report sintetico con le informazioni sugli immobili.

Tutte le informazioni costituenti l'anagrafe tecnica devono essere aggiornate e consegnate in maniera completa alla Committente entro 2 mesi dalla data del verbale di consegna.

Gli obiettivi da perseguire con l'anagrafe tecnica sono quelli di una razionale collocazione dei dati nel sistema informativo, una puntuale conoscenza dei componenti e del contesto impiantistico in cui sono inseriti i singoli elementi oggetto di manutenzione, un'ottimale pianificazione oltre che un'efficace gestione delle attività manutentive con il raggiungimento di economie di esercizio anche in termini di efficienza e tutela della salute e sicurezza dei lavoratori. La gestione dell'anagrafica tecnica deve provvedere all'individuazione dell'esatta ubicazione dei componenti ai fini del funzionamento degli impianti, al loro costante aggiornamento e deve consentire di valutare, in forma sintetica, lo stato conservativo del patrimonio, secondo criteri finalizzati a definire il grado di eventuali danni/anomalie.

Resta inteso che, al termine del rapporto, le informazioni gestite restano di esclusiva proprietà della Committente. 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 la Committente intenderà utilizzare al temine del contratto.

La Committente mette a disposizione del fornitore i seguenti dati in suo possesso e costituiti da:

- Disegni cartacei
- Disegni DWG
- Schede tecniche degli impianti ove possedute

Per i dati mancanti, spetterà al Fornitore la loro creazione.

7.6.3 Gestione del call center

Per la gestione delle chiamate ed il tracking delle richieste deve essere attivato, contestualmente all'avvio del servizio, un call center, opportunamente dimensionato, cui si può accedere con numero telefonico dedicato, via e-mail o via fax dedicato. Il call center deve garantire la sua operatività almeno dal lunedì al venerdì dalle ore 8:00 alle 18:00 esclusi festivi. Fuori dagli orari di operatività deve essere attivata una segreteria telefonica. Per ogni chiamata l'operatore del call center definisce il livello di urgenza dell'intervento richiesto.

Negli orari in cui è attivo il servizio di presidio le chiamate al call center possono essere sostituite dalle chiamate al presidio da parte dei soggetti appositamente autorizzati.

La gestione delle chiamate può avvenire con l'utilizzo di sistemi automatici di risposta, 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;
- verso il presidio, ove attivato;
- direttamente verso il servizio di Reperibilità in caso di emergenza/urgenza negli orari non coperti dall'operatore.

L'attivazione del call center deve essere contestuale con l'inizio dell'erogazione del servizio e devono comprendere almeno:

- la gestione delle chiamate: registrazione e classificazione di tutte le chiamate quali le richieste di intervento, i chiarimenti, informazioni sullo stato delle richieste, compresi i solleciti ed i reclami pervenuti i cui dati serviranno all'implementazione dell'indicatore di soddisfazione;
- il tracking delle richieste.

Tutte le richieste inoltrate attraverso il call center dovranno essere inserite immediatamente nel sistema informativo

7.6.4 Reportistica mensile degli interventi effettuati

Il Fornitore dovrà inviare (o rendere disponibile tramite accesso al sistema informativo) alla Committente un report in formato elettronico con cadenza mensile - entro **il giorno 10 (dieci)** di ciascun mese successivo a quello cui detto report si riferisce – contenente, almeno, le informazioni di seguito indicate:

- gli interventi di manutenzione programmata effettuati nel corso del mese ed il rispetto degli SLA previsti;
- gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati nel corso del mese con indicazione della data/ora di apertura e chiusura dell'intervento;
- problematiche riscontrate durante il mese con evidenza di eventuali anomalie ed azioni correttive adottate;
- indicazione di eventuali migliorie effettuate nel trimestre e di quelle programmate per il trimestre successivo;
- elencazione degli interventi extra-canone effettuati con indicazione della data/ora di apertura e chiusura dell'intervento;
- per gli interventi che lo richiedono, rispetto e gestione delle scadenze di legge e delle conformità alla normativa;
- indicazione dell'avvenuto aggiornamento dell'anagrafica tecnica.

Per assicurare la tracciabilità delle attività svolte, la documentazione delle richieste utente e la gestione dei report, il Fornitore dovrà rendere disponibili alla Committente le seguenti informazioni in formato xls o pdf, nonché attraverso il Sistema Informativo assicurandosi che le informazioni siano aggiornate in tempo reale rispetto alla data di consultazione.

7.6.5 Monitoraggio dei parametri di funzionamento e consumi

Il Fornitore, nell'ambito delle attività oggetto del Contratto, in qualità di Terzo Responsabile secondo il D.P.R. 412/93 e della legge 10/91, oltre a garantire il comfort ambientale nel periodo, negli orari e modi stabiliti dalla normativa vigente e dalla Committente, dovrà monitorare i seguenti parametri di funzionamento attraverso i misuratori e i contatori già installati (o eventualmente da installare in aggiunta per sopravvenute esigenze di monitoraggio) nell'edificio.
Eventuali contatori aggiuntivi saranno installati nell'ambito delle attività migliorative programmate (si veda nel seguito il relativo paragrafo).

Parametro Unità di misura
Consumi mensili energia elettrica kWh
Consumi mensili energia termica kcal
Consumi mensili combustibile Nm3
Consumi mensili acqua potabile m3
Consumi mensili acqua antincendio m3
Il Fornitore, ove previsto, dovrà coordinarsi con l'Energy Manager, nominato dalla Camera per tutti gli edifici in oggetto, per promuovere, nel corso della gestione, l'attività di sorveglianza e l'individuazione di azioni, interventi, procedure e quant'altro da lui ritenuto necessario per garantire l'uso razionale dell'energia.

Il Committente potrà inoltre richiedere al Fornitore di trasmettere a suo carico al FIRE, il consumo energetico globale annuo in T.E.P di ogni edificio.
Il Fornitore dovrà elaborare e tenere aggiornato l'elenco degli strumenti di misura per il monitoraggio dei consumi idrici ed energetici (contatori fiscali e contabilizzatori parziali). Per i contabilizzatori parziali il Fornitore dovrà verificare periodicamente il regolare funzionamento.

Edifici soggetti a certificazione energetica

Il Committente si riserva di attivare per gli edifici oggetto del Contratto un sistema di gestione energetica ai sensi della UNI EN ISO 16001. Per tali edifici sarà onere del Fornitore fornire tutte le informazioni necessarie per implementare il sistema di gestione, e ogni altra informazione relativa agli impianti mantenuti necessaria per ottemperare alle prescrizioni normative.
Nell'ambito del risparmio energetico, il Fornitore si impegna ad accrescere l'efficienza ed il rendimento dell'impianto elettrico, ridurre i consumi, proporre interventi di efficientamento energetico, utilizzare materiali ecosostenibili in relazione agli interventi che, effettuati su elementi tecnici oggetto di manutenzione, ne determinano una variazione quantitativa o dello stato conservativo/funzionale e/o a 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'intervento stesso. In caso di mancato aggiornamento o ritardo nell'esecuzione dello stesso, si applica la relativa penale di cui al paragrafo 15. 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 Committente 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.

Con le stesse modalità e tempistiche, il Fornitore dovrà verificare la rispondenza rispetto alla normativa vigente dei seguenti documenti:
piano annuale di attività riguardanti le verifiche periodiche previste dalla Legge;
elenco attività di Manutenzione Programmata.
Il Fornitore dovrà fornire alla Committente anche informazioni relative alle scadenze ed ai rischi operativi e sanzionatori.
Al momento della stipula del contratto, la Committente comunicherà al Fornitore le modalità e gli strumenti per la fornitura dei modelli CAD (Autocad ver. 17 - formato DWG) e BIM (Revit ver. 17 – formato RVT) delle sedi oggetto dell'appalto, rese comunque in formati standard, così come definito nel paragrafo 4 "Presa in consegna e riconsegna degli impianti".
Il Fornitore dovrà disporre comunque di personale adeguatamente formato alla visualizzazione ed alla modifica dei modelli forniti dalla Committente sino a LOD 500 con certificazione Professional rilasciata da Autodesk o simili ed allo svolgimento delle attività sopra descritte.

8 ATTIVITÀ EXTRA-CANONE E/O A RICHIESTA NON PROGRAMMABILI

Rientrano in questa categoria le attività e la fornitura in opera di materiali e prestazioni integrative straordinarie su richiesta della Committente **per guasti e per interventi di ripristino i cui importi eccedono la franchigia** sopra indicata e che non sono specificatamente previsti nelle attività a canone, oltre a tutti gli interventi non prevedibili che si rendessero necessari per la manutenzione degli immobili e degli impianti, negli stessi ambiti oggetto della manutenzione a canone.

Tali prestazioni verranno pagate con corrispettivo extra-canone, in base ai prezzi unitari dei listini di riferimento (di cui al successivo art 8.3, al netto del ribasso offerto).
Tutti gli interventi di ripristino e/o riparazione guasto saranno liquidati solo per l'importo eccedente la franchigia.

I costi della manodopera per detti interventi verranno riconosciuti solo se eseguiti al di fuori delle risorse di presidio, cioè solo nel caso in cui non verrà utilizzato il personale di presidio nel corso normale orario di lavoro o nella giornata di sabato con possibilità di recupero infrasettimanale.

In particolare rientrano nelle attività extra-canone:

- tutti gli interventi di ripristino o manutenzione a guasto (inclusi materiali e manodopera) volti al ripristino della normale funzionalità degli impianti e degli immobili, **solo per la parte che eccede la franchigia**;
- tutti quegli interventi (inclusi materiali e manodopera) non previsti nel programma delle manutenzioni migliorative (di cui all'allegato C), in quanto non prevedibili al momento dell'avvio della gara, ma divenuti necessari per adeguamenti normativi, nuove esigenze e necessità sopravvenute, o casi in cui l'intervento si renda opportuno per una migliore fruizione dell'edificio. Ognuno di tali interventi dovrà avere un importo inferiore a € 40.000 (Iva esclusa). La somma totale di questi interventi rientra nel limite del plafond complessivo di € 200.000 (Iva esclusa) annuali.

Per quanto riguarda gli **interventi su guasto**, valgono le stesse indicazioni previste per il pronto intervento in generale, di ai paragrafi precedenti.

Per la consuntivazione degli interventi extra-canone, sarà utilizzato il Listino "*Prezzi Informativi dell'edilizia edito dalla Tipografia del Genio Civile (DEI)*", in vigore al momento dell'approvazione come meglio precisato al successivo punto 8.3.

Per tali attività extra-canone la Committente ha previsto un **plafond massimo di spesa di € 200.000,00** (oltre Iva) per ogni anno di durata del contratto.

Presidio extra orario a richiesta per Palazzo Giureconsulti:

Nella presente categoria di attività extra-canone rientra anche il servizio di presidio extra orario a chiamata in occasione di eventi presso palazzo Giureconsulti.

Tale servizio di presidio extra orario, attivabile su richiesta da parte della società partecipata Parcam (gestore del palazzo), consiste nella fornitura di un tecnico specializzato, aggiuntivo a quello previsto nel

presidio incluso nel canone, e in orari eccedenti quelli indicati al precedente punto 7.1.3 (serali, festivi, notturni, ecc.), che dovrà essere dotato un ottimo livello di specializzazione, dovrà essere in grado di condurre, intervenire e gestire impianti complessi, nonché possedere competenze in merito ad almeno le seguenti tipologie impiantistiche (impianti elettrici e meccanici).

Sulla base della pianificazione degli eventi che si svolgeranno nel palazzo, il servizio verrà richiesto di norma il giovedì per la settimana successiva, salvo eventuali casi di emergenza per eventi non programmati o altre necessità non prevedibili per le quali il servizio potrà essere richiesto con un solo giorno di preavviso.

La distribuzione oraria e la quantità di ore sono quelle stimate e ipotizzate nel disciplinare di gara; si precisa che non sussiste alcun obbligo in capo alla stazione appaltante del loro puntuale e completo utilizzo, né del rispetto delle diverse tipologie di straordinario stimate.

Tale presidio extra a richiesta verrà remunerato con corrispettivo extra-canone in base al costo orario (diversificato per le diverse tiptologie di straordinario) risultante dal ribasso offerto in sede di gara, per le ore effettivamente richieste e prestate, nel limite del plafond complessivo per le attività extra-canone di cui sopra.

8.1 Modalità di approvazione degli interventi extra-canone:

Gli interventi extra-canone vengono effettuati a seguito di una specifica approvazione da parte della Committente dietro richiesta motivata del Fornitore che segnalerà le cause e le necessità dell'intervento extra-canone. Su richiesta della Camera il Fornitore dovrà procedere, entro il termine massimo di 5 giorni naturali e consecutivi, alla redazione del relativo preventivo dettagliato sulla base dei Listini contrattuali specificando i costi dell'intervento ed i tempi di attuazione previsti.

Il Fornitore dovrà attendere la formale autorizzazione a procedere da parte del Direttore dell'esecuzione del contratto che indicherà anche le date di inizio e fine lavori, attivando l'intervento entro i termini indicati nell'autorizzazione.

Eseguite le attività, il Fornitore dovrà dare comunicazione dell'avvenuto completamento dell'intervento e, dopo le opportune verifiche e il benestare da parte della Committente, potrà emettere fattura e aggiornare il relativo sistema informativo. Gli oneri relativi a sopralluoghi/rilievi necessari per la formulazione di preventivi sono a carico del Fornitore.

8.2 Autorizzazione e contabilizzazione delle attività extra-canone

Come sopra specificato, le attività coperte dal canone (Categoria A del presente Capitolato) non necessitano di ulteriori approvazioni e formalizzazioni.

Gli interventi extra-canone sono invece effettuati a seguito di:

- segnalazione/richiesta effettuata dal personale della Committente (nel rispetto dei livelli di autorizzazione stabiliti dalla Committente ed indicati nel Verbale di consegna) o dal direttore dell'esecuzione;
- segnalazione/proposta del Fornitore;

Per quanto attiene agli interventi extra-canone, una volta ricevuta la segnalazione/richiesta di intervento, è compito del Fornitore effettuare una valutazione tecnico-economica dell'intervento stesso e comunicare un preventivo di spesa alla Committente entro i termini di tempo pattuiti.

La preventivazione deve avvenire sempre a misura utilizzando i parametri offerti in sede di gara e cioè i prezzi dei servizi predefiniti e i listini di riferimento al netto dei ribassi offerti in sede di gara.

Qualora la Committente, attraverso il suo direttore dell'esecuzione del contratto, intenda accettare l'intervento e il relativo preventivo, lo approva, per tramite di un atto scritto (lettera o e-mail) inviandone quindi comunicazione formale al Fornitore e restituendo copia del preventivo debitamente firmato per accettazione.

Tale documento costituisce, pertanto, il costo dell'attività che, salvo espressa specifica del direttore dell'esecuzione, viene gestita a corpo. Solo dopo aver ricevuto la formale approvazione dell'intervento, il Fornitore potrà procedere con l'esecuzione dell'intervento.

È compito del Direttore dell'esecuzione del contratto valutare la necessità di effettuare l'intervento proposto, 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'intervento.
Qualora il Direttore dell'esecuzione del contratto decida di non dar corso agli interventi, la cui necessità non sia oggettivamente opinabile, è tenuto a formalizzare al fornitore la mancata approvazione tramite un atto scritto (lettera o e-mail).
La Committente, in ogni caso, per l'esecuzione di interventi extra-canone può rivolgersi a soggetti terzi diversi dal Fornitore, fatta eccezione per gli interventi classificati come indifferibili.

Una volta terminato l'intervento, deve essere effettuata la consuntivazione sia tecnica che economica dell'intervento stesso riportando almeno le seguenti informazioni:

a) descrizione sintetica dell'intervento;
b) data e ora di inizio e di fine intervento;
c) ore di manodopera impiegate, quantità di materiali utilizzati e importo complessivo oppure quantità eseguite secondo le voci di elenco prezzi e relativo importo complessivo;
d) eventuali problematiche tecniche e/o operative riscontrate.

La scheda compilata in ogni sua parte deve quindi essere firmata da entrambi (Fornitore e direttore esecuzione) come attestazione dell'esecuzione a regola d'arte dell'intervento.

Le attività extra-canone sono remunerate applicando i prezzi unitari dei servizi predefiniti e/o i Listini di cui al successivo articolo, al netto del ribasso offerto dal Fornitore in sede di gara.

Per tutti gli interventi extra-canone, il Fornitore deve garantire, con l'ausilio dei servizio informativo di cui al precedente articolo, la corretta contabilizzazione degli interventi, compresso anche il corretto addebito del costo della manodopera di presidio eventualmente utilizzata per tali interventi.

8.3 Listini di riferimento per la consuntivazione degli importi extra-canone

Come già indicato al punto 8, tutte le **attività extra-canone** devono essere gestite con il Listino "*Prezzi Informativi dell'edilizia edito dalla Tipografia del Genio Civile (DEI)* in vigore al momento dell'approvazione dell'intervento, e i suoi sottolistini:

a. DEI Impianti Tecnologici;
b. DEI Recupero Ristrutturazione Manutenzione;
c. DEI Impianti Elettrici;
d. DEI Architettura e Interior Design;
e. DEI Nuove Costruzioni.

Sui prezzi di tali listini è richiesto al concorrente di **offrire un ribasso**, che verrà utilizzato per la consuntivazione degli interventi extra-canone per tutta la durata contrattuale.

Si precisa che il corrispettivo delle attività extra-canone non eseguite dal personale di presidio sarà determinato come di seguito indicato:

1. in primo luogo, ove presente, viene applicato il corrispettivo per "opera compiuta" previsto nei listini DEI, al netto del ribasso offerto in sede di gara;
2. solo nel caso in cui non fosse presente nei listini DEI il corrispettivo per "opera compiuta", il corrispettivo dell'intervento è determinato sommando il costo della mano d'opera necessaria per la posa, calcolato secondo quanto previsto al successivo paragrafo "Calcolo costo manodopera", al costo di acquisto del materiale/ricambio/componente utilizzato, come riportato nella relativa fattura, incrementato del 5%. Eventuali noli di attrezzature e/o macchinari vanno compensati con i prezzi indicati nei Listini DEI al netto del ribasso offerto in sede di gara.

I prezzi delle singole voci di listino che verranno applicati saranno quelli vigenti durante la fase di autorizzazione dell'intervento ad opera del Direttore dell'esecuzione, al netto del ribasso offerto. Ciò significa che la pubblicazione di una nuova versione di listino prezzi avrà vigore al netto del ribasso offerto, al fine della liquidazione delle prestazioni, solo e soltanto relativamente ad attività non ancora approvate e comunque ancora da iniziare.

Per materiali non presenti in suddetto listino, dietro presentazione di regolare fattura (per spese preventivamente approvate dal Direttore dell'esecuzione), verrà riconosciuta al Fornitore una maggiorazione del 5% sul prezzo effettivo.

Calcolo costo manodopera

Relativamente agli interventi non presenti come opera compiuta nei listini di riferimento, per la fatturazione della sola manodopera (da fatturarsi solo per interventi non eseguiti dal personale presidio nel normale orario di lavoro), il corrispettivo sarà composto dal costo della manodopera ufficiale, **rilevabile dal CCNL applicato ai dipendenti del Fornitore** (cioè alla contrattazione collettiva in vigore al momento della definizione dell'ordine) o alle disposizioni legislative, regolamentari o amministrative vigenti, cui si aggiunge forfettariamente un importo percentuale pari **al 27%** afferente alle voci di costo rappresentate dai costi generali (17%) e dall'utile d'impresa (10%).

9 ATTIVITÀ PER INTERVENTI DI MANUTENZIONE MIGLIORATIVA PROGRAMMATA

Oltre ai servizi coperti dal canone e agli extra canone di cui sopra, nell'ambito del presente appalto sono richiesti alcuni interventi di manutenzione migliorativa programmata, consistenti in ammodernamenti,

adeguamenti, sostituzioni, modifiche ecc. sulla base del programma di cui all'allegato " C *Scheda interventi migliorativi"* con le tempistiche ivi incluse.

I corrispettivi per tali prestazioni derivano dai ribassi applicati dai Concorrenti alla base d'asta individuata dalla Committente (ribasso su nostra base d'asta separata).

L'esecuzione di tali interventi programmati, avverrà solo su richiesta della Committente e previo accordo con il Fornitore su tempi di esecuzione e procedure per evitare interferenze con gli utenti e gli utilizzatori dell'immobili e, se necessario, sulla base di specifiche indicazioni progettuali, compresi i piani di sicurezza e coordinamento e relative autorizzazioni/permessi. La Committente si impegna a fare richiesta di esecuzione del lavoro con 2 mesi di anticipo.

Nella tabella che segue sono riportati gli interventi programmati con le relative tipologie (lavori o forniture):

Descrizione	Categoria	SOA
Tinteggiatura interni edificio di via Meravigli 9/11	Lavori	OG1
Tinteggiatura interni edificio di via Mercanti 2	Lavori	OG2
Verniciatura serramenti edificio di via Meravigli 9/11	Lavori	OG2
Controllo stato di conservazione delle facciate dell'immobile di via Meravigli 9/11	Lavori	OG2
Controllo stato di conservazione delle facciate dell'immobile di Piazza Affari 6	Lavori	OG2
Fornitura e installazione fan-coil dell'edificio di via Meravigli 9/11	Fornitura con posa in opera (incidenza Manodopera (M.O.) 20,73%)	
Sostituzione corpi illuminanti dell'edificio di via Meravigli 9/11	Fornitura con posa in opera (incidenza M.O. 18,299%)	
Installazione strumenti di misura consumi elettrici nell'edificio di via Meravigli 9/11	Fornitura con posa in opera (incidenza M.O. 20%)	

Di seguito, per ogni intervento migliorativo programmato, si indicano modalità, brevi indicazioni tecniche e importi a base d'asta stimati dalla Committente:

9.1 Tinteggiature interni edificio di Via Meravigli 9/11

Tinteggiatura per interni a tempera a due mani data a pennello o a rullo, su pareti e soffitti, media tonalità, su tinteggi esistenti, comprensiva di spostamento, successiva ricollocazione e idonea protezione di tutti gli arredi fissi e mobili presenti nei locali oggetto di intervento, successiva pulizia dei locali. Si ritengono comprese le opere di preparazione di superfici murarie (stuccatura saltuaria, trattamento di superfici con primer in dispersione acquosa) e la pitturazione a due riprese con pittura del tipo alchilica lucida o satinata. Le lavorazioni verranno ordinate di volta in volta indicando le superfici da trattare e mantenendo aggiornato un apposito registro per conteggiare le tinteggiature effettuate.
Calendario previsto per la realizzazione dell'intervento: Anno 2020

9.2 Tinteggiature pareti (II piano, sbarco ascensori I e II piano) e lamatura parquet dell'edificio di Via Mercanti 2

Tinteggiatura con idropittura per interni con proprietà anallergiche, a finitura opaca, altamente resistente al lavaggio, esente da solventi e sostanze organiche volatili, applicata in due mani a pennello, a rullo o a spruzzo su intonaco preventivamente preparato. Si ritengono comprese le opere di preparazione delle superfici, in particolare la rasatura di vecchi intonaci civili, compresa la scartavetratura, per dare le superfici perfettamente pronte alla pitturazione e l'idonea protezione di tutti gli arredi presenti nell'ambiente.
Nei lavori rientra anche la lamatura e lucidatura di pavimenti in legno con tre mani di vernice sintetica.
Calendario previsto per la realizzazione dell'intervento: Dicembre 2019.

9.3 Manutenzione e verniciatura serramenti dell'edificio di Via Meravigli 9/11

Manutenzione dei serramenti presenti in Palazzo Turati tramite ripristino, per serramenti verniciati, della verniciatura, previo smontaggio dell'infisso, sgrossatura, spazzolatura e carteggiatura delle superfici; rinnovo del supporto e del fondo di preparazione e applicazione delle nuove verniciature in almeno due strati a pennello o a spruzzo; revisione e lubrificazione serrature, cerniere, maniglie e ferramenta; riparazioni di ferramenta e meccanismi di funzionamento; riparazione aste e supporti di tende ed accessori.
Calendario previsto per la realizzazione dell'intervento: Anno 2021.

9.4 Controllo stato di conservazione delle facciate degli immobili di Via Meravigli 9/11 e Piazza Affari 6

Verifica delle condizioni di tutte le facciate delle sedi di Palazzo Turati e Palazzo Mezzanotte tramite una campagna diagnostica per la caratterizzazione del degrado dei prodotti alterati (consolidanti/protettivi) e di neoformazione. Le lavorazioni dovranno comprendere: battitura manuale per la verifica puntuale di tutte le superfici; rilievo fotografico dello stato di fatto; rilievo di eventuali distacchi con attribuzione del grado di pericolosità. Durante il sopralluogo dovranno essere redatti i seguenti documenti: un rilievo fotografico dello stato di conservazione dei materiali che costituiscono le facciate ed elaborati grafici di rilievo del degrado, codificato secondo il lessico NORME UNI11182/2006.
Calendario previsto per la realizzazione dell'intervento immobile di Via Meravigli 9/11: Anno 2020
Calendario previsto per la realizzazione dell'intervento immobile di Piazza Affari 6: Anno 2019.

9.5 Sostituzione corpi illuminanti interni con luci a led nell'edificio di Via Meravigli 9/11

Fornitura di lampade LED ed apparecchi di illuminazione equipaggiati con sorgente a LED, da installare in sostituzione di quelli fluorescenti destinati alla illuminazione ordinaria di palazzo Turati. Ogni soluzione proposta per i diversi ambienti in cui si interverrà dovrà produrre la migliore resa cromatica dei colori, evitare tassativamente il fenomeno dell'abbagliamento sia diretto che riflesso, ridurre i fenomeni di riflesso in presenza di videoterminali oltre che garantire il completo rispetto delle norme antincendio e di sicurezza per i lavoratori. Si considerano gli oneri per la rimozione dei corpi illuminanti, compreso carico

sull'automezzo, trasporto, smaltimento dei materiali di risulta e oneri di discarica. Incidenza del costo della manodopera per la sostituzione degli apparecchi illuminanti: 18,299%.
Calendario previsto per la realizzazione dell'intervento: Anno 2021

9.6 Sostituzione dei fan coil dell'edificio di Via Meravigli 9/11

Sostituzione delle apparecchiature in esercizio e posa in opera di n. 250 nuovi fan-coil, comprensiva di opere accessorie, collegamenti elettrici, prove di funzionamento e quant'altro necessario per dare il lavoro finito e a regola d'arte.
Il ventilconvettore deve essere di tipo verticale, per installazione a parete, mobile di rivestimento in lamiera verniciata, con colore standard e piedini di appoggio, filtro per aria, batteria, ventilatore, commutatore a tre velocità: 4 tubi e potenzialità resa fino a 3 kW. Sono compresi nell'importo anche gli oneri per la rimozione dei fan coil, le assistenze murarie, carico sull'automezzo, trasporto, smaltimento dei materiali di risulta ed oneri di scarica. Incidenza del costo della manodopera per la sostituzione dei fan coil: 20,73%.
Calendario previsto per l'intervento: Anno 2020.

9.7 Installazione strumenti di misura elettrica di Via Meravigli 9/11

Installazione di sistemi di regolazione e controllo degli impianti elettrici allo scopo di migliorarne la funzionalità, sicurezza, ed ottenere una riduzione dei consumi di energia. Gli strumenti potranno essere del tipo per montaggio sporgente o incasso. Il sistema deve fornire funzionalità utili ad identificare in maniera univoca ogni singolo misuratore installato nella rete di distribuzione. Il sistema deve prevedere un set di funzionalità utili a validare i dati di misura rilevati tramite telelettura; tali funzionalità di validazione devono permettere al distributore di rilevare e correggere letture o consumi errati o non congruenti. Il sistema deve garantire inoltre la possibilità di acquisire e gestire le curve di carico di prelievo, immissione e produzione, inclusi meccanismi automatici di validazione e di ricostruzione della curva nei casi di curva di carico non completa o mancante. Deve essere prevista la validazione automatica della curva di carico tramite confronto con le letture dei registri del contatore. Il costo è previsto a corpo con un numero di punti di rilievo compreso tra 35 e 40.
Calendario previsto per la realizzazione dell'intervento: Anno 2019.

Nell'allegato "C *Scheda interventi migliorativi"* sono meglio precisati e dettagliati specifiche tecniche, quantità e importi unitari e a corpo stimati dalla Committente a base d'asta per ciascun intervento. Tali interventi verranno remunerati sulla base del ribasso offerto in sede di gara.

10 MODALITÀ OPERATIVE E POLIZZA ASSICURATIVA

Il Fornitore, nello svolgimento delle attività:

- dovrà attenersi alle direttive operative della Committente,
- eseguire esclusivamente quelle prestazioni disposte in conformità al presente Documento.

Il Fornitore dovrà assicurare che le attrezzature e le macchine impiegate:

- siano usate e manutenute 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.

Il Fornitore, nell'ambito del servizio, dovrà inoltre provvedere alla protezione, con teli o carta, di tutte le parti che possono sporcarsi durante l'esecuzione delle attività oggetto dell'appalto, nonché allo sgombero, ad attività ultimate, di ogni opera provvisoria, materiali, residui, detriti e rifiuti in genere e dovrà provvedere alle pulizie delle aree di lavoro sporcate durante le attività e gli interventi.

Tutti i servizi richiesti dovranno essere erogati nel pieno rispetto delle direttive in essere all'interno dei locali della Committente e nel rispetto dei vincoli logistici comunicati, ovvero nel tassativo rispetto delle disposizioni comunicate dalla Committente.

Il Fornitore dovrà stipulare con primaria compagnia d'assicurazione una **polizza assicurativa RCT/O** a copertura dei danni materiali e diretti verso terzi (compresa la stazione appaltante) in conseguenza di eventi causati dall'aggiudicatario o da persone di cui l'aggiudicatario è tenuto a rispondere per le attività oggetto dell'appalto aggiudicato e in relazione agli impegni assunti per contratto con la Stazione Appaltante. La polizza dovrà prevedere:

- Massimale minimo RCT: € 5.000.000,00 unico
- Massimale minimo RCO per persona danneggiata: € 2.500.000,00

In caso di presenza di franchigia, quest'ultima non potrà essere opposta ai terzi danneggiati.

Inoltre la polizza dovrà prevedere apposita estensione alla garanzia Postuma di almeno 12 mesi volta a coprire la responsabilità civile derivante all'Assicurato, ai sensi di legge, nella sua qualità di installatore, manutentore o riparatore per i danni cagionati a terzi (compresi i committenti) dalle cose installate, riparate o sottoposte a manutenzione, dopo l'ultimazione dei lavori stessi.

La Committente si riserva di apportare modifiche, alle modalità di esecuzioni delle prestazioni, dandone congruo preavviso al Fornitore. Le modalità di esecuzione potranno essere congiuntamente riviste anche su proposta dello stesso Fornitore.
Inoltre la Committente si riserva di chiedere al Fornitore di utilizzare prodotti o modulistica specifica, messi a disposizione dalla Committente a supporto della gestione delle attività.

11 PERSONALE DEL FORNITORE

Nell'ambito delle attività descritte negli articoli 7 e 8 e comunque entro 15 gg dalla stipula del contratto Il Fornitore dovrà anticipare alla Committente l'elenco di tutto il personale operante, completo di: dati anagrafici, numero di matricola, numero della tessera di riconoscimento aziendale, copia del documento di identità o del permesso di soggiorno, copia del LUL e/o UNILAV, certificato di idoneità sanitaria predisposta dal medico competente incaricato, copia dell'attestato di partecipazione ai corsi di formazione in materia di sicurezza (D. Lgs. n. 81/08), dichiarazione di avvenuta consegna dei DPI, attestazioni, certificati e patentini abilitativi per le attività in cui sono previsti dalla Legge per gli impianti elettrici, e tutte le certificazioni previste al paragrafo 8.1, per la relativa approvazione da parte della Committente.

Si ricorda che tale documentazione sarà parte integrante del Verbale di Consegna.

In caso di variazione/sostituzione di personale, il Fornitore è tenuto a darne comunicazione per la relativa approvazione da parte della Committente, trasmettendo i relativi dati, tempestivamente, e comunque non oltre il giorno lavorativo precedente l'effettiva entrata in servizio della nuova risorsa. La risorsa sostitutiva dovrà avere i medesimi requisiti previsti da contratto per la risorsa sostituita.

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

Ogni operatore del Fornitore, dovrà essere munito di tesserino di identificazione con fotografia, ben visibile. Il Fornitore dovrà adottare, nell'espletamento dei servizi, procedimenti e cautele di qualsiasi genere, atti a garantire l'incolumità degli addetti e di terzi, nonché ad evitare danni ai beni della Committente, osservando le disposizioni previste dalla normativa vigente. Il personale dovrà attenersi scrupolosamente alle direttive in essere all'interno dei locali della Committente e rispettare i vincoli logistici comunicati dalla medesima.

Il personale dovrà in particolare essere adeguatamente assicurato contro i pericoli di morte, infortunio e danni a terzi, e dovrà essere reso edotto sia dei rischi specifici che delle misure di prevenzione e di emergenza connessi con l'esecuzione del servizio. La Committente si riserva, pertanto, il diritto di verificare il rispetto delle norme poste a presidio della sicurezza dei lavoratori.

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

Per lo svolgimento delle attività sopra descritte, gli addetti operanti presso la Committente devono osservare un contegno improntato alla massima correttezza, riservatezza ed irreprensibilità e possedere requisiti personali quali puntualità, discrezione, cortesia e flessibilità ed attenersi a quanto descritto nel presente paragrafo.

Inoltre tali addetti dovranno:

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

È facoltà della Committente chiedere al Fornitore la sostituzione del personale che, a giudizio insindacabile della stessa, abbia tenuto un comportamento non consono all'ambiente di lavoro.

12 REFERENTE DEL FORNITORE E STRUMENTI DI COORDINAMENTO DELLE ATTIVITÀ

Il Fornitore dovrà nominare un Referente del contratto (che dovrà essere in possesso di laurea quinquennale in ingegneria con almeno 5 anni di esperienza in mansioni di coordinatore operativo, di cui 2

anni in mansioni di Energy Manager) che dovrà garantire la corretta esecuzione delle prestazioni con riferimento a tutte le sedi.
L'eventuale sostituto del Referente del Fornitore dovrà essere in possesso delle medesime qualifiche professionali.
Il Fornitore dovrà procedere alla individuazione di uno o più sostituiti del Referente del Fornitore in possesso delle medesime qualifiche in maniera tale da garantire una copertura di reperibilità ed eventuale presenza 24 h per 365 gg/anno nella sede di via Meravigli 9/b per il coordinamento di tutte le attività a richiesta o di sensibilità rilevante. Il referente dovrà essere presente nella sede per riunioni operative o di coordinamento entro un'ora dalla chiamata da parte della Committente e comunque per un minimo di **16 ore settimanali**, suddivisibili in mezze giornate.
Il controllo delle presenze avverrà tramite un apposito registro che il referente del fornitore è tenuto a firmare all'inizio e al termine del turno.

Il Referente sarà l'esclusivo responsabile:

- della gestione dei rapporti con la Committente; dell'organizzazione e dell'erogazione dei servizi in conformità con le specifiche e le procedure previste nel documento e/o richieste al Referente dalla Committente;
- del coordinamento di tutte le attività e delle maestranze impiegate;
- dell'attuazione delle eventuali richieste di modifica dei servizi prestati e delle eventuali richieste al ricorrere di situazioni di urgenza/emergenza;
- del monitoraggio periodico della qualità del servizio erogato; della consegna alla Committente dei report di monitoraggio previsti;
- dell'aggiornamento degli elenchi del personale, e relativa documentazione, da autorizzare all'accesso c/o le sedi della Committente.

Costituirà altresì onere del Referente la partecipazione, a seguito di esplicita richiesta della Committente, ad incontri per monitorare lo stato di avanzamento dei servizi e delle attività allo scopo di fornire aggiornamenti sullo stato di avanzamento di erogazione dei servizi e di condividere ogni azione correttiva che si renda necessaria per il rispetto dei tempi e degli obiettivi di qualità previsti.

Tutte le comunicazioni e contestazioni di inadempienze (anche telefoniche) fatte in contraddittorio con il Referente dovranno intendersi rese direttamente al Fornitore.

13 ONERI A CARICO DEL FORNITORE

In aggiunta agli oneri altrove specificati, sono a carico del Fornitore:

- l'ottenimento delle autorizzazioni comunali per l'esecuzione delle attività a canone e/o di manutenzione ordinaria, extra-canone e migliorativa (es. occupazione suolo pubblico per gli interventi manutentivi sugli apparati presenti nella facciate esterne delle sedi oggetto dell'appalto);
- le opere di derivazione dalle prese fisse per l'uso di acqua e di energia elettrica, salvo accordi particolari da prendersi di volta in volta con il Committente;

- oneri per la cernita, il carico, il traporto al piano di lavoro, lo scarico del materiale eventualmente fornito dal Committente e presente nei propri magazzini all'interno degli edifici effettuati con personale di presidio;
- gli oneri per lo smaltimento dei materiali di risulta e oneri di discarica.

14 ADEMPIMENTI IN MATERIA DI SALUTE E SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO

14.1 Informazione e formazione dei lavoratori e DPI

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

14.2 Informazione sui rischi specifici

La Committente, oltre a quanto già indicato nel "Documento generale per la gestione della sicurezza e suoi allegati" potrà attraverso persona idonea (Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, o Responsabile del Procedimento, o Direttore dell'esecuzione o altri espressamente incaricati), fornire preventivamente al Fornitore specifiche e dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti nell'area in cui è destinato ad operare, al fine di consentire al Fornitore stesso l'adozione delle misure di prevenzione e di emergenza più idonee.

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

La Stazione Appaltante, al fine di fornire informazione sul rischi, fornisce con la documentazione di gara il "**Documento generale per la gestione della sicurezza e suoi allegati**".

La Committente, inoltre, nel corso dell'esecuzione dell'appalto si riserverà la facoltà di redigere documenti integrativi determinati dalla più specifica analisi delle singole attività da eseguire e che tengano conto della complessità dell'intervento in termini di potenziali rischi interferenziali e rischi particolari, quali: il verbale di coordinamento attività, per le attività di cui al Titolo I, e singoli PSC specifici.

14.3 Piano operativo di sicurezza (POS) e Documento di valutazione dei rischi (DVR)

Al Fornitore è richiesto di predisporre:

- un Piano Operativo della Sicurezza (POS) per le attività rientranti nel Titolo IV del D.Lgs 81/2008 e s.m.i. di carattere generale, quali regole comportamentali fondamentali di sicurezza e salute che dovranno essere seguite dalle imprese esecutrici incaricate delle manutenzioni, redatto sulla base delle indicazioni del PSC di carattere generale fornito dalla Stazione appaltante;
- un Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) per le attività rientranti nel Titolo I del D.Lgs 81/2008 e s.m.i. di carattere generale, redatto da ogni impresa esecutrice che svolge interventi manutentivi ed in riferimento alle specifiche attività lavorative in contratto.

A questi documenti iniziali di base si affiancheranno ulteriori documenti integrativi e POS specifici nel caso di attività complesse in termini di potenziali rischi interferenziali e rischi particolari.

Copia del POS e del DVR dovranno essere consegnata al Responsabile della Sicurezza ed ai Rappresentanti dei Lavoratori del Fornitore, nonché al Responsabile del Procedimento/Direttore dell'Esecuzione entro 15 giorni naturali dalla sottoscrizione del contratto e comunque prima dell'inizio delle attività.

15 LIVELLI DI SERVIZIO (SLA) E PENALI

Nel presente paragrafo sono descritti i livelli di servizio (SLA) che il Fornitore dovrà obbligatoriamente rispettare nell'ambito dell'erogazione dei servizi richiesti nel presente Capitolato Tecnico.

Per ciascuno di tali parametri è stabilito un valore target al superamento del quale scatta il meccanismo di applicazione delle penali nelle modalità riportate di seguito.

Qualora in sede di offerta il Fornitore offrisse dei termini migliorativi degli SLA indicati, questi verranno aggiornati in sede di contratto e si farà riferimento agli SLA aggiornati per l'applicazione delle penali.

In caso di mancato rispetto dei parametri di SLA, fatto salvo l'eventuale risarcimento del maggior danno subito, la Committente, oltre ai casi previsti dalla normativa vigente, si riserva la facoltà di applicare le penali indicate nella tabella seguente:

Ambito	SLA	Inadempimento	Importo della penale
Presa in consegna	30 gg. dalla sottoscrizione del contratto per il verbale di consegna	Ritardo nella redazione e sottoscrizione del verbale di presa in consegna degli immobili e degli impianti	€ 50,00 per ogni giorno di ritardo
Riconsegna: Affiancamento nuovo fornitore	30 gg. prima della terminazione dei servizi	Mancata presenza in occasione dell'attività di affiancamento	€ 100,00 per ogni giorno di mancato affiancamento
Consegna Piano degli Interventi	Entro il termine massimo di 60 gg dall'affidamento del servizio	Ritardo nella consegna del Piano degli interventi	€ 50,00 per ogni giorno di ritardo
Interventi di manutenzione a guasto /riparativa (a canone o extra-canone)	Preventivo entro 5 giorni naturali consecutivi dalla richiesta	Mancato rispetto dei tempi per l'emissione del preventivo	€ 50,00 per ogni giorno di ritardo
	Esecuzione dell'intervento entro il termine indicato nel preventivo	Ritardo nei tempi di esecuzione dell'intervento indicati nel preventivo	€ 100,00 per ogni giorno di ritardo
Dotazioni del personale	Utilizzo divisa, DPI, dotazioni di misurazione, cartellino aziendale	Mancato utilizzo di divise e DPI	€ 50,00 per ogni mancato utilizzo di divise e DPI

Ambito	SLA	Inadempimento	Importo della penale
Presidio	Rispetto degli orari di presenza del personale di presidio come indicato all'art. 7.1	Difformità rispetto l'orario previsto per ogni sede.	€ 50,00 per ogni ora di difformità rilevata rispetto l'orario
	Possesso dei requisiti professionali richiesti per il personale di presidio come specificato all'art. 7.1.5	Carenza o difformità dei requisiti richiesti per il personale di presidio	€ 50,00 per ogni ora di difformità riscontrata
	Sostituzione personale assente: entro i termini indicati all'art. 7.1.6	Mancata sostituzione del personale assente	€ 50,00 per ogni ora di mancata sostituzione del personale assente
Tempi di intervento su chiamata	Sopralluoghi su richieste per interventi di emergenza o con priorità alta, (indifferibili): - 30' Per le sedi presidiate e di Milano centro - 2 ore naturali per le sedi non presidiate o fuori orario di presidio	Ritardo nei sopralluoghi	€ 200,00 per ogni ora di ritardo
	Richieste per interventi con priorità media o bassa(per tutte le sedi): - 8 ore lavorative	Ritardo nei sopralluoghi	€ 50,00 per ogni ora di ritardo
Reperibilità	24 ore su 24 e per 365 giorni all'anno al di fuori del normale orario di lavoro	Mancato rispetto degli orari di reperibilità, mancata risposta, mancata uscita reperibile	€ 100,00 per ogni singolo mancato rispetto degli orari di reperibilità (ora di decadenza del servizio), mancata risposta, mancata uscita reperibile
Manutenzione programmata	Attività e tempistiche descritte nell'Allegato A e nel Piano degli interventi	Ritardo nell'esecuzione delle attività pianificate e programmate	€ 50,00 per ogni giorno di ritardo
Reportistica mensile degli interventi effettuati	Entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese successivo a quello cui detto report	Ritardo nell'aggiornamento e messa a disposizione del report mensile	€ 50,00 per ogni giorno di ritardo nell'aggiornamento e messa a disposizione del report
	Contenuto del report come da indicazioni previste all'art. 7.6.4	Presentazione di report non conforme a quanto richiesto nel capitolato o – se migliorativo - a quanto offerto dall'Aggiudicatario in sede di proposta tecnica.	€ 50,00 per ogni singola presentazione di report non conforme

Ambito	SLA	Inadempimento	Importo della penale
Sistema informativo	Rilascio del sistema informativo entro 30 giorni dalla data del verbale di consegna.	Ritardo nel rilascio del sistema informativo e suo aggiornamento continuo	€ 50,00 per ogni giorno di ritardo nel rilascio
	Consultabilità del sistema informativo: sempre	Indisponibilità per malfunzionamenti del sistema informativo	€ 50,00 per ogni giorno di indisponibilità per malfunzionamenti del sistema informativo
POS	Aggiornamento e consegna POS entro 15 giorni dalla consegna del DUVRI	Ritardo nella redazione e consegna del POS	€ 100,00 per ogni giorno di ritardo nella redazione e consegna del POS
Referente del Fornitore	Presenza presso la sede per riunioni operative o di coordinamento: minimo n. 16 ore settimanali	Mancato rispetto del numero di ore di presenza minima richiesta	€ 30,00 per ogni ora di mancata presenza
Interventi di manutenzione migliorativa	Rispetto dei tempi di esecuzione concordati nell'affidamento dei singoli interventi	Mancato rispetto della tempistica concordata per l'esecuzione	1‰ del valore contrattuale del singolo intervento per ogni giorno di ritardo

16 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In considerazione della particolare natura ed importanza dei servizi affidati al Fornitore descritti nel presente Capitolato Tecnico, la Committente, oltre quanto riportato nello Schema di contratto, riterrà il Fornitore nel complesso delle sue attività altresì gravemente mancante e quindi possibile di risoluzione, previa formale diffida nelle forme di legge, nei casi indicati di seguito:

- Mancanze gravi nel funzionamento degli impianti, riscontrate sino a tre volte nel corso dell'anno e regolarmente contestate dalla Committente senza che il Fornitore si sia attivato per la risoluzione della problematica;
- Sospensione totale del funzionamento della linea privilegiata per un periodo che raggiunga 24 ore consecutive;
- Sospensione totale del funzionamento di un impianto centralizzato (es. riscaldamento e condizionamento, rivelazione incendi, spegnimento incendi, rete elettrica normale) per un periodo che raggiunga le 72 ore consecutive;
- In caso di mancata garanzia della presenza e disponibilità del personale e dei profili richiesti nel capitolato per assicurare la continuità e l'efficienza nella conduzione e manutenzione degli impianti stessi, e qualora ciò venga rilevato previa contestazione formale scritta al Fornitore per almeno 5 volte dalla stipula del contratto;

- In caso di prolungata e ingiustificata sospensione dell'assistenza e/o gravi reiterati ritardi, negligenza ed imperizia, negli interventi oggetto dell'appalto e quando venga compromessa la loro tempestiva esecuzione e la buona riuscita e che ciò venga rilevato previa contestazione formale;
- L'erogazione dei servizi abbia inizio con un ritardo superiore ai 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna;
- L'aggiudicatario non si presenti per la firma del verbale di avvio dell'esecuzione nel giorno fissato e comunicato.

ALLEGATI AL CAPITOLATO TECNICO

- Attività di manutenzione programmata - Allegato A*
- Anagrafica tecnica – Allegato B*
- Scheda interventi migliorativi – Allegato C
- Elenco prezzi unitari – Allegato D

*Gli allegati A e B verranno consegnati agli Operatori economici interessati in occasione del sopralluogo.