



CONSIGLIO  
REGIONALE  
DEL LAZIO

**SERVIZIO DI MANUTENZIONE EDILE ED IMPIANTISTICA PER LE  
SEDI DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL LAZIO PER LA DURATA DI  
CINQUE ANNI**

## **Capitolato Speciale Descrittivo e Prestazionale**

# INDICE

## SERVIZIO DI MANUTENZIONE EDILE ED IMPIANTISTICA PER LE SEDI DEL CONSIGLIO REGIONALE DEL LAZIO PER LA DURATA DI CINQUE ANNI

1) Oggetto, Importo e Criterio di aggiudicazione dell'Appalto.....	pag.	<a href="#">2</a>
- 1) Oggetto di appalto.....	pag.	<a href="#">2</a>
- 2) Edifici oggetto di appalto.....	pag.	<a href="#">3</a>
- 3) Importo dell'Appalto.....	pag.	<a href="#">4</a>
- 4) Durata dell'Appalto, opzioni e rinnovi.....	pag.	<a href="#">5</a>
- 5) Criterio di aggiudicazione.....	pag.	<a href="#">5</a>
2) Presa in consegna e riconsegna degli impianti.....	pag.	<a href="#">6</a>
3) Attività a Canone.....	pag.	<a href="#">8</a>
- 1) Presidio.....	pag.	<a href="#">9</a>
- 1) Professionalità richieste.....	pag.	<a href="#">9</a>
- 2) Risorse e fasce orarie di copertura.....	pag.	<a href="#">10</a>
- 3) Compiti e funzioni.....	pag.	<a href="#">10</a>
- 4) Modalità di remunerazione delle attività.....	pag.	<a href="#">11</a>
- 2) Servizi di Governo.....	pag.	<a href="#">12</a>
- 1) Sistema informativo per la gestione dei servizi.....	pag.	<a href="#">13</a>
- 2) Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica e site compliance.....	pag.	<a href="#">17</a>
- 3) Service Desk / Reperibilità e Pronto Intervento.....	pag.	<a href="#">22</a>
- 3) Servizi di Manutenzione.....	pag.	<a href="#">23</a>
- 1) Impianti elettrici.....	pag.	<a href="#">24</a>
- 2) Impianti idrico-sanitari.....	pag.	<a href="#">26</a>
- 3) Impianti antincendio.....	pag.	<a href="#">28</a>
- 4) Manutenzione edile.....	pag.	<a href="#">31</a>
- 4) Franchigia Manutenzione straordinaria.....	pag.	<a href="#">33</a>
4) Attività extra Canone.....	pag.	<a href="#">35</a>
- 1) Interventi e servizi extra-canone.....	pag.	<a href="#">35</a>
- 2) Quantificazione costi extra-canone.....	pag.	<a href="#">35</a>
- 3) Modalità di approvazione delle attività extra-canone.....	pag.	<a href="#">36</a>
5) Interventi di Efficientamento, Adeguamento Normativo e Riquilificazione Tecnologica.....	pag.	<a href="#">37</a>
6) Tempi di intervento.....	pag.	<a href="#">38</a>
7) Referente dell'Appaltatore e strumenti di coordinamento.....	pag.	<a href="#">39</a>
- 1) Coordinamento delle attività.....	pag.	<a href="#">39</a>
8) Prescrizioni generali.....	pag.	<a href="#">40</a>
- 1) Modalità operative.....	pag.	<a href="#">40</a>
- 2) Personale dell'Appaltatore.....	pag.	<a href="#">40</a>
- 3) Oneri a carico dell'Appaltatore.....	pag.	<a href="#">41</a>
- 4) Gestione dei rifiuti.....	pag.	<a href="#">41</a>
- 5) Personal computer da conservare c/o la sede di Via della Pisana 1301.....	pag.	<a href="#">41</a>
- 6) Cessione locali uso esclusivo dell'Appaltatore.....	pag.	<a href="#">42</a>
9) Adempimenti in materia di Salute e Sicurezza sui luoghi di lavoro.....	pag.	<a href="#">43</a>
- 1) Informazione e formazione dei lavoratori e DPI.....	pag.	<a href="#">43</a>
- 2) Informazione sui rischi specifici.....	pag.	<a href="#">43</a>
- 3) Piano operativo di sicurezza.....	pag.	<a href="#">43</a>
10) Penali.....	pag.	<a href="#">44</a>
11) Variazione nell'erogazione dei Servizi.....	pag.	<a href="#">45</a>
- 1) Riduzione delle prestazioni.....	pag.	<a href="#">45</a>
- 2) Estensione delle prestazioni.....	pag.	<a href="#">45</a>
12) Revisione dei prezzi.....	pag.	<a href="#">46</a>
13) Liquidazione del compenso.....	pag.	<a href="#">46</a>
14) Elenco Allegati.....	pag.	<a href="#">47</a>

# 1 - Oggetto, Importo, Durata e Criterio di aggiudicazione dell'Appalto

## Art 1.1 - OGGETTO DI APPALTO

L'appalto ha per oggetto i servizi manutenzione edile e di conduzione e manutenzione degli impianti delle sedi del Consiglio regionale del Lazio site in Roma e di seguito elencate.

Rientrano nell'ambito **delle attività a canone** del presente appalto i seguenti Servizi:

1. Presidio fisso (in Via della Pisana, 1301 Roma)
  - presidio edile
  - presidio tecnologico impianti
2. Servizi di governo
  - Sistema Informativo per la gestione dei servizi
  - Anagrafica Tecnica e site compliance
  - Service desk / reperibilità e pronto intervento
3. Servizi di manutenzione
  - impianti elettrici;
    - Quadri elettrici in bassa tensione e cc
    - Impianto di Protezione contro le scariche atmosferiche
    - Rete di Terra
    - Rete di distribuzione in bassa tensione
    - Gruppi elettrogeni per emergenza e servizio continuo
    - Gruppi statici di continuità assoluta e UPS
    - Corpi illuminanti luce normale, emergenza, sicurezza per illuminazione interna ed esterna.
  - impianti idrico-sanitari;
    - Allacciamento
    - Rete di distribuzione
    - Apparecchi sanitari
    - Rubinetterie, staffaggi, copriwater
    - Impianto fognario
    - Impianto di addolcimento
    - Impianti di aspirazione
  - impianti antincendio;
    - 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;
  - manutenzioni edili che possono riassumersi in via puramente indicativa come di seguito:
    - Noleggi di opere provvisoriale
    - Scavi, Demolizioni e trasporti
    - Opere murarie/intonaci/impermeabilizzazioni
    - Opere da pavimentista e piastrellista
    - Opere da pittore/controsoffitti
    - Opere da falegname
    - Opere da fabbro/infissi in alluminio
    - Opere da vetraio

Rientrano nell'ambito delle **attività extra-canone** gli interventi di riqualificazione ed efficientamento edile ed impiantistico e le attività a richiesta dell'amministrazione, il tutto come meglio descritte in seguito.

### Categorie di lavoro ed opere escluse dall'appalto

Restano escluse dall'appalto le componenti impiantistiche di seguito elencate.

- centrale termica;
- impianti di condizionamento e termici;
- cabina elettrica di trasformazione.

### **Art 1.2 - EDIFICI ED IMPIANTI OGGETTO DI APPALTO**

Gli edifici che formano oggetto dell'appalto salvo quanto specificato nel capitolo "Variazione nell'erogazione dei Servizi" sono quelli di seguito indicati:

**-Via della Pisana, 1301 Roma** - 32.000,00 mq circa suddivisi tra:

Palazzina A, Palazzina B, Palazzina C, Palazzina D, Palazzina E, Palazzina F, Palazzina G, Palazzina H, Palazzina I, Palazzina L, Palazzina M, Palazzina P; Collegamenti; Struttura prefabbricata;

**- Via Lucrezio Caro, 67 Roma** - 1° piano - 400,00 mq circa

Lasciando da parte la sede secondaria di Via Lucrezio Caro 67, che non ha una particolare estensione superficiale ed una particolare complessità impiantistica, si rimanda all'Allegato 2 al presente capitolato, per la descrizione dimensionale ed impiantistica della sede di via della Pisana.

Si fa presente che sia la descrizione che il censimento degli Impianti presenti sull' Allegato 2 sono da intendersi esclusivamente come indicativi ma non esaustivi degli impianti oggetto dell'Affidamento.

### Art 1.3 - IMPORTO DELL' APPALTO

I canoni annuali a base d'asta sono stati ricavati come riportato nell'Allegato 2 al presente Capitolato. Sulla base del periodo di 5 anni l'importo complessivo dell'appalto è di **€ 3.151.338,95** per servizi e lavori oltre iva così suddivisi:

-**€ 2.626.115,80** per servizi di governo, manutenzione e presidio a canone.

-**€ 525.223,15** per interventi di extra-canone di cui **€ 21.008,95 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.**

L'importo a base di gara soggetto a ribasso è pari a **€ 3.130.330,00** al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge, nonché dei costi per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze.

Ai sensi dell'art. 23, comma 16, del Codice si evidenzia che l'importo posto a base di gara comprende i costi della manodopera che la stazione appaltante ha stimato pari ad **€ 1.521.923,15**.

I vari importi sono meglio evidenziati nella seguente tabella:

QUADRO ECONOMICO		ANNUALE		PER ANNI 5	
		soggetti a ribasso		soggetti a ribasso	
A	IMPORTO APPALTO	SI	NO	SI	NO
G	Servizi di Governo per Implementazione e Gestione Sistema Informativo, Costituzione e Gestione Anagrafica Impiantica e Call Center, a supporto del Servizio di manutenzione	€ 21.460,41	-	€ 107.302,05	-
	<i>di cui costo manodopera pari al 50%</i>	€ 10.730,21		€ 53.651,05	
MI	Canone Servizio di manutenzione degli Impianti Elettrici	€ 114.238,25	-	€ 571.191,25	-
	<i>di cui costo manodopera pari al 30%</i>	€ 34.271,48		€ 171.357,40	
	Canone Servizio di manutenzione degli Impianti Idrico sanitari	€ 22.205,98	-	€ 111.029,90	-
	<i>di cui costo manodopera pari al 30%</i>	€ 6.661,79	-	€ 33.308,95	
	Canone Servizio di manutenzione degli impianti Antincendio	€ 20.700,37	-	€ 103.501,85	-
	<i>di cui costo manodopera pari al 30%</i>	€ 6.210,11		€ 31.050,55	
	Presidio di personale di manutenzione IMPIANTISTICO	monte ore 4160		monte ore 20800	
	a) Costo mano d'opera	€ 96.636,80	-	€ 483.184,00	-
ME	<i>di cui costo manodopera pari al 100%</i>	€ 96.636,80		€ 483.184,00	
	b) Utile dell'Impresa sulla manodopera (28,70%)	€ 27.734,76	-	€ 138.673,80	-
	Canone Servizio di Manutenzione edile	€ 68.963,86	-	€ 344.819,30	-
	<i>di cui costo manodopera pari al 30%</i>	€ 20.689,16		€ 103.445,80	
	Presidio di personale di Manutenzione edile:	monte ore 4160		monte ore 20800	
	a) Costo mano d'opera	€ 119.100,80	-	€ 595.504,00	-
I <sub>EX</sub>	<i>di cui costo manodopera pari al 100%</i>	€ 119.100,80		€ 595.504,00	
	b) Utile dell'Impresa sulla manodopera (28,70%)	€ 34.181,93	-	€ 170.909,65	-
	somme extra-canone per attività straordinarie	€ 100.842,84	-	€ 504.214,20	-
	<i>di cui costo manodopera pari al 10%</i>	€ 10.084,28		€ 50.421,40	
	costi sicurezza per attività Extra-canone		€ 4.201,79		€ 21.008,95
IMPORTI A BASE D'ASTA		€ 626.066,00	€ 4.201,79	€ 3.130.330,00	€ 21.008,95
<i>di cui costo manodopera</i>			€ 304.384,63		€ 1.521.923,15
A	IMPORTO TOTALE APPALTO	€ 630.267,79		€ 3.151.338,95	

Ai sensi dell'art. 51 del D.Lgs. 18/04/2016, n. 50 si rappresenta che L'appalto è costituito da un unico lotto poiché la suddivisione in lotti potrebbe essere di ostacolo ad un esecuzione dell'appalto unitaria come previsto nel capitolato speciale.

L'appalto è finanziato con fondi propri di bilancio

Codice CPV principale: 50000000-5 - Servizi di riparazione e manutenzione.

Codice CPV supplementari:

-50700000-2 - Servizi di riparazione e manutenzione di impianti di edifici;

- 50413200-5 - Servizi di riparazione e manutenzione di impianti antincendio.

#### **Art 1.4 - DURATA DELL'APPALTO, OPZIONI E RINNOVI**

La durata dell'appalto (escluse le eventuali opzioni) è di anni 5 (cinque), decorrenti dalla data di Verbale di Consegna.

**Opzioni e rinnovi:** La stazione appaltante si riserva la facoltà di rinnovare il contratto, alle medesime condizioni, per una durata pari ad anni 1, per un importo di € 624.470,54, al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge, nonché dei costi per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze. La stazione appaltante esercita tale facoltà comunicandola all'appaltatore mediante posta elettronica certificata almeno 30 giorni prima della scadenza del contratto originario.

**Affidamento di servizi analoghi:** La stazione appaltante si riserva la facoltà, nei limiti di cui all'art. 63, comma 5 del Codice, di affidare all'aggiudicatario, nei successivi tre anni dalla stipula del contratto, nuovi servizi consistenti nella ripetizione di servizi analoghi, come meglio specificato nell'apposito paragrafo "Variazione nell'erogazione dei Servizi".

**Modifiche del contratto ai sensi dell'art. 106, comma 1 lett. a) del Codice:** Il contratto di appalto potrà essere modificato, senza una nuova procedura di affidamento, ai sensi dell'art. 106, comma 1, lett. a) del Codice, nei seguenti casi:

- procedura di revisione dei prezzi,

come meglio specificato nell'apposito paragrafo "Revisione dei prezzi".

**Opzione di proroga tecnica:** La durata del contratto in corso di esecuzione potrà essere modificata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106, comma 11 del Codice. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto agli stessi - o più favorevoli - prezzi, patti e condizioni.

Valore stimato delle suddette modifiche al contratto che deve essere considerato ai fini della determinazione delle soglie di cui dell'art. 35, comma 4 del Codice, non è influente in quanto trattasi già di appalto di servizi soprasoglia.

#### **Art 1.5 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE**

La gara verrà aggiudicata alla ditta che presenterà l'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'Art. 95 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50 in base al miglior rapporto qualità/prezzo conseguito, parte tecnica 70 punti parte economica 30 punti secondo valutazione effettuata da una apposita Commissione nominata ai sensi dell'art.77 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50.

I criteri di valutazione dell'offerta sono dettagliati nel disciplinare di gara.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta valida purché economicamente vantaggiosa.

Ai sensi dell'art. 95 comma 10 del D.lgs. 50/2016 nell'offerta economica l'operatore deve indicare i propri costi della manodopera e gli oneri aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro. La stazione appaltante, prima dell'aggiudicazione procede a verificare il rispetto di quanto previsto all'articolo 97, comma 5.

Si segnala che il Concorrente, con la presentazione dell'Offerta Tecnica, garantisce di:

- ✓ essersi reso conto di tutte le circostanze di fatto e di luogo, nonché di tutti gli elementi che possono influire sull'espletamento dei servizi richiesti;
- ✓ essere a conoscenza dei problemi logistici di qualsiasi natura connessi/correlati/conseguenti all'espletamento dei servizi e di essere in possesso di organizzazione, mezzi e attrezzature idonee a farvi fronte senza pregiudizio per la qualità dei servizi resi;
- ✓ essersi reso conto della consistenza di tutti gli impianti presenti nelle Sedi, il relativo stato di funzionamento e conservazione.

## 2 - Presa in consegna e riconsegna degli impianti

Entro 15 giorni naturali e consecutivi dalla stipula del contratto, l'Amministrazione fornirà all'Appaltatore:

1. i modelli CAD (Autocad - formato DWG) delle planimetrie delle sedi oggetto dell'appalto, così come previsto nel paragrafo "Presa in consegna e riconsegna degli impianti". L'Appaltatore dovrà disporre dunque di personale adeguatamente formato alla visualizzazione ed alla modifica dei modelli forniti dall'amministrazione ed allo svolgimento delle attività sopra descritte.
2. tutta la documentazione di cui è in possesso, correlata con gli impianti gestiti.

Entro i successivi 30 giorni naturali e consecutivi l'Appaltatore dovrà effettuare verifiche e prove per la valutazione dello stato conservativo e funzionale degli impianti 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 dello stato di fatto rispetto alla documentazione fornita (elaborati grafici *as-built*, etc) l'appaltatore, nell'ambito del servizio Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica, dovrà provvedere a suo carico ad eliminare tali disallineamenti.

Nel caso in cui durante le verifiche si dovessero manifestare disallineamenti nei confronti della normativa vigente e della regola dell'arte, di ogni impianto, apparecchiatura, struttura o locale attinenti al servizio ovvero malfunzionamenti, fuori servizio o rotture, l'Appaltatore ha la possibilità segnalare tali anomalie presentando le osservazioni e/o riserve in sede di Verbale di consegna.

Tali osservazioni verranno in seguito esaminate in contraddittorio tra le parti (Amministrazione-Appaltatore) al fine di stabilire l'identificazione, la programmazione e la quantificazione economica degli eventuali ripristini di funzionalità a carico dell'Amministrazione in quanto dovuti ad avarie già presenti prima della consegna degli impianti.

Tali interventi di ripristini di funzionalità saranno remunerati mediante corrispettivo extra-canone IEX facendo riferimento a quanto indicato nel paragrafo "Quantificazione costi extra-canone".

Si precisa che l'esecuzione dei ripristini di funzionalità saranno comunque a discrezione dell'Amministrazione che si riserva di valutarne l'economicità anche tramite specifiche indagini di mercato o richieste di preventivo ad altri operatori economici.

Al termine dei 30 giorni verrà redatto il Verbale di consegna che rappresenta il documento con il quale l'appaltatore prende formalmente in carico gli impianti per l'esecuzione dei servizi richiesti nel contratto.

L'Appaltatore controfirmando per accettazione il Verbale di Consegna, viene costituito custode dei beni oggetto del Verbale stesso e si impegna formalmente a prendersene cura ed a mantenerli in modo tale da garantire il buono stato di conservazione degli stessi.

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

Alla sottoscrizione del Verbale di consegna degli impianti suindicata, **l'Appaltatore non potrà avanzare più alcuna riserva e pertanto gli eventuali difetti o avarie che si dovessero manifestare successivamente, saranno a carico dell'Appaltatore stesso.** L'Appaltatore, quindi, non potrà eccepire, durante l'esecuzione del servizio la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati.

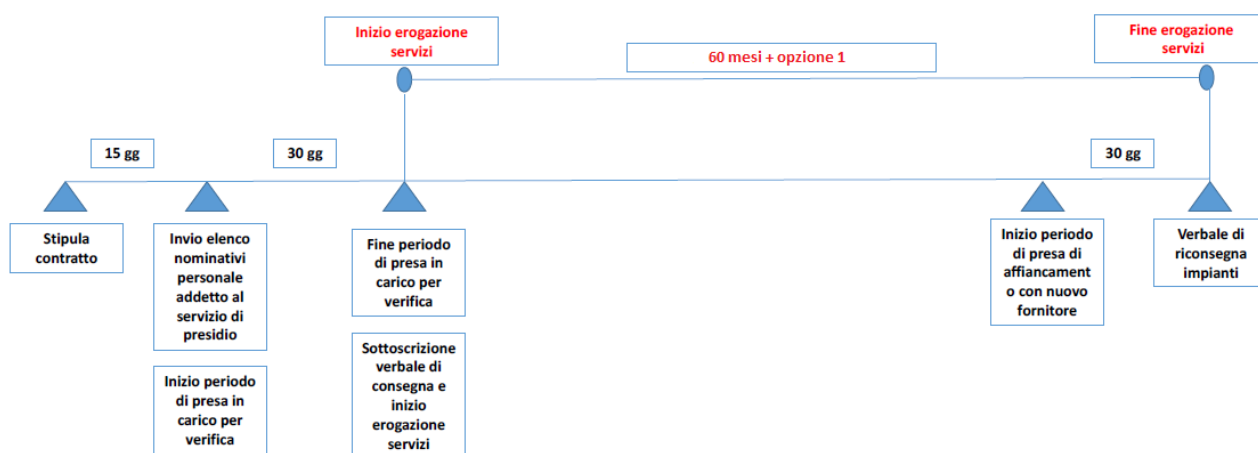
Ogni sei mesi l'Amministrazione avrà la facoltà di effettuare una visita di verifica e controllo, in contraddittorio con l'Appaltatore, per accertare le condizioni di funzionamento degli impianti e delle apparecchiature, operando il confronto con la situazione verificata 6 mesi prima. Per tale verifica l'Amministrazione potrà avvalersi del supporto di fornitori/consulenti terzi a propria cura e spese. Di questa visita verrà steso un verbale di constatazione sottoscritto da entrambe le parti. Qualora dalla visita emergessero deperimenti o deterioramenti dovuti ad incuria o negligenza o errori imputabili all'Appaltatore, tali situazioni saranno messe in evidenza nel verbale e l'Appaltatore sarà tenuto a porvi rimedio, eseguendo a propria cura e spese gli interventi che gli saranno indicati nel medesimo verbale entro i termini assegnati dall'Amministrazione.

All'ultimo mese di erogazione del servizio, l'Appaltatore sarà tenuto a garantire un periodo di affiancamento di 30 giorni naturali e consecutivi al contraente entrante finalizzato alla consegna degli impianti ed al trasferimento del *knowhow*, nonché di tutti i dati utili alla corretta gestione e manutenzione degli impianti stessi. Si precisa che l'Operatore Economico uscente sarà Responsabile dei servizi di manutenzione e conduzione 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 dall'Appaltatore, tali situazioni saranno messe in evidenza nel verbale di riconsegna e l'Appaltatore sarà tenuto a porvi rimedio, eseguendo a propria cura e spese gli interventi che gli saranno indicati nel medesimo verbale entro i termini assegnati dall'Amministrazione.

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

Si riporta di seguito una schematizzazione delle principali tempistiche dell'appalto:





### 3 - Attività a Canone

Nei paragrafi successivi saranno indicate le attività da ricomprendersi nell'ambito del canone per ogni sede oggetto dell'appalto. Rientrano nell'ambito delle attività a canone i seguenti Servizi:

1. Presidio fisso (in Via della Pisana, 1301 Roma)
  - presidio edile;
  - presidio tecnologico impianti;
2. Servizi di governo
  - Sistema Informativo per la gestione dei servizi;
  - Anagrafica Tecnica e site compliance;
  - Service desk / reperibilità e pronto intervento;
3. Servizi di manutenzione
  - impianti elettrici;
  - impianti idrico-sanitari;
  - impianti antincendio;
  - manutenzione edile.

Nell'ambito delle Attività a Canone - e salvo ove non diversamente specificato - sono integralmente a carico dell'Appaltatore:

- a) le risorse umane impiegate dall'Appaltatore per l'esecuzione delle attività;
- b) l'utilizzo, da parte delle risorse impiegate, di qualsivoglia automezzo/macchinario dell'Appaltatore (che devono essere contrassegnate) ed i relativi oneri connessi/correlati;
- c) la dotazione, alle risorse impiegate, delle attrezzature personali di lavoro necessarie all'esecuzione delle prestazioni in conformità alle regole dell'arte ed alla normativa vigente (scale, carrelli, cassette attrezzi, attrezzi mobili, etc.);
- d) il trasporto e la consegna dei materiali a piè d'opera, sul luogo di esecuzione delle attività (inclusi gli oneri di approvvigionamento, trasporto e consegna sul posto);
- e) qualsivoglia onere che l'Appaltatore dovesse sostenere nello spostamento sul luogo di esecuzione dei Servizi;
- 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;
- i) la fornitura in opera dei materiali di "consumo" e di tutti i materiali e apparecchiature;
- j) la fornitura in opera per i componenti (che comportano interventi nelle aree uffici o zone comuni o possibili disagi e/o disservizi alla normale operatività) anche se organizzata al di fuori della fascia oraria lavorativa e secondo specifiche indicazioni che saranno comunicate dal Responsabile del contratto;
- k) tutto quanto meglio descritto ai successivi paragrafi.

Il presente Capitolato propone un elenco di prestazioni minime richieste, nonché un elenco esemplificativo ma non esaustivo delle attività che devono essere effettuate.

Attraverso la corretta erogazione dei servizi l'appaltatore è tenuto comunque a garantire:

- la conservazione dello stato fisico e funzionale degli immobili e degli impianti oggetto dell'Appalto;
- 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.

### Art 3.1 - Presidio

Per Presidio si intende la presenza e disponibilità continuativa presso la sede di Via della Pisana 1301 di uno o più lavoratori che, secondo le esigenze dell'Amministrazione, durante il normale orario di lavoro - o in orario comunque definito dall'Amministrazione - devono essere presenti nell'immobile per far fronte ad attività urgenti, a particolari evenienze ed anche a piccole manutenzioni, al fine di garantire la continuità di esercizio delle attività.

Le attività, le modalità operative e le condizioni di esecuzione che il presidio fisso deve svolgere, devono essere concordate con l'Amministrazione e nel rispetto della normativa vigente.

Viene richiesto, per il presidio edile la presenza fissa di due persone (2 OPERAI EDILI) per 8 ore per 260 giorni annui. Il monte ore del presidio ammonta a **4160 ore** annue.

Viene richiesto, per il presidio tecnologico impianti la presenza fissa di due persone (1 ELETTRICISTA ed 1 IDRAULICO) per 8 ore per 260 giorni annui. Il monte ore del presidio ammonta a **4160 ore** annue.

Il monte complessivo delle ore nei diversi servizi di presidio ammonta a **8.320 ore annue**.

Nell'ambito delle risorse del presidio l'Appaltatore dovrà nominare un supervisore che rivesta il ruolo di coordinatore.

Si precisa che il personale dedicato al presidio non potrà svolgere attività di manutenzione preventiva e programmata comprese nel canone.

#### Art 3.1.1 -PROFESSIONALITÀ RICHIESTE

Il personale impiegato nel servizio di Presidio deve avere un livello di specializzazione adeguato al tipo di attività richiesta anche in funzione delle peculiarità impiantistiche, strutturali e operative dell'Unità di Gestione. Di seguito sono riportati i requisiti richiesti per le diverse figure professionali previste nel presidio:

##### ***Per il presidio edile:***

##### **OPERAIO EDILE:**

- esperienza di almeno 7 anni di manutenzione edili di cui 2 anni di esperienza sulla manutenzione degli elementi di arredo con le seguenti specializzazioni:

FALEGNAME Restauro arredi e mobili, portoni esterni compresa verniciatura, porte interne, mobili, arredamenti fissi, boiserie, tutti i tipi di serrature, vetri e specchi, molle chiudiporta, porte a vetri scorrevoli, porte in legno scorrevoli, strutture in legno compresa verniciatura (roof garden, pavimenti terrazzi), maniglioni antipanico su porte in legno, controsoffitti parte lignea, pavimenti in legno interni ed esterni. Relativamente agli arredi le attività previste consistono principalmente in manutenzione e riparazione scrivanie, sedute, cassettiere, antine, armadi e scaffalature in legno o metalliche, esecuzione copie chiavi, sostituzione serrature, affissione quadri/lavagne, compresi eventuali smontaggi e rimontaggi di arredi in assistenza a traslochi;

FABBRO Riparazioni di grate, ringhiere, cancelli, porte in ferro compresa verniciatura, maniglioni antipanico su porte in ferro, impalcature in ferro da supporto per impianti, scale metalliche fisse, strutture metalliche ombreggianti fisse e mobili;

MURATORE Demolizioni, formazione nuove pareti e tamponamenti divisori in opera, Intonaci interni ed esterni, pavimenti impermeabilizzazioni terrazzi, balconi e piani copertura, discendenti pluviali interni ed esterni, coibentazioni, pozzetti;

LATTONIERE Finestre alluminio comprese maniglie, cerniere e vetri, porte alluminio comprese maniglie, serrature e cerniere, maniglioni antipanico su porte in alluminio, controsoffitti parte metallica;

IMBIANCHINO – CARTONGESSISTA Rasatura e Pittura esterni ed interni, controsoffitti in cartongesso, formazione nuove pareti divisorie tramite montaggio di parti prefabbricate o preformate, demolizioni, piccoli interventi di modifica o ripristino, etc.

***Per il presidio tecnologico impianti:***

**IDRAULICO:**

- esperienza di almeno 5 anni di manutenzione di impianti idraulici.

**ELETTRICISTA:**

- esperienza di almeno 5 anni su lavori in tensione, impianti di media tensione, gruppi di continuità, gruppi elettrogeni, quadri di avviamento e controllo e quadri di scambio automatico, quadri di distribuzione generale con corrente superiore a 1000 A;
- capacità di interpretazione dei disegni tecnici per individuazione e valutazione di guasti e successiva scelta dell'intervento da eseguire per manutenzione o riparazione;
- conoscenza ed esperienza nell'uso della strumentazione elettrica per misure e verifiche;
- esperienza documentabile di gestione pluriennale di impianti complessi;
- possesso di attestazione dei corsi PAV – PES – PEI.

Tutte le risorse dovranno aver conseguito inoltre attestati dei corsi di Primo Soccorso, Gestione Emergenze Antincendio (almeno per rischio medio).

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'Appaltatore. In caso di mancata corrispondenza, anche di un solo requisito, la risorsa sarà considerata non presente e saranno applicate le relative penali.

**Art 3.1.2 -RISORSE E FASCE ORARIE DI COPERTURA**

Le risorse impiegate nel servizio di Presidio devono essere presenti dal lunedì al venerdì secondo le seguenti fasce orarie:

***Per il presidio edile:***

n. 2 OPERAI EDILI dalle ore 08.00 alle ore 16.30 (per tutto l'anno);

***Per il presidio tecnologico impianti:***

n. 1 ELETTRICISTA dalle ore 08.00 alle ore 16.30 (per tutto l'anno);

n. 1 IDRAULICO dalle ore 08.00 alle ore 16.30 (per tutto l'anno);

Per quanto riguarda il tecnico addetto alla manutenzione dell'impianto antincendio, non è richiesta la sua presenza tra le unità di presidio durante la giornata.

Gli orari possono subire modifiche durante il corso della settimana per le necessità del Consiglio Regionale. L'Amministrazione potrà richiedere l'estensione dell'orario sopra indicato tramite richiesta indirizzata al Referente dell'Aggiudicatario con un preavviso minimo di 1 ora lavorativa al ricorrere di circostanze/esigenze eccezionali;

Le variazioni con incremento del monte ore verranno riconosciute a parte secondo le modalità di seguito descritte o compensate con quelle non eseguite.

**Art 3.1.3 -COMPITI E FUNZIONI**

Le risorse impiegate nel servizio di Presidio devono svolgere attività ordinarie e straordinarie come di seguito specificato, tenendo comunque presente che esse devono:

- Effettuare qualsiasi attività connessa all'esecuzione dell'appalto anche se non descritta nel capitolato tecnico, in base ad una Richiesta del Referente della Committente.
- Effettuare le attività previste anche nelle sedi in cui non sia previsto il presidio muovendosi con mezzi dell'Appaltatore (ad onere dell'Appaltatore), nelle modalità e tempi concordati con il Referente della Committente nell'ambito della fascia oraria del presidio.

Nell'ambito delle attività di presidio sono compresi tutti i materiali di consumo, noli e attrezzature propedeutiche anche alle attività di conduzione.

### **Attività ordinarie**

**Presidio edile:** A titolo di esempio (indicativo e non limitativo né esaustivo) di seguito sono descritte le tipologie delle principali attività che dovranno essere espletate dal personale addetto al presidio fisso edile:

- operazioni di manutenzione periodica (controllo e manutenzione delle porte uscite di sicurezza, controllo e pulizia caditoie e griglie, controllo e pulizia delle coperture e/o terrazzi, dei relativi pluviali e canali di gronda, etc);
- manutenzione e riparazione arredi ufficio (serrature, ante, ripiani, etc.);
- manutenzione e riparazione porte, finestre, serramenti in genere, tende, tapparelle, etc.;
- manutenzione e riparazione controsoffitti, pavimenti flottanti, etc. compresa eventuale movimentazione dei relativi pannelli (smontaggi e rimontaggi);
- manutenzione e riparazione di pareti interne attrezzate/armadiate e mobiletti coprifancoil;
- ripristini di muratura, rivestimenti ceramici, rivestimenti vinilici, tappezzeria, rivestimenti in tessuto, tinteggiature, pavimentazioni, etc.;
- assistenze per smontaggio/rimontaggio arredi, etc. in occasione di traslochi interni e adeguamento di lay-out;
- affissione quadri, gestione bandiere, esecuzione copie chiavi tradizionali, sostituzione serrature porte, etc.

**Presidio tecnologico impianti:** A titolo di esempio (indicativo e non limitativo né esaustivo) di seguito sono descritte le tipologie delle principali attività che dovranno essere espletate dal personale addetto al presidio tecnologico impianti:

- monitorare continuamente gli impianti oggetto del servizio, al fine di individuare tempestivamente eventuali anomalie e procedere alla loro successiva eliminazione (o alla semplice segnalazione ove l'attività esuli dai servizi di riferimento);
- effettuare tutte le possibili manovre o operazioni per garantire la continuità del servizio;
- in caso di guasti o disservizi escludere parti o componenti degli impianti soggetti ad avaria ed effettuare una prima diagnosi di guasto (messa in sicurezza).
- in caso di guasti o disservizi che coinvolgano sistemi impiantistici o tecnologici complessi richiedere l'intervento di personale specialistico;
- in caso di sopralluoghi di enti pubblici (ASL, INAIL, VVF, organismi notificati, ecc.) garantire l'assistenza, per tutti i controlli sugli impianti oggetto del servizio
- relazionare al Supervisore tutte le attività effettuate.

### **Attività straordinarie**

Le attività straordinarie sono costituite da attività non programmabili svolte a seguito di specifica richiesta dell'Amministrazione per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento per il quale è necessaria la presenza e disponibilità continuativa presso le strutture dell'Amministrazione di uno o più lavoratori oltre le fasce orarie di copertura, al fine di garantire la continuità di esercizio degli impianti e la fruibilità degli immobili.

## **Art 3.1.4 -MODALITÀ DI REMUNERAZIONE DELLE ATTIVITÀ**

### **Attività ordinarie**

Le attività ordinarie del presidio sono remunerate attraverso un canone mensile pari a 1/12 del canone annuo offerto. Il canone annuo a base d'asta è stato determinato moltiplicando il numero di ore mensili richieste per il prezzo orario della manodopera. Il corrispettivo così calcolato si intende comprensivo degli oneri di gestione del personale di Presidio e di programmazione delle attività degli stessi.

### **Attività straordinarie**

Le attività straordinarie sono remunerate attraverso la corresponsione di un corrispettivo extra canone o compensate con quelle non eseguite. L'importo delle attività extra canone del presidio fisso è determinato sulla base delle ore/uomo aggiuntive, secondo i corrispettivi della manodopera, pertanto il costo delle attività straordinarie sarà determinato moltiplicando le ore di presidio richieste aggiuntive per i prezzi unitari offerti.

### **Art 3.2 - Servizi di Governo**

I Servizi di Governo rappresentano lo strumento per ottenere la gestione integrata di tutti i Servizi Operativi erogati nell'ambito del presente Appalto. Ciò avviene 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 Operativi. I Servizi di Governo forniscono inoltre all'Amministrazione gli strumenti, le competenze tecniche finalizzate al miglioramento funzionale di edifici ed impianti e le soluzioni per l'ottimizzazione dei servizi e dei costi di esercizio.

L'erogazione dei Servizi di Governo garantisce la centralizzazione delle informazioni tecniche e gestionali, nonché l'univocità degli strumenti gestionali e di supporto adottati. Unitamente alla struttura organizzativa adottata devono pertanto costituire un efficace "sistema di governo" 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.

Fanno parte della categoria "Servizi di Governo" i servizi di seguito elencati, le cui caratteristiche, i contenuti prestazionali, le modalità operative e di remunerazione sono dettagliati all'interno dei rispettivi paragrafi:

- A) Sistema Informativo per la gestione dei servizi;
- B) Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica e site compliance;
- C) Service desk / reperibilità e pronto intervento

### **Art 3.2.1 - SISTEMA INFORMATIVO PER LA GESTIONE DEI SERVIZI**

Per la gestione integrata dei servizi richiesti all'interno del presente Capitolato Tecnico, l'Appaltatore deve mettere a disposizione dell'Amministrazione un efficace ed efficiente strumento informativo con il quale gestire i flussi informativi dei servizi erogati e garantire la pronta fruibilità e disponibilità di dati e di informazioni (di tipo tecnico, operativo, gestionale ed economico) necessari nelle diverse fasi di pianificazione, programmazione, esecuzione e controllo dei servizi erogati.

L'applicativo dovrà, quindi, consentire il monitoraggio dell'intero processo manutentivo, dalle segnalazioni (sia a seguito della rilevazione di guasti, sia per la Manutenzione programmata a partire da una pianificazione degli interventi sugli edifici) alla assegnazione dei mandati di intervento sino alla loro approvazione, esecuzione, verifica e contabilizzazione.

In particolare il Sistema Informativo deve essere strutturato con funzionalità per la:

- Gestione del servizio di presidio;
- Gestione dei servizi di governo;
- Gestione delle attività di manutenzione programmata;
- Gestione degli interventi a guasto/a richiesta;
- Reportistica.

Il Sistema Informativo dovrà essere:

- rispondente a opportuni criteri di Scalabilità;
- predisposto al recepimento di tutte le modifiche e implementazioni richieste e/o che si rendessero necessarie nell'ambito della gestione dell'appalto;
- progettato e realizzato a cura dell'Appaltatore ovvero selezionato e acquisito tra i prodotti disponibili sul mercato;
- reso accessibile all'Amministrazione per tutto il periodo di vigenza del contratto, fornendo gli accessi minimi necessari alla gestione ed all'analisi dei dati;
- gestito e costantemente implementato per tutta la durata del contratto.

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

Il Sistema Informativo deve essere basato su un'architettura hardware/ software tale da adeguarsi, con la massima flessibilità, alle necessità delle varie tipologie di utilizzatori, basandosi su modalità d'uso e di accesso alle funzionalità disponibili secondo gli standard più diffusi e conosciuti in modo da consentire un immediato utilizzo ed uno sfruttamento ottimale. Le caratteristiche del Sistema Informativo devono consentire un approccio immediato alla sostanza dell'applicazione, evitando la necessità di lunghi processi di apprendimento da parte del personale addetto.

La struttura dei dati, i livelli e le modalità di accesso degli utenti al Data Base dovranno essere esplicitamente dettagliati dal concorrente in sede di Offerta Tecnica

L'Appaltatore dovrà fornire un numero di licenze/ accessi tali da consentire l'utilizzo, anche contemporaneo di un numero di utenti variabile tra 5 e 10 per la verifica della corretta esecuzione di tutte le attività di manutenzione. In ogni momento la Committente si riserva la facoltà di richiedere accessi aggiuntivi per il Sistema Informativo senza che l'Appaltatore abbia a pretendere alcuna modifica del corrispettivo.

Tutti gli utenti potranno comunicare tra loro inserendo note e documenti relativi alle segnalazioni e ai mandati. Il tutto verrà agevolato da una logica di "workflow" di manutenzione tramite automatismi che permetteranno di veicolare le segnalazioni degli interventi ai soggetti competenti e di assegnare i mandati di intervento.

Fermo restando quanto indicato nella Documentazione di gara in materia di Riservatezza, resta inteso che tutte le informazioni inserite nel Sistema Informativo dovranno essere trattate in modo riservato e non divulgate a terze parti.

I paragrafi seguenti descrivono nel dettaglio i processi con i relativi workflow da gestire tramite apposite funzionalità.

#### Funzionalità per la Gestione del servizio di presidio;

Tra le principali funzionalità per la Gestione del servizio di presidio, a titolo indicativo e non esaustivo, si elencano:

- il Sistema Informativo deve poter consentire l'inserimento con frequenza giornaliera dei nominativi degli addetti al presidio con indicazione di inizio e fine attività per ogni addetto.
- il Sistema Informativo deve consentire il monitoraggio in tempo reale del monte ore di presidio effettuate nel periodo selezionato dall'utente .

#### Funzionalità per la Gestione dei servizi di governo;

Tra le principali funzionalità per la Gestione dei servizi di governo, a titolo indicativo e non esaustivo, si elencano:

- funzionalità di supporto al servizio “Costituzione e Gestione dell’Anagrafica Tecnica” dei beni edilizi – impiantistici: i dati gestiti devono rispettare i criteri di classificazione e la terminologia fissati dalla norma UNI 8290; devono essere codificati e descritti gli edifici ed i sistemi tecnologici di ogni edificio , suddivisi gerarchicamente in unità tecnologiche, elementi tecnici, componenti e loro materiali costituenti; devono poter essere gestite dal Sistema Informativo anche foto ed elaborati (gestione dei dati anagrafici, di localizzazione, tecnici, funzionali e dimensionali dei componenti);
- funzionalità di supporto al servizio “Gestione del Service Desk”: il Sistema Informativo deve essere perfettamente integrato con il Service Desk così da poter gestire i dati caratteristici relativi alle richieste d’attività e a tutti i dati statistici correlati alle chiamate in ingresso;
- funzionalità di gestione dei costi: la strutturazione dei dati gestiti dal Sistema Informativo deve essere tale da consentire l’aggregazione e la ripartizione dei costi secondo la logica dei centri di costo e/o superficie oggetto del servizio.

#### Funzionalità per la Gestione delle attività di manutenzione programmata

Il Sistema dovrà consentire la gestione di queste fasi: la Creazione del Piano degli Interventi, l'Assegnazione delle competenze di Manutenzione Programmata e l'Assegnazione degli Interventi agli Edifici e Impianti da mantenere.

L’Assegnazione degli Interventi agli Edifici e Impianti è necessaria per indicare in quali asset devono essere effettuati i vari Interventi di Manutenzione Programmata. In questa fase dovrà essere possibile anche personalizzare l’inizio degli interventi su ogni asset rispetto a quanto stabilito sul Piano degli Interventi.

L’Appaltatore dovrà essere in grado di caricare sul sistema il piano di manutenzione dovrà generare in automatico il programma delle attività da svolgere strutturato per edificio e per Sistemi.

La gestione delle attività programmate dovrà seguire il seguente workflow:

- L’Appaltatore dovrà poter caricare a sistema il piano di manutenzione (con le eventuali migliorie proposte in fase di offerta tecnica) e il Sistema Informativo generare automaticamente il programma delle attività da svolgere;
- Il Sistema Informativo, con cadenza temporale prevista e da concordare, dovrà poter generare e inviare, sia al Committente che all’Appaltatore, automaticamente i dettagli degli interventi da effettuare;
- Il tecnico dell’Appaltatore dovrà poter prendere in carico l’attività indicando e registrando sul Sistema Informativo il/i giorno/i di esecuzione;
- Il tecnico dell’Appaltatore esegue l’attività manutentiva e registra l’esito e la chiusura sul Sistema Informativo (si deve prevedere la possibilità di attestare l’attività seguita sul componente mediante un sistema di identificazione tipo QRcode/NFC sempre da fornire e posizionare a cura dell’Appaltatore); inoltre dovrà compilare la scheda di chiusura dell’attività riportante note ed informazioni specifiche di ogni singola attività manutentiva (il format da compilare deve essere conforme a quanto indicato dalle normative ove previsto per specifiche attività manutentive) al fine dell’attestazione di Regolare Esecuzione.

Inoltre il Sistema Informativo dovrà prevedere la possibilità di chiudere in maniera diversificata e riprogrammare le attività di manutenzione programmata non completate per difficoltà oggettive (e riportare un campo “note” per indicare il motivo della non effettuazione);

### Funzionalità per la gestione degli interventi a guasto/a richiesta

Il sistema informativo dovrà consentire di poter gestire le richieste di manutenzione a seguito di guasto o su segnalazione/richiesta dall'Amministrazione o provenienti dal Service Desk prevedendo uno strumento di ticketing e dovrà consentire di registrare tutti i dati relativi alla preventivazione:

- a) A fronte di una richiesta di intervento extra canone, l'Appaltatore dovrà essere in grado di inserire nell'OdL il preventivo nel rispetto dei termini definiti contrattualmente, anche attraverso l'uso dei listini contrattuali.
- b) Il Sistema dovrà prevedere la gestione dei listini nell'ambito dell'elaborazione dei preventivi.
- c) Il preventivo dovrà contenere, al minimo, le seguenti informazioni:
  - ✓ codice e n° revisione del preventivo;
  - ✓ data e identificativo utente approvazione del preventivo;
  - ✓ codice RdL/OdL associata;
  - ✓ descrizione dell'intervento previsto;
  - ✓ data prevista di inizio e fine lavori;
  - ✓ importo complessivo dell'intervento

Il Sistema dovrà prevedere uno strumento di monitoraggio del livello di erosione dell'importo forfettario a consumo di cui al paragrafo "FRANCHIGIA MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDILE ED IMPIANTISTICA"

### Funzionalità di disponibilità dei dati e di Reportistica periodica

Durante l'intera durata contrattuale, il Sistema Informativo dovrà consentire ai tecnici dell'Amministrazione la verifica degli interventi e il monitoraggio puntuale e storico dell'andamento di tutta la manutenzione impostando filtri personalizzabili. Gli utenti abilitati potranno monitorare:

<b>Gestione del personale</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Elenco aggiornato del personale autorizzato ad accedere alle sedi e relativa documentazione</li><li>• Monte ore di presenze giornaliere distinto tra<ul style="list-style-type: none"><li>- personale di presidio</li><li>- personale per le attività di manutenzione programmata</li><li>- personale per le attività extra-canone</li></ul></li></ul>
<b>Gestione dei servizi di governo</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Raccolta Anagrafica Tecnica edifici ed impianti</li><li>• Gestione delle scadenze di legge e delle conformità alla normativa</li><li>• Attività del Service Desk</li><li>• Gestione di tutte le richieste utente con registrazione di : Richiedente, Tipo Intervento, Data Apertura, Data Chiusura, Durata, Note</li><li>• utenti abilitati alle richieste di intervento</li><li>• Apertura/chiusura ticket</li><li>• Gestione SLA di intervento (tempistiche, valutazione)</li></ul>
<b>Gestione manutenzione programmata</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gestione del programma di manutenzione programmata per impianto/elemento</li><li>• Gestione degli specifici interventi di manutenzione personalizzati per ogni elemento</li><li>• Monitoraggio degli SLA (tempistiche, conformità)</li></ul>
<b>Gestione manutenzione a guasto/a richiesta</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Gestione dei preventivi (presentazione, revisione)</li><li>• Gestione processi autorizzativi</li><li>• Livello di erosione dell'importo forfettario a consumo lsc</li><li>• Importo a consuntivo degli interventi e delle prestazioni orarie extra-canone</li></ul>

Fatto salvo quanto già previsto come consultazione, costituirà obbligo dell'Appaltatore inviare all'amministrazione un report in formato elettronico (.xls o .pdf) con cadenza mensile - entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese successivo a quello cui detto report si riferisce- contenente oltre a quanto previsto nella precedente Tabella le ulteriori informazioni di seguito indicate:

- per ogni sistema impiantistico una analisi complessiva di confronto tra lo stato qualitativo alla presa in carico ed al momento della consegna del documento;
  - indicazione delle migliorie effettuate nel trimestre e di quelle programmate per il trimestre successivo;
- Il Concorrente potrà proporre un differente formato e contenuti aggiuntivi rispetto alle specifiche precedentemente descritte.



### ***Scalabilità e implementazione SW***

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

### ***Tempi di attivazione***

A partire dalla data di stipula del contratto l'Appaltatore dovrà rispettare il seguente programma di consegna del Sistema Informativo, condividendo ogni fase con l'Amministrazione che ne condivide e autorizza i contenuti per procedere alla fase successiva:

- Entro 30 giorni lavorativi deve essere prodotto il documento contenente i workflow, la definizione delle viste, dei report e dei filtri per ogni tipologia di utenza;
- Entro 40 giorni lavorativi dalla data di approvazione del precedente documento l'appaltatore deve produrre una versione "test" per le verifiche di funzionalità e di rispondenza ai requisiti ed ai documenti condivisi
- Entro 15 giorni lavorativi dalla approvazione della versione "test" da parte dell'Amministrazione il fornitore deve mettere in linea la versione "produzione".
- Entro 20 giorni lavorativi dall'inizio dell'erogazione dei servizi, il Fornitore deve effettuare un corso di formazione all'uso del Sistema per il personale abilitato dell'Amministrazione.

### ***Compatibilità con il Sistema Informativo dell'Amministrazione***

Nel caso in cui l'Amministrazione nel corso dell'esecuzione del contratto si dotasse di un proprio sistema informativo per la gestione degli immobili e delle relative attività manutentive, sarà a carico dell'Amministrazione la formazione del personale dell'Appaltatore impiegato nell'appalto.

L'Appaltatore si impegna al pieno e corretto utilizzo del nuovo sistema messo a disposizione dall'Amministrazione sebbene rimanga in carico all'Appaltatore stesso la produzione della reportistica richiesta con il sistema in uso.

L'appaltatore si impegna altresì a garantire a sua cura e spese la migrazione dei dati dai propri sistemi al sistema scelto dall'Amministrazione tramite lo scarico degli stessi in formati standard che saranno indicati dall'Amministrazione stessa.

In tale caso al termine del contratto l'Appaltatore sarà obbligato a cancellare ogni dato dai propri server/sistemi.

Tutte le informazioni inserite nel Sistema Informativo messo a disposizione dall'Appaltatore dovranno essere trattate in modo riservato e non divulgate a terze parti se non per l'espletamento delle specifiche attività.

L'Appaltatore dovrà scaricare tutti i dati generati dalla gestione delle attività sul nuovo Sistema entro 30 giorni dalla comunicazione scritta dall'Amministrazione.

Al termine del contratto, nel caso in cui l'Amministrazione non si avvallesse di un proprio Sistema Informativo, tutti i dati generati dalla gestione delle attività dovranno essere forniti all'Amministrazione in doppia copia, in formato digitale doc, pdf, dwg, rvt, dxf, xls su supporto DVD/CD/USB. Tali dati dovranno essere opportunamente testati e verificati dall'Amministrazione e solo dopo l'esito positivo di tale verifica l'Appaltatore sarà obbligato a cancellare ogni dato dai propri server/sistemi.

### ***Modalità di remunerazione del servizio***

Il servizio di SISTEMA INFORMATIVO è remunerato attraverso un canone mensile pari a 1/12 del canone annuo offerto.

Il canone annuo a base d'asta viene determinato in base alla superficie dell'i-esimo immobile gestito e dell'i-esimo servizio gestito. Esso è stato determinato come sommatoria dei prodotti dei mq di superficie lorda complessiva per i prezzi unitari a mq dell'i-esimo servizio impiantistico gestito.

La remunerazione del Sistema Informativo a supporto del servizio di Manutenzione edile è da considerarsi invece compresa, nella misura dell'1%, nel canone del servizio stesso.

### **Art 3.2.2 -COSTITUZIONE E GESTIONE DELL'ANAGRAFICA TECNICA E SITE COMPLIANCE;**

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

Gli obiettivi principali da perseguire attraverso l'attività di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica risiedono essenzialmente in:

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

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

Le attività di rilievo devono essere svolte secondo le specifiche illustrate nel presente paragrafo, secondo quanto dichiarato dall'Appaltatore in sede di Offerta Tecnica e comunque in maniera tale da garantire la correttezza dei dati acquisiti e restituiti.

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

L'Amministrazione, così come illustrato all'interno del paragrafo "Sistema Informativo per la Gestione del servizio", deve poter avere accesso alle informazioni, da remoto e in sola lettura, per consultare, monitorare e verificare i dati raccolti ed il livello di aggiornamento.

Il dettaglio delle informazioni da gestire deve essere chiaramente funzionale al tipo di servizio oggetto dell'Appalto.

Resta inteso che, al termine del rapporto, le informazioni gestite restano di esclusiva proprietà dell'Amministrazione.

L'Appaltatore è obbligato a fornire tutte le indicazioni (tracciati record, modello entità relazioni, etc...) ed il supporto necessario a trasferire le informazioni nell'eventuale nuovo Sistema Informativo che l'Amministrazione intenderà utilizzare al termine della fornitura.

#### ***Tempi e modalità di consegna***

Tutte le informazioni inerenti l'Anagrafica Tecnica (Architettonica ed Impiantistica) devono essere raccolte e consegnate formalmente in maniera completa all'Amministrazione entro 180 giorni dalla data di consegna degli elaborati anagrafici da parte dell'Amministrazione

Il mancato rispetto dei tempi di consegna sopra indicati comporta l'applicazione della relativa penale di cui al paragrafo "Penali".

#### ***Attività previste***

Le principali attività previste nell'esecuzione del servizio sono:

- 1) Acquisizione dati;
- 2) Rilievo e censimento;
- 3) Restituzione informatica dei dati grafici ed alfanumerici;
- 4) Valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici;
- 5) Aggiornamento continuo e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività manutentiva svolta;
- 6) Site compliance.

### Acquisizione dati

Propedeutiche alla costituzione dell'Anagrafica Tecnica sono l'individuazione e la quantificazione degli elementi oggetto di rilievo: in particolare devono essere censite le informazioni di tipo tecnico, documentale, normativo (anche reperendo i dati presso l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione) necessarie ad una corretta erogazione del servizio.

Si richiede quindi di:

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

### Rilievo e censimento

Entro 15 giorni naturali e consecutivi dalla stipula del contratto, l'Amministrazione fornirà all'Appaltatore:

1. i modelli CAD (Autocad - formato DWG) delle planimetrie delle sedi oggetto dell'appalto, così come previsto nel paragrafo "Preso in consegna e riconsegna degli impianti". L'Appaltatore dovrà disporre dunque di personale adeguatamente formato alla visualizzazione ed alla modifica dei modelli forniti dall'amministrazione ed allo svolgimento delle attività sopra descritte.
2. tutta la documentazione di cui è in possesso, correlata con gli impianti gestiti.

L'appaltatore è tenuto alla verifica della correttezza ed all'integrazione delle planimetrie fornite mediante un rilievo architettonico che deve comunque riguardare tutte le superfici relative all'immobile gestito.

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

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

Inoltre ove si riscontrino carenze documentali per la parte impiantistica, l'Appaltatore è tenuto a prestare all'Amministrazione Contraente tutta l'assistenza necessaria per l'ottenimento delle certificazioni di legge, con la sola esclusione delle eventuali progettazioni.

Il servizio comprende dunque il rilevamento dello stato di adeguamento normativo degli immobili e delle relative condizioni di sicurezza.

A titolo indicativo tale attività consiste:

- nella verifica dell'esistenza e della validità delle certificazioni e delle autorizzazioni di legge occorrenti;
- nella verifica della sussistenza, per le unità ambientali dell'edificio o dell'intero immobile, delle condizioni di sicurezza disposte dalle normative.

### *Anagrafica Impiantistica*

Terminata la fase di acquisizione dati, il Fornitore deve censire i singoli componenti ed eseguire i rilievi sul campo al fine di avere gli elementi necessari a verificare:

- le consistenze degli impianti (numero e tipologia delle componenti tecniche);
- l'ubicazione fisica degli impianti;
- le caratteristiche tecniche degli impianti (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionali, dati di targa, etc.);
- le caratteristiche funzionali degli impianti (modalità e schemi di funzionamento).

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

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

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

- nella verifica dell'esistenza e della validità delle certificazioni e delle autorizzazioni di legge occorrenti;
- nella verifica della rispondenza della singola unità tecnologica alla normativa tecnica di funzionamento e di sicurezza;
- nell'individuazione, per ciascuna unità tecnologica interessata, della data entro la quale occorre richiedere agli Enti preposti la prossima visita ispettiva di legge.

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

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

L'attività di restituzione deve prevedere al minimo:

- planimetrie revisionate e corrette di tutti i piani degli edifici oggetto dell'appalto.
- planimetrie degli ambienti in cui sono presenti i componenti principali e i terminali degli impianti oggetto del presente appalto con posizionamento degli stessi. Tali ambienti sono di seguito non esaustivamente elencati:
  - locali gruppi elettrogeni e gruppi di continuità e rifasamento;
  - quadri elettrici;
  - locali batterie;
  - centrali idriche e antincendio;
  - locali con impianto di spegnimento;
- documenti di disposizione funzionali:
  - schemi a blocchi dove si illustri l'assetto globale dell'impianto mediante blocchi che rappresentano l'insieme di componenti;
  - schemi funzionali in cui venga mostrato il funzionamento dei sistemi o apparecchiature afferenti al servizio attivato, per mezzo di circuiti teorici, senza necessariamente tener conto dei dispositivi utilizzati per l'attuazione delle funzioni stesse.

La tipologia degli output di restituzione deve essere chiaramente funzionale al tipo di Servizio di Manutenzione oggetto dell'appalto.

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

Gli elaborati grafici devono essere forniti tutti in:

- formato grafico vettoriale secondo lo standard DWG di Autocad nell'ultima versione disponibile sul mercato. In generale la rappresentazione dei componenti e dei terminali impiantistici rilevati sul campo, avviene in modo tale che sia possibile adottare una scala di stampa 1:100, salvo i casi in cui la pianta non rientri nel formato UNI A0, per cui si deve adottare una rappresentazione in scala 1:200 complessiva del piano e delle rappresentazioni in scala 1:100 di porzioni di pianta.

Deve inoltre essere fornito un indice dettagliato dei documenti consegnati all'Amministrazione.

Gli elaborati devono essere prodotti utilizzando gli standard definiti dalle norme di riferimento ed in particolare:

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

Tutti gli elaborati devono risultare tra loro correlati, in ordine al contenuto, in modo che sia possibile derivarne tutte le informazioni utili.

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

- impianto elettrico
- impianto idrico-sanitario
- impianto antincendio

L'effettiva classificazione dei layer da utilizzare in sede di erogazione del servizio deve essere concordata con l'Amministrazione.

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

- il codice alfanumerico identificativo di ciascun impianto, al quale verranno associate le relative caratteristiche tecniche implementate nelle tabelle excel di Consistenza Impianti;
- codice numerico progressivo del relativo ambiente;

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

#### Valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici

In concomitanza con l'attività di rilievo e restituzione, per ciascuno degli impianti relativi al servizio attivato, deve essere espressa una valutazione sullo stato conservativo/funzionale, sullo stato di adeguamento normativo e relative condizioni di sicurezza. Tale valutazione deve essere intesa come un giudizio di massima sulle condizioni di conservazione e sullo stato funzionale dei componenti impiantistici (rendimento impiantistico). Tale giudizio è finalizzato sia allo sviluppo della politica manutentiva (convenienza tecnica) che alla pianificazione e preventivazione della singola attività manutentiva occorrente.

Lo stato conservativo degli elementi tecnici deve essere monitorato per tutta la durata del contratto di fornitura garantendo la reportistica di cui al paragrafo successivo.

### Aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica

L'Appaltatore ha l'onere di aggiornare, per tutta la durata del contratto, tutte le informazioni relative agli impianti oggetto del contratto, attraverso anche l'utilizzo del Sistema Informativo reso disponibile all'Amministrazione.

L'insieme dei dati deve essere gestito in modo dinamico, con un costante aggiornamento del database, 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. 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 all'amministrazione un report che contenga almeno le seguenti informazioni:

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

In caso di mancata consegna del report nel rispetto del termine sopra indicato, si applica la relativa penale.

### Site Compliance

Contestualmente alla costituzione e all'aggiornamento dell'Anagrafica tecnica l'Appaltatore dovrà fornire alla Committente anche informazioni relative alle scadenze ed ai rischi operativi e sanzionatori adottando un modello di site compliance.

Per site compliance si intende un modello di governo atto a ottemperare agli adempimenti di legge cogenti e alle normative volontarie (di salute e sicurezza sul lavoro OHSAS 18001, di sostenibilità ambientale ISO 14001) connesse all'attività di gestione del patrimonio immobiliare attraverso l'aggiornamento, la disponibilità e la coerenza di tutto il complesso di informazioni di natura tecnico-amministrativa collegate alle normative vigenti rispetto a tre macroaree tematiche:

- "safety": controlli e manutenzioni di presidi antincendio eventualmente presenti, quali estintori, rilevatori di incendio, lampade di emergenza, porte tagliafuoco, ecc.
- "tecnica": conformità delle attrezzature, schemi funzionali di progetto e relativi collaudi, ecc.
- "amministrativa": idoneità e certificazioni relative alla qualità, all'efficienza energetica, alla gestione dei rifiuti, ecc.

### Modalità di remunerazione del servizio

Il servizio di COSTITUZIONE E GESTIONE ANAGRAFICA TECNICA è remunerato attraverso un canone mensile pari a 1/12 del canone annuo offerto.

Il canone annuo a base d'asta viene determinato in base alla superficie dell'i-esimo immobile gestito e dell'i-esimo servizio gestito. Esso è stato determinato come sommatoria dei prodotti dei mq di superficie lorda complessiva per i prezzi unitari a mq dell'i-esimo servizio gestito.

### **Art 3.2.3 - SERVICE DESK / REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO**

Il Fornitore dovrà assicurare un servizio di Service Desk attivo H24 in grado di ricevere attraverso strumenti multicanale (e-mail, telefono, fax, SMS, sistema informativo, etc.) le richieste degli utenti, abilitati sulla base di livelli autorizzativi concordati con l'Amministrazione in sede di Verbale di Consegna, per tutti i siti oggetto del Contratto.

Il servizio di Service Desk deve poter ricevere, indirizzare e tracciare le chiamate e le richieste di pronto intervento.

Il Service Desk deve essere presidiato da operatore telefonico in sede tutti i giorni dell'anno – esclusi sabato, domenica e festivi – dalle ore 8:00 alle ore 16:00. Resta inteso che, fermo restando il numero di ore di presidio, su richiesta dell'Amministrazione è possibile l'attivazione del Call Center anche in orari diversi da quelli sopra citati.

Al di fuori di tale orario, e quindi durante l'orario e nei giorni in cui il servizio non è presidiato da operatore telefonico in sede, deve essere attivato un adeguato servizio di reperibilità.

Tutte le richieste ricevute dal Service Desk debbono essere identificate con un numero progressivo e classificate come normale o urgente.

Dal momento in cui sarà disponibile il Sistema Informativo, messo a disposizione dall'Appaltatore e descritto in precedenza, tutte le richieste ricevute dal Service Desk dovranno essere inserite immediatamente anche nel Sistema Informativo.

Dall'istante della segnalazione, l'Appaltatore dovrà assicurare il pronto intervento, entro i tempi di intervento di cui al paragrafo TEMPI DI INTERVENTO in modalità H24 per 365 gg/anno.

Il servizio di Service Desk dovrà garantire un supporto utente di primo livello attivando, se necessario, le procedure più idonee verso il personale di presidio, il personale reperibile o strutture esterne (altri appaltatori, Istituti di vigilanza privati indicati dalla Committente, forze dell'ordine, vigili del fuoco, ecc.) come da specifiche indicazioni da emanarsi in sede delle riunioni di Coordinamento delle attività, come meglio specificato in seguito.

Sono comprese nel canone, senza oneri aggiuntivi, tutte le attività richieste in emergenza riferite ai malfunzionamenti di tutti gli impianti e/o apparati presenti nell'edificio che possano comportare rischio a persone e/o a cose.

Rientra nell'ambito del servizio di pronto intervento di emergenza, in qualunque orario, l'attività di messa in sicurezza degli impianti e la chiamata del manutentore per il successivo ripristino del funzionamento dell'impianto.

Tali attività consistono nel ripristino delle corrette condizioni di funzionamento degli impianti e/o apparati o nella **messa in sicurezza** degli stessi qualora la riparazione e/o il ripristino non possa avvenire durante l'intervento di emergenza. Al termine dell'intervento l'Appaltatore redigerà il "rapporto di emergenza" su format standard fornito dalla Committente.

Nel caso l'intervento sia espletabile dal personale di presidio previsto nell'edificio, questo dovrà attivarsi immediatamente interrompendo le attività di priorità inferiore (previa comunicazione al Referente della Committente).

#### **Modalità di remunerazione del servizio**

Il servizio di SERVICE DESK è remunerato attraverso un canone mensile pari a 1/12 del canone annuo offerto.

Il canone annuo a base d'asta viene determinato in base alla superficie dell'i-esimo immobile gestito e dell'i-esimo servizio gestito. Esso è stato determinato come sommatoria dei prodotti dei mq di superficie lorda complessiva per i prezzi unitari a mq dell'i-esimo servizio gestito.

La remunerazione del servizio di SERVICE DESK a supporto del servizio di Manutenzione edile è da considerarsi invece compresa, nella misura dell'1%, nel canone del servizio stesso.

### **Art 3.3 - Servizi di Manutenzione**

La categoria "Servizi di Manutenzione" comprende l'insieme dei servizi finalizzati al mantenimento dello stato funzionale ed alla conservazione degli impianti e delle opere edili nelle sedi oggetto dell'appalto. I servizi di Manutenzione comprendono gli impianti e le attività di seguito elencati:

- ✓ impianti elettrici;
- ✓ impianti idrico-sanitari;
- ✓ impianti antincendio;
- ✓ manutenzione edile.

Ciascun servizio di manutenzione prevede attività ordinarie e straordinarie remunerate attraverso il pagamento di un canone e di importi "extra-canone" come meglio di seguito specificato.

Nell'ambito delle attività di manutenzione rientrano tutti gli oneri e obblighi conseguenti alla presa in carico, allo sgombero, al trasporto e allo smaltimento dei rifiuti provenienti dalle attività svolte. Tali attività dovranno essere effettuate secondo quanto prescritto dalla normativa vigente.

L'Appaltatore 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 l'Appaltatore 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 dell'Appaltatore 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.

L'Appaltatore 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. In particolare l'Appaltatore dovrà garantire ove necessario l'intervento di più squadre per l'esecuzione delle manutenzioni e degli interventi.

L'appaltatore è obbligato ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali relative ai Servizi di Manutenzione, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di lavoro applicabili alla data di stipula del Contratto, alla categoria e nelle località di svolgimento delle attività, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni.



### **Art 3.3.1 - IMPIANTI ELETTRICI**

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti elettrici di bassa tensione, di distribuzione forza motrice ed illuminazione normale e di emergenza presenti presso gli immobili oggetto dell'appalto.

Nello svolgimento di tale attività l'appaltatore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

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

- Quadri elettrici in bassa tensione e cc
- Impianto di Protezione contro le scariche atmosferiche
- Rete di Terra
- Rete di distribuzione in bassa tensione
- Gruppi elettrogeni per emergenza e servizio continuo
- Gruppi statici di continuità assoluta e UPS
- Corpi illuminanti luce normale, emergenza, sicurezza per illuminazione interna ed esterna.

#### **- Attività ordinarie**

Le attività ordinarie sono le seguenti:

1. Attività di conduzione
2. Attività di manutenzione preventiva e programmata

#### Attività di conduzione

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.

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

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica devono essere richieste e autorizzate dal Supervisore 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. L'Appaltatore deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare all'Amministrazione ogni anomalia o stato di pericolo.

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

E' fatto obbligo al Fornitore garantire il corretto funzionamento degli impianti 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 l'Amministrazione Contraente 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.

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, organismi notificati, ecc.);

È onere dell'appaltatore verificare il corretto collegamento e orientamento delle antenne televisive periodicamente e a seguito di avverse condizioni meteo o specifiche richieste.

#### Attività di manutenzione preventiva e programmata

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

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Allegato 3 al presente Capitolato.

L'Appaltatore, in sede di offerta tecnica propone eventuali migliorie sulle attività di manutenzione programmata in termini di frequenza delle attività e di assets aggiuntivi rispetto a quelli previsti dall'Allegato 3.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato nell'Allegato 3 o migliorative dell'Offerta Tecnica), fissate dalla relativa norma e/o necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi sempre compresa nel canone.

#### **Attività straordinarie**

Le attività straordinarie sono costituite da:

- 1.attività di manutenzione a guasto necessarie al ripristino della normale funzionalità degli impianti;
- 2.attività di manutenzione a richiesta aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

#### Modalità di remunerazione delle attività

##### **Attività ordinarie**

Le attività ordinarie sono remunerate attraverso un canone mensile pari a 1/12 del canone annuo offerto.

Si precisa che 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.

Il canone annuo a base d'asta viene determinato in base alla consistenza impiantistica dell'i-esimo tipo di impianto gestito. Esso è stato determinato moltiplicando i mq di superficie lorda complessiva per i prezzi unitari a mq.

##### **Attività straordinarie**

L'appaltatore deve eseguire tutti gli interventi e le attività di manutenzione straordinaria inerenti il sistema edificio-impianto oggetto dell'Appalto, fino all'importo massimo **ISC** come determinato nel paragrafo "FRANCHIGIA MANUTENZIONE STRAORDINARIA".

Pertanto qualsiasi attività straordinaria sugli impianti elettrici fino all'importo massimo **ISC** é ricompresa nel corrispettivo del canone, ad eccezione delle seguenti casistiche:

- attività relative a manutenzione a guasto necessarie al ripristino della normale funzionalità degli impianti, rilevati dall'appaltatore in fase di sopralluogo iniziale;
- tutte le attività a richiesta aventi ad oggetto adeguamenti, nuove installazioni, modifiche ed integrazioni impiantistiche dell'esistente.

Per la rendicontazione dell'importo delle attività straordinarie ricomprese nel canone deve farsi riferimento a quanto indicato nel paragrafo "Quantificazione costi extra-canone", senza applicare il ribasso offerto in gara dall'Appaltatore per le attività extra-canone. Resta inteso che nella rendicontazione di tali attività straordinarie eseguite dal personale del presidio fisso, deve essere dedotto il costo della manodopera.

Gli interventi di Efficientamento, Adeguamento Normativo e Riqualificazione Tecnologica offerti come proposta migliorativa in sede di offerta tecnica debbono essere effettuati a titolo gratuito e dunque non potranno essere rendicontati per il raggiungimento dell'importo massimo **ISC**.

Eventuali ulteriori interventi di manutenzione straordinaria oltre l'importo massimo rendicontato **ISC**, saranno remunerati mediante corrispettivo extra-canone **IEX** facendo riferimento a quanto indicato nel paragrafo "Quantificazione costi extra-canone".

### **Art 3.3.2 - IMPIANTI IDRICO-SANITARI**

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza degli impianti idrico-sanitari presenti presso gli immobili oggetto dell'appalto.

Nello svolgimento di tale attività l'appaltatore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

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

- Allacciamento
- Rete di distribuzione
- Apparecchi sanitari
- Rubinetterie, staffaggi, copriwater
- Impianto trattamento acque nere
- Impianto di addolcimento
- Impianti di aspirazione

Il servizio è relativo a tutte le componenti degli impianti idrico sanitari poste all'interno ed all'esterno degli immobili in manutenzione, dal punto a valle del contatore di erogazione, ovunque sia posizionato, fino al più distante punto di erogazione, comprese tutte le reti di distribuzione principali o secondarie, siano esse sottotraccia o a vista.

Sono comprese negli oneri dell'Assuntore le demolizioni e ripristini per riparazioni di tubazioni o parti di impianti sottotraccia.

Per quanto riguarda gli elementi di comando e intercettazione le sostituzioni andranno eseguite solo qualora non riparabili utilizzando, qualora i componenti non fossero più in commercio, componenti analoghi, e per i componenti a vista, anche nel disegno formale.

Il Responsabile del Procedimento potrà ordinare la conservazione di parte del materiale di demolizione per un periodo limitato e sufficiente ai riscontri degli addetti delle compagnie di assicurazione per l'eventuale risarcimento dei danni, nonché l'esecuzione di apposite inquadrature fotografiche.

Le attività manutentive dovranno garantire il perfetto funzionamento degli impianti e delle loro componenti e si concretizzeranno comunque con interventi su tutte le parti costituenti l'impianto, comprendendo inoltre tutti gli interventi complementari ed accessori per avere l'opera completa e finita ad opera d'arte.

#### **- Attività ordinarie**

Le attività ordinarie sono le seguenti:

1. attività di manutenzione preventiva e programmata;

#### Attività di manutenzione preventiva e programmata

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

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Allegato 3 al presente Capitolato.

L'Appaltatore, in sede di offerta tecnica propone eventuali migliorie sulle attività di manutenzione programmata in termini di frequenza delle attività e di assets aggiuntivi rispetto a quelli previsti dall'Allegato 3.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato nell'Allegato 3 o migliorative dell'Offerta Tecnica), fissate dalla relativa norma e/o necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi sempre compresa nel canone.

### ***Attività straordinarie***

Le attività straordinarie sono costituite da:

- 1.attività di manutenzione a guasto necessarie al ripristino della normale funzionalità degli impianti;
- 2.attività di manutenzione a richiesta aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

### **Modalità di remunerazione delle attività**

#### ***Attività ordinarie***

Le attività ordinarie sono remunerate attraverso un canone mensile pari a 1/12 del canone annuo offerto.

Si precisa che 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.

Il canone annuo a base d'asta viene determinato in base alla consistenza impiantistica dell'i-esimo tipo di impianto gestito. Esso è stato determinato moltiplicando i mq di superficie lorda complessiva per i prezzi unitari a mq.

#### ***Attività straordinarie***

L'appaltatore deve eseguire tutti gli interventi e le attività di manutenzione straordinaria inerenti il sistema edificio-impianto oggetto dell'Appalto, fino all'importo massimo **ISC** come determinato nel paragrafo "FRANCHIGIA MANUTENZIONE STRAORDINARIA".

Pertanto qualsiasi attività straordinaria sugli impianti idrico-sanitari fino all'importo massimo **ISC** è ricompresa nel corrispettivo del canone, ad eccezione delle seguenti casistiche:

- attività relative a manutenzione a guasto necessarie al ripristino della normale funzionalità degli impianti, rilevati dall'appaltatore in fase di sopralluogo iniziale;
- tutte le attività a richiesta aventi ad oggetto adeguamenti, nuove installazioni, modifiche ed integrazioni impiantistiche dell'esistente.

Per la rendicontazione dell'importo delle attività straordinarie ricomprese nel canone deve farsi riferimento a quanto indicato nel paragrafo "Quantificazione costi extra-canone", senza applicare il ribasso offerto in gara dall'Appaltatore per le attività extra-canone. Resta inteso che nella rendicontazione di tali attività straordinarie eseguite dal personale del presidio fisso, deve essere dedotto il costo della manodopera.

Gli interventi di Efficientamento, Adeguamento Normativo e Riqualificazione Tecnologica offerti come proposta migliorativa in sede di offerta tecnica debbono essere effettuati a titolo gratuito e dunque non potranno essere rendicontati per il raggiungimento dell'importo massimo **ISC**.

Eventuali ulteriori interventi di manutenzione straordinaria oltre tale importo massimo rendicontato **ISC**, saranno remunerati mediante corrispettivo extra-canone **IEX** facendo riferimento a quanto indicato nel paragrafo "Quantificazione costi extra-canone".

### **Art 3.3.3 - IMPIANTI ANTINCENDIO**

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

Nello svolgimento di tale attività l'appaltatore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

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

- Impianti idrici fissi antincendio
- Estintori portatili
- Impianti di spegnimento a gas
- Impianti di rilevazione fumi
- Sistemi di allertamento
- Impianti di illuminazione di sicurezza
- Porte tagliafuoco, maniglioni antipanico e relativi accessori.

#### **- Attività ordinarie**

Le attività ordinarie sono le seguenti:

1. Attività di conduzione degli impianti;
2. Attività di manutenzione preventiva e programmata;
3. Tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio.

#### Attività di conduzione

In generale, l'appaltatore dovrà assicurare il monitoraggio e la conduzione degli Impianti antincendio "da remoto" garantendo un tempestivo intervento al verificarsi delle relative problematiche.

Secondo quanto previsto dal DPR 43/2012, ed i criteri indicati dal Regolamento CE 304/2008, le risorse che si occupano della manutenzione degli impianti a saturazione d'ossigeno dovranno essere in possesso del Patentino rilasciato dal Organismo di Valutazione accreditato secondo quanto previsto dalla normativa.

Nell'ambito del canone, l'Appaltatore dovrà predisporre tutti gli apprestamenti necessari, sia dal lato HW che SW, per la remotizzazione del PC di supervisione avanzato delle centrali antincendio esistenti entro 60 giorni dall'avvio dell'appalto.

I tempi di intervento da remoto sono pari a 30 minuti a meno di modifiche della programmazione (mappe grafiche, modifica logiche/orari di programmazione, etc.) per i quali è previsto un tempo pari a 12 ore.

L'Appaltatore è tenuto a svolgere le attività di formazione per il personale (Dell'Amministrazione ed esterno, es. Vigilanza) che sarà di volta in volta comunicato dal referente dell'Amministrazione sulle procedure di antincendio e di emergenza, sul terminale di gestione allarmi, sul sistema di diffusione sonora e sull'utilizzo base delle centrali antincendio (es. tacitazione allarmi, disattivazione/attivazione sensori, utilizzo diffusione sonora, etc.).

A richiesta dell'Amministrazione, al fine di poter adempiere alle richieste e la formazione di cui sopra, l'Appaltatore dovrà programmare la presenza del tecnico antincendio nella sede con un preavviso massimo pari al tempo di intervento previsto al Paragrafo "Tempi di Intervento".

*Programmazione centrali antincendio e aggiornamento mappe grafiche* - L'Appaltatore è tenuto all'aggiornamento delle mappe grafiche delle centrali antincendio in occasione di ogni variazione attuata dall'amministrazione nei propri ambienti. La programmazione della centrale, a seguito di variazioni richieste dalla Committente o di ogni eventuali modifica è a cura dall'Appaltatore nell'ambito della conduzione senza alcun onere aggiuntivo per la Committente.

*Disattivazione / riattivazione sensori* - L'Appaltatore, a richiesta della Committente, dovrà provvedere alla disattivazione e riattivazione dei sensori presenti nelle sedi.

Ove richiesto, se tali attività sono correlate ad attività che possano determinare polveri o fumo, oltre alla disattivazione dei sensori l'Appaltatore è tenuto a coprire i rivelatori ed a ripulirli prima della rimessa in servizio.

### Attività di manutenzione preventiva e programmata

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

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Allegato 3 al presente Capitolato.

L'Appaltatore, in sede di offerta tecnica propone eventuali migliorie sulle attività di manutenzione programmata in termini di frequenza delle attività e di assets aggiuntivi rispetto a quelli previsti dall'Allegato 3.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato nell'Allegato 3 o migliorative dell'Offerta Tecnica), fissate dalla relativa norma e/o necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti deve considerarsi sempre compresa nel canone.

### 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).

### **Attività straordinarie**

Le attività straordinarie sono costituite da:

1. attività di manutenzione a guasto necessarie al ripristino della normale funzionalità degli impianti;
2. attività di manutenzione a richiesta aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni degli impianti.

### **Modalità di remunerazione delle attività**

#### **Attività ordinarie**

Le attività ordinarie sono remunerate attraverso un canone mensile pari a 1/12 del canone annuo offerto.

Si precisa che 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.

Il canone annuo a base d'asta viene determinato in base alla consistenza impiantistica dell'i-esimo tipo di impianto gestito.

Esso è stato determinato moltiplicando il prezzo unitario annuo per l'i-esimo pezzo di impianto per il numero di pezzi presenti.

**Attività straordinarie**

Il servizio di manutenzione Impianti Antincendio non prevede alcun limite economico per la franchigia **Isc** a carico del Fornitore come determinato nel paragrafo "FRANCHIGIA MANUTENZIONE STRAORDINARIA".

Pertanto qualsiasi attività straordinaria inerente gli Impianti Antincendio é ricompresa nel corrispettivo del canone, ad eccezione delle seguenti casistiche:

- attività relative a manutenzione a guasto necessarie al ripristino della normale funzionalità degli impianti, rilevati dall'appaltatore in fase di sopralluogo iniziale;

- tutte le attività a richiesta aventi ad oggetto adeguamenti, nuove installazioni, modifiche ed integrazioni impiantistiche dell'esistente;

Tali attività straordinarie non ricomprese nel canone saranno remunerati mediante corrispettivo extra-canone **IEX** facendo riferimento a quanto indicato nel paragrafo "Quantificazione costi extra-canone".

Gli interventi di Efficientamento, Adeguamento Normativo e Riqualificazione Tecnologica offerti come proposta migliorativa in sede di offerta tecnica debbono essere effettuati a titolo gratuito.

### **Art 3.3.4 - MANUTENZIONE EDILE**

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza delle strutture e delle componenti edili presenti presso gli immobili oggetto dell'appalto di attività di verifica e monitoraggio nonché all'esecuzione di attività di ripristino.

Nello svolgimento di tale attività l'appaltatore deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Il servizio deve essere espletato con riferimento almeno alle strutture edili ed ai complementi alle strutture presenti e indicati nel seguente elenco:

A) Strutture edili:

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

B) Complementi alle strutture:

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

#### **- Attività ordinarie**

Le attività ordinarie sono le seguenti:

1. attività di manutenzione preventiva e programmata;

#### Attività di manutenzione preventiva e programmata

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

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che devono essere effettuate sulle singole strutture e componenti edili con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Allegato 3 al presente Capitolato.

L'Appaltatore, in sede di offerta tecnica propone eventuali migliorie sulle attività di manutenzione programmata in termini di frequenza delle attività e di assets aggiuntivi rispetto a quelli previsti dall'Allegato 3.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato nell'Allegato 3 o migliorative dell'Offerta Tecnica), fissate dalla relativa norma e/o necessaria a garantire una normale fruizione degli immobili deve considerarsi sempre compresa nel canone.

#### **Attività straordinarie**

Le attività straordinarie sono costituite da:

- 1.attività di manutenzione a guasto necessarie al ripristino della normale funzionalità delle strutture e delle componenti edili;
- 2.attività di manutenzione a richiesta aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni delle strutture e delle componenti edili;

#### Modalità di remunerazione delle attività

##### **Attività ordinarie**

Le attività ordinarie sono remunerate attraverso un canone mensile pari a 1/12 del canone annuo offerto.

Si precisa che nel pagamento del canone risultano sempre compresi i materiali di consumo e le attrezzature personali di lavoro per l'effettuazione delle attività previste nel canone stesso.

Il canone annuo a base d'asta viene determinato in base alla superficie dell'i-esimo immobile gestito. Esso è stato determinato moltiplicando i mq di superficie lorda complessiva per i prezzi unitari a mq.



**Attività straordinarie**

L'appaltatore deve eseguire tutti gli interventi e le attività di manutenzione straordinaria inerenti il sistema edificio-impianto oggetto dell'Appalto, fino all'importo massimo **ISC** come determinato nel paragrafo "FRANCHIGIA MANUTENZIONE STRAORDINARIA".

Pertanto qualsiasi attività straordinaria sulle opere edili fino all'importo massimo **ISC** é ricompresa nel corrispettivo del canone.

Per la rendicontazione dell'importo delle attività straordinarie ricomprese nel canone deve farsi riferimento a quanto indicato nel paragrafo "Quantificazione costi extra-canone", senza applicare il ribasso offerto in gara dall'Appaltatore per le attività extra-canone. Resta inteso che nella rendicontazione di tali attività straordinarie eseguite dal personale del presidio fisso, deve essere dedotto il costo della manodopera.

Gli interventi di Efficientamento, Adeguamento Normativo e Riqualificazione Tecnologica offerti come proposta migliorativa in sede di offerta tecnica debbono essere effettuati a titolo gratuito e dunque non potranno essere rendicontati per il raggiungimento dell'importo massimo **ISC**.

Eventuali ulteriori interventi di manutenzione straordinaria oltre tale importo massimo rendicontato **ISC**, saranno remunerati mediante corrispettivo extra-canone **IEX** facendo riferimento a quanto indicato nel paragrafo "Quantificazione costi extra-canone".

**Art 3.4 - FRANCHIGIA MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDILE ED IMPIANTISTICA.**

Il Fornitore deve eseguire tutti gli interventi e le attività di manutenzione straordinaria inerenti il sistema edificio-impianto oggetto dell'Appalto, fino all'importo massimo a base di gara **ISC = 479.686,16**

Canone servizio Manutenzione		Percentuali Isc	
a	Canone Servizi di Governo € 21.460,41	a% = <b>2%</b>	a x a% = € 429,21
b	Canone Servizi di Manutenzione Impianti € 157.144,60	b% = <b>30%</b>	b x b% = € 47.143,38
c	Canone Presidio di Manutenzione Impianti € 124.371,56	c% = <b>5%</b>	c x c% = € 6.218,58
d	Canone Servizi di Manutenzione Edile € 68.963,86	d% = <b>50%</b>	d x d% = € 34.481,93
e	Canone Presidio di Manutenzione Edile € 153.282,73	e% = <b>5%</b>	e x e% = € 7.664,14
<b>Totale Canone (a+b+c+d+e) € 525.223,16</b>		<b>€ 95.937,23 = C * 18,27%</b>	
		<b>Annuale</b>	<b>Globale</b>
durata contratto : anni		<b>1</b>	<b>5</b>
C	Importo a canone	€ 525.223,16	€ 2.626.115,80
I <sub>ex</sub>	importo Extra-canone : I <sub>ex</sub> = C * <b>20,00%</b>	<b>€ 105.044,63</b>	<b>€ 525.223,15</b>
Importo base di gara (I+i)		€ 630.267,79	€ 3.151.338,95
s	quota costi sicurezza per importo Extra-canone s = I <sub>ex</sub> * <b>4,00%</b>	€ 4.201,79	€ 21.008,95
Importo manutenzione straordinaria compresa nell'importo a canone			
Isc	=[(a x a%)+(b x b%)+(c x c%)+(d x d%)+(e x e%)] = <b>C * 18,27%</b>	<b>€ 95.937,23</b>	<b>€ 479.686,16</b>

Il valore dell'importo massimo **ISC** è pari alla somma dei valori derivanti dalle percentuali di seguito definite:

- ✓ 2% dell'importo del Canone a base d'asta Servizi di Governo
- ✓ 30% dell'importo dei Canoni a base d'asta Servizi di Manutenzione Impianti
- ✓ 50% dell'importo dei Canoni a base d'asta Servizi di Manutenzione Edile
- ✓ 5% dell'importo dei Canoni a base d'asta Presidi

Nell'offerta tecnica - sub criterio 5.3, il concorrente può offrire percentuali maggiori di quelle previste (sempre rispetto ai relativi importi a base d'asta) dalle quali scaturirà un maggiore importo **Isc** offerto per manutenzione straordinaria. Il punteggio assegnato al sub criterio 5.3 sarà direttamente proporzionale all'incremento percentuale offerto.

L'importo **ISC** così determinato, durante il Contratto non è oggetto di variazione economica (incremento/decremento) derivante dalle variazioni del canone annuale relativo ai Servizi che non necessitano dell'emissione di Atti Aggiuntivi.

Determinato l'importo massimo **ISC** come sopra indicato, eventuali ulteriori interventi di manutenzione straordinaria oltre tale importo, saranno remunerati mediante corrispettivo extra-canone **IEX**.

Gli interventi di manutenzione straordinaria ricomprese nel canone devono essere preventivamente approvati dall'Amministrazione mediante il processo autorizzativo identico a quello descritto nel paragrafo "Modalità di approvazione delle attività extra-canone".

Per la rendicontazione dell'importo delle attività straordinarie ricomprese nel canone deve farsi riferimento a quanto indicato nel paragrafo "Quantificazione costi extra-canone", senza applicare il ribasso offerto in gara dall'Appaltatore per le attività extra-canone. L'importo così rendicontato andrà ad erodere l'importo massimale forfettario **ISC**.

Gli interventi proposti non devono diminuire i parametri di comfort e il livello del servizio e la funzionalità degli impianti, né creare alcun tipo di disagio all'Amministrazione (se non espressamente e dettagliatamente proposto all'Amministrazione ed accettato dalla stessa).

Il Fornitore utilizzerà, per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria, materiali e strumenti di sua proprietà.

Tutti gli oneri derivanti dalla predisposizione e dall'attuazione del progetto per la realizzazione degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi nel canone dei servizi attivati.

Il Fornitore, ove previsto dalla normativa vigente, dovrà a sua cura e spese ottenere le certificazioni di legge o rilasciare, a seconda del caso, le idonee autocertificazioni di avvenuta esecuzione a regola d'arte e provvedere al collaudo, con la formula del così detto sistema "chiavi in mano". Se l'intervento necessita di autorizzazioni alla realizzazione da parte di Enti Amministrativi o Enti di controllo (Comuni, Province, Regioni, Enti Statali, VV.F, ISPESL, ASL, ecc.), il Fornitore deve farsi carico dell'espletamento delle relative pratiche autorizzative sostenendone i costi e sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità in merito, anche se la stessa Amministrazione risulti titolare delle suddette autorizzazioni. L'inizio delle opere di realizzazione dell'intervento è subordinato al rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie.

Analogamente a quanto già indicato per la manutenzione ordinaria, tutte le attività/interventi di Manutenzione Straordinaria, svolte durante la durata contrattuale, che prevedono la sostituzione di componenti e/o sotto componenti /apparecchiature necessitano che queste ultime abbiano caratteristiche tecniche uguali o migliori di quelle esistenti.

La sostituzione, in tal caso, deve essere concordata con il Direttore di Esecuzione del Contratto.

**Con la formulazione dell'offerta è accettata tra le parti la presente formulazione della definizione di "manutenzione", escludendo ogni controversia in materia.**

## 4 - Attività extra Canone

### Art 4.1 - Interventi e servizi extra-canone

Rientrano nell'ambito delle attività extra-canone IEX:

- le attività relative a manutenzione a guasto necessarie al ripristino della normale funzionalità degli impianti, rilevati dall'appaltatore in fase di sopralluogo iniziale;
- eventuali ulteriori interventi oltre l'importo massimo rendicontato di manutenzione straordinaria **ISC**;
- tutte le attività a richiesta aventi ad oggetto adeguamenti, nuove installazioni, modifiche ed integrazioni impiantistiche dell'esistente;
- interventi di Efficientamento, adeguamento normativo e riqualificazione tecnologica degli impianti ad esclusione di quelli offerti come proposta migliorativa in sede di offerta tecnica che debbono essere effettuati a titolo gratuito.
- richieste di personale aggiuntivo a quello previsto all'interno del servizio di presidio qualora con compensabili

Nell'ambito delle attività extra-canone sono riconosciuti i costi relativi:

- ✓ alla mano d'opera se al di fuori delle risorse di presidio e solo nel caso non si tratti di attività di conduzione, gestione e manutenzione che rientrano in ogni caso nel canone.
- ✓ ai materiali ed alla fornitura in opera per materiali non previsti nel canone di manutenzione. La posa di tali materiali sarà riconosciuta solo nel caso in cui non venga eseguita dal presidio.

### Art 4.2 - Quantificazione costi extra-canone

La remunerazione delle attività extra-canone sarà attuata nelle modalità "a misura", "in economia" o con rimborso a fattura come di seguito specificato.

#### Attività riconosciute "a misura" e "in economia"

Ai fini della quantificazione dei costi per attività riconosciute "a misura" e "in economia" l'Appaltatore dovrà osservare i seguenti principi per la formulazione del preventivo.

Dalla data di decorrenza del Contratto e fino alla scadenza dello stesso, al fine della valorizzazione delle opere compiute o materiali e manodopera, saranno utilizzati i seguenti prezziari:

#### **1) Prezziario Regione Lazio 2012 o successive edizioni;**

Ad integrazione ed in caso di carenza degli elenchi prezzi sopra riportati, potranno essere utilizzati, ove necessario, i seguenti prezziari:

#### **2) Prezziario DEI Recupero Ristrutturazione Manutenzione - Prezziario DEI Impianti Elettrici - Prezziario DEI Impianti Tecnologici - Prezziario DEI Nuove Costruzioni.**

L'edizione da utilizzare per i prezziari DEI sarà quella pubblicata nell'anno precedente.

In caso di carenza negli elenchi prezzi sopra riportati, dovranno essere effettuate le opportune Analisi prezzi.

Il ribasso offerto in gara dall'Appaltatore per le attività extra-canone sarà applicato a tutti i prezziari sopra menzionati.

#### Attività riconosciute a "Rimborso a fattura"

Nel caso di forniture franco destino di materiali non presenti in alcun prezziario riportato nel precedente paragrafo, previa specifica richiesta e autorizzazione dell'Amministrazione rilasciata per iscritto, sarà riconosciuto il costo d'acquisto sostenuto dall'Appaltatore comprovato da Fattura emessa nei suoi confronti dal subfornitore del bene, maggiorato come segue:

- del 15% per importi pari o inferiori a € 5.000,00 (I.V.A. esclusa);
- del 5 % per importi superiori a € 5.000,00 (I.V.A. esclusa).

Solo alle maggiorazioni sopra menzionate sarà applicato il ribasso offerto in gara dall'Appaltatore per le attività extra-canone.

Si precisa che il preventivo fornito per i materiali non presenti in alcun listino non è in alcun modo vincolante per l'Amministrazione che si riserva di valutarne l'economicità anche tramite specifiche indagini di mercato o richieste di preventivo ad altri operatori economici.

### **Tempistiche di redazione preventivi e programmazione dell'attività.**

A seguito della richiesta di preventivo da parte dell'Amministrazione, l'Appaltatore deve provvedere alla redazione del preventivo entro 2 giorni lavorativi.

Fermo restando quanto riportato al paragrafo "TEMPI DI INTERVENTO", il preventivo dovrà esplicitamente riportare anche le tempistiche stimate di completamento dell'intervento.

### **Art 4.3 - Modalità di approvazione delle attività extra-canone**

Gli interventi extra-canone vengono effettuati a seguito di una specifica richiesta da parte dell'Amministrazione secondo le procedure interne all'Amministrazione ed il processo di seguito descritto:

1) Il Referente dell'Amministrazione trasmetterà apposita **"Richiesta di intervento"** scritta al Referente dell'Appaltatore, con indicazione puntuale:

- della prestazione richiesta;
- dell'eventuale tempistica di attuazione dell'intervento;
- dell'eventuale computo metrico già elaborato dalla Committente.

2) Il Referente dell'Appaltatore dovrà trasmettere la **"Scheda Intervento - Manutenzione Straordinaria"** al Referente dell'Amministrazione entro i successivi **5 giorni lavorativi** dalla data di ricezione della richiesta contenente un preventivo dettagliato sulla base dei Listini contrattuali e/o del computo metrico elaborato dall'Amministrazione (con la formula del cosiddetto sistema "chiavi in mano"), dettagliando i costi dell'intervento ed i tempi di attuazione previsti, in osservanza di quelli indicati dall'Amministrazione.

In caso di interventi proposti direttamente dall'Appaltatore, lo stesso dovrà trasmettere la **"Scheda Intervento - Manutenzione Straordinaria"** senza che vi sia la richiesta di intervento da parte del Referente dell'Amministrazione a monte.

3) Il Referente dell'Appaltatore dovrà attendere la formale **"Autorizzazione Intervento"** redatta per iscritto da parte del Referente dell'Amministrazione, attivando l'intervento entro i termini indicati nel paragrafo TEMPI DI INTERVENTO- Attività extra canone.

4) L'Appaltatore dovrà eseguire le attività e dare comunicazione per iscritto dell'avvenuto completamento dell'intervento mediante la **"Scheda consuntivo intervento"** indicandone il costo consuntivo che non deve essere maggiore di quello preventivato ed autorizzato nei medesimi documenti, pertanto tale eventuale maggiorazione dei costi rimane a carico del Fornitore.

5) Il Referente dell'Amministrazione, dopo aver verificato la corretta esecuzione delle attività richieste, in conformità con quanto concordato tra le parti e quanto previsto dalle procedure interne dell'Amministrazione e dal contratto, e superato con esito positivo le attività di collaudo, dovrà trasmettere al Referente dell'Appaltatore l'attestato di regolare esecuzione per iscritto propedeutica alla fatturazione da parte dell'Appaltatore.

Si precisa che non saranno riconosciuti oneri legati ad eventuali interventi svolti in deroga al precedente processo di approvazione e gestione delle attività extra-canone.

Gli oneri relativi a sopralluoghi/rilievi necessari per la formulazione di preventivi sono a carico dell'Appaltatore.

Il modello da utilizzare per la redazione dei preventivi e dei consuntivi sarà fornito dalla Committente.

### **Consuntivazione delle attività extra canone**

Ai fini della consuntivazione dei servizi erogati, costituirà obbligo dell'Aggiudicatario redigere e inviare alla Committente con cadenza mensile un report in formato elettronico ("report di consuntivo") contenente le attività svolte per ogni servizio oggetto della fornitura, cui dovranno essere allegati, con riferimento al mese oggetto di rendicontazione, i seguenti documenti:

- Rapporto degli interventi extra-canone.
- Rapporto delle prestazioni orarie extra.

Tali documenti dovranno essere altresì generabili ed esportabili dal Sistema Informativo messo a disposizione dall'Appaltatore. Il documento dovrà inoltre riportare il riepilogo delle problematiche riscontrate durante il mese e le azioni correttive adottate o che si suggerisce alla Committente di adottare, nonché le indicazioni delle migliorie proposte per il mese successivo. Per ogni tipologia di impianto dovrà essere effettuato mensilmente un raffronto tra lo stato qualitativo alla presa in carico ed al momento della consegna del documento.

## **5 - Interventi di Efficientamento, Adeguamento Normativo e Riqualificazione Tecnologica**

L'Amministrazione richiede ad ogni concorrente di elaborare una serie di offerte migliorative di Efficientamento, Adeguamento Normativo e Riqualificazione Tecnologica che saranno oggetto di valutazione e punteggio da parte della commissione giudicatrice, come da disciplinare di gara.

**In particolare si richiede di proporre in sede di offerta tecnica la sostituzione delle lampade tradizionali presenti all'interno delle sedi con lampade a LED ad alta efficienza luminosa (lm/W).**

La distinta delle apparecchiature di illuminazione normale del complesso suddivise per palazzina, piano e destinazione d'uso viene riportata in maniera indicativa nell'Allegato 1 al capitolato.

Si intende che nel caso di plafoniere esistenti non compatibili con le nuove lampade LED la sostituzione offerta dovrà intendersi estesa alla relativa armatura e alimentatori.

I lavori previsti nell'offerta tecnica dovranno essere conclusi entro 36 mesi dalla stipula del contratto, Tutti gli interventi proposti dalla ditta in sede di gara, potranno essere realizzati solo dopo aver conseguito il benestare dell'Amministrazione stessa, infatti ciascuna miglioria proposta e riportata nell'Offerta Tecnica è vincolante per il concorrente ma non per l'Amministrazione che, a parità di valorizzazione, si riserva di traslare le migliori offerte, così pure come richiederne la realizzazione su immobili diversi da quelli eventualmente proposti, ma sempre all'interno di quelli oggetto dell'appalto.

Tali opere, potranno pertanto subire modifiche in base alle effettive e mutate esigenze dell'Amministrazione; eventuali oneri aggiuntivi saranno opportunamente compensati nell'ambito dell'appalto con un importo **IEX**.

Ovviamente gli interventi di Efficientamento, Adeguamento Normativo e Riqualificazione Tecnologica offerti come proposta migliorativa in sede di offerta tecnica debbono essere effettuati a titolo gratuito e dunque non potranno essere rendicontati con un importo **IEX**.

## 6 - Tempi di intervento

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

- **Interventi programmabili:** In caso di presenza di una anomalia (dovuta a guasto o a usura) il fornitore è tenuto ad intervenire in un tempo concordato formalmente con il responsabile dell'Amministrazione, effettuando la riparazione e riportando l'immobile e le sue componenti alle condizioni di funzionalità precedenti l'anomalia.

- **Interventi indifferibili:** La necessità della manutenzione riparativa può essere connessa a circostanze fisiologiche o contingenze che possono impedire o ridurre in maniera significativa il regolare svolgimento dell'attività all'interno dell'immobile o la funzionalità del sistema edificio nel suo complesso, per cui il fornitore è tenuto all'immediato ripristino delle disfunzioni al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività e la funzionalità degli impianti.

Sarà ad insindacabile giudizio del Responsabile dell'Amministrazione la valutazione sulla programmabilità e sulle priorità degli interventi o la loro indifferibilità.

La presa in carico di tutti gli interventi a guasto indifferibili (emergenza/urgenza) risolvibili da parte del personale di presidio dovrà essere effettuata entro i tempi previsti in seguito a meno di diversa disposizione da parte del responsabile dell'Amministrazione. Il personale di presidio dovrà essere dotato di automezzo per poter effettuare interventi di qualsiasi natura nelle sedi dell'Amministrazione.

Negli altri casi il tempo massimo di intervento per le attività di manutenzione a guasto è pari a 12 ore naturali e consecutive per tutti gli interventi per cui si rende necessaria una professionalità differente rispetto a quelle previste per il presidio (esempio tecnici antincendio).

In generale il fornitore metterà a disposizione dell'Amministrazione la propria capacità organizzativa - operativa per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi, svolgendo tutte le prestazioni integrative e accessorie necessarie.

Le tempistiche previste variano in funzione della tipologia di attività, dell'urgenza e della presenza nella sede di personale di presidio dell'Appaltatore. Di seguito sono riportate le possibili casistiche.

### **Attività a canone**

#### Sito con presidio:

- Richiesta normale: inizio intervento entro 1 ora lavorativa dal ricevimento della richiesta.
- Richiesta di urgenza/emergenza: inizio intervento entro 15 minuti dal ricevimento della richiesta.

#### Siti senza presidio / fuori orario di presidio

- Richiesta Normale: inizio intervento entro 1 giorno lavorativo dal ricevimento della richiesta.
- Richiesta d'urgenza e di emergenza: inizio intervento entro 1 ora naturale dal ricevimento della richiesta.

### **Attività extra-canone**

- Richiesta normale: inizio intervento entro 2 giorni lavorativi dall'approvazione del preventivo ovvero entro la tempistica indicata nel preventivo.

## **7 - Referente dell'Appaltatore e strumenti di coordinamento**

L'Appaltatore dovrà nominare un Referente (dovrà essere in possesso di laurea quinquennale in ingegneria con almeno 2 anni di esperienza in mansioni di coordinatore operativo) che dovrà garantire la corretta esecuzione delle prestazioni con riferimento a tutte le sedi.

L'eventuale sostituto del Referente dell'Appaltatore dovrà essere in possesso delle medesime qualifiche professionali.

L'Appaltatore dovrà procedere alla individuazione di uno o più sostituti del Referente dell'Appaltatore in possesso delle medesime qualifiche in maniera tale da garantire una copertura di reperibilità 24 h per 365 gg/anno per il coordinamento di tutte le attività a richiesta o di sensibilità rilevante.

Il referente dovrà essere presente nella sede di Via delle Pisane per un minimo di 6 ore settimanali.

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 dell'Amministrazione;

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 all'Appaltatore.

### **Art 7.1 - Coordinamento delle attività**

L'Appaltatore, nella persona del Referente, è tenuto a partecipare alle riunioni di coordinamento indette dalla Committente che avranno cadenza almeno mensile e saranno finalizzate a garantire la cooperazione e il coordinamento tra il personale dell'Amministrazione, dell'Appaltatore e gli altri soggetti coinvolti a vario titolo nella manutenzione e gestione dell'Edificio.

Qualora richiesto dalla Committente alla luce della specificità degli argomenti oggetto di discussione (ad es. interventi altamente specialistici), l'Appaltatore dovrà assicurare anche la partecipazione del proprio personale tecnico specialistico.

Delle predette riunioni sarà redatto apposito Verbale di coordinamento delle attività da sottoscrivere congiuntamente.



## 8 - Prescrizioni generali

Si riportano di seguito le prescrizioni generali per l'esecuzione dell'appalto.

### Art 8.1 - Modalità operative

L'Appaltatore:

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

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

- ✓ siano usate e mantenute in modo da evitare accidentali versamenti al suolo o altre situazioni di pericolo per l'ambiente;
- ✓ arrechino il minore disturbo sonoro al personale della Committente eventualmente presente in loco.

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

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

L'Amministrazione si riserva di apportare modifiche, alle modalità di esecuzioni delle prestazioni, dandone congruo preavviso all'Appaltatore. Le modalità di esecuzione potranno essere congiuntamente riviste anche su proposta dello stesso Appaltatore.

Inoltre l'Amministrazione si riserva di chiedere al Fornitore di utilizzare prodotti o modulistica specifica, da essa messi a disposizione, a supporto della gestione delle attività.

### Art 8.2 - Personale dell'Appaltatore

Entro 15 gg dalla stipula del contratto l'Appaltatore dovrà anticipare all'Amministrazione 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. Si ricorda che tale documentazione sarà parte integrante del Verbale di Consegna degli impianti.

In caso di variazione/sostituzione di personale, l'Appaltatore 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.

Ogni operatore dell'Appaltatore, dovrà essere munito di tesserino di identificazione con fotografia, ben visibile.

L'Appaltatore dovrà adottare, nell'espletamento dei servizi, procedimenti e cautele di qualsiasi genere, atti a garantire l'incolumità degli addetti e di terzi, nonché ad evitare danni ai beni della 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 Stazione Appaltante si riserva, pertanto, il diritto di verificare il rispetto delle norme poste a presidio della sicurezza dei lavoratori.

Si evidenzia che nessun rapporto di lavoro viene a stabilirsi tra l'Amministrazione 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 irrepreensibilità e possedere requisiti personali quali puntualità, discrezione, cortesia e flessibilità.

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 comunicare informazioni tecniche con i dipendenti dell'Amministrazione diversi dal personale incaricato alla gestione tecnica del contratto.

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

### **Art 8.3 - Oneri a carico dell'Appaltatore**

In aggiunta agli oneri altrove specificati, sono a carico dell'Appaltatore:

- l'ottenimento delle autorizzazioni comunali per l'esecuzione delle attività a canone e/o extracanone (es. occupazione suolo pubblico per gli interventi manutentivi sulle 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 trasporto 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.

### **Art 8.4 - Gestione dei rifiuti**

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

I rifiuti prodotti dalla manutenzione non potranno mai e per nessuna ragione essere depositati in maniera temporanea presso gli immobili dell'Amministrazione.

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

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.

Deve essere documentata presso la P.A. la presenza di sistemi attivi per l'applicazione delle misure di gestione ambientale e lo svolgimento della formazione prevista. Si presume conforme ai requisiti sulle procedure inerenti le misure di gestione ambientale l'organizzazione che possiede un sistema di gestione ambientale riferito all'oggetto dell'appalto e includente le misure richieste, registrato in base al regolamento EMAS (da ultimo Reg. CE n. 1221/2009) o certificato secondo la norma ISO 14001 o equivalente.

### **Art 8.5 - Personal computer da conservare c/o la sede di Via della Pisana 1301**

L'Appaltatore dovrà disporre di un personale computer presso la sede di Via della Pisana 1301 per la gestione di tutte le attività il cui accesso sarà messo a disposizione anche della Committente per l'utilizzo e la verifica dei relativi contenuti.

L'Appaltatore dovrà disporre, anche su personal computer conservato c/o la sede Via della Pisana 1301, tutte le normative cogenti o volontarie collegate all'appalto, agli impianti presenti nelle sedi, ai servizi previsti ed alle relative modalità operative di esecuzione degli stessi.

#### **Art 8.6 - Cessione locali uso esclusivo dell'Appaltatore**

Al fine di garantire idonei spazi di lavoro nella sede di Via della Pisana 1301, a seguito della stipula del contratto sarà formalizzata, attraverso il Verbale di consegna, il conferimento di alcune aree dalla Committente all'Appaltatore.

La Committente consegnerà all'Appaltatore, che accetterà nello stato di fatto in cui si troveranno, i locali che saranno meglio definiti nel verbale di cui sopra, affinché se ne serva gratuitamente per l'uso e la durata del presente contratto. L'Appaltatore sarà obbligato ad usare il bene allo scopo della corretta organizzazione del servizio e si impegnerà a non concedere l'uso dello stesso a terzi senza il consenso del Committente. Alla scadenza concordata, l'Appaltatore sarà obbligato a restituire alla Committente il bene pienamente disponibile e nello stato di fatto in cui si trovava al momento della consegna.

L'Appaltatore si assume la piena responsabilità circa l'utilizzo, la conformità normativa e la destinazione d'uso dei locali affidati dalla Committente e per quanto non previsto nel presente contratto le parti si rimettono esclusivamente alle norme del capo XIV (articoli 1803/1812) del Codice Civile.

## **9 - Adempimenti in materia di Salute e Sicurezza sui luoghi di lavoro**

### **Art 9.1 - Informazione e formazione dei lavoratori e DPI**

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

### **Art 9.2 - Informazione sui rischi specifici**

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

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

La Stazione Appaltante, al fine di fornire informazione sul rischi, allega il DUVRI.

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

### **Art 9.3 - Piano operativo di sicurezza**

L'Appaltatore dovrà predisporre un Piano Operativo di Sicurezza ai sensi del D.lgs. 81/08 che recepisca integralmente tutte le informazioni fornite dalla Stazione Appaltante (la redazione del POS dovrà essere effettuata anche in occasione di eventuali aggiornamenti o nel caso in cui la Stazione Appaltante rediga DUVRI specifici per attività complesse).

Copia del Piano di Sicurezza dovrà essere consegnata al Responsabile della Sicurezza ed ai Rappresentanti dei Lavoratori dell'Appaltatore, nonché al Responsabile del Procedimento/Direttore dell'Esecuzione prima dell'inizio delle attività.

## 10 - Penali

In caso di mancato rispetto dei livelli di servizio previsti dal presente capitolato, oltre ai casi previsti dalla normativa vigente, l'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare le penali indicate nella tabella seguente direttamente o a seguito di segnalazione scritta:

Ambito	Inadempimento	Importo Penale
Presa in consegna/riconsegna impianti	Ritardo nella redazione e sottoscrizione del verbale di presa in consegna degli impianti della sede.	350€/giorno naturale
Presidio	Difformità rispetto l'orario o ai requisiti del personale previsti da capitolato	200€/ora di difformità
Dotazioni del personale	Utilizzo divisa, DPI, dotazioni di misurazione, cartellino aziendale	350€/singolo inadempimento
Manutenzione programmata	Ritardo nell'esecuzione delle attività pianificate per il mese di manutenzione programmata	350€/giorno naturale
Manutenzione a guasto	Mancato adempimento rispetto a manutenzioni a guasto e/o deperimenti/deterioramenti emersi durante le visite ispettive dell'amministrazione	350€/evento
Preventivazione	Ritardo nella presentazione del preventivo secondo quanto previsto da capitolato	200€/giorno (lavorativo)
Tempi di intervento	Ritardo per manutenzione a guasto, reperibilità ed attività a richiesta	50€ /ora naturale
Reportistica	Ritardi nella consegna oltre i termini indicati nel capitolato.	350€ /giorno (lavorativo)
Anagrafica impianti e compliance normativa	Ritardo nella consegna dell'Anagrafica Tecnica e dei successivi interventi di Aggiornamento oltre i termini indicati nel capitolato.	150€/giorno (lavorativo)
Sistema Informativo	Ritardo nei tempi di rilascio del Sistema oltre i termini indicati nel capitolato.	350 €/giorno (lavorativo)
Inserimento richieste Service Desk	Ritardo nell'inserimento della richiesta di intervento all'interno del sistema informativo da parte del Service-Desk	50 €/ora naturale
Redazione Piano Operativo di Sicurezza	Ritardo nella redazione del Piano Operativo della Sicurezza	350€/giorno naturale
Gestione rifiuti	Stoccaggio o gestione impropria dei rifiuti	350 €/inadempimento
Attività extra-canone a richiesta	Ritardo dei tempi di intervento indicati nel preventivo	200€/giorno (lavorativo)
Interventi di Efficientamento energetico, Adeguamento Normativo e Riqualificazione Tecnologica	Ritardo nel completamento degli interventi di Efficientamento Adeguamento Normativo e Riqualificazione Tecnologica proposti nell'offerta economica oltre i 36 mesi indicati nel capitolato.	500€/giorno (lavorativo)

Nel caso che uno o più inadempimenti nello svolgimento delle prestazioni comportino una penale complessiva superiore al 10% del valore contrattuale annuale, oltre alla penale, potrà applicarsi la risoluzione di cui al Capitolato Speciale d'Appalto.

In ogni caso l'applicazione delle penali contrattuali non esaurisce il diritto dell'Amministrazione al risarcimento del maggior danno eventualmente subito.

## **11 - Variazione nell' erogazione dei Servizi**

### **Art 11.1 - Riduzione delle prestazioni**

L'Amministrazione si riserva espressamente la facoltà di ridurre uno o più servizi nel complesso delle prestazioni oggetto dell'Appalto, complessivamente sino al d'obbligo, ed anche oltre, se e per quanto ammesso dalla normativa, senza che l'Appaltatore possa sollevare eccezioni di sorta.

L'Amministrazione può in particolare escludere, a suo insindacabile giudizio, in tutto o in parte uno o più immobili, porzioni di immobili, o impianti dall'oggetto delle prestazioni, anche per un periodo di tempo determinato, sino al quinto d'obbligo senza che l'Appaltatore possa sollevare eccezioni di sorta.

I casi sopra descritti, in via esemplificativa, ma non esaustiva, possono seguire ad indisponibilità o dismissioni a qualsiasi titolo ed a cessazione di utilizzazione ovvero alla necessità di eseguire interventi di manutenzione straordinaria nonché di ristrutturazione che comportino il restituzione degli immobili all'Amministrazione. Possono essere richiesti dall'Amministrazione riduzioni delle prestazioni, sia come orario che come giorni, che come parzializzazione dei servizi, in tutti questi casi si provvederà ad una proporzionale riduzione dell'importo contrattuale.

Anche in caso di diminuzione del servizio erogato l'Appaltatore è obbligato ad assoggettarsi alle stesse condizioni contrattuali senza avere diritto a qualsivoglia compenso o indennizzo.

In caso di riduzione, il compenso, calcolato secondo gli indici di prezzo offerti e previsti nel presente Capitolato, dovuto all'Assuntore è proporzionalmente ridotto nella misura pari al decremento della prestazione. La definizione puntuale del compenso contrattuale da erogare all'Assuntore in seguito alle variazioni sopra indicate, è effettuata in sede di approvazione del consuntivo dell'esercizio di riferimento con i tempi e le modalità indicate nel presente Capitolato.

Saranno tuttavia riconosciuti all'Appaltatore gli oneri per eventuali investimenti sostenuti, purché preventivamente autorizzati dall'Amministrazione e dedotto il quinto d'obbligo, per la parte non già ammortizzata. Il passaggio avverrà a seguito di apposito verbale di variazione di consistenza.

### **Art 11.2 - Estensione delle prestazioni**

All'amministrazione è riservata, altresì, la facoltà di estendere le prestazioni, segnatamente, ed in via esemplificativa, ma non esaustiva:

- aggiungendo nuovi immobili, porzioni di immobili o impianti a quelli originariamente indicati a contenuto dell'Appalto e comunque incrementandola volumetria complessiva degli immobili e relative pertinenze, oggetto del presente Appalto;
- aggiungendo servizi complementari e/o integrativi rispetto a quelli di contratto, nel quinto d'obbligo, senza che l'Appaltatore possa sollevare eccezioni di sorta.

Il compenso per le nuove prestazioni sarà calcolato per via per analogia con altre prestazioni già in essere o analitica qualora non fosse possibile una determinazione attendibile per analogia.

Il passaggio avverrà a seguito di apposito verbale di variazione di consistenza.

## 12 - Revisione dei prezzi

Ai sensi del Art. 106.c 1 del D.lgs. 50/2016 le variazioni di un prezzo unitario in aumento o in diminuzione verranno effettuate qualora il relativo prezzo corrente vari oltre il dieci per cento rispetto al prezzo originario, solo per l'eccedenza rispetto al dieci per cento rispetto al prezzo originario e comunque in misura pari alla metà.

A semplificazione della procedura di revisione prezzi si assume, convenzionalmente, che il corrispettivo della manodopera verrà adeguato, sia in aumento che in riduzione, in rapporto alle variazioni percentuali che interverranno sul prezzo in funzione dei seguenti parametri:

Manodopera/costo orario: Il costo vivo della manodopera, al netto della quota ribassata per spese generali ed utili d'impresa, verrà adeguato in rapporto alle variazioni percentuali che interverranno:

- per il personale di presidio impiantistico:

sul **costo medio orario per il personale dipendente da imprese dell'industria metalmeccanica privata e della installazione di impianti**, con riferimento al costo orario per operai di V° livello, pubblicato periodicamente con D.D. del MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI.

- per il personale di presidio edile:

sul **costo medio orario per il personale dipendente delle imprese edili ed affini**, con riferimento al costo orario per operai di III° livello, pubblicato periodicamente con D.D. del MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI per la zona di Roma.

Si precisa che i prezzi iniziali di riferimento a base delle revisioni prezzi sono quelli indicati nell'Allegato 2 al presente capitolato.

Al termine di ogni anno di servizio, appena disponibili tutti i dati necessari, si procederà al conguaglio dei servizi effettivamente prestati e all'aggiornamento dei prezzi, contestualmente alla liquidazione dell'ultima rata.

## 13 - Liquidazione del compenso

I pagamenti relativi a tutte le prestazioni avverranno dietro presentazione di regolari fatture, preventivamente autorizzate dall'Amministrazione, in base ai servizi effettivamente resi ed in relazione alla eventuale variazione prezzi:

La fatturazione del corrispettivo annuale avverrà in 6 rate bimestrali come segue:

- le prime cinque rate con importo pari ad 1/6 dell'importo contrattuale e la sesta rata con importo pari ad 1/6 dell'importo contrattuale e conguaglio;
- per gli anni successivi: le prime cinque rate con importo pari ad 1/6 dell'importo complessivo dell'anno precedente e la sesta rata con importo pari ad 1/6 dell'anno precedente e conguaglio;

In caso di significative variazioni in diminuzione della revisione prezzi, si procederà sulla base di una nuova previsione di spesa, con i dati disponibili al momento delle singole fatturazioni;

Le rate annue per interventi extra-canone, al netto della quota ribassata, sono contrattualmente fisse e non soggette a revisione prezzi, né a conguagli. Saranno pagate con le medesime scadenze dei servizi di cui al punto precedente.

Ovviamente tutti gli interventi offerti come proposta migliorativa in sede di offerta tecnica debbono essere effettuati a titolo gratuito e non saranno dunque remunerati.

## **14 - Elenco Allegati**

- ALLEGATO 1 - DESCRIZIONE SEDE DI VIA DELLA PISANA
- ALLEGATO 2 - IMPORTI UNITARI E COSTRUZIONE CANONE
- ALLEGATO 3 - ELENCO ATTIVITA' DI MANUTENZIONE PROGRAMMATA

L'impresa si obbliga ad eseguire il Servizio di cui appresso alle condizioni stabilite nel presente "Capitolato" e dichiara di aver preso conoscenza di tutte le circostanze che possono aver influito sulla determinazione del prezzo e di aver giudicato il prezzo offerto remunerativo rispetto alla prestazione del Servizio da eseguire e tale da consentire l'offerta presentata.

Il Responsabile Unico del Procedimento  
Ing. Augusto EVANGELISTA



## **ALLEGATO 1 – DESCRIZIONE SEDE DI VIA DELLA PISANA.**

Si riporta di seguito una descrizione dimensionale ed impiantistica della sede di via della Pisana Via della Pisana, 1301 Roma

A seguire si riporta la distinta delle superfici e delle destinazioni d'uso distinte per palazzine del complesso, si riportano inoltre le planimetrie dei vari piani del complesso con evidenziate le destinazioni d'uso.

Tutte le planimetrie riportate, non sono documenti contrattuali ma costituiscono solo una facilitazione per la comprensione da parte del concorrente.

## Descrizione della Sede del Consiglio regionale del Lazio

### INQUADRAMENTO GENERALE

La sede del Consiglio regionale del Lazio si trova a Roma in Via della Pisana 1301, due chilometri oltre il Grande Raccordo Anulare, facilmente accessibile per chi proviene dagli altri comuni del Lazio. Il complesso di edifici in stile modernista è stato progettato e costruito nel 1967-69 dall'architetto Attilio Lapadula per il collegio dei Missionari Scalabriniani.

Nel 1973 l'assemblea Regionale del Lazio, acquisì gli edifici e vi instaurò la nuova sede del Consiglio Regionale.

Si tratta di un complesso edilizio articolato in più 'palazzine comunicanti e collegate tra di loro come se fossero un unico corpo di fabbrica

La varie palazzine ospitano l'Ufficio di Presidenza, le Commissioni e le sedi dei gruppi politici, la biblioteca, l'amministrazione, i servizi tecnici, la banca e i servizi comuni. Una nuova e funzionale Aula consiliare, dotata di tecnologie moderne, permette lo svolgimento efficace del lavoro legislativo.

Vicino alla Aula Consiliare, la Sala Mechelli ospita convegni, conferenze, seminari ed altri eventi. Il complesso è circondato da una vasta area verde di 20 ettari denominata "Parco della pace - Yitzhak Rabin", in onore dello statista israeliano ucciso nel 1995. Per coloro che raggiungono la sede in auto sono a disposizione ampi parcheggi.



Figura 1

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva delle caratteristiche fisiche delle varie Palazzine che compongono il complesso in esame

SINTESI CARATTERISTICHE PALAZZINE CONSIGLIO REGIONALE DEL LAZIO			
N	IDENTIFICATIVO	SUPERFICIE LORDA (mq)	VOLUME LORDO (mc)
1	Palazzina A	5444	19054
2	Palazzina B	3259	11407
3	Palazzina C	2602	9107
4	Palazzina D	4015	14053
5	Palazzina E	1578	5523
6	Palazzina F	1578	5523
7	Palazzina G	1578	5523
8	Palazzina H	1318	4613
9	Palazzina I	1462	5117
10	Palazzina L	920	3220
11	Palazzina M	1189	4162
12	Collegamento	1194	4179
13	Presidenza	4709	16482
14	Tensostruttura	790	2765

Figura 2

Si riporta di seguito lo schema distributivo del complesso da cui se ne ricava la visione sinottica dello stesso e l'ubicazione relativa delle singole palazzine che lo costituiscono.



Figura 3

#### CARATTERISTICHE SINGOLE PALAZZINE:

Le palazzine sono tutte accessibili da un corridoio comune e sono tutte composte prevalentemente da uffici, aree tecniche specifiche e relativi servizi igienici.

**PALAZZINA A:** Costituita da un piano sub-terra e dal piano terra. Al piano terra troviamo la sala consiliare a doppia altezza, la sala convegni, gli uffici di piano, il bar. Nel piano sub-terra sono presenti il foyer dell'Aula consiliare, la buvette (solamente in occasione di riunione consiliare), gli uffici dell'aula, i locali destinati ad accogliere l'Agenzia della Banca Unicredit, la biblioteca e gli uffici della biblioteca, archivi, depositi ed una autorimessa. E' presente inoltre la Cabina elettrica di trasformazione BT-MT. Al secondo piano sub terra (interrato) è presente l'archivio dell'aula consiliare.

**PALAZZINA B:** Costituita da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato. Al piano terra ed ai due superiori sono presenti uffici. Nel piano seminterrato sono presenti i seguenti ambienti: il centro copie, l'infermeria ed alcune stanze adibite ad uffici.

**PALAZZINA C:** Costituita da tre piani sub-terra e dal piano terra. Al piano terra ed al primo sub-terra sono presenti uffici. Al secondo piano sub-terra, il magazzino della cancelleria e gli uffici. Al terzo piano sub-terra è presente un archivio. Adiacente la palazzina C al terzo piano sub-terra è presente la centrale termica.

**PALAZZINA D:** Composta da due piani fuori terra, un piano terra e da due piani sub-terra. Al piano terra ed ai due superiori sono presenti uffici. Al primo piano sub-terra è presente la mensa. Al secondo piano sub-terra è presente la cucina.

**PALAZZINA E:** Composta da tre piani fuori terra e da un piano interrato. Al piano terra ed ai due superiori sono presenti uffici. Al piano interrato sono presenti archivi.

**PALAZZINA F:** Composta da tre piani fuori terra e da un piano interrato. Al piano terra ed ai due superiori sono presenti uffici. Al piano interrato sono presenti archivi.

PALAZZINA G: Composta da tre piani fuori terra e da un piano interrato. Al piano terra ed ai due superiori sono presenti uffici. Al piano interrato sono presenti archivi.

PALAZZINA H: Costituita da piano terra da un piano sub-terra e da un piano interrato. Al piano terra e sub-terra sono presenti uffici. Al piano interrato è presente un locale archivio per le schede elettorali.

PALAZZINA I: Costituita da un piano terra, un piano interrato e parte di un piano superiore. I due piani fuori terra sono destinati ad uffici. Il piano interrato è destinato ad archivio, in cui è presente un impianto di spegnimento a gas.

PALAZZINA L: Costituita da tre piani sub-terra. Al terzo piano sub-terra sono presenti uffici con attigua casa del custode, negli altri due piani sono presenti uffici.

PALAZZINA M: Costituita da piano terra e da un piano sub-terra. Su entrambi i piani sono presenti uffici

COLLEGAMENTO: Costituita da piano terra e da un piano interrato. Il piano terra costituisce il collegamento tra le varie palazzine. Il piano interrato è destinato ad archivio, in cui è presente un impianto di spegnimento a gas.

PRESIDENZA: Di nuova costruzione è costituita da due piani fuori terra e uno interrato. Piano terreno sono presenti gli uffici di un Vice Presidente, gli uffici dei Consiglieri Segretari del Consiglio regionale, le loro segreterie e le sale riunioni. Al primo piano sono presenti le stanze del Presidente del Consiglio regionale, di un Vice Presidente, gli uffici di gabinetto, le segreterie e le sale riunioni. Nel piano interrato sono presenti i seguenti ambienti: archivi, depositi ed autorimessa.

TENSOSTRUTTURA: Costituita dal solo piano terra è composta da una struttura in metallo, tamponata con pannelli prefabbricati isolanti ed ignifughi. Sono presenti uffici.

Si riporta di seguito la distinta delle superfici e delle relative destinazioni d'uso del complesso divise per palazzine e per piano:

CONFERENZE BIBLIOTECA CENTRALE TERMICA CABINA ELETTRICA BT-MT	ARCHIVI GARAGE UFFICI	QUOTA -10.50	QUOTA -7.00	QUOTA -3.50	QUOTA 0.00	QUOTA +3.50	QUOTA +7.00	superfici
Palazzina A			172.01	1271.52 408.06 136.72 574.82	1545.09 1336.23			5444.45
Palazzina B				1009.57	747.40	750.97	750.97	3258.91
Palazzina C		342.68 147.60	235.60 227.50	788.28	860.43			2602.09
Palazzina D			1040.08	740.61	769.46	732.54	732.54	4015.23
Palazzina E				200.42	471.90	452.59	452.59	1577.50
Palazzina F				200.42	471.90	452.59	452.59	1577.50
Palazzina G				200.42	471.90	452.59	452.59	1577.50
Palazzina H			475.51	456.47	386.07			1318.05
Palazzina I				635.15	638.37	188.65		1462.17
Palazzina L		369.02	275.57	275.57				920.16
Palazzina M				590.67	598.58			1189.25
Collegamento				497.05	697.09			1194.14
Presidenza				711.3 807	1615.90	1575.23		4709.43
Tensostruttura				789.83				789.83
<b>SUPERFICI TOTALI</b>		<b>859.30</b>	<b>2426.27</b>	<b>10293.88</b>	<b>10610.32</b>	<b>4605.16</b>	<b>2841.28</b>	<b>31636.21</b>
<b>GARAGE</b>				1286.12				1286.12
<b>CENTRALE TERMICA</b>		147.60						147.60
<b>CABINA ELETTRICA BT-MT</b>				136.72				136.72
<b>ARCHIVI</b>		342.68	883.12	2540.46				3766.26
<b>CONFERENZE BIBLIOTECA</b>				408.06	1336.23			1744.29
<b>UFFICI</b>		369.02	1543.15	5922.52	9274.09	4605.16	2841.28	24555.22

Figura 4

## SCHEMA IMPIANTISTICO ELETTRICO

### *Impianti Cabina elettrica di trasformazione MT-BT*

Il complesso è alimentato elettricamente da una fornitura in media tensione, trasformata da una Cabina elettrica di trasformazione media tensione - bassa tensione, situata in palazzina A piano -1 in prossimità del garage.

Informazioni essenziali riguardo le apparecchiature di media tensione della cabina sono le seguenti:

La cabina di trasformazione *MT-BT* risulta essere adeguata alla norma Cei 0-16 Ed.III ed è del tipo protetto con apparecchiature isolate in Gas Sf6:

1. Scomparto di Arrivo MT 20 kV con sezionatore rotativo isolato in aria e interruttore in Gas Sf6 con relè di protezione di tipo indiretto AbbRef 601 50-51-51N
2. Scomparto protezione Trasformatore 1 con sezionatore isolato in aria e interruttore in Gas Sf6 con relè di tipo diretto 50-51
3. Scomparto protezione Trasformatore 2 con sezionatore isolato in aria e interruttore in Gas Sf6 con relè di tipo diretto 50-51
4. Numero 2 Trasformatori in resina 20000/400 V - 1250 KVA Vcc 6% parallelabili.

**Si precisa che la conduzione e manutenzione della cabina elettrica di trasformazione MT-BT e dei relativi quadri elettrici ivi contenuti non è oggetto del presente appalto**

Dal quadro generale di bassa tensione posto nello stesso locale si alimentano tutte le utenze delle varie palazzine, fornite ognuna di un quadro elettrico generale di piano dove sono installate le apparecchiature per la protezione dei circuiti luce ed FM.

Per tutti gli impianti elettrici a valle della Cabina elettrica di trasformazione MT-BT l'Appaltatore dovrà garantire i servizi di Presidio, manutenzione e gestione.

### Impianto di illuminazione:

Si riporta di seguito in maniera indicativa la distinta delle apparecchiature di illuminazione normale del complesso suddivise per palazzina, piano e destinazione d'uso:

PALAZZINA	PIANO	CORRIDOI		UFFICI		BAGNI		VANO SCALA	
		N°	LAMPADA	N°	LAMPADA	N°	LAMPADA	N°	LAMPADA
Corridoio dal Bar alla palazzina H	0,00	72	2XPLL55W applique						
A	-3,50 Aula	18	2x42w faretti	76	2x42w faretti	4	2x2PLL55W		
		8	16w alogena bispina faretti	30	7w faretti segnapasso	5	55w alogena bispina faretti		
		26	1x120w alogena applique	7	neon 58w				
		18	PAR30 da 75w faretti	9	neon 36w				
	-3,50 Bouvette			27	2x42w faretti	13	attacco E27		
	0,00 Aula	3	2X42w 4pin faretti	25	2X42w 4pin faretti			2	2x2PLL55W
	0,00 Mechelli			46	2X42w 4pin faretti				
	0,00	21	2XPLL55W applique	20	neon 2x36w	1	neon 2x36w		
		18	75w ioduri metallici applique	28	neon 4x18w	2	2X26w 4pin		
		8	2X26w 4pin applique	12	2X26w 4pin faretti	10	neon 1x18w		
						4	attacco E27		
B	-3,50	21	neon 4x18w	40	neon 2x36w	4	neon 1x18w	2	neon 2x36w
				7	neon 4x18w	1	neon 1x36w		
				1	neon 2x58w	1	neon 1x58w		
	0,00	16	2XPLL36W	36	neon 2x36w	4	neon 1x18w	2	neon 2x36w
		2	neon 4x18w	51	16w alogena bispina faretti	1	neon 2x18w		
				1	neon 1x36w	2	2X26w 4pin		
				2	2X26w 4pin				
	3,50	16	2XPLL36W	34	neon 4x18w	7	2X18w 4pin faretti	2	neon 2x36w
				35	16w alogena faretti				
	7,00	16	2XPLL36W	40	neon 2x58w	15	2X18w 4pin faretti	2	neon 2x36w
				30	16w alogena faretti				
C	0,00	6	2XPLL55W applique	45	neon 4x18w	4	24w 4pin		
		5	neon 4x18w	15	16w alogena faretti	2	neon 2x36w		
						2	neon 4x18w		
						3	neon 2x18w		
						5	2X18w 4pin faretti		
	-3,50	34	neon 4x18w	63	neon 4x18w	11	2X24w 4pin faretti		
						4	neon 2x18w		
						1	neon 1x36w		
	-7,00	15	neon 4x18w	48	neon 4x18w	1	neon 4x18w		
						8	neon 2x18w		
	-10,50	8	neon 4x18w	18	neon 4x18w	7	neon 2x18w		
D	-3,50	13	neon 4x18w	92	neon 4x18w	4	neon 4x18w	2	neon 2x18w
	0,00	18	neon 1x36w	38	neon 2x36w	12	neon 2x18w	2	neon 2x18w
	3,50	18	neon 1x36w	40	neon 2x36w	10	neon 2x18w	2	neon 2x18w
	7,00	18	neon 1x36w	40	neon 2x36w	9	neon 2x18w	2	neon 2x18w

E	0,00	9	2XPLL55W	36	neon 2x36w	9	neon 1x18w	2	neon 2x18w
	3,50	9	2XPLL55W	36	neon 2x36w	9	neon 1x18w	2	neon 2x18w
	7,00	9	2XPLL55W	36	neon 2x36w	9	neon 1x18w	2	neon 2x18w
F	0,00	9	2XPLL55W	36	neon 2x58w	9	neon 1x36w	2	neon 2x18w
	3,50	9	2XPLL55W	36	neon 2x58w	9	neon 1x18w	2	neon 2x18w
	7,00	9	2XPLL55W	36	neon 2x58w	9	neon 1x18w	2	neon 2x18w
G	0,00	9	2XPLL55W	36	neon 2x36w	9	neon 1x18w	2	neon 2x18w
	3,50	9	2XPLL55W	36	neon 2x36w	9	neon 1x18w	2	neon 2x18w
	7,00	9	2XPLL55W	36	neon 2x36w	9	neon 1x18w	2	neon 2x18w
H	-3,50	14	neon 4x18w	26	neon 4x18w	4	neon 1x18w	2	75w ioduri metallici
	0,00	9	neon 4x18w	26	neon 2x36w	9	neon 1x18w		
				17	16w alogena faretti				
I	0,00	7	2XPLL55W applique	36	neon 4x18w	8	2X18w 4pin faretti		
				17	16w alogena faretti				
M	-3,50	21	neon 4x18w	30	neon 4x18w	13	2X18w 4pin faretti		
	0,00	12	neon 4x18w	50	neon 4x18w	14	2X18w 4pin faretti		
P	0,00	44	2X42w 4pin	38	neon 2x49w	34	2X18w 4pin faretti		
				60	16w alogena faretti				
	3,50	44	2X42w 4pin	38	neon 2x49w	34	2X18w 4pin faretti		
				60	16w alogena faretti				



## SCHEMA IMPIANTISTICO IDRICO-SANITARIO

### Impianto di adduzione

Il punto di prelievo e misurazione dell'acqua potabile è presente all'interno del complesso (a ridosso del muro di cinta dell'ingresso principale via della Pisana n°1301), da questa rete principale, si staccano le tubazioni per l'alimentazione dei collettori di distribuzione delle varie palazzine per l'alimentazione degli apparecchi sanitari posti nei vari servizi.

Per quanto riguarda la rete di distribuzione dell'acqua calda, i servizi igienici sono alimentati tramite dei boiler elettrici presenti in ognuno di essi; mentre per la palazzina "P" sono alimentati da un sistema di pannelli solari integrati con alimentazione elettrica.

### Rete di scarico acque nere

La rete di scarico per le acque nere, degli apparecchi installati nei servizi, è costituita essenzialmente da tubazioni che dagli apparecchi igienico –sanitari si immettono nelle colonne principali di ogni palazzina, che convoglia i liquami fino alla rete fognate nera principale dell'intero complesso.

Si riporta di seguito la distinta delle superfici dei servizi igienico - sanitari del complesso suddivisi per palazzina e piano:

SETTORE	PIANO	BAGNI COMUNI		BAGNI INTERNI	
		N° WC	MQ	N° WC	MQ
PALAZZINA A	-3,50	13	112,82	0	0,00
	0,00	11	53,73	2	11,92
PALAZZINA B	-3,50	7	41,79	0	0,00
	0,00	3	13,50	3	17,14
	3,50	4	20,76	4	23,53
	7,00	4	20,43	7	27,04
PALAZZINA C	-7,00	2	11,35	2	8,17
	-3,50	9	54,39	1	7,10
	0,00	5	44,17	3	10,32
PALAZZINA D	-3,50	3	24,81	0	0,00
	0,00	6	33,79	5	11,78
	3,50	5	21,52	4	18,10
	7,00	5	23,51	1	4,43
PALAZZINA E	0,00	6	37,60	2	7,10
	3,50	5	33,02	2	10,55
	7,00	5	30,71	2	12,84
PALAZZINA F	0,00	5	30,99	2	12,20
	3,50	5	30,99	2	12,92
	7,00	5	32,40	2	11,17
PALAZZINA G	0,00	6	37,60	2	9,90
	3,50	6	37,60	1	5,57
	7,00	6	37,60	1	5,75
PALAZZINA H	-3,50	3	9,14		0,00
	0,00	2	13,00	1	2,73
PALAZZINA I	0,00	5	25,76	2	5,88
PALAZZINA L	-10,00	4	25,30	0	0,00
	-7,00	4	25,30	1	5,03
	-3,50	4	25,56	1	5,03
PALAZZINA M	-3,50	5	16,76	5	20,76
	0,00	5	21,82	6	22,38
PALAZZINA P	0,00	12	75,38	4	25,88
	3,50	13	79,67	3	16,77
TOTALI		183	1102,77	71	331,99



### *Impianti antincendio*

La maggior parte del complesso presenta ad oggi impianti di rilevazione fumi composto da rilevatori di fumo, pulsanti di segnalazione manuale e dispositivi acustici, ogni impianto è collegato ad una propria centrale.

Per la salvaguardia degli archivi ed il CED sono stati installati dei sistemi automatici antincendio ad estinguente chimico, composti da gruppi bombole completi di valvole e collettori ad alta pressione, ugelli, impianto di rilevazione fumi e attivazione scarica, collegati ad una propria centralina installata nelle vicinanze di ciascun impianto.

## Porte tagliafuoco

All'interno del complesso si trovano porte tagliafuoco e porte uscita di sicurezza, quest'ultime, ognuna è collegata ad una propria centralina di allarme.

Si riporta di seguito la distinta degli impianti e dotazioni antincendio per palazzine del complesso:

SETTORE	PIANO	ESTINTORI POLVERE	ESTINTORI CO2	IDRANTI	PORTE	PF23	RILEVATORI	UGELLI DI SCARICA
PALAZZINA A	0,00	31	5	3	9	0	50	0
	-3,50	33	14	5	11	2	30	2
	-7,00	4	3	0	2	4	5	2
PALAZZINA B	-3,50	12	4	2	9	0	5	0
	0,00	7	0	2	4	0	0	0
	+3,50	3	0	2	5	0	0	0
	+7,00	3	0	2	4	0	0	0
PALAZZINA C	0,00	5	2	1	1	0	2	0
	-3,50	7	2	2	7	1	8	2
	-7,00	2	1	0	3	0	0	0
	-10,50	5	0	0	2	0	0	0
PALAZZINA D	-7,00	8	3	4	17	0	25	0
	-3,50	12	1	3	16	0	11	0
	0,00	6	1	2	9	0	0	0
	+3,50	5	0	2	6	0	0	0
	+7,00	4	0	2	7	0	0	0
PALAZZINA E	-3,50	0	1	0	4	2	4	4
	0,00	5	2	2	4	0	0	0
	+3,50	1	1	2	2	0	0	0
	+7,00	2	1	2	2	0	0	0
PALAZZINA F	-3,50	2	1	0	3	0	0	0
	0,00	4	1	2	4	0	0	0
	+3,50	3	1	2	3	0	0	0
	+7,00	3	1	2	3	0	0	0
PALAZZINA G	-3,50	2	1	0	3	1	2	2
	0,00	4	1	2	6	0	0	0
	+3,50	3	1	2	4	0	0	0
	+7,00	3	1	2	5	0	0	0
PALAZZINA H	-7,00	12	1	0	5	6	16	10
	-3,50	8	3	1	2	0	0	0
	0,00	4	1	2	1	0	16	0
PALAZZINA I	-3,50	9	2	1	9	4	10	8
	0,00	14	1	1	2	0	0	0
PALAZZINA L	-3,50	2	1	1	2	0	0	0
	-7,00	3	1	1	1	0	0	0
	-10,50	2	1	1	2	0	0	0
PALAZZINA M	0,00	6	0	2	2	0	38	0
	-3,50	4	0	3	2	0	37	0
PALAZZINA P	-3,50	12	2	2	11	0	4	0
	0,00	9	2	5	2	0	55	0
	+3,50	8	2	2	2	0	55	0
ARCHIVIO COMPATTABILE	-3,50	0	0	0	0	8	12	15
Tensostruttura	-3,50	8	1	0	7	0	0	0
TOTALI		280	67	72	205	28	385	45
		347						

## GRUPPI STATICI DI CONTINUITA' E GRUPPI ELETTROGENI:

All'interno del complesso si trovano gruppi statici di continuità ed un gruppo elettrogeno come meglio appresso specificato:

riello ups  
UPS SDL 6000 A4  
Made in EU

INPUT 220-240V 1/N/PE 50/60 Hz 27 A	OUTPUT 220/230/240V 1/N/PE 50/60Hz 27 A 6000VA/4200W	BATTERY 192Vdc 32A 7Ah
----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------	---------------------------------

PRTK GPSE11201RU  
SAFETY TEST OK

P/N CSDL6K0AA4  
MAT MM29UT355860010

UPS su ogni rack delle palazzine  
n.13 da 6 kVA - 50% NON FUNZIONANTI

L'amministrazione sta provvedendo mediante la sostituzione dei 13 UPS con un nuovo UPS centralizzato da 80 kVA.

riello ups  
MODEL UPS MST 100  
Made in Italy

INPUT 380-415V 3/N/PE 50/60 Hz 154 A	OUTPUT 380/400/415V 3/N/PE 50/60Hz 151 A 100KVA/90kW	BATTERY 240+240Vdc 250 A 0Ah
-----------------------------------------------	------------------------------------------------------------------	---------------------------------------

PRTK GPSE11201RU  
SAFETY TEST OK

P/N DMSTM10BN800  
S/N MC03UT792190004

UPS PRESIDENZA

n. 1 da 100 kVA - NON FUNZIONANTE

L'amministrazione sta provvedendo con interventi di ripristino del funzionamento

riello ups  
UPS MST 30 T4  
Made in EU

INPUT 380-415V 3/N/PE 50/60 Hz 54 A	OUTPUT 380/400/415V 3/N/PE 50/60Hz 46 A 30000VA/27000W	BATTERY 40+40x12Vdc 240+240Vdc 74A 9+9Ah
----------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------

PRTK GPSE11201RU  
SAFETY TEST OK

P/N DMSTK30AT400  
MAT MM29UT357070001

UPS PRESIDENZA

n. 2 da 30 kVA - NON FUNZIONANTI

L'amministrazione sta provvedendo con interventi di ripristino del funzionamento

Threephase Output / Uscita Trifase  
**Sentry . HPS**  
HM 8-20kVA / HT 10-80kVA  
**AROS**  
Via Somalia, 20  
20032 CORMANO (MI) ITALY  
E-mail: u.service@aros.it  
Tel. 02-96327.1  
Fax 02-6152686  
02-6152649

UPS - AULA

n. 1 da 80 kVA - NON FUNZIONANTE

L'amministrazione sta provvedendo mediante la sostituzione con un nuovo UPS da 80 kVA.

**CE**  
*Stamegna*  
Via Appia km 132 04020 Itri (LT) Italy  
Tel. ++39 771 727146/7/8/9 Fax 728088  
Gruppi Elettrogeni industriali e marini  
E-mail: info@stamegna.com  
internet: www.stamegna.com

QUADRO AUTOMATICO TIPO		AES1
Matricola N./Serial N.		1209Q081967
Anno di costruzione/Year of manufacture		2012
Potenza kva - Power kva	350	
Potenza kw - Power kw	280	
Tensione volt - Voltage volt	400/230	
Schema Elettrico	ELC 091001	
Fogli	1-2-3-7-8	

DOOGEE MIX2

GRUPPO ELETTROGENO AULA

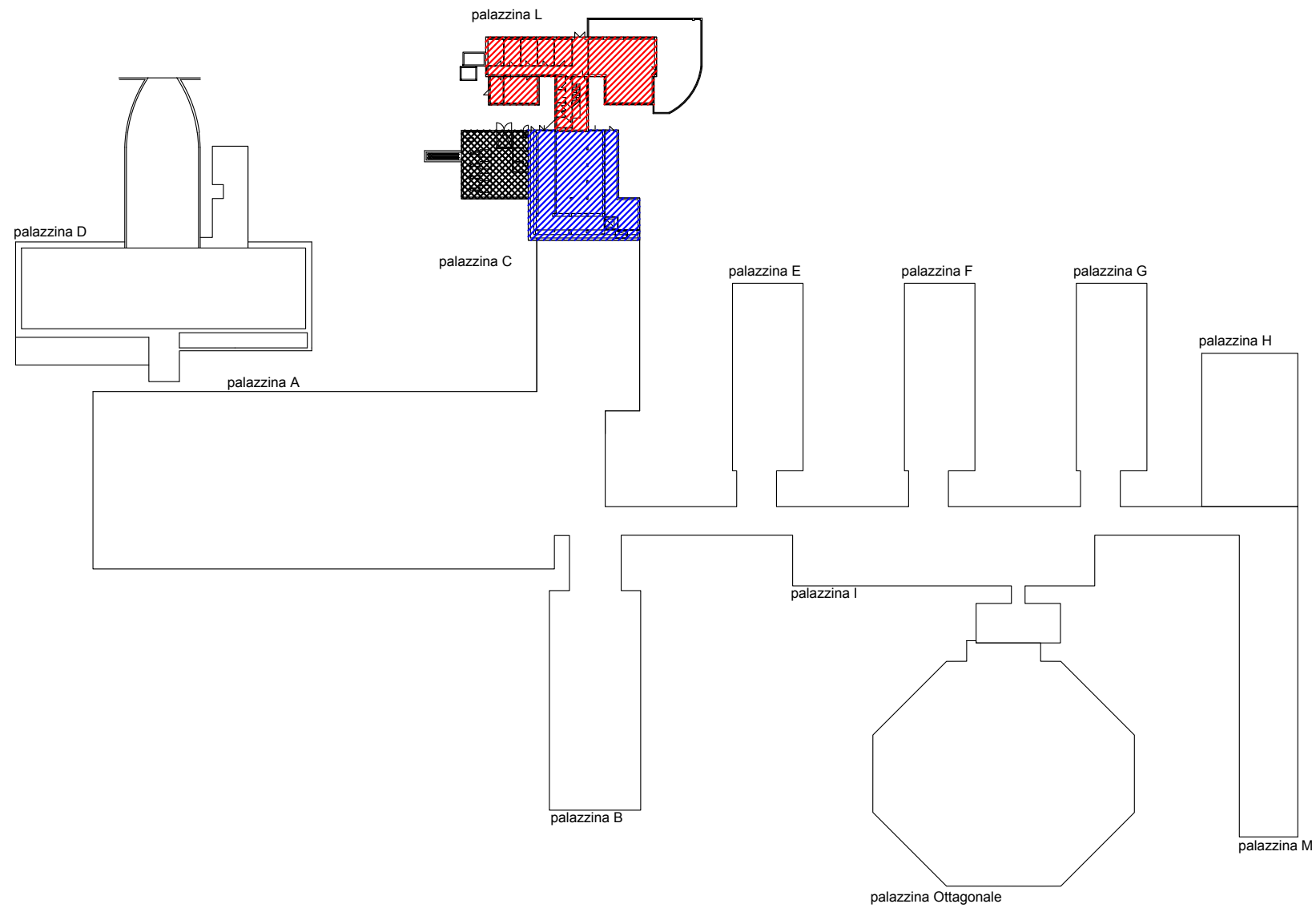
n. 2 da 300 kVA - FUNZIONANTE

Distinta delle superfici e delle relative destinazioni d'uso del complesso divise per palazzine e per piano

CONFERENZE BIBLIOTECA CENTRALE TERMICA CABINA ELETTRICA BT-MT	ARCHIVI GARAGE UFFICI	QUOTA -10.50	QUOTA -7.00	QUOTA -3.50	QUOTA 0.00	QUOTA +3.50	QUOTA +7.00	superfici	Incidenza %
Palazzina A			172,01	1271,52 408,06 136,72 574,82	1545,09 1336,23			5444,45	17%
Palazzina B				1009,57	747,40	750,97	750,97	3258,91	10%
Palazzina C		342,68 147,60	235,60 227,50	788,28	860,43			2602,09	8%
Palazzina D			1040,08	740,61	769,46	732,54	732,54	4015,23	13%
Palazzina E				200,42	471,90	452,59	452,59	1577,50	5%
Palazzina F				200,42	471,90	452,59	452,59	1577,50	5%
Palazzina G				200,42	471,90	452,59	452,59	1577,50	5%
Palazzina H			475,51	456,47	386,07			1318,05	4%
Palazzina I				635,15	638,37	188,65		1462,17	5%
Palazzina L		369,02	275,57	275,57				920,16	3%
Palazzina M				590,67	598,58			1189,25	4%
Collegamento				497,05	697,09			1194,14	4%
Presidenza				711,3 807	1615,90	1575,23		4709,43	15%
Tensostruttura				789,83				789,83	2%

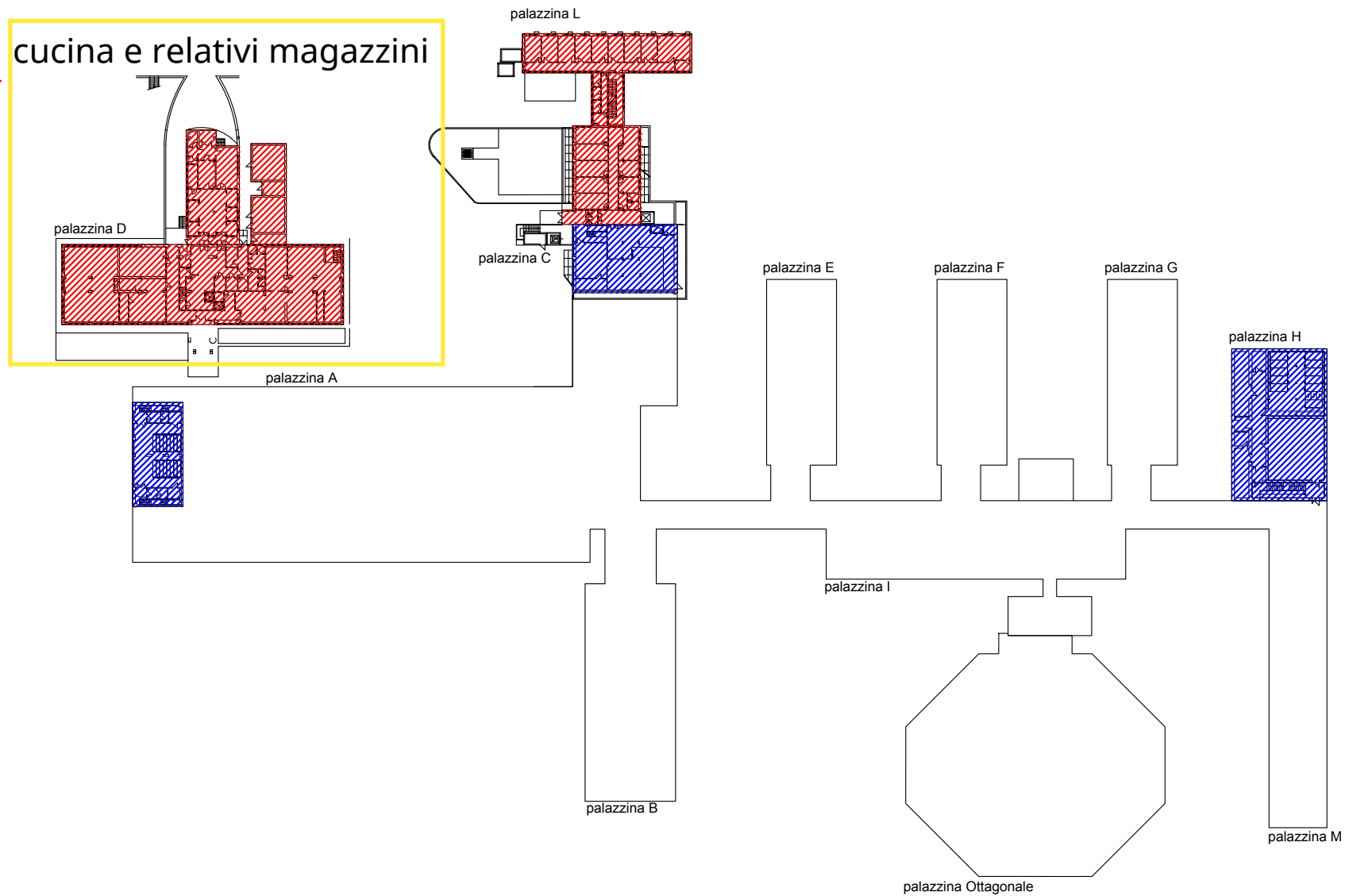
SUPERFICI TOTALI		859,30	2426,27	10293,88	10610,32	4605,16	2841,28	31636,21	100%
------------------	--	--------	---------	----------	----------	---------	---------	----------	------

GARAGE				1286,12				1286,12
CENTRALE TERMICA		147,60						147,60
CABINA ELETTRICA BT-MT				136,72				136,72
ARCHIVI		342,68	883,12	2540,46				3766,26
CONFERENZE BIBLIOTECA				408,06	1336,23			1744,29
UFFICI		369,02	1543,15	5922,52	9274,09	4605,16	2841,28	24555,22

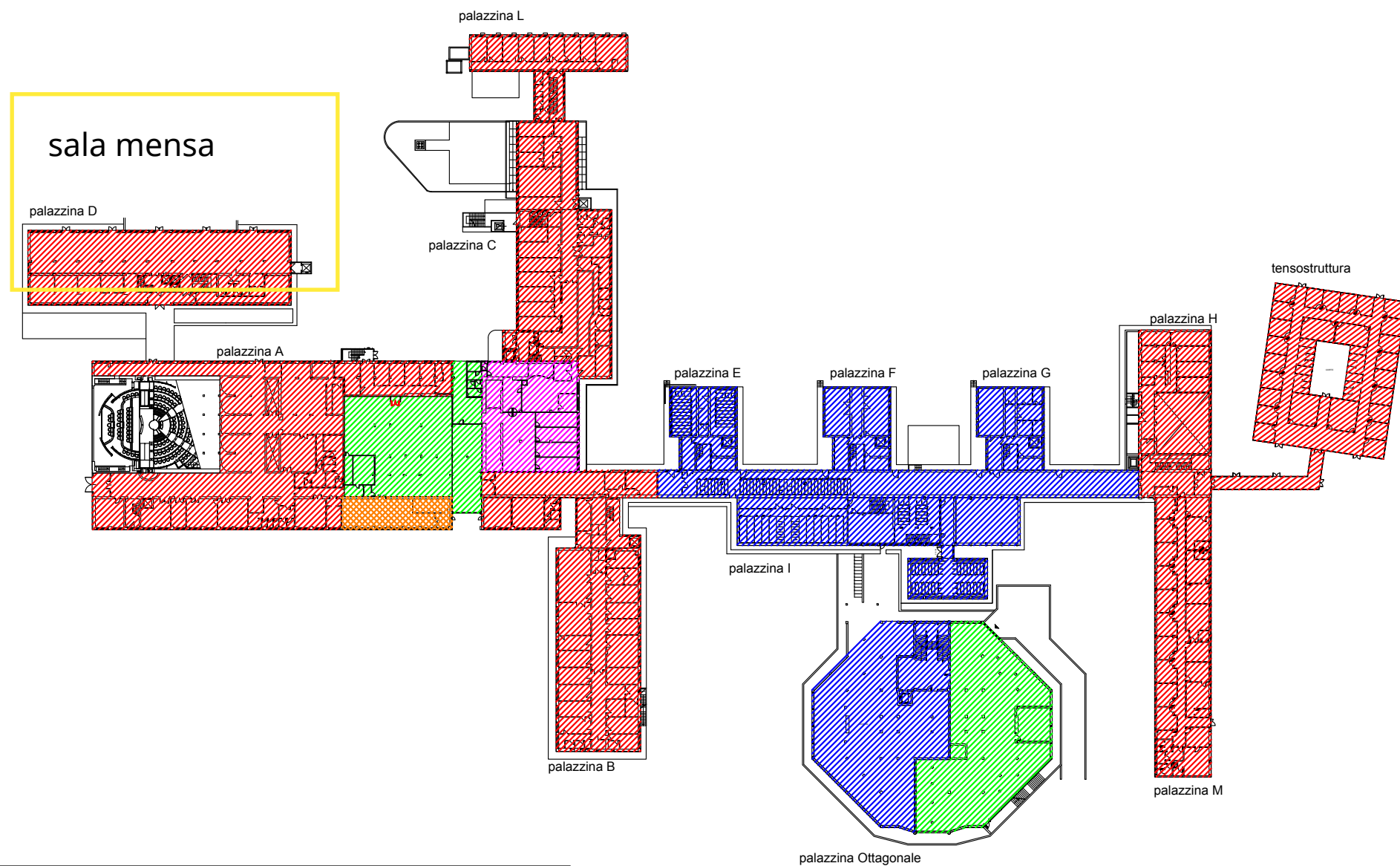


(quota -10.50): STATO DI FATTO, scala 1:1000

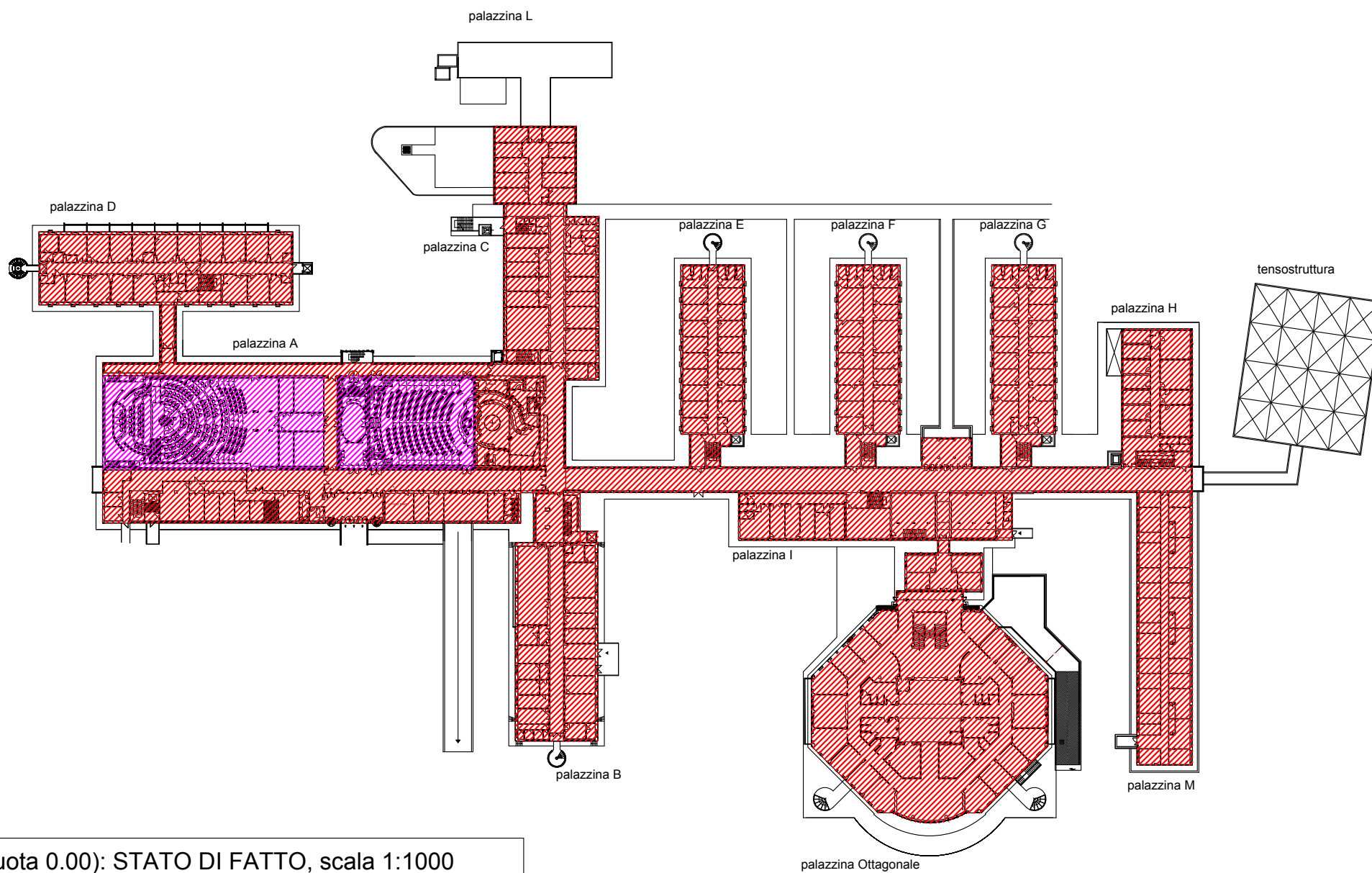
cucina e relativi magazzini

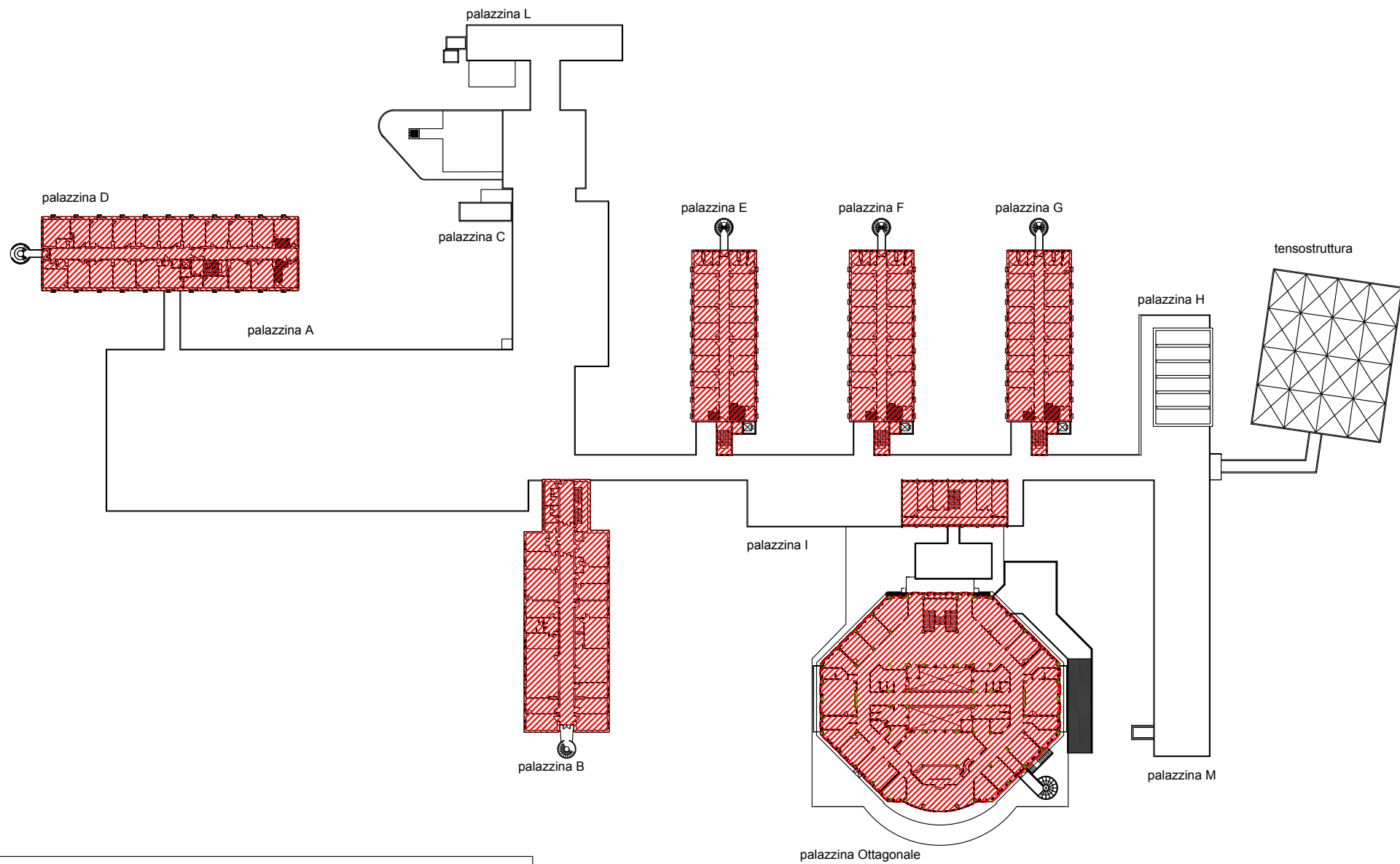


(quota -7.00): STATO DI FATTO, scala 1:1000



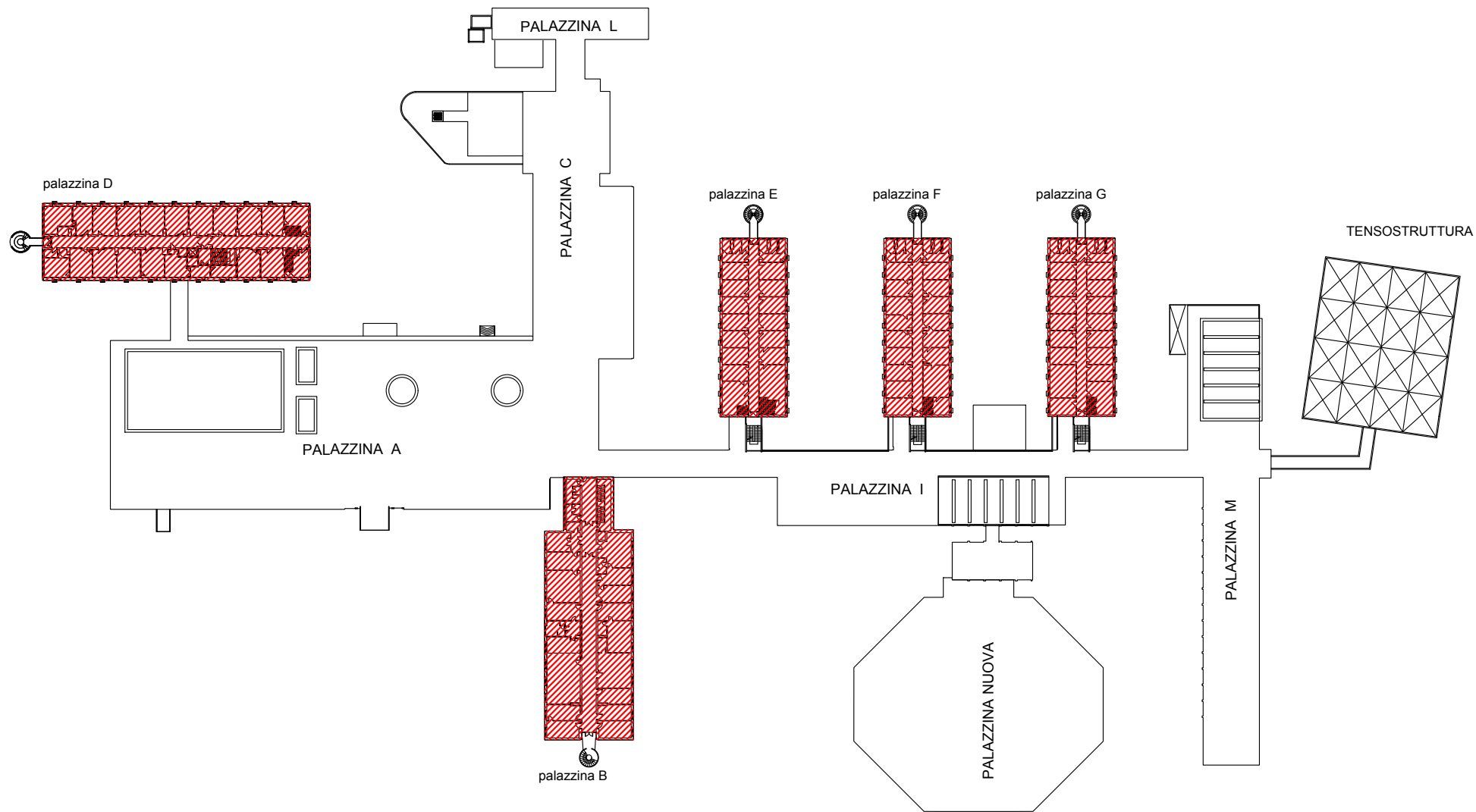
(quota -3.50): STATO DI FATTO, scala 1:1000





(quota +3.50): STATO DI FATTO, scala 1:1000





(quota +10.50): STATO DI FATTO, scala 1:1000

## ALLEGATO 2 – IMPORTI UNITARI E COSTRUZIONE CANONE

Si riporta il documento esplicativo della modalità di calcolo dei canoni annuali dei vari servizi a base d'asta.

Ogni canone annuale è stato determinato moltiplicando il prezzo unitario annuo a componente di impianto per il numero di componenti presenti, ovvero il prezzo unitario annuo a mq di superficie per il numero i mq di superficie lorda complessiva.

I prezzi unitari dei canoni annuali dei vari servizi previsti da capitolato sono stati desunti dai prezzi posti a base d'asta nelle seguenti gare bandite da CONSIP e pubblicate sul "profilo del committente" **[www.acquistinretepa.it](http://www.acquistinretepa.it)**:

Facility Management 4 (**FM 4**) - Convenzione per la prestazione di servizi di manutenzione e relativi servizi connessi da eseguirsi negli immobili adibiti prevalentemente ad uso ufficio (in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni) negli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Istituzioni Universitarie Pubbliche ed agli Enti e Istituti di Ricerca

Servizio Integrato Energia 4 (**SIE 4**) - Convenzione per la prestazione di attività di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici di climatizzazione, invernale ed estiva, e degli impianti elettrici.

Il canone annuo a base d'asta per il presidio è stato determinato moltiplicando il numero di ore mensili richieste per il prezzo orario della manodopera.

### ***Per il presidio edile:***

**costo medio orario per il personale dipendente delle imprese edili ed affini**, con riferimento al costo orario per operai di III° livello, pubblicato con D.D. del MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI Maggio 2016 per la zona di Roma.

### ***Per il presidio tecnologico impianti:***

**costo medio orario per il personale dipendente da imprese dell'industria metalmeccanica privata e della installazione di impianti**, con riferimento al costo orario per operai di V° livello, pubblicato periodicamente con D.D. del MINISTERO DEL LAVORO E DELLE POLITICHE SOCIALI Giugno 2018.

Tali costi medi orari sono stati incrementati del 28,70% per spese generali (17%) e utile d'impresa (10%).

Canone Servizi di Governo												
G	SI	FM4-GSI1	Sistema Informativo a supporto del Servizio di Manutenzione Impianto Elettrico	€	0,028	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	899,81	(Superfici totali)	
		FM4-GSI4	Sistema Informativo a supporto del Servizio di Manutenzione Impianti Idrico Sanitari	€	0,019	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	610,58	(Superfici totali)	
		FM4-GSI6	Sistema Informativo a supporto del Servizio di Manutenzione Impianti Antincendio	€	0,009	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	289,22	(Superfici totali)	
	A	FM4-GAA	Costituzione e Gestione Anagrafica Architettonica	1,302 /5	€	0,260	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	8.368,21	(Superfici totali)
		FM4-GAI3	Costituzione e Gestione Anagrafica Impianto Elettrico	0,783 /5	€	0,157	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	5.032,50	(Superfici totali)
		FM4-GAI4	Costituzione e Gestione Anagrafica Impianto Idrico Sanitario	0,397 /5	€	0,079	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	2.551,60	(Superfici totali)
		FM4-GAI5	Costituzione e Gestione Anagrafica Impianto Impianto Antincendio	0,232 /5	€	0,046	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	1.491,11	(Superfici totali)
	CC	FM4-GCC1	Call Center a supporto del Servizio di Manutenzione Impianto Elettrico	€	0,032	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	1.028,35	(Superfici totali)	
		FM4-GCC4	Call Center a supporto del Servizio di Manutenzione Impianti Idrico Sanitari	€	0,028	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	899,81	(Superfici totali)	
		FM4-GCC6	Call Center a supporto del Servizio di Manutenzione Impianti Antincendio	€	0,009	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	289,22	(Superfici totali)	
Canone Servizi di Governo								G = SI + A + CC	=	€ 21.460,41		

Canone Servizi di Manutenzione Impianti con presidio												
	SIE4-D.8	Impianto di terra		€	0,038	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	1.221,17	(Superfici totali)	
	SIE4-D.11	Quadri elettrici generali di edificio e sottoquadri di piano e di zona		€	1,905	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	61.219,08	(Superfici totali)	
	SIE4-D.12	Distribuzione secondaria		€	1,262	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	40.555,63	(Superfici totali)	
	SIE4-D.13	Gruppo elettrogeno pot.nom. < 500 kVA		€	944,247	Gruppo elettrogeno/ anno	x	1	= €	944,25	(componenti)	
	SIE4-D.19	Gruppo statico di continuità pot. nom. 25 ≤ kVA < 60	2 pres.	€	1.782,366	gruppo statico di continuità/ anno	x	2	= €	3.564,73	(componenti)	
	SIE4-D.20	Gruppo statico di continuità pot. nom. 60 ≤ kVA < 100	1 aula+1 rack	€	2.193,683	gruppo statico di continuità/ anno	x	2	= €	4.387,37	(componenti)	
	SIE4-D.21	Gruppo statico di continuità pot. nom. 100 ≤ kVA < 160	pres.	€	2.346,018	gruppo statico di continuità/ anno	x	1	= €	2.346,02	(componenti)	
	Canone Servizio di manutenzione Impianti Elettrici							IE	=	€ 114.238,25		
IS	FM4-MIS1	Impianti idrico sanitari		€	0,691	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	22.205,98	(Superfici totali)	
	Canone Servizio di manutenzione Impianti Idrico sanitari							IS	=	€ 22.205,98		
IA	FM4-MIA1	Impianti spegnimento idrici fissi			28,993	Euro/manichetta/anno	x	72	€	2.087,50	(componenti)	
	FM4-MIA3	Estintori portatili			13,316	Euro/pezzo/anno	x	347	€	4.620,65	(componenti)	
	FM4-MIA4	Impianti di spegnimento a gas			18,564	Euro/ugello di scarica/ anno	x	45	€	835,38	(componenti)	
	FM4-MIA5	Impianto rilevazione fumi			13,918	Euro/rilevatore/anno	x	385	€	5.358,43	(componenti)	
	FM4-MIA6	Porte tagliafuoco			38,041	Euro/pezzo/anno	x	205	€	7.798,41	(componenti)	
	Canone Servizio di manutenzione Impianti Antincendio							IA	=	€ 20.700,37		
	Canone Servizi di manutenzione Impianti							IE + IS + IA	=	€ 157.144,60		
PMI	Presidio di personale MANUTENZIONE IMPIANTI - NUMERO ADDETTI			2	€	23,23	/ ORA - Operaio metalmeccanico 5° livello	x	4160	= €	96.636,80	(monte ore)
							spese generali (17%) e utile d'impresa (10%)		28,70%	= €	27.734,76	
	Presidio di personale MANUTENZIONE IMPIANTI							PMI	=	€ 124.371,56		

Canone Servizi di Manutenzione Edile con presidio											
ME	FM4-MME	Mantenimento edile	1,073 x 2	€	2,15	mq superficie netta/ anno	x	32136	= €	68.963,86	(Superfici totali)
	Canone Servizi di manutenzione Edile								MME	=	€ 68.963,86
	Presidio di personale MANUTENZIONE EDILE	- NUMERO ADDETTI	2	€	28,63	/ ORA - Operaio edile 3° livello	x	4160	= €	119.100,80	(monte ore)
	PME	spese generali (17%) e utile d'impresa (10%)						28,70%	= €	34.181,93	
	Presidio di personale MANUTENZIONE EDILE								PME	=	€ 153.282,73
Canone Servizi di Manutenzione Edile con presidio								ME= MME + PME	=	€ 222.246,59	

RIEPILOGO:

Canone forfettario annuo totale			CTOT = G+ MI + ME =	€ 525.223,16
Canone Servizi di Governo	G	€	21.460,41	
Canone Servizi di Manutenzione Impianti con Presidio	MI	€	281.516,16	
Canone Servizi di Manutenzione Edile con Presidio	ME	€	222.246,59	
Canone forfettario annuo totale	C <sub>TOT</sub> =	€	525.223,16	
importo Extra-canone : lex = C <sub>TOT</sub> *	20%	€	105.044,63	
IMPORTO A BASE D'ASTA		€	630.267,79	

### **ALLEGATO 3 – Elenco attività di manutenzione programmata**

Si riporta di seguito l'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività di manutenzione programmata che devono essere effettuate sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime.

L'Appaltatore, in sede di offerta tecnica propone eventuali migliorie sulle attività di manutenzione programmata in termini di frequenza delle attività e di assets aggiuntivi rispetto a quelli previsti.

## 1.1 SCHEDA ATTIVITÀ ORDINARIE DI MANUTENZIONE IMPIANTI ELETTRICI

Componente	Intervento	Periodicità
Quadri elettrici in bassa tensione e c.c	Lettura di amperometri, voltmetri, frequenzimetri, contatori con registrazione dei valori rilevati su quadri di MT	1 mese
	Messa fuori servizio quadro di comando con pulizia e serraggio morsetti, controllo di funzionamento degli interruttori meccanici, magnetotermici, interblocchi e apparecchiature di segnalazione	6 mesi
Interruttori in bassa tensione e c.c	Controllo superfici di contatto delle apparecchiature di interruzione di tipo meccanico	6 mesi
	Verifica di funzionalità interruttori differenziali	1 mese
	Verifica corretta regolazione dispositivi di protezione	3 mesi
	Verifica livello e stato di conservazione olio di interruttori a volume d'olio ridotto	6 mesi
Impianto di Protezione contro le scariche atmosferiche	Controllo collegamento collettore di terra e di conservazione degli elementi di captazione	12 mesi
Rete di Terra	Ispezione e verifica dello stato dei conduttori di protezione o equipotenziali sia principali che supplementari (bagni, ecc.)	6 mesi
	Verifica a campione del collegamento tra conduttore e morsetto di terra	6 mesi
	Verifica a campione del collegamento tra conduttore e strutture in ferro del C.A.	6 mesi
	Controllo stato collegamento della rete con dispersori; eventuale smontaggio ed ingrassaggio dei morsetti	12 mesi
	Misura resistenza di terra	24 mesi
Rete di distribuzione in bassa tensione	Pulizia, verifica consistenza e fissaggio di cavedi, passerelle, porta cavi, canale, blindosbarre, tubazioni, setti tagliafuoco ecc.	12 mesi
	Verifica carico sulle linee ed eventuale riequilibrio dei carichi	6 mesi
	Verifica del collegamento alla rete di terra di tutte le prese elettriche, della idoneità delle spine di collegamento, della protezione con interblocco delle utenze > 1 KW	3 mesi
	Controllo e verifica stato di conservazione dei cavi ed isolamento delle linee principali	3 mesi
	Verifica stato dei cavi volanti che alimentano apparecchiature mobili e delle relative connessioni	3 mesi
Gruppi elettrogeni per emergenza e servizio continuo	Pulizia e controllo gruppo con verifica, filtri, cinghie, batterie, livelli olio, acqua, combustibile, ecc.	6 mesi
	Pulizia e controllo alternatori con verifica di collettori, controllo anelli, giunto elastico, spazzole con eventuale sostituzione, controllo eccitatrice	6 mesi
	Verifica funzionamento gruppi	1 mese
Gruppi statici di continuità assoluta e UPS	Verifica stato di conservazione e di carica delle batterie	1 mese
	Messa fuori servizio dei gruppi con pulizia e serraggio morsetti, controllo di funzionamento degli interruttori, degli apparecchi di comando e controllo	3 mesi
	Controllo pannelli sinottici e centraline di comando	1 mese
Corpi illuminanti luce normale, emergenza, sicurezza per illuminazione interna ed esterna	Verifica e controllo funzionamento dei punti luce e apparecchiature varie dei circuiti di illuminazione (quadretti di illuminazione e comando, interruttori, interruttori differenziali, tubazioni e canaline protettive, fusibili, schermi protettivi, prese luce, collegamenti di terra ,interruttori crepuscolari,ecc.) per garanzia livelli illuminotecnici previsti a progetto	3 mesi
	Controllo ed eventuale sostituzione lampade non funzionanti	1 settimana
	Pulizia e controllo fissaggio	6 mesi
	Controllo funzionalità sistemi regolazione e controllo circuiti illuminazione	3 mesi
	Verifica corretta regolazione dispositivi di protezione	3 mesi
Soccorritori e relativi accessori	verifica e controllo funzionamento degli apparecchi sia in c.c. che c.a.	3 mesi

## 1.2 SCHEDA ATTIVITÀ ORDINARIE DI MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO - SANITARI

Componente	Intervento	Periodicità
Allacciamento	Verifica funzionalità sistemi erogazione	12 mesi
	Verifica funzionalità/perdite tubazioni	12 mesi
	Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	12 mesi
Rete di distribuzione	Verifica funzionalità sistemi erogazione	6 mesi
	Verifica funzionalità/perdite tubazioni	6 mesi
	Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione	6 mesi
	Verifica funzionalità autoclavi	6 mesi
	Verifica funzionalità elettropompe vario tipo	3 mesi
	Verifica funzionalità presso stati	3 mesi
	Registrazione letture contatori	3 mesi
	Verifica perdite serbatoi	3 mesi
	Pulizia serbatoi	12 mesi
	Verifica funzionalità apparecchiature serbatoi	3 mesi
	Verifica impianto elettrico	3 mesi
Apparecchi sanitari	Verifica funzionalità asciugatori elettrici	6 mesi
	Controllo stato apparecchi idrosanitari	6 mesi
	Verifica funzionalità scaldabagni elettrici	12 mesi
	Verifica funzionalità cassette distribuzione	6 mesi
	Verifica funzionalità scaldacqua istantanei	6 mesi
	Verifica rotture e fessurazioni	6 mesi
Impianto di scarico acque usate	Verifica ed eventuale disostruzione di sanitari	1 mese
	Controllo dei sifoni e delle scatole sifonate	1 mese
	Asportazione rifiuti solidi da griglie	1 mese
	Lavaggio ad alta pressione della rete fognaria con eventuale disostruzione tubazione fino alla fognatura pubblica, anche con ausilio di canal-jet.	6 mesi
Impianto di addolcimento	Verifica durezza acqua	1 giorno
	Verifica con eventuale reintegro livello rigenerante	7 giorni
	Pulizia serbatoio con reintegro rigenerante	12 mesi
	Verifica strumentazione	1 mese
Rete di irrigazione esterna	Verifica funzionalità	12 mesi
Rete di distribuzione del gas	Verifica organi di intercettazione	3 mesi
	Verifica stato e perdite tubazioni	12 mesi
Impianto idrico	Bonifica chimico-fisica dell'impianto	12 mesi
Impianti di aspirazione	Verifica funzionalità	3 mesi

### 1.3 SCHEDA ATTIVITÀ ORDINARIE DI MANUTENZIONE IMPIANTI ANTINCENDIO

Impianti idrici fissi antincendio		
Componente	Intervento	Periodicità
Idrante	Manutenzione	6 mesi
	Prova pressione idrante	1 anno
Idranti, naspi e rete idrica	Verifica	6 mesi
Manichette - Rete idrica antincendio	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
	Prova pressione tenuta	Entro 1 anno
Manichette e cassette portamanichette - impianto idrico antincendio	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Impianti fissi di estinzione automatici a pioggia (Sprinkler)		
Componente	Intervento	Periodicità
Sprinkler	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Sprinkler- A secco, alternativi o a preallarme	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Sprinkler - Alimentati da pompe	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Sprinkler - Alimentati da serbatoi a gravità	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Sprinkler - Alimentati da serbatoi a pressione	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Valvole a farfalla (Butterfly) - Impianto idrico antincendio	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Valvole di sezionamento a saracinesca - Impianto idrico antincendio	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Alimentazioni idriche per impianti automatici antincendio	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Alimentazioni idriche per impianti automatici antincendio - Pompe	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Alimentazioni idriche per impianti automatici antincendio - Serbatoi a gravità	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Alimentazioni idriche per impianti automatici antincendio - Serbatoi a pressione	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Estintori carrellati		
Componente	Intervento	Periodicità
Estintore carrellato a polvere a pressione permanente	Verifica	6 mesi
	Ricarica	3 anni
Estintore carrellato ad acqua o a schiuma a pressione permanente	Verifica	6 mesi
	Ricarica	18 mesi
Estintore carrellato ad anidride carbonica	Verifica	6 mesi
	Ricarica	5 mesi
Estintore carrellato ad idrocarburi alogenati	Verifica	6 mesi
	Ricarica	6 mesi
Estintori portatili		
Componenti	Intervento	Periodicità
Estintore portatile a polvere a pressione permanente	Verifica	6 mesi
	Ricarica	3 anni
Estintore portatile ad acqua o a schiuma a pressione permanente	Verifica	6 mesi
	Ricarica	18 mesi
Estintore portatile ad anidride carbonica	Verifica	6 mesi
	Ricarica	5 anni
Estintore portatile ad idrocarburi alogenati	Verifica	6 mesi
	Ricarica	6 anni

Impianti di spegnimento a gas		
Componenti	Intervento	Periodicità
Ugelli di scarica	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Tubazioni	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 Anno
Bombole	Verifica	6 mesi
Comando di attuazione	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	1 anno
Impianti di rilevazione fumi		
Componente	Intervento	Periodicità
Impianti di rilevazione fumi	Verifica	1 mese
Centrale di segnalazione automatica	Verifica funzionalità	6 mesi
Rivelatore ottico di fumo	Verifica funzionalità	6 mesi
Rivelatore termico tipo termovelocimetrico	Verifica funzionalità	6 mesi
Rivelatore jonico a doppia camera	Verifica funzionalità	6 mesi
Rivelatore di gas a doppia soglia	Verifica funzionalità	6 mesi
Rivelatore di allagamento	Verifica funzionalità	6 mesi
Evacuatori di fumo e calore		
Componente	Intervento	Periodicità
Imp. Evacuatori di fumo e calore	Manutenzione	3 mesi
Sistemi di allertamento		
Componente	Intervento	Periodicità
Pulsanti di allarme - Impianto antincendio	Verifica	6 mesi
	Manutenzione	6 mesi
Sirene - Sistema di allertamento	Verifica	6 mesi
Sistema di comunicazione con altoparlanti	Manutenzione	1 anno
Sistemi fissi automatici di rilevazione e di segnalazione manuale di incendio	Verifica	6 mesi
Impianti di illuminazione di sicurezza		
Componente	Intervento	Periodicità
Impianti di illuminazione di sicurezza	Verifica	1 mese
Porte tagliafuoco		
Componente	Intervento	Periodicità
Porte tagliafuoco, maniglioni antipanico e relativi accessori	Verifica	1 mese
	Manutenzione	6 mesi



#### 1.4 SCHEDA ATTIVITÀ ORDINARIE DI MINUTO MANTENIMENTO EDILE

Strutture verticali e tamponamenti		
Componente	Intervento	Periodicità
Finitura pareti esterne	Verifica visiva della presenza di depositi efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni, distacchi.	6 mesi
Manufatti in C.A.	Verifica visiva dello stato di alterazione delle superfici: lesioni, rigonfiamenti, coloritura da ossidazione dei ferri o da inefficacia gocciolatoi.	6 mesi
Strutture orizzontali		
Componente	Intervento	Periodicità
Pavimenti	Verifica visiva dello stato di conservazione di pavimentazione di qualsiasi tipologia e materiale con rilievo di: grado di usura, presenza di macchie, efflorescenze, abrasioni, graffi, rotture, cavillature, lesioni e fessurazioni. Verifica di complanarità.	6 mesi
Soffitti	Verifica visiva della presenza di depositi efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni, distacchi.	6 mesi
Controsoffitti	Verifica visiva dello stato di conservazione di pavimentazione di qualsiasi tipologia e materiale. Verifica stato dei supporti e ganci se ispezionabili tramite smontaggio parziale e successivo rimontaggio.	6 mesi
Partizioni interne fisse e mobili		
Componente	Intervento	Periodicità
Finiture pareti interne	Verifica visiva della presenza di depositi efflorescenze, bollature, croste, micro fessurazioni, distacchi.	6 mesi
Pareti o partizioni interne	Verifica visiva dello stato di conservazione di parete di qualsiasi tipologia e materiale con rilievo di: rotture, cavillature, lesioni e fessurazioni.	6 mesi
Rivestimenti	Verifica visiva dello stato di conservazione di rivestimenti di qualsiasi tipologia e materiale con rilievo di: rotture, cavillature, lesioni, fessurazioni, distacchi o perdite di elementi	6 mesi
Coperture e sistemi smaltimento acque piovane		
Componente	Intervento	Periodicità
Coperture piane	Verifica visiva dello stato di pulizia, con rilievo dell'esistenza di depositi, detriti, foglie altri organismi vegetali e nidi di insetti, con eventuali ostruzioni delle vie di deflusso delle acque. Verifica visiva delle condizioni generali del manto, dell'integrità della superficie di copertura, dell'assenza di fessurazioni, tagli, bolle, scorrimenti, ondulazioni. Verifica dell'adesione e continuità del manto impermeabile soprattutto in corrispondenza di scarichi, risvolti su muri, aeratori e canne fumarie.	6 mesi
Gronde, pluviali e lattonerie	Verifica dello continuità, funzionalità stato di conservazione e pulizia di canali di gronda, grondaie, bocchettoni, griglie parafoglie e pluviali	6 mesi
Serramenti e sistemi di schermatura raggi solari/oscuramento		
Componente	Intervento	Periodicità
Serramenti interni	Verifica visiva dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante, controllo del fissaggio del telaio al controtelaio. Verifica della funzionalità del serramento (apertura- chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie). Verifica stabilità e tenuta di eventuali superfici vetrate.	6 mesi
Serramenti esterni	Verifica visiva dello stato di conservazione del telaio, delle mostre e delle ante, controllo del fissaggio del telaio al controtelaio. Verifica della funzionalità del serramento (apertura- chiusura), della perfetta chiusura delle ante ed allineamento dell'infisso alla battuta, dello stato della ferramenta (cerniere, serrature, maniglie). Verifica stabilità e tenuta di eventuali superfici vetrate. Verifica della presenza di eventuali tracce di infiltrazioni perimetrali.	6 mesi
Sistemi oscuranti	Verifica della stabilità, funzionalità e dell'integrità dei sistemi oscuranti di qualsiasi tipologia e materiale, interni ed esterni al serramento, delle singole componenti, ferramenta e accessori, compresi i sistemi di motorizzazione e automazione.	6 mesi
Recinzioni e cancellate		
Componente	Intervento	Periodicità
Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli metallici, griglie	Verifica della stabilità, dello stato di conservazione e della protezione, di elementi e opere metalliche, di qualsiasi tipo e dimensione, con verifica dello stato di degrado e del deterioramento e di eventuali rotture dei singoli elementi, della ferramenta e degli accessori.	6 mesi