



**Procedura aperta per l'affidamento del servizio di Conduzione e Manutenzione degli impianti generali e delle infrastrutture della sede dell'Agenzia Spaziale Italiana (ASI) di Roma.**

**CAPITOLATO TECNICO**

**CIG 7493334ED2**

## Sommario

CAPITOLATO TECNICO.....	4
1 Oggetto.....	4
2 Definizioni.....	4
3 Presa in consegna e riconsegna degli impianti.....	6
4 Tipologie di servizi e modalità di remunerazione.....	7
4.1 Modalità di svolgimento del servizio.....	8
5 Attività a Canone.....	8
5.1 Elementi inclusi nel corrispettivo per le “Attività a canone”.....	8
5.2 Presidio.....	9
5.2.1 Professionalità richieste.....	9
5.2.2 Risorse e fasce orarie di copertura.....	9
5.2.3 Compiti e funzioni.....	10
5.2.4 Dotazioni/attrezzature.....	10
5.3 Reperibilità e Pronto Intervento.....	11
5.4 Attività di Manutenzione a Guasto/Correttiva.....	11
5.4.1 Tempi di intervento.....	12
5.5 Conduzione e gestione impianti.....	12
5.5.1 Impianti di climatizzazione estiva/invernale.....	13
5.5.2 Impianti elettrici.....	14
5.5.3 Reti dati/fonia passive.....	15
5.5.4 Impianti antincendio.....	15
5.5.5 Disattivazione/riattivazione sensori.....	15
5.6 Manutenzione Programmata.....	15
5.6.1 Tipologia.....	15
5.6.2 Tempistica.....	16
5.7 Sistema informativo per la gestione dei servizi.....	16
5.7.1 Funzionalità per la Gestione delle attività di manutenzione programmata.....	17
5.7.2 Funzionalità per la Gestione delle attività a richiesta.....	18
5.7.3 Richiesta di lavoro (RdL).....	18
5.7.4 Fasi operative: Ordine di Lavoro (OdL).....	19
5.7.5 Funzionalità per la gestione delle Richieste extracanone.....	19
5.7.6 Funzionalità di Reportistica.....	19
5.7.7 Scalabilità e implementazione SW.....	20
5.7.8 Tempi di attivazione.....	20
5.8 Monitoraggio dei parametri di funzionamento e consumi.....	20
5.8.1 Consumi.....	20
5.8.2 Parametro - Unità di misura.....	20
5.8.3 Edifici soggetti a certificazione energetica.....	21
5.8.4 Parametri ambientali.....	21
5.9 Mantenimento e aggiornamento anagrafica e site compliance.....	21

6	Attività Extracanone .....	22
6.1	Servizi a richiesta extracanone .....	22
6.2	Quantificazione costi extracanone.....	22
6.2.1	Attività riconosciute “a misura” e “in economia” .....	22
6.2.2	Rimborso a fattura .....	23
6.2.3	Tempistiche di redazione preventivi e programmazione delle attività .....	23
6.3	Modalità di approvazione delle attività extracanone.....	23
6.3.1	Consuntivazione delle attività extra canone.....	24
7	Tempi di intervento.....	24
7.1	Attività a canone .....	24
7.1.1	Presidio .....	24
7.1.2	Fuori orario di presidio (Reperibilità) .....	24
7.2	Attività extracanone .....	24
8	Prescrizioni generali .....	24
8.1	Modalità operative e polizza assicurativa.....	24
8.2	Personale dell'Appaltatore.....	25
8.3	Gestione dei rifiuti.....	26
8.4	Personal computer da conservare c/o la sede ASI .....	26
8.5	Cessione locali uso esclusivo dell'Appaltatore.....	26
9	Reportistica periodica/a richiesta e disponibilità dei dati.....	27
10	Referente dell'Appaltatore/Responsabile Operativo del Servizio e strumenti di coordinamento delle attività 28	
10.1	Coordinamento delle attività.....	29
11	Oneri a carico dell'Appaltatore.....	29
12	Adempimenti in materia di Salute e Sicurezza sui luoghi di lavoro.....	29
12.1	Informazione e formazione dei lavoratori e DPI.....	29
12.2	Informazione sui rischi specifici.....	30
12.3	Piano operativo di sicurezza .....	30
13	Elenco allegati al Capitolato Tecnico .....	31

## CAPITOLATO TECNICO

### GARA EUROPEA A PROCEDURA APERTA PER L'APPALTO PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI GENERALI E DELLE INFRASTRUTTURE DELLA SEDE DELL'AGENZIA SPAZIALE ITALIANA (ASI) DI ROMA

## 1 Oggetto

L'appalto ha per oggetto i servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e manutenzione edile dell'Agenzia Spaziale Italiana, relativi ai seguenti ambiti:

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

(di seguito, cumulativamente "**Sistemi**")

I Servizi dovranno essere espletati presso gli immobili della sede ASI di Tor Vergata a Roma, in via del Politecnico (di seguito, cumulativamente "**Sede**").

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;
- conoscere la consistenza di tutti gli impianti presenti nella Sede, il relativo stato di funzionamento e conservazione.

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

La descrizione e il censimento degli Impianti (Allegato Relazione Generale) sono da intendersi esclusivamente come indicativi ma non esaustivi degli impianti oggetto del contratto.

Per tutte le tipologie di impianti l'Appaltatore dovrà garantire i servizi di manutenzione, conduzione e gestione meglio descritti nei successivi paragrafi.

## 2 Definizioni

Nel Documento, i termini di seguito indicati hanno il significato di fianco specificato:

- Aggiudicatario/Fornitore/Appaltatore: il soggetto aggiudicatario della procedura di che trattasi, con il quale verrà stipulato il relativo contratto;
- Attività a canone: tutti i servizi a carattere continuativo remunerati tramite corrispettivo mensile. Per il relativo dettaglio si rinvia al successivo capitolo 5;
- Attività Extra-canone/ a richiesta: le attività non rientranti nelle Attività a Canone da eseguirsi su segnalazione/richiesta di ASI previa procedura autorizzativa di cui al successivo capitolo 6.3. Per il dettaglio si rinvia al successivo capitolo 6;
- Committente/ASI: Agenzia Spaziale Italiana;
- Conduzione tecnologica: l'insieme delle responsabilità, delle competenze e degli atti diretti a garantire

il mantenimento in esercizio di un bene immobile o di sue specifiche unità funzionali (termoregolazione, elettrico, idraulico) [UNI 10874:2000]

- Concorrente: si intende il soggetto o i soggetti che partecipa alla presente procedura di gara;
- Documento: il presente Capitolato Tecnico;
- Fascia oraria lavorativa ASI: nei giorni dal lunedì al venerdì non festivi dalle ore 07:00 alle ore 18:00;
- Giorni: giorni naturali e consecutivi;
- Ore: ore solari;
- Impianti: gli impianti oggetto dell'appalto;
- Intervento: complesso delle attività, apprestamenti, materiali, noleggi necessari a ripristinare il corretto funzionamento o stato conservativo originario di un determinato impianto/sistema;
- Linea elettrica privilegiata/preferenziale: è la linea di alimentazione elettrica dei carichi posti fra il generatore e l'interruttore di interfaccia. Beneficiano della continuità di servizio in caso di mancanza della rete pubblica attraverso il gruppo statico di continuità ed il gruppo elettrogeno.
- Manutenzione Ordinaria: la tipologia di interventi manutentivi durante il ciclo di vita, atti a mantenere l'integrità originaria del bene, mantenere o ripristinare l'efficienza dei beni, contenere il normale degrado d'uso, garantire la vita utile del bene, far fronte ad eventi accidentali. I suddetti interventi non modificano le caratteristiche originarie del bene stesso e non ne modificano la struttura essenziale e la sua destinazione d'uso [UNI 11063:2003];
- Manutenzione Straordinaria: tipologia di interventi non ricorrenti e d'elevato costo in confronto al valore di rimpiazzo del bene ed ai costi annuali di manutenzione ordinaria dello stesso. Gli interventi inoltre possono prolungare la vita utile e/o, in via subordinata, migliorare l'efficienza, l'affidabilità, la produttività, la manutenibilità e l'ispezionabilità; non ne modificano le caratteristiche originarie e la struttura essenziale; non comportano variazioni di destinazione d'uso del bene [UNI 11063:2003];
- Manutenzione a Guasto/Correttiva: manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di un'avaria e volta a riportare un'entità nello stato in cui essa possa eseguire una funzione richiesta [UNI 13306:2010];
- Manutenzione Programmata: manutenzione preventiva eseguita in base ad un programma temporale o a un numero stabilito di grandezze [UNI 13306:2010];
- Manutenzione Secondo Condizione: manutenzione preventiva basata sul monitoraggio delle prestazioni di un'entità e/o dei parametri significativi per il suo funzionamento e sul controllo dei provvedimenti conseguentemente presi [UNI 13306:2010];
- Referente dell'appaltatore/Responsabile operativo del servizio : il soggetto nominato dall'Appaltatore che dovrà garantire la corretta esecuzione dei Servizi nella Sede, nonché quanto meglio specificato nel successivo capitolo 10;
- Produttore di Rifiuti: il soggetto la cui attività produce rifiuti e il soggetto al quale sia giuridicamente riferibile detta produzione (produttore iniziale) o chiunque effettui operazioni di pretrattamento, di miscelazione o altre operazioni che hanno modificato la natura o la composizione di detti rifiuti (rif. D. Lgs. n. 152/2006 - art. 183, comma 1, lett. F);
- Referente della Committente/di ASI: il Responsabile del Procedimento per la fase di esecuzione;
- Servizi: i servizi di conduzione e manutenzione degli Impianti Tecnologici;
- Sede: gli immobili di svolgimento del Servizio nella sede ASI di Tor Vergata;
- Richiesta Normale: gli interventi che non limitano l'operatività della Committente e non incidono in alcun modo sulla sicurezza dei luoghi di lavoro;
- Richiesta d'Urgenza: gli interventi resesi necessari al ricorrere di cause impreviste, imprevedibili ed esigenze improcrastinabili finalizzati ad evitare una limitazione dell'operatività aziendale e/o un abbassamento dei livelli di sicurezza dei luoghi di lavoro;
- Richiesta di Emergenza: gli interventi caratterizzati dall'improcrastinabile necessità di provvedere per motivi di sicurezza.
- Site Compliance: 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, di efficientamento energetico ISO) 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, quali estintori, impianti di spegnimento ad acqua e a gas, rilevatori di incendio e diffusione sonora, 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.

### 3 Presa in consegna e riconsegna degli impianti

Entro 30 giorni dalla consegna degli impianti il fornitore 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 rispetto alla documentazione presente (anagrafica tecnica, *as built*, etc) o disallineamenti nei confronti della normativa vigente e della regola dell’arte, il Fornitore, nell’ambito delle attività di manutenzione preventiva, dovrà provvedere a suo carico ad eliminare tali disallineamenti.

In ogni caso, il Fornitore ha la possibilità di presentare eventuali osservazioni e/o riserve relative alle condizioni di funzionamento di ogni impianto, apparecchiatura, struttura o locale attinenti al servizio. In caso di presentazione da parte dell’Appaltatore di osservazioni e/o riserve, in contraddittorio tra le parti (ASI - Appaltatore), dovrà essere revisionata la Sezione 1 del Verbale di consegna al fine di stabilire l’identificazione, la programmazione e la quantificazione economica degli eventuali ripristini di funzionalità a carico ASI (anche se rientranti nelle attività di cui al paragrafo “Manutenzione correttiva”) in quanto dovuti ad avarie già presenti prima della consegna degli impianti.

Al termine dei 30 giorni verrà redatto un Verbale di consegna che rappresenta il documento con il quale la Società aggiudicataria prende formalmente in carico gli impianti per l’esecuzione dei servizi richiesti nel contratto. Il Verbale di Consegna deve prevedere le seguenti sezioni:

- **Sezione 1:** Attestazione della presa in consegna degli impianti

L’attestazione della presa in consegna è la sezione del Verbale di Consegna che contiene la consistenza degli impianti di ASI, presi in carico dal Fornitore, con esplicitazione della tipologia di oggetti e dei relativi quantitativi.

Questa sezione contiene anche l’elenco della documentazione tecnica di legge in possesso di ASI, che la stessa consegna al Fornitore. In tale sezione devono inoltre essere indicate le eventuali strutture e/o i mezzi e/o i servizi che ASI eventualmente darà, in comodato d’uso, al Fornitore per lo svolgimento delle attività previste (locali, servizi, etc.). Il Fornitore, 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.

- **Sezione 2:** Organizzazione del Fornitore e modalità di interfacciamento

Tale sezione deve riportare l’organigramma nominativo relativo alla struttura predisposta dal Fornitore per la gestione tecnica ed operativa dei servizi erogati nell’ambito del contratto. Devono essere riportati in particolare, per ciascun servizio, i nominativi degli esecutivi e dei tecnici che eseguiranno le attività. In tale sezione deve essere inoltre riportato l’elenco del personale ASI abilitato all’accesso alle informazioni del Sistema Informativo presentato in Offerta Tecnica.

- **Sezione 3:** Eventuali Riserve dell’Appaltatore

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

Si precisa che l’esecuzione dei ripristini di funzionalità o degli interventi di manutenzione extra canone, saranno comunque a discrezione dell’ASI. 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 dodici mesi ASI 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 12 mesi prima. Per tale verifica ASI potrà avvalersi del supporto di fornitori/consulenti terzi a propria cura e spese. Di questa visita verrà steso un verbale di constatazione annuale 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'ASI.

All'ultimo mese di erogazione del servizio, l'Appaltatore sarà tenuto a garantire un periodo di affiancamento di 30 giorni al Fornitore entrante finalizzato alla consegna degli impianti e al trasferimento del know-how, nonché di tutti i dati utili alla corretta gestione e manutenzione degli impianti stessi. Si precisa che l'Operatore Economico uscente sarà Responsabile dei servizi di manutenzione e conduzione 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 da ASI. Qualora l'Appaltatore non intervenisse come richiesto, l'ASI avrà la facoltà di provvedere direttamente o 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'ASI, quest'ultima sarà autorizzata a riprenderne possesso senza alcuna formalità od ulteriore preavviso, redigendo il verbale di constatazione dello stato di manutenzione degli impianti e a notificare all'Appaltatore eventuali addebiti.

## 4 Tipologie di servizi e modalità di remunerazione

I servizi descritti nel capitolato si distinguono in due tipologie per le quali è prevista una diversa modalità di remunerazione:

- **attività a canone;**
- **attività extra-canone.**

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

1. Presidio;
2. Service desk, reperibilità e pronto intervento;
3. Manutenzione a guasto/correttiva;
4. Conduzione e gestione impianti;
5. Manutenzione Programmata;
6. Disponibilità di un Sistema Informativo;
7. Monitoraggio dei parametri di funzionamento e consumi;
8. Mantenimento e aggiornamento anagrafica e site compliance.

Rientrano nell'ambito delle attività extra canone le attività e la fornitura in opera di materiali e prestazioni integrative di manutenzione straordinaria su richiesta di ASI non specificatamente previste nel canone e meglio descritte in dettaglio nel capitolo 6 "Attività Extra canone".

#### 4.1 Modalità di svolgimento del servizio

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

## 5 Attività a Canone

Nei paragrafi successivi saranno indicate le attività da ricomprendersi nell'ambito del canone.

### 5.1 Elementi inclusi nel corrispettivo per le "Attività a canone"

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 e 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) tutti gli interventi extracanone autorizzati per ogni anno contrattuale (secondo quanto descritto al capitolo 6) che sono in ogni caso ricompresi sino al concorso del 3% del canone annuo. Oltre tale soglia, pertanto, le attività saranno remunerate extracanone secondo quanto previsto nel capitolo 6;
- l) tutto quanto meglio descritto ai successivi paragrafi.

## 5.2 Presidio

Il Fornitore dovrà garantire, presso la sede di Tor Vergata, la presenza fissa e continuativa di personale tecnico qualificato a disposizione della Committente.

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

### 5.2.1 Professionalità richieste

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

#### ELETTRICISTI

- operaio specializzato 5° livello Eletttricista-Cabinista abilitato MBT che deve possedere i requisiti di Preposto al Lavoro (PL), PAV, PES, PEI, CEI-015\CEI 78\17 secondo la normativa livello 1A e 2A della Norma CEI 11-27 Ed. Terza, RLS, Patentino Piattaforme aeree (PLE);
- operaio specializzato 5° livello Eletttricista-Cabinista abilitato MBT che deve possedere i requisiti di Preposto al Lavoro (PL), PAV, PES, PEI, CEI-015\CEI 78\17 secondo la normativa livello 1A e 2A della Norma CEI 11-27 Ed. Terza, Patentino Piattaforme aeree (PLE), giuntista-terminalista MT, Attestato ATEX;
- operaio specializzato 3° livello Eletttricisti che devono possedere i requisiti di Preposto al Lavoro (PL), PAV, PES, PEI, Patentino Piattaforme aeree.

#### TERMOIDRAULICO

- esperienza di almeno 5 anni di manutenzione di impianti termici e di condizionamento;
- possesso del patentino di 2° grado abilitato alla conduzione dei generatori di vapore (R.D. n. 824/1927).

#### FRIGORISTA

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

#### IDRAULICO

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

#### OPERAIO EDILE

- esperienza di almeno 5 anni di manutenzione edili.

L'Assuntore, d'intesa con il Direttore d'Esecuzione del Contratto, si impegna a coordinare gli eventuali avvicendamenti necessari del personale al fine di mantenere il gruppo di presidio nei termini qualitativi e quantitativi richiesti.

### 5.2.2 Risorse e fasce orarie di copertura

Le risorse a presidio dovranno essere composte da n.5 unità, di cui n.4 elettricisti e, a seconda delle necessità, una delle altre professionalità fra termoidraulico, frigorista, idraulico e operaio edile.

Le risorse devono essere presenti dal lunedì al venerdì secondo le seguenti fasce orarie:

- n. 1 ELETTRICISTA di 5° livello 7:00 - 18:00;
- n. 3 ELETTRICISTI 7:00 - 16:00;

- n. 1 ALTRA PROFESSIONALTA 7:00 - 16:00 (a seconda delle necessità: termoidraulico, frigorista, idraulico od operaio edile).

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

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.

La Committente potrà richiedere l'estensione dell'orario sopra indicato solo tramite richiesta scritta indirizzata al Referente dell'Aggiudicatario con un preavviso minimo di 1 ora lavorativa al ricorrere di circostanze/esigenze eccezionali; tale maggior presenza sarà remunerata come previsto al successivo capitolo 6.

### 5.2.3 Compiti e funzioni

- Effettuare qualsiasi attività connessa all'esecuzione dell'appalto anche se non descritta nel capitolato tecnico, in base a una Richiesta della Committente (esempi puramente indicativi e non esaustivi: gestione bandiere, assistenze cablaggio dati, facchinaggio verso ferramenta, affissione quadri, manutenzioni a guasto, manutenzioni straordinarie);
- controllare l'impianto antincendio attraverso il software **Notifire**, di gestione degli allarmi;
- controllare tutti gli altri impianti attraverso il software **Desigo**.

In generale, le risorse dovranno assicurare il monitoraggio e la conduzione degli Impianti assicurando un tempestivo intervento al verificarsi delle relative problematiche.

Il Fornitore aggiudicatario dovrà garantire l'assistenza, mediante personale qualificato, per tutti i controlli sugli impianti oggetto di conduzione e manutenzione durante i sopralluoghi di enti pubblici (ASL, INAIL, VVF, organismi notificati, ecc.).

### 5.2.4 Dotazioni/attrezzature

Le risorse di presidio devono avere a disposizione strumenti di misura istantanea nel rispetto della seguente dotazione minima:

- personal Computer (almeno n.1)
- stampante multifunzione (almeno n.1)
- smartphone (per tutte le persone operanti nell'appalto)
- anemometro a filo caldo e ventolina;
- termometro per aria ed a contatto;
- igrometro;
- tubo di pitot;
- termoigrometro a tamburo;
- fonometro integratore in classe 1;
- apparecchio per l'analisi del carico elettrico;
- attrezzi idraulici/edili vari;
- compressore portatile.
- apparecchio per la prova della continuità dei conduttori;
- misuratore della resistenza dell'isolamento;
- misuratore della resistenza dell'anello di guasto;
- apparecchi per il controllo degli interruttori differenziali ed il relativo tempo di intervento;
- amperometro e multimetro;
- voltmetro;
- luxometro;

- apparecchio per l'analisi del carico elettrico;
- analizzatore di cavi palmare per la certificazione, la misura e la diagnosi dei cavi coassiali e a coppie intrecciate usati nelle reti locali (LAN).

Per ciascuno strumento, compresi anche quelli impiegati per la misurazione dei parametri di funzionamento degli impianti e dei parametri ambientali, dovranno essere fornite su richiesta della Committente tutte le informazioni “caratteristiche”, quali marca, modello, classe di precisione, anno di costruzione, verifiche e controlli certificati dagli Enti preposti etc.

L'Appaltatore dovrà verificare periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo, nonché il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare; la certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà 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 sarà applicata una penale.

### 5.3 Reperibilità e Pronto Intervento

Dall'istante della segnalazione, l'Appaltatore dovrà assicurare il pronto intervento, entro i tempi di cui al capitolo 7, in modalità H24 per 365 gg/anno.

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 anche nell'ambito del servizio di pronto intervento di emergenza, in qualunque orario, l'attività di riporto al piano degli impianti elevatori e la chiamata del relativo 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 **messaggio 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).

### 5.4 Attività di Manutenzione a Guasto/Correttiva

Comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a ripristinare e assicurare in ogni momento la fruibilità, la sicurezza e la conservazione del valore patrimoniale e l'efficienza dell'immobile e dei suoi impianti, così come verificato al momento della presa in consegna da parte del fornitore.

Quindi le manutenzioni a guasto sono destinate al ripristino della corretta funzionalità dell'immobile, delle sue componenti e dei suoi impianti, alla conservazione dello stesso, al ripristino delle sue condizioni di partenza e all'eliminazione delle diverse anomalie comunque verificatesi, sia nell'ambito dello svolgimento delle manutenzioni preventive, sia a seguito di segnalazioni o richieste dalla committenza al di fuori della manutenzione preventiva.

Per lo svolgimento di tali attività, l'Appaltatore farà ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi, ripristini, revisione o sostituzione totale o parziale di apparecchi o componenti del sistema edificio/impianti dell'immobile. È a carico dell'Appaltatore ogni intervento di Manutenzione a Guasto/Correttiva volto a ripristinare lo stato iniziale dell'impianto – anche se effettuato in orario notturno, di sabato o festivi, ad insindacabile giudizio della Committente – comprensivo di noli, uso di apparecchiature necessarie all'esecuzione dell'attività e fornitura in opera di ogni componente/impianto necessario per l'intervento di manutenzione il cui valore di acquisto (applicando lo sconto previsto contrattualmente) sia

inferiore a 3.000,00 euro.

Gli interventi che comportino acquisti di apparati dal valore superiore alla soglia di cui sopra saranno riconosciuti, per intero, solo nel caso in cui l'Appaltatore possa dimostrare di aver attuato tutte le attività manutentive necessarie dei singoli componenti per prevenire la sostituzione dell'apparato. A tal fine l'Appaltatore dovrà consegnare le opportune attestazioni di manutenzione programmate sino a quel momento effettuate, fotografie, reportistica in cui si evidenzia la criticità dei componenti o dell'apparato e quant'altro ritenuto necessario. In mancanza di tali segnalazioni la manutenzione a guasto resta a carico all'Appaltatore anche per importi superiori a 3.000,00 euro.

Di seguito si riportano esempi, indicativi ma non esaustivi, di interventi di manutenzione a guasto rientranti nel canone:

- sostituzione di un singolo apparato (gruppo frigorifero o elettropompa o caldaia o boiler, etc.) il cui costo di sola fornitura secondo il listino DEI (o rimborso fattura) sia inferiore a 3.000,00 euro;
- ripristino di un controsoffitto e relativi impianti presenti a seguito di rottura nel caso in cui il costo di sola fornitura di tutti i componenti presenti (pannelli, struttura, pendinatura, plafoniere, impianti speciali, bus) sia inferiore a 3.000,00 euro.

#### 5.4.1 Tempi di intervento

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

- interventi programmabili: in caso di presenza di un'anomalia (dovuta a guasto o a usura) il fornitore è tenuto ad intervenire in un tempo concordato formalmente con il responsabile del contratto ASI, 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 del contratto ASI 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 al capitolo 7, a meno di diversa disposizione da parte del responsabile del contratto ASI. Il personale di presidio dovrà essere dotato di automezzo per poter effettuare interventi di qualsiasi natura nella sede ASI.

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.

In generale il fornitore metterà a disposizione di ASI 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.

## 5.5 Conduzione e gestione impianti

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza e la gestione di tutti gli impianti presenti presso la sede oggetto del contratto compresi i componenti impiantistici caratterizzato da tecnologie proprietarie.

Il personale di presidio deve avere le competenze tecniche necessarie ad effettuare la conduzione e la gestione degli impianti e dei relativi sistemi di supervisione.

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

L'Appaltatore assume la titolarità della conduzione e gestione degli impianti e pertanto ha la responsabilità civile e penale di tutti gli impianti stessi dal punto di consegna escluso (contatori di acqua, energia termica, gas) fino ai terminali inclusi.

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

Il Fornitore Aggiudicatario è tenuto a garantire nei vari ambienti il microclima per cui l'impianto è stato costruito.

Eventuali sospensioni programmate del funzionamento degli impianti devono essere richieste e autorizzate dalla Committente per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio devono essere effettuati tutti i controlli ed attuate le misure previste dalla normativa vigente; i controlli devono essere effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente registrati.

Il Fornitore Aggiudicatario deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare alla ASI ogni anomalia o stato di pericolo.

Il Fornitore Aggiudicatario 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.

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.);

Eventuali gravi anomalie e/o guasti degli impianti dovranno essere tempestivamente comunicate al Referente della Committente (attraverso telefono e contestuale e-mail).

Alla stipula del Contratto l'Appaltatore diventa, ai sensi del D.P.R. 412/93, Terzo Responsabile dei relativi impianti.

### 5.5.1 Impianti di climatizzazione estiva/invernale

In qualità di Terzo Responsabile l'Appaltatore, oltre ad attuare quanto previsto dalle disposizioni di Legge, è tenuto a:

- assicurare una manutenzione tempestiva e razionale in grado non solo di mantenere il massimo livello di efficienza degli impianti tecnologici installati nei fabbricati, ma di adeguare e aggiornare lo stato degli stessi (adeguamento funzionale e normativo) alle mutevoli esigenze a cui deve assolvere e quindi con impostazione "globale" della gestione del servizio manutentivo;
- nell'ambito della conduzione degli impianti termici, l'Appaltatore dovrà firmare e compilare il "libretto di centrale" conformemente all'art. 11 comma 5, DPR 412/93, per accettazione della funzione di Terzo Responsabile dell'impianto e in particolare dell'impegno dell'assunzione di responsabilità quale soggetto delle sanzioni amministrative previste dall'art. 34 comma 5, legge 10/91;
- garantire in ogni momento la disponibilità all'interno della centrale termica del relativo libretto, tale da essere consultabile dagli organi di controllo preposti;
- provvedere al rispetto dei limiti di esercizio degli impianti termici di cui all'art. 9 del DPR 412/93, per quanto attiene al periodo e durata giornaliera e modalità di attivazione degli impianti. In presenza di disposizioni di legge locali più restrittive l'Appaltatore dovrà attenersi a quest'ultime;
- provvedere alla conduzione degli impianti in modo da non superare i valori climatici ambientali termoigrometrici individuati per tipologia di edifici in base alla loro classe di appartenenza, fissati dall'art. 4 del DPR 412/93;
- assicurare che il rendimento di combustione non sia mai inferiore al limite di rendimento previsto dall'art. 11, comma 14 del DPR 412/93. Per gli impianti termici centralizzati di potenza maggiore di

350 KW, la verifica dovrà essere effettuata almeno 2 volte l'anno; per i generatori di calore centralizzati di potenza minore di 350 KW almeno 1 volta l'anno. I rilievi dovranno essere registrati nel "libretto di centrale";

- garantire in qualsiasi tempo una perfetta combustione nel rispetto dei limiti di emissione stabiliti dalla legge e dalla normativa vigente. Le misure relative ai parametri rilevati dovranno essere trascritte nel "Libretto di centrale";
- in particolare, prima, durante e dopo ogni gestione stagionale invernale della centrale termica, dovranno essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente che dovranno essere registrate sul libretto di centrale;
- garantire l'adeguatezza della dotazione tecnica della professionalità e della conoscenza specifica del personale utilizzato per lo svolgimento di tutte le attività;
- assicurare l'individuazione e l'esecuzione della migliore sequenza temporale degli interventi manutentivi mediante controlli periodici programmati conformemente a quanto indicato nelle norme UNI, UNI - CTI, UNI - CIG e CEI;
- permettere la riduzione delle cause di interruzione dovute al normale svolgimento degli interventi manutentivi attraverso una corretta gestione delle attività di propria competenza;
- assicurare l'ottimizzazione dell'utilizzo degli impianti per prolungarne il ciclo di vita utile con l'effettuazione d'interventi programmati e in coerenza con le caratteristiche degli stessi sia con il contenimento dei consumi energetici che con la riduzione dei guasti. A tal proposito alla fine di ogni anno, l'Appaltatore dovrà consegnare una relazione attestante lo stato degli impianti e le eventuali proposte di miglioramento;
- garantire il rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alle tipologie tecnologiche e impiantistiche presenti nei fabbricati;
- mantenere in funzione, ove esistenti, le apparecchiature di depurazione e/o di addolcimento/trattamento dell'acqua da immettere nell'impianto;
- provvedere al rispetto di quanto previsto dal DM 329/04 e di tutto quanto previsto in materia di attrezzature in pressione secondo il D. Lg. n. 93 del 25 febbraio 2000 (direttiva 97/23/CE PED);
- provvedere agli adempimenti previsti dal Regolamento Europeo 842/2006/CE;
- provvedere agli adempimenti previsti dal DPR 43/2012 in materia di dichiarazioni annuali FGAS. Secondo quanto previsto dal DPR 43/2012, ed i criteri indicati dal Regolamento CE 304/2008, le risorse che si occupano della conduzione degli impianti di climatizzazione dovranno essere in possesso del Patentino rilasciato dal Organismo di Valutazione accreditato secondo quanto previsto dalla normativa.

### 5.5.2 Impianti elettrici

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

Il Fornitore Aggiudicatario è tenuto a garantire nei vari ambienti il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito.

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

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio devono essere effettuati tutti i controlli ed attuate le misure previste dalla normativa vigente; i controlli devono essere effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente registrati.

Il Fornitore Aggiudicatario deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare alla ASI ogni anomalia o stato di pericolo.

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

delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.

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

Il Fornitore Aggiudicatario è tenuto inoltre a supportare e assistere l'ASI 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.);

Eventuali gravi anomalie e/o guasti degli impianti dovranno essere tempestivamente comunicate al Referente della Committente (attraverso telefono e contestuale e-mail).

### 5.5.3 Reti dati/fonia passive

Nell'ambito della conduzione l'Appaltatore dovrà garantire:

- l'esecuzione di tutti gli interventi di ripristino di guasti della rete dati passiva sia in rame che in fibra ottica con esclusione delle attività software;
- la risoluzione di guasti causa malfunzionamento/rottura della presa LAN in rame compresa la sostituzione dei materiali guasti e/o danneggiati e la ricertificazione del punto LAN;
- la risoluzione dei guasti causa malfunzionamento/rottura del patch cord in rame compresa la fornitura del patch cord;
- l'attivazione di prese LAN in rame.

Per gli impianti costituiti da reti telefoniche e di trasmissione dati, gli interventi manutentivi su centrali ed elementi terminali (apparecchio telefonico, PC, videotermini, tastiere, mouse, stampanti, etc.) non rientrano tra i servizi previsti nel presente Capitolato. Tutte le implementazioni sulla rete dati dovranno essere effettuate in CAT 6.

### 5.5.4 Impianti antincendio

La manutenzione dell'impianto antincendio è affidato a una ditta terza. Pertanto, l'intervento dell'Appaltatore sarà limitato alla sola conduzione del servizio. L'Appaltatore dovrà in generale assicurare il monitoraggio e la conduzione degli Impianti, tramite il software **Notifire**, già implementato, garantendo un tempestivo intervento al verificarsi delle relative problematiche.

Per la reperibilità in caso di allarme, si farà riferimento a quanto previsto dal paragrafo 5.4.1.

### 5.5.5 Disattivazione/riattivazione sensori

L'Appaltatore, a richiesta della Committente, dovrà provvedere alla disattivazione e riattivazione dei sensori presenti nella sede.

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 e a ripulirli prima della rimessa in servizio.

## 5.6 Manutenzione Programmata

### 5.6.1 Tipologia

L'esecuzione delle attività di Manutenzione Programmata sono atte alla verifica, al controllo, al monitoraggio e alla manutenzione degli impianti al fine di garantirne la piena e costante fruibilità anche tramite la

programmazione temporale degli eventuali interventi di ripristino e/o sostituzione che dovessero rendersi necessari.

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

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

Qualora gli interventi di manutenzione comportino il fuori servizio delle macchine principali, dovrà essere data preventiva comunicazione al Referente della Committente.

Per quanto attiene le attività di manutenzione di impianti, che richiedano il ricorso esclusivo a società specificatamente qualificate o a tecnologie proprietarie, sarà obbligo dell'Appaltatore avvalersi di dette società, con oneri integralmente a carico del medesimo, nonché presiedere alle attività svolte.

### 5.6.2 Tempistica

Entro 30 giorni dalla data di stipula del contratto, l'Appaltatore dovrà consegnare il piano di manutenzione programmata annuale.

Tutte le attività di manutenzione programmata a canone dovranno essere effettuate concordando le giornate degli interventi con il Referente della Committente, sia nei giorni feriali che nelle giornate di sabato o domenica, in considerazione delle eventuali interferenze con la funzionalità degli ambienti di lavoro, senza alcun aggravio di costi per ASI.

Entro il primo del mese in cui sono previsti gli interventi di manutenzione programmata, e comunque entro e non oltre le ore 10:00 del giorno lavorativo precedente l'esecuzione delle attività, l'Appaltatore dovrà consegnare al Referente della Committente l'elenco del personale che eseguirà le attività di manutenzione programmata indicando anche la qualifica e la società di appartenenza, fermo restando quanto previsto nel capitolo 3.

Infine, relativamente alla manutenzione programmata, l'Appaltatore, oltre a stilare annualmente il calendario della manutenzione programmata da proporre al Referente della Committente, dovrà certificare l'avvenuto svolgimento delle attività di manutenzione per ogni apparecchiatura secondo il format e i modelli indicati dal Committente riportante tra l'altro, la data di esecuzione e la tipologia d'intervento.

## 5.7 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 di ASI 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 dovrà essere strutturato con funzionalità per:

- la gestione delle attività di manutenzione programmata;
- la gestione delle attività a richiesta;
- la gestione delle richieste extracanone
- la 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 oppure selezionato e acquisito tra i prodotti disponibili sul mercato;
- reso accessibile a ASI per tutto il periodo di vigenza del contratto, fornendo le licenze software/accessi minimi necessari alla gestione ed all'analisi dei dati;
- gestito e costantemente implementato per tutta la durata del contratto.

**E' intenzione dell'ASI realizzare a breve il modello BIM dello stato attuale. Il Sistema Informativo dovrà prevedere la modalità di realizzazione dell'anagrafica tecnica, sia per la parte edile che impiantistica, da apportare sullo stesso modello BIM.**

Il Sistema Informativo deve essere basato su un'architettura hardware/software tale da adeguarsi, con la massima flessibilità, alle necessità delle varie tipologie di utilizzatori, basandosi su modalità d'uso e di accesso alle funzionalità disponibili secondo gli standard più diffusi e conosciuti in modo da consentire un immediato utilizzo ed uno sfruttamento ottimale.

Le caratteristiche del Sistema Informativo proposto devono consentire un approccio immediato alla sostanza dell'applicazione, evitando la necessità di lunghi processi di apprendimento da parte del personale addetto; la strutturazione del sistema deve esplicitare oltre che la struttura dati, anche i livelli e le modalità di accesso degli utenti al DataBase.

L'Appaltatore dovrà fornire un numero di licenze/accessi tali da consentire l'utilizzo, anche contemporaneo, di un numero di utenti variabile tra 4 e 8 per la verifica della corretta esecuzione di tutte le attività di manutenzione del patrimonio immobiliare di ASI. In ogni momento la Committente si riserverà la facoltà di richiedere delle licenze/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.

Si rappresenta che per la gestione delle attività previste nel presente capitolato, il Committente è orientato ad acquisire le licenze per l'utilizzo di un applicativo software di proprietà. Nel momento in cui tale applicativo sarà nella disponibilità del Committente, l'Appaltatore si impegnerà al pieno e corretto utilizzo dello strumento informativo che verrà adottato da ASI e ad ottemperare a quanto riportato nel capitolo 9 Reportistica periodica/a richiesta e disponibilità dei dati.

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 alle quali potranno aggiungersi:

- logiche di pianificazione degli interventi di Manutenzione Programmata;
- sistemi automatici di notifiche via mail del verificarsi di eventi che richiedano interventi sul workflow manutentivo o di superamento di scadenze temporali;
- funzionalità per la gestione di informazioni relative ai budget stanziati (ad es. attività extra canone), ai tempi di presa in carico/esecuzione degli interventi ordinari e urgenti.

#### 5.7.1 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'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:

- il piano degli interventi viene determinato sulla base dell'anagrafica di tipologie di componente, alle quali collegare interventi specifici con relativa periodicità. Dovrà essere possibile definire sul piano la

- periodicità, il tempo massimo di effettuazione e la data di inizio degli interventi;
- dovrà essere possibile assegnare una specifica professionalità chiaramente identificabile alle attività di Manutenzione Programmata;
  - 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; inoltre dovrà compilare la scheda di chiusura dell'attività, riportante note e 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 una modalità di firma digitale (al fine di evitare l'archiviazione anche cartacea dei medesimi modelli compilati);
- 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);

### 5.7.2 Funzionalità per la Gestione delle attività a richiesta

Il sistema informativo dovrà consentire di poter gestire le richieste di manutenzione a seguito di guasto; dovranno essere inoltre chiaramente identificabili, da sistema, la localizzazione dell'intervento, l'assegnazione al tecnico, le tempistiche di assegnazione, esecuzione, verifica e chiusura della segnalazione.

Nell'ambito di gestione di interventi causati da guasti o richiesti dagli utenti a fronte di nuove esigenze o necessità il Sistema dovrà prevedere uno strumento di ticketing.

Il sistema informativo gestirà le segnalazioni provenienti da specifiche funzioni e/o personale di ASI e dall'Appaltatore nel caso di richieste per eventuali manutenzioni straordinarie, da concordare e condividere con ASI.

### 5.7.3 Richiesta di lavoro (RdL)

Il processo ha inizio con la ricezione della richiesta dell'utente (ASI o Appaltatore) tramite inoltro telefonico o comunicazione email o altro sistema. Ricevuta la richiesta, il sistema dovrà consentire all'Appaltatore di procedere a:

- registrazione della richiesta di assistenza e delle informazioni relative alla stessa. La registrazione della richiesta sul Sistema Informativo determina la generazione di una Richiesta di Lavoro (RdL). Le principali informazioni da tracciare sul Sistema Informativo saranno, a titolo indicativo ma non esaustivo, le seguenti:
  - nominativo dell'utente che effettua la richiesta (Richiedente);
  - numero telefonico dell'utente che effettua la richiesta;
  - data e ora della richiesta;
  - servizio relativo alla richiesta;
  - localizzazione dell'intervento (codice edificio, piano, locale),
  - descrizione dell'intervento richiesto,
  - livello di urgenza/priorità dell'intervento;
- analisi dell'esigenza espressa dall'utente, verificando che la stessa sia effettivamente compresa nell'ambito dei servizi oggetto del presente affidamento e gestione dell'eventuale processo autorizzativo della richiesta;

- assegnazione della richiesta (RdL) all'Appaltatore e relativa creazione di un Ordine di Lavoro (OdL).

#### 5.7.4 Fasi operative: Ordine di Lavoro (OdL)

Il sistema dovrà consentire di gestire richieste rientranti nelle attività definite contrattualmente e remunerate dal canone (attività a canone) e/o extracanone per le quali si attua l'iter approvativo di cui al capitolo 6 (le tempistiche devono essere calcolate a partire dall'istante della comunicazione telefonica/e-mail/altro sistema di ASI vs. l'Appaltatore; tale orario deve corrispondere nella richiesta registrata nel Sistema Informativo).

A seguito dell'esecuzione dell'intervento, l'Appaltatore dovrà essere in grado di chiudere l'Ordine di Lavoro sul Sistema Informativo registrando, almeno, le seguenti informazioni:

- chiusura dell'intervento con la possibilità di allegare i relativi documenti (es. certificati di conformità) alla scheda identificativa dell'impianto, di gestione delle contabilità;
- data e ora effettive di inizio lavori;
- data e ora effettive di chiusura lavori;
- data e ora di ripresa lavori (in caso di sospensione dell'intervento);
- modalità di remunerazione delle attività (ad esempio, attività a canone, attività extra canone);
- descrizione delle attività svolte;
- eventuali giudizi di soddisfazione raccolti.

#### 5.7.5 Funzionalità per la gestione delle Richieste extracanone

Il Sistema Informativo dovrà consentire di registrare tutti i dati relativi alla preventivazione e richieste di intervento extra canone:

- a) a fronte di una richiesta di intervento extracanone, 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 DEI e del prezzario Regione Lazio, 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,
  - codice del fabbricato di riferimento,
  - oggetto dell'intervento,
  - data prevista di inizio e fine lavori,
  - importo complessivo dell'intervento
  - descrizione dell'intervento previsto.

#### 5.7.6 Funzionalità di Reportistica

Durante l'intera durata contrattuale, il Sistema Informativo dovrà consentire ai tecnici della Committente la verifica degli interventi e il monitoraggio puntuale e storico dell'andamento di tutta la manutenzione impostando filtri personalizzabili.

Gli utenti abilitati potranno monitorare:

- Tempi;
- Costi;
- Qualità degli interventi;
- Numerosità ed identificazione dei componenti sottoposti a manutenzione;
- Sistemi di Reporting e Statistiche con strumenti di Business Intelligence per consentire ampia libertà di effettuare analisi sui dati a vari livelli di dettaglio.

### 5.7.7 Scalabilità e implementazione SW

Su richiesta della Committente, l'Appaltatore si impegna ad introdurre tutte le modifiche e implementazioni richieste sull'applicativo software che si rendessero necessarie nell'ambito della gestione dell'appalto.

A titolo puramente indicativo e non esaustivo si riportano alcune funzioni richiedibili:

- programmazione attività extracanonica;
- autorizzazione per potere di procura degli ordini di lavoro extracanonica;
- filtro visualizzazioni per ambito in funzione dei criteri di accesso;
- monitoraggio di tutte le attività da eseguire, eseguite ed in corso di esecuzione secondo filtri impostabili (per fascia di tempo, tipologia di sistema, ubicazione, fascia di importo, priorità, etc.).

### 5.7.8 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 ASI che ne condivide e autorizza i contenuti per procedere alla fase successiva:

- entro 15 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 di ASI il fornitore deve mettere in linea la versione "produzione".

## 5.8 Monitoraggio dei parametri di funzionamento e consumi

### 5.8.1 Consumi

L'Appaltatore, nell'ambito delle attività oggetto del Contratto, in qualità di Terzo Responsabile secondo il 412/93 e della legge 10/91, oltre a garantire il comfort ambientale nel periodo, negli orari e modi stabiliti dalla normativa vigente e dalla Committente dovrà monitorare i seguenti parametri di funzionamento attraverso i misuratori e i contatori già installati (o eventualmente da installare in aggiunta per sopravvenute esigenze di monitoraggio) nell'edificio.

Eventuali contatori aggiuntivi saranno installati nell'ambito delle attività extracanonica.

### 5.8.2 Parametro - Unità di misura

Consumi mensili energia elettrica	kWh
Consumi mensili energia termica	kcal
Consumi mensili combustibile	Nm <sup>3</sup>
Consumi mensili acqua potabile	m <sup>3</sup>
Consumi mensili acqua antincendio	m <sup>3</sup>
Consumi gasolio Gruppo Elettrogeno	lt

L'Appaltatore dovrà elaborare e tenere aggiornato l'elenco degli strumenti di misura per il monitoraggio dei consumi idrici ed energetici (contatori fiscali e contabilizzatori parziali). Per i contabilizzatori parziali l'Appaltatore dovrà verificare periodicamente il regolare funzionamento.

### 5.8.3 Edifici soggetti a certificazione energetica

Il Committente si riserva di attivare per gli edifici oggetto del Contratto un sistema di gestione energetica ai sensi della UNI EN ISO 16001 e successive modifiche. Per tali edifici sarà onere dell'Appaltatore fornire tutte le informazioni necessarie per implementare il sistema di gestione, e ogni altra informazione relativa agli impianti mantenuti necessaria per ottemperare alle prescrizioni normative.

Nell'ambito del risparmio energetico, l'Appaltatore si impegna ad accrescere l'efficienza ed il rendimento dell'impianto elettrico, ridurre i consumi, proporre interventi di efficientamento energetico, utilizzare materiali ecosostenibili che non alterino il rendimento degli impianti mantenuti.

### 5.8.4 Parametri ambientali

Sono da intendersi inclusi nel canone, nell'ambito dei siti oggetto del Contratto, le rilevazioni da parte dell'Appaltatore dei seguenti parametri ambientali:

- Luminosità;
- Temperatura;
- Umidità Relativa.

I parametri ambientali riferiti a Luminosità, Temperature e Umidità Relativa sopra indicati saranno rilevati dall'Appaltatore, tramite le risorse del presidio fisso, con frequenza settimanale in ragione di un campione non inferiore al 15% della superficie ad uso ufficio dell'immobile. La Committente si riserva la facoltà di poter richiedere all'Appaltatore il monitoraggio dei parametri ambientali al di fuori dei giorni o dell'orario di presidio senza che l'Appaltatore abbia a pretendere alcun onere aggiuntivo per l'attività svolta.

Il Committente si riserva di integrare la metodologia sopra indicata, in corso di validità contrattuale, circa le frequenze, i locali e gli orari.

I parametri ambientali sono la risultanza della buona gestione degli impianti da parte dell'Appaltatore e la verifica del raggiungimento di un comfort microclimatico in linea sia con le normative cogenti e tecniche, sia con quanto potrà venir richiesto dalla Committente. Eventuali discrepanze delle misurazioni rispetto ai riferimenti indicati dal Committente e/o dalle normative tecniche e cogenti saranno oggetto di contestazioni scritte.

## 5.9 Mantenimento e aggiornamento anagrafica e site compliance

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 a ASI. 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. 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 a ASI un report che contenga almeno le seguenti informazioni:

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

Con le stesse modalità e tempistiche, l'Appaltatore dovrà verificare la rispondenza rispetto alla normativa vigente dei seguenti documenti:

- piano annuale di attività riguardanti le verifiche periodiche previste dalla Legge;
- elenco attività di Manutenzione Programmata.

L'Appaltatore dovrà fornire alla Committente anche informazioni relative alle scadenze ed ai rischi operativi e sanzionatori.

## 6 Attività Extracanone

### 6.1 Servizi a richiesta extracanone

I servizi a richiesta extracanone consistono nella esecuzione di attività e nella fornitura in opera di materiali e prestazioni integrative straordinarie su richiesta di ASI non specificatamente previste nel canone e descritte nei capitoli seguenti.

Nell'ambito delle attività extracanone 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, manutenzione a guasto e programmata che rientrano in ogni caso nel canone;
- **ai materiali ed alla fornitura in opera** per materiali non previsti nella manutenzione programmata o nella tipologia dei materiali a canone. La posa/fornitura di tali materiali sarà riconosciuta solo nel caso in cui non venga eseguita dal presidio.

Rientrano nell'ambito delle attività extracanone le manutenzioni a guasto che comportino la sostituzione di impianti dal costo superiore a 3.000,00 euro (al netto dello sconto previsto dal contratto) purché l'Appaltatore dimostri di aver effettuato tutte le attività di manutenzione preventiva come normato al punto 5 Tale cifra non rappresenta una franchigia.

Le eventuali richieste di personale aggiuntivo a quello previsto all'interno del servizio di presidio, descritto nelle Attività a canone, verrà gestito come extracanone e quindi secondo le modalità, i tempi e le quotazioni previste nel successivo paragrafo.

### 6.2 Quantificazione costi extracanone

La remunerazione delle attività extra-canone sarà attuata nelle modalità "a misura", "in economia" o con rimborso a fattura:

#### 6.2.1 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 dei materiali, saranno utilizzati i prezziari DEI secondo la seguente priorità:

- 1) DEI Impianti Tecnologici;
- 2) DEI Recupero Ristrutturazione Manutenzione;
- 3) DEI Impianti Elettrici.

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

- DEI Architettura;
- DEI Nuove Costruzioni;
- Prezziario Regione Lazio (Ultimo aggiornamento).

Per le figure professionali/personale aggiuntivo saranno utilizzati i valori previsti alle voci "manodopera" dei prezziari DEI e nel Prezziario Regione Lazio. La Committente si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere una quantificazione a CORPO di tali figure/personale aggiuntivo e per attività da effettuare fuori

orario di lavoro, in orario notturno o festivo.

Sarà applicato a tutti i prezzari sopra menzionati lo sconto previsto del 25%

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

### 6.2.2 Rimborso a fattura

Nel caso di forniture franco destino di materiali non presenti in alcun prezzario riportato nel precedente paragrafo, previa specifica richiesta e autorizzazione di ASI rilasciata per iscritto, sarà riconosciuto il costo d'acquisto sostenuto dall'Appaltatore comprovato da Fattura emessa nei suoi confronti dal subfornitore del bene, maggiorato del 5 %.

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

### 6.2.3 Tempistiche di redazione preventivi e programmazione delle attività.

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

Il preventivo dovrà esplicitamente riportare anche le tempistiche stimate di completamento dell'intervento.

## 6.3 Modalità di approvazione delle attività extracanonone

Gli interventi extra-canonone vengono effettuati a seguito di una specifica richiesta da parte di ASI secondo le procedure interne ad ASI ed il processo di seguito descritto:

- 1) Il Referente ASI trasmetterà apposita richiesta scritta al Referente dell'Appaltatore, con indicazione puntuale:
  - della prestazione richiesta;
  - delle relative tempistiche di attuazione dell'intervento;
  - dell'eventuale computo metrico già elaborato dalla Committente.
- 2) Il Referente dell'Appaltatore dovrà procedere alla redazione del relativo preventivo dettagliato sulla base dei Listini contrattuali e/o del computo metrico elaborato dalla Committente, dettagliando i costi dell'intervento ed i tempi di attuazione previsti, in osservanza di quelli indicati da ASI;
- 3) Il Referente dell'Appaltatore dovrà trasmettere il preventivo al Referente di ASI entro 2 giorni lavorativi dalla data di ricezione della richiesta della Committente (qualora la richiesta della Committente giunga in un venerdì o prefestivo, l'Appaltatore deve far pervenire la propria risposta entro la prima giornata lavorativa successiva);
- 4) Il Referente dell'Appaltatore dovrà attendere la formale autorizzazione redatta per iscritto a procedere da parte del Referente di ASI con indicazione delle date di inizio e fine lavori, attivando l'intervento entro i termini indicati nel paragrafo ;
- 5) L'Appaltatore dovrà eseguire le attività e dare comunicazione per iscritto dell'avvenuto completamento dell'intervento;
- 6) Il Referente di ASI, dopo aver verificato la corretta esecuzione delle attività richieste, in conformità con quanto concordato tra le parti e quanto previsto dalle procedure interne di ASI e dal contratto, e superato con esito positivo le attività di collaudo, dovrà trasmettere al Referente dell'Appaltatore il verbale di regolare e corretta 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 extracanonone.

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

### 6.3.1 Consuntivazione delle attività extra canone

Ai fini della consuntivazione dei servizi erogati, costituirà obbligo del Fornitore 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.

## 7 Tempi di intervento

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.

### 7.1 Attività a canone

#### 7.1.1 Presidio

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

#### 7.1.2 Fuori orario di presidio (Reperibilità)

- Richiesta d'urgenza e di emergenza: intervento entro **1 ora naturale** dal ricevimento della richiesta

### 7.2 Attività extracanone

- Richiesta normale: intervento entro **2 giorni lavorativi** dall'approvazione del preventivo
- Richiesta d'urgenza: intervento entro **1 giorno lavorativo** dall'approvazione del preventivo

## 8 Prescrizioni generali

### 8.1 Modalità operative e polizza assicurativa

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;



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.

L'appaltatore dovrà stipulare con primaria compagnia d'assicurazione una polizza a copertura dei rischi RCT, RCC, RCO di almeno 5.000.000 di Euro (ciascuna RC) come valore massimale offerto per anno e per sinistro.

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

ASI 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 ASI si riserva di chiedere al Fornitore di utilizzare prodotti o modulistica specifica, messi a disposizione da ASI a supporto della gestione delle attività.

## 8.2 Personale dell'Appaltatore

Nell'ambito delle attività descritte nel capitolo 5.2, e comunque entro 15 gg dalla stipula del contratto l'Appaltatore dovrà anticipare a ASI l'elenco di tutto il personale operante, completo di: dati anagrafici, numero di matricola, numero della tessera di riconoscimento aziendale, copia del documento di identità o del permesso di soggiorno, copia del LUL e/o UNILAV, certificato di idoneità sanitaria predisposta dal medico competente incaricato, copia dell'attestato di partecipazione ai corsi di formazione in materia di sicurezza (D. Lgs. n. 81/08), dichiarazione di avvenuta consegna dei DPI, attestazioni, certificati e patentini abilitativi per le attività in cui sono previsti dalla Legge per gli impianti elettrici, e tutte le certificazioni previste dal presente Capitolato tecnico per la relativa approvazione da parte di ASI.

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.

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

Ogni operatore dell'Appaltatore dovrà esporre obbligatoriamente il tesserino di identificazione con fotografia, rilasciato da ASI.

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 ASI e gli operatori addetti al servizio, in quanto questi ultimi sono alle esclusive dipendenze dell'impresa e le loro prestazioni sono compiute sotto l'esclusiva responsabilità ed a totale rischio di questa.

Per lo svolgimento delle attività sopra descritte, gli addetti operanti presso la Committente devono osservare un contegno improntato alla massima correttezza, riservatezza ed irreprensibilità e possedere requisiti

personali quali puntualità, discrezione, cortesia e flessibilità. Il personale dell'Appaltatore dovrà inoltre attenersi a quanto indicato nel paragrafo 4.1.

Inoltre tali addetti dovranno:

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

È 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.

### 8.3 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.

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

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

### 8.4 Personal computer da conservare c/o la sede ASI

L'Appaltatore dovrà disporre di un personale computer presso la sede ASI 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 ASI, tutte le normative cogenti o volontarie collegate all'appalto, agli impianti presenti nella sede, ai servizi previsti ed alle relative modalità operative di esecuzione degli stessi.

### 8.5 Cessione locali uso esclusivo dell'Appaltatore

Al fine di garantire idonei spazi di lavoro nella sede ASI, 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 (corredato dai relativi certificati di conformità), 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 della 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 Reportistica periodica/a richiesta e disponibilità dei dati

Fatto salvo quanto già previsto per le attività extra canone, costituirà obbligo dell'Appaltatore inviare alla Committente, un report (in formato xls e pdf) in formato elettronico con cadenza mensile - entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese successivo a quello cui detto report si riferisce - contenente informazioni di seguito indicate:

- data ed ora di effettuazione delle misurazioni dei parametri di funzionamento degli impianti di cui al capitolo. 5.8;
- gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati nel corso del mese;
- problematiche riscontrate durante il mese ed azioni correttive adottate;
- gli interventi di manutenzione programmata effettuati;
- per ogni categoria (elettrica, meccanica ed elettromeccanica) 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;
- monitoraggio dei parametri di cui al paragrafo 5.8 con evidenziazione delle eventuali anomalie riscontrate e le azioni e interventi intrapresi e programmati per la risoluzione delle anomalie;
- il monte ore/uomo per le attività di manutenzione programmata svolte nel mese precedente e cumulative rispetto all'inizio dell'appalto.

Tali documenti dovranno essere altresì generabili ed esportabili dal Sistema Informativo messo a disposizione dall'Appaltatore.

Il Concorrente potrà proporre un differente formato e contenuti aggiuntivi rispetto alle specifiche precedentemente descritte riportate nel Documento.

Fermo restando quanto normato per le attività extra canone, il rilascio della regolare esecuzione relativamente alle attività a canone è subordinato alla verifica dei servizi resi che sarà effettuata anche tramite il supporto della suddetta reportistica.

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

<b>Gestione richieste</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestione di tutte le richieste utente con registrazione di: Richiedente, Tipo Intervento, Data Apertura, Data Chiusura, Durata, Note;</li> <li>• Raccolta anagrafica sede, edifici, utenti abilitati alle richieste di intervento;</li> <li>• Apertura/chiusura ticket.</li> </ul>
<b>Gestione preventivi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestione dei preventivi (presentazione, revisione);</li> <li>• Gestione processi autorizzativi.</li> </ul>
<b>Gestione del personale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Elenco aggiornato del personale autorizzato ad accedere alla sede 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 extracanone</li> <li>- personale per le attività di manutenzione programmata non effettuate dal personale di</li> </ul> </li> </ul>

<b>Gestione manutenzione programmata</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestione del programma di manutenzione programmata per categoria/impianto/elemento;</li> <li>• Gestione degli specifici interventi di manutenzione personalizzati per ogni elemento</li> </ul>
<b>Gestione site compliance</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gestione delle scadenze di legge e delle conformità alla normativa.</li> </ul>

Nel caso in cui ASI 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 di ASI la formazione del personale dell'Appaltatore impiegato nell'appalto.

L'Appaltatore si impegna al pieno e corretto utilizzo del nuovo sistema messo a disposizione da ASI, sebbene rimanga in carico all'Appaltatore stesso la produzione della reportistica di cui al presente capitolo 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 da ASI, tramite lo scarico degli stessi in formati standard che saranno indicati da ASI 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 di ASI.

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

## 10 Referente dell'Appaltatore/Responsabile Operativo del Servizio e strumenti di coordinamento delle attività

L'Appaltatore dovrà nominare un Referente che dovrà garantire la corretta esecuzione delle prestazioni. L'eventuale sostituto del Responsabile operativo del servizio dell'Appaltatore dovrà essere in possesso delle medesime qualifiche professionali.

L'Appaltatore dovrà procedere alla individuazione di uno o più sostituiti del Referente dell'Appaltatore in possesso delle medesime qualifiche in maniera tale da garantire una copertura di reperibilità ed eventuale presenza 24 h per 365 gg/anno nella sede ASI per il coordinamento di tutte le attività a richiesta o di sensibilità rilevante. Il referente dovrà essere presente nella sede per riunioni operative o di coordinamento entro un'ora dalla chiamata da parte della Committente e comunque per un **minimo di 4 ore settimanali obbligatorie**.

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 la sede ASI.

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.

## 10.1 Coordinamento delle attività

L'Appaltatore, nella persona del Referente, è tenuto a partecipare alle riunioni di coordinamento indette dalla Committente e saranno finalizzate a garantire la cooperazione e il coordinamento tra il personale della Committente, 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.

## 11 Oneri a carico dell'Appaltatore

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

- Pottenimento delle autorizzazioni comunali per l'esecuzione delle attività a canone e/o di manutenzione ordinaria extracanone (es. occupazione suolo pubblico per gli interventi manutentivi sul perimetro esterno);
- 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 locali all'interno degli edifici effettuati con personale di presidio.

## 12 Adempimenti in materia di Salute e Sicurezza sui luoghi di lavoro

### 12.1 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 n. 81/2008 e ss.mm.ii.) dovrà provvedere affinché tutto il personale, che eseguirà i servizi di cui al presente Capitolato, abbia ricevuto un'adeguata informazione e formazione sui rischi specifici propri di ogni 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.

## 12.2 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 dall'ASI), fornirà preventivamente all'Appaltatore dettagliate Informazioni sui rischi specifici esistenti nell'area in cui è destinato ad operare e in relazione all'attività oggetto di appalto, al fine di consentire all'Appaltatore stesso l'adozione delle misure di prevenzione e di emergenza più idonee.

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

La Stazione Appaltante, al fine di fornire informazione sui rischi, fornirà 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.

## 12.3 Piano operativo di sicurezza

L'Appaltatore dovrà predisporre un Piano Operativo di Sicurezza ai sensi del D. Lgs. n.81/2008 che recepisca integralmente tutte le informazioni contenute all'interno del DUVRI redatto dalla Stazione Appaltante (la redazione del POS dovrà essere effettuata anche in occasione di eventuali aggiornamenti o nel caso in cui la Stazione Appaltante rediga DUVRI specifici per attività complesse).

Copia del Piano di Sicurezza dovrà essere consegnata al Responsabile della Sicurezza e ai Rappresentanti dei Lavoratori dell'Appaltatore, nonché al Responsabile del Procedimento/Direttore dell'Esecuzione di ASI, entro 7 giorni naturali dalla consegna del DUVRI e comunque prima dell'inizio delle attività.

## 13 Elenco allegati al Capitolato Tecnico

(una copia verrà consegnata agli Operatori economici interessati in sede di sopralluogo)

- Allegato 1: Descrizione Generale;
- Allegato 2: Piano manutenzione impianti meccanici
- Allegato 3: Piano manutenzione opere civili
- Allegato 4: Piano manutenzione impianti elettrici