

Codice A1112C

D.D. 7 novembre 2023, n. 1035

Servizio integrato di gestione, manutenzione, conduzione, controllo negli edifici della Regione volto a mantenere in completo stato di efficienza gli impianti tecnologici. Approvazione aggiornamento capitolato speciale d'appalto e schema di contratto.



ATTO DD 1035/A1112C/2023

DEL 07/11/2023

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

A11000 - RISORSE FINANZIARIE E PATRIMONIO

A1112C - Tecnico e sicurezza degli ambienti di lavoro

OGGETTO: Servizio integrato di gestione, manutenzione, conduzione, controllo negli edifici della Regione volto a mantenere in completo stato di efficienza gli impianti tecnologici.
Approvazione aggiornamento capitolato speciale d'appalto e schema di contratto

Premesso che:

con DD 892/A11000/2022 del 14/12/2022 del Direttore Risorse Finanziarie e Patrimonio dott. Giovanni Lepri si era stabilito di affidare il “Servizio integrato di gestione, manutenzione, conduzione, controllo, fornitura energia negli edifici della Regione volto a mantenere in completo stato di efficienza gli impianti tecnologici” di una serie di immobili della Regione Piemonte utilizzati a vario titolo, mediante esperimento di procedura aperta ex art. 60 Dlgs 50/16 s.m.i, il cui espletamento si era stabilito di affidare a S.C.R. Piemonte S.p.A.;

con DD 534/A11000/2023 del 14/06/2023 è stato approvato il progetto relativo al “Servizio integrato di gestione, manutenzione, conduzione, controllo negli edifici della Regione volto a mantenere in completo stato di efficienza gli impianti tecnologici”, redatto ai sensi dei commi 14 e 15 dell’art. 23 del D.Lgs 50/2016 e s.m.i con il quale si sono determinate le condizioni di appalto, la procedura di scelta del contraente, il criterio di aggiudicazione, le modalità esecutive delle prestazioni;

con DD 749/A11000/2023 del 21/08/2023 si è proceduto ad approvare il Capitolato speciale d’Appalto per il servizio in oggetto, già approvato con determinazione 534/A11000/2023 del 14/06/2023, aggiornato ai sensi del Dlgs 36/2023 attualmente in vigore dal 01/04/2023 ed efficace dal 01/07/2023, all’interno del quale ai sensi dell’art. 14, comma 4 del D.Lgs. 36/2023 il valore dell’appalto è stato stimato, per la durata di 3 (tre) anni del servizio, comprensivo di eventuale affidamento di servizi analoghi per la durata di anni 2 (due) anni e opzione di proroga tecnica per la durata di anni 1 (uno) in € 3.348.440,67 oltre IVA nei termini di Legge;

nella medesima determinazione si è stabilito di procedere all'affidamento, ai sensi dell’art. 7 del D.lgs. n. 36/2023 nel rispetto del principio di efficienza, economicità, qualità della prestazione e

celerità, sulla base della Convenzione Quadro approvata mediante D.G.R. n. 22 - 6868 del 18 maggio 2018, alla Società di Committenza Regione Piemonte - S.C.R. Piemonte S.p.A. (C.F. e P. IVA 09740180014) con sede in corso Marconi 10 – 10125 Torino, dell'incarico per l'attivazione delle procedure di gara ad evidenza pubblica per l'acquisizione del *“Servizio integrato di gestione, manutenzione, conduzione, controllo degli edifici della Regione volto a mantenere in completo stato di efficienza gli impianti tecnologici”* ;

Dato atto che si è reso necessario coordinare il testo del Capitolato speciale d'appalto, di cui alla DD 749/A11000/2023, con i documenti di gara predisposti da S.C.R. Piemonte S.p.A. per l'espletamento della procedura, in particolare individuando i criteri e i subcriteri per la valutazione delle offerte in un documento ulteriore rispetto al Capitolato speciale d'appalto;

è stato predisposto lo schema di contratto, che verrà allegato ai documenti di gara predisposti da S.C.R. Piemonte S.p.A., che disciplina l'esecuzione del servizio;

rilevato che il Responsabile Unico del Progetto (R.U.P.) è l'arch. PALMARI Fabio, Dirigente del Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di lavoro, in forza della D.G.R. n.4-5439 del 29.7.2022;

rilevata l'insussistenza, ai sensi dell'art.16 del Dlgs n.36/2023 di conflitto di interesse in capo al firmatario del presente atto, al RUP, agli altri partecipanti al procedimento e in relazione ai destinatari finali dello stesso;

attestata la regolarità amministrativa del presente provvedimento ai sensi della D.G.R. n. 1-4046 del 17/10/2016, come modificata dalla D.G.R. n. 1-3361 del 14 giugno 2021;

dato atto della D.G.R. n. 3-6447 del 30 Gennaio 2023 “Approvazione del Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) della Giunta regionale del Piemonte per gli anni 2023-2025 e della tabella di assegnazione dei pesi degli obiettivi dei Direttori del ruolo della Giunta regionale per l'anno 2023””, che disciplina altresì, nell'apposita sezione, le misure di prevenzione della corruzione;

IL DIRIGENTE

Richiamati i seguenti riferimenti normativi:

- il D.lgs. n. 165/2001 "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche" e s.m.i.;
- la L.R. n. 23/2008 "Disciplina dell'organizzazione degli uffici regionali e disposizioni concernenti la dirigenza e il personale" e s.m.i.;
- il D.Lgs. n. 118/2011 "Disposizioni in materia di armonizzazione dei sistemi contabili e degli schemi di bilancio delle Regioni, degli enti locali e dei loro organismi, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 5 maggio 2009, n. 42" e s.m.i.;
- il D.Lgs n. 36/2023 "Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici" e s.m.i.;
- il D.lgs. 14/03/2013, n. 33 "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni" e s.m.i.;
- la DGR 1-4046 del 17/10/2016 modificata con DGR 1-3361 del 14/06/2021;

determina

1) di approvare il Capitolato speciale d'appalto e suoi allegati, già approvato con determinazione

749/A11000/2023 del 21/08/2023, aggiornato ai sensi del Dlgs 36/2023 e coordinato con i documenti predisposti da S.C.R. Piemonte S.p.A. (C.F. e P. IVA 09740180014), incaricata dell'espletamento della procedura di gara per l'acquisizione in oggetto, nonché il documento che esplicita i criteri e subcriteri per l'individuazione della miglior offerta;

2) di approvare lo schema di contratto, che verrà allegato ai documenti di gara predisposti da S.C.R. Piemonte S.p.A., che disciplina l'esecuzione del servizio.

La presente determinazione sarà pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010 nonché nel sito istituzionale dell'ente, nella sezione "Amministrazione Trasparente", ai sensi dell'artt. 37 del D.Lgs. n. 33/2013 s.m.i.

Avverso la presente determinazione è possibile ricorrere al Tribunale Amministrativo Regionale entro 30 giorni dalla pubblicazione dell'atto, secondo quanto previsto all'art. 120 del D. Lgs. n. 104 del 2 luglio 2010 (Codice del processo amministrativo).

IL DIRIGENTE (A1112C - Tecnico e sicurezza degli ambienti di lavoro)

Firmato digitalmente da Fabio Palmari

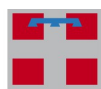
Si dichiara che sono parte integrante del presente provvedimento gli allegati riportati a seguire ¹, archiviati come file separati dal testo del provvedimento sopra riportato:

1. 3_1_CSA__GST_2023_rev4.odt
2. Criteri_Gara_Global2023.odt
3. schema_di_Contratto_servizio_global_scr.odt



Allegato

¹ L'impronta degli allegati rappresentata nel timbro digitale QRCode in elenco è quella dei file pre-esistenti alla firma digitale con cui è stato adottato il provvedimento



**REGIONE
PIEMONTE**

Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio

Servizio integrato di gestione, manutenzione, conduzione, controllo, negli edifici della Regione volto a mantenere in completo stato di efficienza gli impianti tecnologici



CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

Ottobre 2023

1. DEFINIZIONI.....	7
1.1 Riferimenti normativi.....	8
2. OGGETTO DELL'APPALTO E OBIETTIVI.....	11
2.1. Attività a canone.....	13
2.2. Attività extra-canone.....	14
3. DURATA DELL'APPALTO.....	19
4. AMMONTARE DELL'APPALTO.....	20
5. VARIABILITÀ DELL'APPALTO.....	22
5.1. Superfici e volumi – Aree di pertinenza dell'appalto.....	25
6. ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI.....	29
6.1. Struttura Organizzativa.....	29
6.2. Personale dedicato all'erogazione dei servizi.....	30
7. PROCESSO OPERATIVO.....	31
7.1. Processo operativo per interventi a canone.....	31
7.2. Processo Operativo per interventi extra canone.....	32
8. FASE DI AVVIAMENTO.....	32
8.1. Affiancamento all'Appaltatore uscente.....	32
8.2. Presa in consegna degli Impianti Tecnologici.....	32
9. SERVIZI DI GESTIONE E COORDINAMENTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE.....	33
9.1. Sistema Informativo e Gestione Richieste di Intervento.....	33
9.1.1. Caratteristiche del Servizio.....	36
9.2. Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica.....	39
9.2.1. Requisiti generali del servizio.....	41
9.2.2. Tempi di consegna.....	42
9.2.3. Acquisizione dati.....	44
9.2.4. Verifica, Rilievo e censimento.....	44

9.3. Programmazione e rendicontazione delle Attività a canone.....	50
9.4. Programmazione e rendicontazione delle Attività extra-canone.....	52
9.4.1. Comunicazione esigenza – Richiesta di Intervento.....	52
9.4.2. Sopralluoghi.....	53
9.4.3. Proposta di Ordine di Intervento e Ordine di Intervento.....	55
9.4.4. Scheda Consuntivo Intervento.....	57
9.4.5. Stato di Avanzamento attività extra-canone.....	58
10. SISTEMA INTEGRATO DI SERVIZI PER MANUTENZIONE E CONDUZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI.....	59
10.1. Prescrizioni generali.....	60
10.2. Avvertenze: materiali e scorte.....	62
10.3. Controlli e verifiche.....	63
10.4. Audit e Ispezioni da parte dell'Amministrazione.....	64
10.5. Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Riscaldamento.....	67
10.5.1. Attività comprese nel canone.....	68
10.5.2. Servizio di Conduzione dell'Impianto.....	69
10.5.3. Servizio di mantenimento preventivo e programmato della funzionalità dell'impianto.....	73
10.5.4. Interventi di ripristino di lieve entità.....	74
10.5.5. Livelli di Servizio richiesti.....	74
10.5.6. Contributo alla Variabilità del canone di manutenzione.....	75
10.5.7. Attività extra-canone.....	76
10.6. Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Raffrescamento.....	76
10.6.1. Attività comprese nel canone.....	76
10.6.2. Servizio di Conduzione dell'Impianto.....	77
10.6.3. Servizio di mantenimento preventivo e programmato della funzionalità dell'impianto.....	77
10.6.4. Interventi di ripristino di lieve entità.....	78
10.6.5. Livelli di Servizio richiesti.....	78
10.6.6. Contributo alla Variabilità del canone di manutenzione.....	78
10.6.7. Attività extra-canone.....	79
10.7. Manutenzione e Conduzione degli Impianti Elettrici.....	80
10.7.1. Attività comprese nel canone.....	80
10.7.2. Servizio di Conduzione dell'Impianto.....	81
10.7.3. Servizio di mantenimento preventivo e programmato della funzionalità dell'impianto.....	82
10.7.4. Interventi di ripristino di lieve entità.....	82
10.7.5. Livelli di Servizio richiesti.....	83
10.7.6. Contributo alla Variabilità del canone di manutenzione.....	83
10.7.7. Attività extracanone.....	83

10.8. Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Trasporto verticale ed orizzontale	84
10.8.1. Attività comprese nel canone	85
10.8.2. Servizio di Conduzione dell’Impianto	85
10.8.3. Servizio di mantenimento preventivo e programmato della funzionalità dell’impianto	86
10.8.4. Controlli di funzionalità	86
10.8.5. Interventi di ripristino di lieve entità	87
10.8.6. Livelli di Servizio richiesti	88
10.8.7. Contributo alla Variabilità del canone di manutenzione	88
10.8.8. Attività extra-canone	89
10.9. Manutenzione e Conduzione degli Impianti Antincendio	89
10.9.1. Attività comprese nel canone	89
10.9.2. Tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio	90
10.9.3. Servizio di Conduzione dell’Impianto	91
10.9.4. Servizio di “Consulenza Antincendio”	91
10.9.5. Servizio di mantenimento preventivo e programmato della funzionalità dell’impianto	91
10.9.6. Interventi di ripristino di lieve entità	92
10.9.7. Livelli di Servizio richiesti	92
10.9.8. Contributo alla Variabilità del canone di manutenzione	92
10.9.9. Attività extracanone	93
10.10.1. Attività comprese nel canone	94
10.10.2. Servizio di mantenimento preventivo e programmato della funzionalità dell’impianto	95
10.10.3. Interventi di ripristino di lieve entità	95
10.10.4. Livelli di Servizio richiesto	95
10.10.5. Contributo alla Variabilità del canone di manutenzione	96
10.10.6. Attività extra-canone	96
10.10.7. RESPONSABILE ESTERNO DEL TRATTAMENTO DEI DATI	96
10.10.8. VALUTAZIONE DI IMPATTO SUL TRATTAMENTO DEI DATI (dpia)	99
10.11. Reperibilità e Presidio Tecnologico	99
10.11.1. Reperibilità	99
10.11.2. Presidio Tecnologico	100
10.12 Assistenze	103
10.12.1 Assistenze murarie e varie	103
10.12.2 Modalità di remunerazione delle attività	103
10.13 Sistema di monitoraggio e controllo	104
10.13.1 Caratteristiche del servizio	104
10.13.2 Tempi di consegna	106
10.13.3 Modalità di remunerazione del servizio	106
11. GESTIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI	107

11.1. Gestione degli impianti termici con sistemi telematici.....	107
11.2. Documentazione autorizzativa e rinnovi.....	107
11.3. Impianti idricosanitari e acqua calda sanitaria.....	109
11.4. Consegna e presa in carico dell'impianto per la gestione.....	110
11.4.1. Attività di misurazione e controllo.....	110
11.5. Diagnosi energetica e interventi di riqualificazione energetica.....	111
11.5.1. Offerta tecnica di gara.....	123
11.6. Riconsegna degli impianti termici e collaudo finale.....	124
12. CALCOLO E CONTROLLO DEL LIVELLO DI SERVIZIO.....	125
12.1. Livello di Servizio.....	126
12.2. Controllo degli Indicatori.....	131
13. PENALI.....	132
13.1. Penali sul mancato raggiungimento del Livello di Servizio.....	132
13.2. Altre Penali.....	133
14. LISTINI PREZZI PER ATTIVITA' EXTRACANONE.....	135
14.1. Prezzo della Manodopera.....	136
15. PAGAMENTI.....	137
15.1. Modalità di pagamento delle attività a canone.....	137
15.2. Modalità di pagamento delle attività extracanone.....	137
15.3. Revisione prezzi servizio di manutenzione a canone.....	138
16. DISPOSIZIONI CONTRATTUALI ED AMMINISTRATIVE.....	138
16.1. Disposizioni legislative di riferimento.....	138
16.2. Oneri ed obblighi dell'Appaltatore.....	139
16.2.1. Sedi Operative.....	141
16.2.2. Sicurezza sul Lavoro e Tutela dell'Ambiente.....	142
16.2.3. Ulteriori Obblighi dell'Appaltatore.....	142
16.3. Esecuzione dei servizi.....	143
16.4. Mezzi e attrezzature di lavoro.....	144

17. CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER L'AFFIDAMENTO DI SERVIZI ENERGETICI PER GLI EDIFICI: ILLUMINAZIONE E FM, RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO.....	144
18. SUBAPPALTO.....	145
19. REFERENTE UNICO.....	145
20. DIRETTORE DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO.....	146
21. STIPULA DEL CONTRATTO.....	146
22. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.....	146
23. RECESSO UNILATERALE.....	147
24. GARANZIE E ASSICURAZIONI.....	148
25. SPESE CONTRATTUALI E DI PUBBLICAZIONE DEL BANDO DI GARA.	148
26. NORME APPLICABILI E FORO COMPETENTE.....	148
 Appendice 1 e 1/B - Schede di manutenzione - Elenco attività minime da svolgere sui componenti tecnologici del patrimonio immobiliare	
Appendice 2 - Anagrafica Tecnica - Schede specifiche di rilievo	
Appendice 3 - Fac Simile di "Ordine di Intervento"	
Appendice 4 - Fac simile di "Verbale di presa in consegna degli impianti termici"	
Appendice 5 - Schede Diagnosi Energetica	
Appendice 6 - Portale dei Servizi per la Gestione delle Richieste di Intervento (PSRI)	
Appendice 7 - Componenti da inserire nel cronoprogramma e nei documenti di rendicontazione del canone	
Appendice 8 - Flow chart riepilogativo dei principali adempimenti	

1. DEFINIZIONI

Nel testo del presente documento trovano applicazione le terminologie amministrative e tecniche rispettivamente definite nel D.Lgs. 36/2023 e nel D.Lgs. 192/05 e s.m.i..

Nel seguito è riportata una tabella di riferimento per i termini maggiormente utilizzati adeguati al contesto di interesse e richiamati nel presente documento.

Corrispettivi Unitari:	Prezzi unitari contenuti nell'offerta economica dell'Appaltatore, ottenuti ribassando i Prezzi Unitari dell'allegato 6 dello/degli sconto/i offerto/i in fase di gara .
Cronoprogramma:	Programma trimestrale, su base giornaliera, con schedulazione in forma grafica e tabellare di tutte le singole attività da eseguire nel periodo di riferimento (attività a canone ed attività extra-canone "programmabili"). Tale programma, relativo al mese in corso ed ai due mesi successivi, dovrà essere aggiornato e consegnato al D.E.C. all'inizio di ogni mese.
Data di presa in consegna degli Immobili e degli Impianti:	Data di sottoscrizione, in contraddittorio con l'Amministrazione, del Verbale di Consegna. A partire da tale data l'appaltatore prende in carico gli immobili e gli Impianti tecnologici in essi contenuti, in relazione ai servizi a canone attivati.
Delta Superficie del Luogo di Fornitura (DSLFF):	La eventuale variazione della superficie lorda, con il suo segno algebrico, del relativo Luogo di Fornitura, espresso in metri quadrati e determinato attraverso le visure catastali, ovvero dai tecnici dell'Amministrazione stessa in contraddittorio con l'Appaltatore;.
Delta Volume del Luogo di Fornitura (DVLFF):	La eventuale variazione del volume lordo, con il suo segno algebrico, del relativo Luogo di Fornitura, definito dalle superfici esterne degli elementi che lo delimitano ed espresso in metri cubi e determinato attraverso le visure catastali, ovvero dai tecnici dell'Amministrazione stessa in contraddittorio con l'Appaltatore.
Fornitura:	Complesso delle prestazioni, previste nel Contratto, nel Capitolato Speciale d'Appalto e nei relativi Allegati ed Appendici, che l'Appaltatore è tenuto ad effettuare nel periodo di vigenza del Contratto.
Gradi Giorno (GG412):	La somma, estesa a tutti i giorni di un periodo annuale convenzionale di riscaldamento, delle sole differenze positive giornaliere tra la temperatura dell'ambiente, convenzionalmente fissata a 20°C, e la temperatura media esterna giornaliera così come previsto all'art. 1 del D.P.R. 412/93 e s.m.i. e dal D.P.R. 74/13.
Livelli di Servizio:	Indicano i valori dei Parametri rappresentativi dei livelli qualitativi descritti nel Capitolato Speciale d'Appalto e che devono essere garantiti dall'Appaltatore.
Ordine di Intervento (OdI):	Documento con il quale l'Amministrazione autorizza uno specifico intervento, la cui esecuzione è remunerata come attività extra-canone.
Ore di Riscaldamento:	Le ore giornaliere, individuate dalla regione Piemonte in base alle necessità di utilizzo dei locali, durante le quali deve essere assicurata la Temperatura Richiesta, nei limiti previsti all'art. 4, comma 2, D.P.R. 74/13 e s.m.i..
Periodo di Riscaldamento/Raffrescamento:	Il periodo compreso tra il primo e l'ultimo giorno in cui l'Amministrazione richiede il servizio di Conduz. e Gestione degli Impianti di Riscaldamento/Raffrescamento, nel rispetto dei limiti previsti dall'art. 4 del D.P.R. 74/13 e s.m.i..
Pianificazione dell'Anagrafica:	Piano delle consegne degli output relativi al servizio di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica da consegnare all'Amministrazione entro 20 gg dalla presa in consegna degli immobili da parte dell'Appaltatore.
Responsabile del Servizio:	La persona fisica, nominata dall'Appaltatore, quale referente dell'Appalto nei confronti dell'Amministrazione, con un ruolo di supervisione e coordinamento; sarà indicata nel Verbale di Consegna.
Direttore dell'esecuzione del contratto:	Persona nominata dall'Amministrazione come responsabile dei rapporti con l'Appaltatore con riferimento a tutti gli aspetti contrattuali. Nel presente capitolato sarà indicata con l'abbreviazione D.E.C..

Scheda Consuntivo Intervento:	Documento nel quale l'Appaltatore effettua la descrizione sia tecnica che economica degli interventi extra-canone eseguiti.
Stato di Avanzamento Attività a canone:	Elaborato trimestrale che riporta lo stato d'avanzamento delle attività previste nel Cronoprogramma.
Stato di Avanzamento Attività extra canone:	Elaborato trimestrale che riporta lo stato d'avanzamento delle attività extra-canone.
Superficie lorda complessiva:	La superficie lorda complessiva dell'immobile o dell'insieme di immobili oggetto del contratto di fornitura è costituita dalla somma delle superfici lorde dei diversi livelli utilizzabili, che possono articolarsi in: • piani, totalmente o parzialmente, interrati che siano praticabili ed utilizzati dall'Amministrazione anche per funzioni semplici quali ad esempio depositi, magazzini, vani tecnici, archivi. Non rientrano nel computo le intercapedini orizzontali e verticali, anche se ispezionabili, ed ogni altro "vano morto" non utilizzabile senza interventi di modifica della condizione; • piani fuori terra ai diversi livelli (piano terra e piani in elevazione); • soppalchi o livelli interpiano compresi tra i piani fuori terra; • piano sottotetto comprendente gli spazi utilizzabili per la funzione principale ed accessoria propria dell'edificio e dotati dei requisiti di usabilità/agibilità. Non rientrano nel computo le terrazze non calpestabili, le chiostrine e gli spazi aperti nonché gli elementi decorativi esterni (pilastri, lesene, cornici, etc.) aggettanti dalle facciate dell'edificio. Non rientrano nella superficie da includere nei calcoli i sottotetti o i soppalchi non utilizzati anche se ispezionabili.
Verbale di Consegna:	Documento da predisporre successivamente alla sottoscrizione del Contratto, in contraddittorio tra l'Appaltatore e l'Amministrazione, nel quale si dà atto che l'Appaltatore prende formalmente in carico i beni/immobili per l'esecuzione dei servizi richiesti.
Verbale di Presa in Consegna dell'Impianto Termico:	verbale redatto dall'Appaltatore in contraddittorio con l'Amministrazione, secondo il modello di cui all'Appendice 4 al presente capitolato, attraverso il quale il Fornitore alla data ivi concordata prende in carico l'Impianto Termico assumendone, quale Terzo Responsabile, la gestione;
Volume del Luogo di Fornitura	Volume lordo del relativo Luogo di Fornitura, definito dalle superfici esterne degli elementi che lo delimitano ed espresso in metri cubi e determinato attraverso le visure catastali, ovvero dai tecnici dell'Amministrazione stessa in contraddittorio con l'Appaltatore.
Volume lordo riscaldato	Somma dei volumi dei Luoghi di Fornitura relativi ad un medesimo edificio.

Per tutto ciò non espressamente definito nel presente paragrafo si fa riferimento alle Leggi e disposizioni di Settore attualmente vigenti.

1.1 Riferimenti normativi

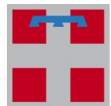
Le caratteristiche degli impianti stessi, nonché dei loro elementi, dovranno corrispondere alle norme di legge e di regolamento vigenti alla data della realizzazione delle opere, ed in particolare essere conformi alle seguenti Leggi Nazionali:

- **Legge n°186 del 01/03/68 Art. 1 e 2;**
- **D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81** e s.m.i. "Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro" - Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;

- **D.M. n°37 del 22/01/08** e s.m.i. “Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attivita' di installazione degli impianti all'interno degli edifici”;
- **D.P.R. n°462/01** e s.m.i. “Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi”;
- **D.P.R. del 1/08/2011, n.151** e s.m.i. “Regolamento recante semplificazione della disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione degli incendi”;
- **D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192** e s.m.i. “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell’edilizia”;
- **D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74** e s.m.i. “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari”;
- **D.P.R. 26 agosto 1993, n.412** Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della legge 9 gennaio 1991, n. 10“;

Si richiamano altresì le seguenti disposizioni Regionali:

- **D.G.R. 46-11968 del 04 agosto 2009** “Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e disposizioni attuative in materia di rendimento energetico nell'edilizia”;
- **D.G.R. 10-3262 del 21 maggio 2021** “Approvazione delle nuove disposizioni in materia di catasto, accertamenti e ispezioni degli impianti termici e obblighi di comunicazione in capo ai distributori di combustibile per gli impianti termici”;
- **D.G.R. 45-11967 del 04 agosto 2009** “Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari”;
- **D.G.R. 24-2360 del 02 novembre 2015** “Disposizioni in materia di attestazione della prestazione energetica degli edifici in attuazione del d.lgs. 192/2005 e s.m.i., del d.p.r. 75/2013 e s.m.i. e del d.m. 26 giugno 2015”.



Si dovrà inoltre fare riferimento alle prescrizioni dettate oltre che dalle autorità locali anche dagli enti:

- Prescrizioni dei V.V.F;
- Prescrizioni e indicazioni dell'ENEL o dell'Azienda Distributrice dell'energia elettrica;
- Prescrizioni e indicazioni della Telecom;
- Norme CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano)
- Norme UNI;
- Prescrizioni e raccomandazioni INAIL.

Tutti i materiali impiegati dovranno essere contrassegnati con marchi di garanzia di qualità del rispettivo Paese d'origine e marcatura CE.

2. OGGETTO DELL'APPALTO E OBIETTIVI

Il presente Capitolato ha per oggetto l'affidamento di un servizio integrato per la gestione, manutenzione, conduzione, controllo ed esecuzione di tutte le attività necessarie a mantenere in completo stato di efficienza gli impianti tecnologici (impianti di climatizzazione, impianti elettrici, impianti di trasporto verticale ed orizzontale, impianti antincendio ed impianti di sicurezza).

Gli obiettivi principali del Sistema Integrato di Servizi oggetto del presente Capitolato sono:

- l'integrazione gestionale attraverso la creazione di una struttura di governo univoca;
- la realizzazione di un efficace sistema di controllo e di gestione del servizio erogato, soprattutto attraverso un adeguato Sistema Informativo;
- l'ottimizzazione dell'utilizzo degli impianti per prolungarne il ciclo di vita utile, con l'effettuazione di interventi manutentivi di tipo preventivo e programmato coerenti con lo stato degli stessi;
- il mantenimento e il miglioramento dei parametri di comfort ambientale (benessere termigrometrico e benessere luminoso);
- il conseguimento di un risparmio di gestione attraverso la riduzione dei guasti e del tempo di inutilizzabilità degli impianti;
- la garanzia delle condizioni di sicurezza di funzionamento per gli impianti e di intervento per il personale operativo;
- la razionalizzazione dei processi di gestione e conduzione;
- l'acquisizione della conoscenza tecnica degli impianti tecnologici;
- la riduzione dei costi energetici e l'efficientamento delle attività di gestione, conduzione e manutenzione.

Per il raggiungimento degli obiettivi indicati, la strategia individuata comporta:

- la preliminare ed accurata analisi dello stato di fatto (check up manutentivo, analisi dello stato di conservazione, verifica inventariale, verifiche tecniche etc.);
- l'esecuzione di interventi manutentivi e gestionali di tipo preventivo e programmato, mutuati dalle norme di buona tecnica;
- l'analisi, la gestione dinamica e la conservazione dei dati con il tracciamento delle singole attività (analisi dei guasti, analisi delle tipologie d'intervento, etc.).

Le prestazioni che dovranno essere erogate dall'Appaltatore sono:

A1) Servizio di Gestione e Coordinamento dei Servizi di Manutenzione così articolato:

1. Sistema Informativo e Gestione Richieste di Intervento (rif.par. 9.1);
2. Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica (rif.par. 9.2);
3. Programmazione e rendicontazione delle Attività a canone (rif.par. 9.3);
4. Programmazione e rendicontazione delle Attività extra-canone (rif.par. 9.4).

A2) Servizi di Manutenzione e Conduzione degli Impianti Tecnologici (rif.cap. 10) così articolato:

1. Manutenzione e Conduzione Impianti di Riscaldamento (rif.par. 10.5);
2. Manutenzione e Conduzione Impianti di Raffrescamento (rif.par. 10.6);
3. Manutenzione e Conduzione degli Impianti Elettrici (rif.par. 10.7);
4. Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Trasporto verticale e orizzontale (rif.par. 10.8);
5. Manutenzione e Conduzione dell'Impianto Antincendio (rif.par. 10.9);
6. Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Sicurezza e Controllo Accessi (rif.par. 10.10).

Fa parte dei Servizi di Manutenzione e Conduzione degli Impianti Tecnologici e risulta già computato nel relativo canone il servizio di Reperibilità diurna (rif.par. 10.11.1).

Per gli immobili individuati nell'allegato 4-5 di valutazione economica è compresa nell'attività manutentiva il servizio di Presidio Tecnologico Continuo (cfr. par. 10.11.2). Esso potrà essere esteso ad altri stabili nell'ambito delle attività extra canone di cui al p.to 2.2.

Per Conduzione si intende l'insieme delle attività che consistono nel sovrintendere al normale funzionamento degli Impianti Tecnologici di cui sopra, provvedendo a tutte le attività necessarie al fine di garantire i livelli prestazionali previsti.

Il servizio di conduzione degli impianti termici comprende l'assunzione del ruolo di terzo responsabile, così come definito dall'art. 6 del D.P.R. 74/2013.

Le attività, di natura preventiva e programmata, dirette al mantenimento della funzionalità degli impianti sono quelle eseguite a intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti volti a garantire la preservazione del sistema impiantistico attraverso la minimizzazione delle probabilità di guasto.

I principi di base per un'efficiente pianificazione e programmazione delle attività risiedono nell'esatta conoscenza del patrimonio immobiliare ed impiantistico. Ciò si dovrà

concretizzare con un censimento ed una rilevazione finalizzata alla ricognizione fisica del patrimonio e del suo stato di conservazione (in special modo sotto il profilo impiantistico) e nella messa a punto di un sistema che lo tenga sotto costante controllo informativo. Per l'effettuazione di tali attività sarà necessaria una specifica esperienza in metodologie tecnico/gestionali, conoscenza delle tecniche di rilievo, di informatizzazione e comunicazione.

B) Attività extra-canone (rif. par. 2.2 lettere dalla “i” alla “n”);

C) Servizio Ingegneria extra-canone (rif. par. 2.2 lettera “o”).

Una ulteriore suddivisione/caratterizzazione delle attività oggetto del presente appalto può essere operata osservandoli dal punto di vista della modalità di remunerazione:

- Attività a canone;
- Attività extra-canone.

2.1. Attività a canone

Le attività di cui ai precedenti punti A1 e A2 sono corrisposte a corpo a parità di dotazione impiantistica, superfici e volumetria degli immobili. Nel dettaglio trattasi di:

a.a. le attività relative ai servizi di Gestione e Coordinamento dei Servizi di Manutenzione e Conduzione; il canone per queste attività è computato e quindi compreso nell'ambito dei Servizi di Conduzione e Manutenzione;

a.b. la conduzione degli impianti intesa come l'insieme delle attività che consistono nel sovrintendere al normale funzionamento degli Impianti Tecnologici oggetto del presente Capitolato e volte a garantire i relativi livelli prestazionali;

a.c. gli interventi, di natura preventiva e programmata, diretti al mantenimento della funzionalità degli impianti: ossia le attività specificate nelle Schede di Manutenzione allegate al presente Capitolato (Appendice 1), volte a garantire la piena fruibilità del servizio a cui l'impianto è destinato; la periodicità delle attività previste nelle suddette schede è stata valutata sulla base di condizioni ordinarie del sistema impiantistico (frequenze minime). Gli interventi previsti sono indicativi e non esaustivi, nel rispetto della normativa vigente e della buona regola dell'arte; in caso di apparecchiature particolari e complesse sarà necessario riferirsi espressamente al manuale di istruzioni fornito dal costruttore della macchina;

a.d. gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata sugli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all'interno delle Schede di Manutenzione, ma integrati

nel sistema impianto. Il corrispettivo di tali interventi, seppur non contemplati all'interno delle Schede, è stato già considerato nella determinazione del canone per il relativo Servizio di Manutenzione e Conduzione attivato;

- a.e. gli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità, ciascuno di importo inferiore al valore della franchigia (rif.par 2.2), non previsti nelle attività programmate di cui al punto c) e d). Tali interventi sono stati considerati nella determinazione del canone per il relativo Servizio di Manutenzione e Conduzione attivato;
- a.f. la Reperibilità diurna (dalle ore 8 alle ore 20 di tutti i giorni lavorativi dell'anno); anche tale servizio è stato già considerato nella determinazione del canone;
- a.g. la Reperibilità in orario notturno/festivo (dalle ore 20 alle ore 8 dei giorni feriali e nei giorni festivi); il corrispettivo per tale tipo di servizio è stato computato, per ogni immobile e per ogni servizio di manutenzione attivato, sotto forma di incremento percentuale del valore dei servizi attivati;
- a.h. le attività connesse al Presidio Tecnologico per gli immobili individuati (cfr. capitolo 10.11.2).

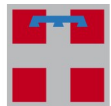
Gli interventi a canone diventano esecutivi con la sottoscrizione del Verbale di Consegna, senza necessità di ulteriore approvazione da parte del D.E.C..

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

2.2. Attività extra-canone

Sono corrisposte a misura le seguenti attività opzionali:

- i. Estensione del servizio di Presidio Tecnologico, (cfr. par. 10.11.2).
- j. Servizi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata: sono interventi di manutenzione a guasto necessari alla conservazione dello stato del patrimonio impiantistico destinati al ripristino delle diverse anomalie e alla conservazione dei complessi impiantistici. Ai fini della predeterminazione del valore da corrispondere per l'esecuzione dei suddetti interventi è applicata una franchigia i cui valori aumentano nel corso degli anni ,come risulta dalla tabella sottostante, la cui decorrenza è dalla data di presentazione dell'Ordine Intervento da parte dell'Appaltatore. Ai fini della predeterminazione del corrispettivo, si precisa che al valore economico di ciascun singolo intervento sarà sottratta la franchigia risultante dalla tabella e l'Amministrazione ha l'onere di corrispondere – a misura - la differenza fra quanto dovuto e la franchigia applicata.



Anno di contratto	Valore della franchigia
1°	€ 500,00
Anni successivi al primo	€ 600,00

Nel detrarre la franchigia non saranno ammessi guasti cumulativi se non giustificati mediante una relazione tecnica da predisporre appositamente; si precisa che è ammesso l'inserimento, in un unico ordine di intervento, del guasto di una pluralità di componenti uguali qualora venga dimostrato che il non funzionamento della pluralità di componenti sia imputabile e connesso ad un unico guasto.

Per le attività che vengono eseguite al fine di rimuovere le criticità riscontrate in attesa della soluzione definitiva, se l'intervento è di natura indifferibile (cfr. par. 9.4.2), ed eseguito da un addetto intervenuto a seguito di una chiamata in orario notturno/festivo, non è applicata la franchigia.

k. Servizio di Adeguamento Normativo:

Qualora l'Amministrazione e/o l'Appaltatore rilevi, nel corso dell'appalto, che un impianto non risulti in regola con le norme vigenti, si procederà nei modi descritti nel paragrafo 7.2, avendo cura di indicare, sui documenti preposti allo scopo, la tipologia di difformità dell'impianto.

L'Appaltatore è tenuto a prestare la massima collaborazione nel coordinamento e gestione delle pratiche relative al rilascio di autorizzazioni, visite periodiche, nulla osta e quanto altro attenga l'attività degli enti preposti ai controlli (periodici e saltuari) previsti dalle vigenti leggi e normative. È anche onere dell'Appaltatore provvedere alla predisposizione delle apparecchiature e degli impianti qualora questi siano oggetto di sopralluogo da parte degli organi ispettivi, garantendo anche la dovuta assistenza operativa durante l'espletamento delle visite stesse.

L'Appaltatore deve concordare con i tecnici degli organi/istituzioni competenti, ai fini della sicurezza, modalità e tempi di esecuzione delle visite per evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo di esercizio. L'Appaltatore, per le visite di controllo dei vari organi preposti, deve altresì assicurare l'assistenza di tecnici qualificati nonché di operai specializzati per eventuali assistenze e/o smontaggi delle apparecchiature. Il verbale di visita stilato dai funzionari degli organi/istituzioni competenti deve essere consegnato in originale alla Amministrazione.

Per tutte le prove succitate deve essere fornita all'Amministrazione una relazione tecnica con indicate le modalità di esecuzione delle prove effettuate ed i risultati ottenuti.

Qualora i risultati ottenuti siano in contrasto con la normativa, l'Appaltatore deve farsi carico di attivare l'iter autorizzativo descritto nel paragrafo 7.2 e, nel caso l'Amministrazione approvasse l'intervento, di provvedere ad ogni adeguamento impiantistico necessario al conseguimento dei valori prescritti, alle condizioni economiche stabilite dal presente Capitolato;

l. Lavori di Riqualificazione Energetica (rif. Par. 11.5); trattasi degli interventi di approfondimento conoscitivo e di riqualificazione energetica degli immobili, quali:

1. Interventi di riqualificazione energetica a seguito di diagnosi energetica degli immobili (finanziamento esterni al presente appalto a discrezione dell'Amministrazione Regionale);
2. Interventi di riqualificazione energetica e migliorativi edificio-impianto derivanti dall'offerta tecnica di gara.

m. Servizi di Adeguamento Funzionale: ci si riferisce a piccoli interventi non riconducibili alle tipologie di cui alle lettere da g) ad l) poiché derivano da esigenze dell'Amministrazione (si pensi per esempio allo spostamento di una postazione di lavoro);

n. Interventi di assistenza tecnica o accompagnamento: da intendersi quali gli interventi di accompagnamento o assistenza tecnica associati ad interventi/o verifiche impiantistiche negli immobili, per un numero di ore concordate;

o. Servizio di ingegneria extra-canone: si intende la progettazione preliminare, definitiva, ed esecutiva di interventi rientranti nelle categorie OS28 e OS30 nei limiti dei lavori individuati per tali categorie nella tabella successiva. Al soggetto che svolge l'attività di progettazione è richiesto il possesso della qualificazione in classe III categorie b) e c). si precisa che l'Amministrazione si riserva la facoltà di affidare il servizio di progettazione in un'unica soluzione oppure di affidare più incarichi di progettazione fino alla concorrenza dell'importo presunto predeterminato per la progettazione € 100.000,00 (per i lavori rientranti nelle categorie OS28 e OS30).

Ai fini della contabilizzazione, tali servizi dovranno essere esplicitamente separati, all'interno degli Ordini di Intervento, dalle restanti attività. Per la definizione degli onorari per ogni singolo intervento si fa riferimento alla legislazione vigente in materia di tariffe professionali ed al DM 04/04/01, dedotta la percentuale di ribasso indicata in sede di offerta economica. Si precisa che non sarà corrisposto alcun compenso per prestazioni qualificate come Servizio di Ingegneria qualora l'importo lavori non superi € 40.000,00 I.V.A. esclusa, ovvero, il maggior valore eventualmente proposto dall'appaltatore in sede di offerta economica. Gli Ordini di Intervento dovranno avere ad oggetto interventi

autonomi e funzionali. L'Amministrazione avrà piena autonomia sul controllo e la determinazione delle citate attività di ingegneria, ovvero l'Amministrazione potrà:

1. Definire chi sovrintende (coordina) il progetto, ovvero definire i progettisti interni o esterni all'Amministrazione con oneri a proprio carico, e rendere l'apporto dell'Appaltatore esclusivamente strumentale alla progettazione.
2. Richiedere all'Appaltatore una progettazione completa con sovrintendenti (coordinatori) di progetto o progettisti scelti dall'Appaltatore stesso e comunque di gradimento dell'Amministrazione.
3. Definire, in accordo con l'Appaltatore, dei gruppi di progettazione con personale interno o esterno all'Amministrazione e personale interno o esterno all'Appaltatore.
4. Rimane comunque inteso, che ogni attività di ingegneria, comunque finalizzata, dovrà essere verificata e approvata dall'Amministrazione medesima con gli strumenti ed il personale che la stessa riterrà opportuno, anche ricorrendo alla determinazione di una commissione di verifica o società di certificazione.

Alcun compenso è dovuto al servizio di ingegneria non approvato per iscritto dall'organo di controllo attivato dall'Amministrazione e dal D.E.C, e pertanto si considera non svolto il servizio non specificatamente approvato, con conseguente eventuale slittamento della data di inizio dell'intervento (compreso lo scadimento del Livello di Servizio).

E' facoltà dell'Amministrazione richiedere servizi di ingegneria finalizzati alla sola attività di progettazione preliminare, definitiva, ed esecutiva su immobili in disponibilità dell'Ente senza che ad essi siano conseguenti la realizzazione delle opere progettate;

Tutte le attività di progettazione devono comprendere l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e pareri degli organi/enti competenti (VVF. Soprintendenza. Comuni ecc..) al fine di rendere il progetto così realizzato immediatamente appaltabile.

p) Altri servizi di natura tecnica: potranno essere affidati ulteriori servizi tecnici non rientranti nelle prestazioni di cui all'art. 41 comma 1 del D.Lgs. 36/2023 quali, ad esempio, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, l'adempimento delle pratiche di ottenimento delle autorizzazioni da parte degli Enti preposti quali C.P.I., ISPESL, D.I.A., pratiche catastali, autorizzazioni presso Soprintendenze ecc...

Gli interventi per attività extra-canone sono attivati solo previa sottoscrizione per approvazione, da parte del Direttore dell'esecuzione del contratto (D.E.C.), di specifici Ordini d'Intervento (rif.par. 9.4) predisposti dall'Appaltatore, con la sola eccezione degli interventi di manutenzione a guasto e/o su chiamata definiti come "indifferibili" (vedi paragrafo

“Definizioni”), per i quali é consentito l’Ordine d’Intervento al termine dell’espletamento dell’intervento stesso.

Per l’effettuazione di tutti gli interventi descritti in questo paragrafo é riservata all’Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall’Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Resta inteso che tutte le attività extra-canone potranno essere erogate sempre a condizione che sia stato attivato il corrispondente servizio di Manutenzione e Conduzione nell’ambito dei soli immobili compresi nell’appalto di cui all’allegato 4. L’Amministrazione si riserva la facoltà, nel limite massimo di € 50.000,00, già compresi nella somma per attività extra-canone posta a base di gara, per ogni anno contrattuale, di far eseguire all’appaltatore attività extra-canone in immobili non compresi nell’elenco di cui all’allegato 4 – Elenco immobili–servizi–prezzi servizi a base d’asta, oggetto del presente appalto. Tale facoltà è estesa anche su immobili inseriti nell’elenco di cui al presente appalto in assenza di attivazione dei servizi di conduzione e manutenzione.

In tali casi gli interventi extra-canone, non dovranno essere sommati al numeratore del calcolo dell’indicatore di prestazione dei servizi di manutenzione (non potranno quindi essere considerati interventi imprevisti: cfr. par. 12.1).

La determinazione dei corrispettivi per le attività extra-canone di cui alle lettere i), n) ed o) sarà effettuata secondo le modalità rispettivamente descritte nei paragrafi 10.11.2.2 e 10.11.1.

La determinazione dei corrispettivi e l’attività di valutazione economica in sede di offerta e progettuale per le attività extra-canone di cui alle lettere j), k), l) ed m) sarà effettuata utilizzando i listini/prezzari di cui al paragrafo 14 e il prezzo della manodopera (per attività che richiedono prestazioni di sola manodopera) di cui al paragrafo 14.1. La franchigia, evidentemente, si applica ai soli interventi di cui alla lettera j).

In merito a tutti gli interventi extra-canone, ad eccezione del Servizio Ingegneria, dovrà essere garantita la reperibilità in orario notturno/festivo (come descritto al paragrafo 10.11.1).

Al fine dell’individuazione dei requisiti di accesso all’offerta, si riporta nel seguito la suddivisione presunta relativa al contratto principale di durata triennale suddivisa in categorie d’opera dei servizi extracanone formulata facendo riferimento al servizio di Global Service Tecnologico della Regione Piemonte precedente:

PROSPETTO TRIENNALE DELLE CATEGORIE DEI SERVIZI EXTRACANONE Paragrafo. 2.2 lett. l), j), k), m), n) del C.S.A.			
CATEGORIA	VOCE	TOTALE EURO	%
OG 01	Edifici civili e industriali (opere edili e	€ 9.000,00	1%

	strutturali)		
OG11	Impianti Tecnologici/Antincendio	€ 243.900,00	27,10%
OS 03	Impianti idrico sanitari	€ 9.000,00	1%
OS 04	Impianti di sollevamento	€ 74.700,00	8,30%
OS 28	Impianti termici e di condizionamento	€ 319.500,00	35,50%
OS 30	Impianti elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	€ 243.900,00	27,10%
IMPORTO TOTALE SERVIZI EXTRACANONE triennale esclusi i costi della sicurezza ed escluso IVA		€ 900.000,00	100,00%

3. DURATA DELL'APPALTO

L'appalto ha durata di 3 anni con decorrenza dalla data di sottoscrizione del Verbale di Consegna o, se successiva, dalla data di presa consegna degli immobili, salvo quanto previsto al capoverso successivo.

La Stazione Appaltante si riserva di dare avvio all'esecuzione del Contratto in via d'urgenza, anche ai sensi dell'art. 17, comma 9 del D.Lgs. 36/2023.

Ai sensi dell'art. 76, comma 6 del D.Lgs. 36/2023, verificata la qualità del servizio offerto ed accertate le ragioni di convenienza, si riserva la facoltà di procedere all'affidamento di nuovi servizi analoghi mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, dandone comunicazione scritta all'Appaltatore entro 6 (sei) mesi dalla scadenza contrattuale, per un numero massimo di 2 (due) anno rispetto alla data naturale di scadenza.

L'Amministrazione si riserva di far decorrere per taluni immobili la data di decorrenza di alcuni servizi in data successiva a quella sopraindicata; correlativamente verranno ridotti i relativi canoni per il periodo di sospensione, per un importo che non potrà comunque superare il 5% di quello contrattuale.

Ai sensi dell'art. 120, comma 11 del D.Lgs. 36/2023 la Stazione Appaltante si riserva, in via del tutto eventuale e opzionale, previa insindacabile valutazione interna, di prorogare (proroga tecnica) il Servizio alla scadenza del Contratto, nella misura massima di 12 mesi e per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente.

L'opzione di cui al precedente comma sarà attuata e formalizzata mediante uno o più atti aggiuntivi al Contratto già sottoscritto dalla Stazione Appaltante. In tal caso l'Appaltatore sarà tenuto all'esecuzione delle prestazioni agli stessi prezzi, patti e condizioni del contratto originario, o a condizioni economiche più favorevoli per la Stazione Appaltante.

4. AMMONTARE DELL'APPALTO

Pertanto, ai fini dell'art. 14, comma 4 del D.Lgs. 36/2023 il valore stimato dell'Appalto comprensivo della ripetizione dei servizi analoghi e dell'eventuale proroga "tecnica" è complessivamente e presuntivamente valutato per un importo totale di Euro 5.426.395,27 di cui:

- Euro 3.348.440,67 importo globale netto I.V.A. esclusa comprensivo di oneri della sicurezza non soggetti a ribasso per Euro a € 6.745,32;
- Euro 2.077.954,61 per IVA e somme a disposizione dell'Amministrazione.

L'importo globale risulta così suddiviso:

Servizio Triennale: Euro 1.662.160,33 I.V.A. Esclusa di cui i costi della manodopera sono pari al 33,96% ossia pari a € 564.469,64, oltre a oneri della sicurezza non soggetti a ribasso per Euro € 6.745,32 e oltre IVA ai sensi di Legge:

- Servizi di Gestione e Coordinamento** dei Servizi di Manutenzione nonché Servizi di Manutenzione e Conduzione Impianti Tecnologici di cui al par. 2.1, lett. a), b), c), d), e), f), g), h) - a corpo: Euro 254.053,44 annuale, per complessivi (3 anni) Euro 762.160,33 I.V.A. e oneri sicurezza esclusi - prestazione principale;
- Attività extra canone** di cui al par. 2.2, lett. i), j), k), l), m), n), - a misura: Euro 900.000,00 I.V.A. e oneri sicurezza esclusi per complessivi 3 anni; prestazione secondaria, così articolata:
 - Servizi extra canone** di cui al par. 2.2, lett. i), j), k), m), n), - a misura: per complessivi (3 anni) Euro 800.000,00 I.V.A. e oneri sicurezza esclusi;
 - Servizi Ingegneria** extra canone di cui all'art. 2.2 lett. o), p) -a misura: Euro 100.000,00 IVA esclusa;
- Eventuale ripetizione art. 76, comma 6 del D.Lgs. 36/2023 (max. mesi 24) complessivi: Euro 1.108.106,89 I.V.A. Esclusa, oltre a oneri sicurezza:
 - Servizi di Gestione e Coordinamento** dei Servizi di Manutenzione nonché Servizi di Manutenzione e Conduzione Impianti Tecnologici di cui al par. 2.1, lett. a), b), c), d), e), f), g), h) -a corpo: Euro 254.053,44 annuale, per complessivi (24 mesi) Euro 508.106,89 I.V.A. e oneri sicurezza esclusi - prestazione principale;

d.2 Servizi extra canone di cui al par. 2.2, lett. i), j), k), m), n), o), p) - a misura: complessivi Euro 600.000,00 I.V.A. e oneri sicurezza esclusi; - prestazione secondaria opzionale;

d. Proroga tecnica 120, comma 11 del D.Lgs. 36/2023 (max 12 mesi) complessivi Euro 554.053,44 IVA esclusa, oltre a oneri sicurezza:

e.1 Servizi di Gestione e Coordinamento dei Servizi di Manutenzione nonché Servizi di Manutenzione e Conduzione Impianti Tecnologici di cui al par. 2.1, lett. a), b), c), d), e), f), g), h) -a corpo: Euro 254.053,44 I.V.A. e oneri della sicurezza esclusi, annuale, per complessivi (12 mesi) - prestazione principale;

e.2 Servizi extra canone di cui al par. 2.2, lett. i), j), k), m), n), o), p) - a misura: complessivi Euro 300.000,00 I.V.A. e oneri sicurezza esclusi; - prestazione secondaria opzionale.

Per la stima dell'importo del costo orario della manodopera sono state prese in considerazione le tabelle del Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali 2022 relative al settore dell'industria Metalmeccanica; in particolare con riferimento all'attuale appalto, il personale attualmente impiegato è prevalentemente inquadrato nel livello C3.

La stima dell'importo della manodopera è stata valutata in riferimento alle percentuali di manodopera dei prezzari specialistici di Regione Piemonte, ponderato in base all'importo delle lavorazioni delle varie dotazioni impiantistiche.

Le attività di cui alle precedenti lettere b), così come la d2) e la e2) nel caso di ripetizione, sono eventuali e verranno attivate solo qualora l'Amministrazione lo ritenga utile, conveniente e necessario anche in relazione alle proprie disponibilità finanziarie, senza che perciò derivi alcun diritto in capo all'aggiudicatario all'affidamento delle stesse. Gli importi associati a tali attività devono pertanto essere considerati presunti, e l'effettivo importo da corrispondersi all'Appaltatore in corso di esecuzione dipenderà dall'entità delle attività extra-canone effettivamente richieste ed espletate ai sensi del presente Capitolato. L'appaltatore riconosce sin da ora che nulla potrà pretendere in relazione alla minore entità delle attività extra-canone che verranno effettivamente richieste (che è a totale ed insindacabile discrezione del Committente), ad eccezione dei corrispettivi per le attività effettivamente richieste ai sensi del presente Capitolato. Si precisa, inoltre, che tutte le attività c.d. extra canone possono essere

affidate dalla stazione appaltante separatamente ed autonomamente l'una dall'altra senza che per ciò derivi alcun diritto in capo all'aggiudicatario all'affidamento congiunto delle stesse (e così a titolo esemplificativo, allo svolgimento dell'attività di progettazione non segue alcun diritto ad eseguire le relative opere).

Ai fini della predeterminazione degli importi a base di gara di cui ai commi precedenti si precisa che sono stati presi in considerazione i prezziari CONSIP.

Ai sensi dell'art.120 c.9 del Dlgs 36/2023, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, la Stazione Appaltante può imporre all'appaltatore l'esecuzione alle condizioni originariamente previste. In tal caso l'appaltatore non può fare valere il diritto alla risoluzione del contratto.

5. VARIABILITÀ DELL'APPALTO

La Stazione Appaltante si riserva espressamente la più ampia ed insindacabile facoltà di ridurre il complesso delle prestazioni oggetto del presente Appalto. Potrà pertanto, in particolare ed a solo titolo esemplificativo:

- escludere in tutto o in parte uno o più immobili, o porzioni di immobili, dall'oggetto delle prestazioni;
- ridurre comunque la volumetria totale del complesso immobiliare oggetto del presente affidamento;
- escludere dall'oggetto alcune prestazioni dell'appalto.

La riduzione dovrà essere esplicitamente e congruamente motivata in relazione alle ragioni di interesse che la giustificano, nei limiti della dismissione, a qualsiasi titolo, di immobili o cessazione di utilizzazione.

Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore qualsivoglia diritto di recesso o di richiedere la risoluzione del rapporto, e lo stesso rimarrà comunque obbligato all'esecuzione delle prestazioni così come ridotte.

Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore, in caso di riduzione, il diritto a qualsivoglia compenso o indennizzo, a qualsiasi titolo, anche risarcitorio.

Nei paragrafi che seguono (rif. capitolo 10), che descrivono le modalità di erogazione dei vari servizi, si detaglieranno le varie cause di variazione del canone.

Ciò che in questa sezione del Capitolato si può anticipare è la logica alla base della variabilità.

Il patrimonio immobiliare oggetto dell'appalto è costituito da un insieme di immobili, elencati nell'allegato 4, dislocati essenzialmente nell'ambito del territorio della Regione Piemonte (salvo casi eccezionali), di dimensioni e caratteristiche notevolmente diverse tra loro, all'interno dei quali opera il personale in carico all'Amministrazione e/o ad altri enti. La necessità di appaltare certi servizi piuttosto che altri, e le eccezioni nell'ambito dei servizi attivati, derivano essenzialmente proprio dai titoli d'uso dei vari immobili in carico alla Regione Piemonte.

Le cause/eventi principali che possono determinare le variazioni di cui sopra, la cui incidenza sul canone sarà oggetto di paragrafi successivi, sono:

1. acquisizione o dismissione di immobili o parti di immobili, a prescindere dal titolo d'uso, con tutto ciò che ne consegue;
 - a. variazione della superficie lorda;
 - b. variazione del volume lordo riscaldato;
 - c. variazioni impiantistiche significative (vedi punto 2 del presente elenco);
2. variazioni impiantistiche significative anche nell'ambito degli stessi volumi iniziali (mutamenti di tecnologia); intendendo con questo termine la possibilità, per esempio, che da un impianto tradizionale a radiatori si passi ad un impianto a fan coil, o che, essendo mutata la destinazione d'uso di una porzione di piano, venga installato un impianto di rilevazione fumi, ecc.
3. variazioni delle modalità di funzionamento e/o gestione degli impianti. A titolo esemplificativo per le centrali termiche negli immobili nei quali è attivo il Servizio di conduzione e manutenzione (orari di funzionamento, giorni, temperature richieste, meccanismi gestionali ecc.).

L'iter che si configura in concomitanza con uno di questi eventi è il seguente:

1. L'Amministrazione comunica all'Appaltatore, a mezzo PEC, il verificarsi di uno o più eventi che comportano una variazione, con un anticipo di almeno due settimane rispetto alla data di decorrenza delle modifiche contrattuali conseguenti alla variazione;
2. nella stessa comunicazione quantifica economicamente la variazione per poter valutare se sussistono le condizioni per una variazione del canone contrattuale (condizioni di seguito descritte);

3. nel caso di dismissione di un intero immobile saranno detratti gli interi importi del canone annuo dei Servizi di Manutenzione, al netto dei ribassi offerti in fase di gara; qualora la data di dismissione non dovesse coincidere con il primo giorno di un periodo di fatturazione si procederà al conguaglio computando i giorni solari effettivi di servizio;
4. l'Appaltatore, entro e non oltre 5 giorni lavorativi, durante i quali potrà verificare la correttezza della quantificazione di cui ai punti 2 e 3, dovrà rispondere, controfirmando la comunicazione di variazione ovvero presentando le proprie osservazioni e/o richiedendo una verifica in contraddittorio; previo accordo con l'Amministrazione, e se accetta le condizioni derivanti dalla comunicazione di cui al punto 1, potrà anche anticipare la decorrenza della variazione rispetto al termine delle due settimane citato;
5. nel momento in cui la comunicazione viene controfirmata, la stessa sarà considerata parte integrante del Contratto che la incorporerà mediante Atto Aggiuntivo;
6. se la variazione è tale da comportare una variazione del canone, verranno modificati gli allegati contrattuali riepilogativi del canone (Allegato 4 al netto dello sconto offerto in fase di offerta economica: Elenco Immobili-Servizi-Prezzi); ci si predisporrà inoltre al conguaglio per il successivo periodo di fatturazione.

Le condizioni che comportano una variazione del canone sono una o più delle seguenti:

$$\begin{aligned}
 & \text{a. } \frac{\sum_{i=1}^A |CSM^i - CSM_i|}{CSM_i} \geq 0.05; \\
 & \text{b. } \frac{\sum_{j=1}^A \sum_{i=1}^B |CSM^j - CSM_i|}{\sum_{k=1}^N CSM_k} \geq 0.01;
 \end{aligned}$$

Dove:

- con l'apice abbiamo indicato il valore del canone dell'immobile i a seguito della variazione;

- senza apice abbiamo indicato il valore del canone dell'immobile i indicato nell'ultima revisione dell'allegato 4 al netto dello sconto offerto in fase di gara (allegato al contratto o all'ultimo Atto Aggiuntivo);
- con A abbiamo indicato il numero di variazioni successive su un immobile, che non hanno comportato variazione del canone dei Servizi di Manutenzione;
- con B il numero degli immobili interessati da variazione dei Servizi di Manutenzione;
- con N il numero di immobili in appalto.

In definitiva dunque, si modificherà la tabella degli importi a canone se le variazioni sui singoli immobili incidono per più del 5% sul canone dei Servizi di Conduzione e Manutenzione dello stesso immobile, o se la somma delle variazioni dei vari immobili incide per più dell'1% sul canone totale di tutti gli immobili. Qualora le variazioni avvengano in fasi successive, le variazioni economiche verranno cumulate e confrontate con i limiti suddetti. Al termine di ogni anno contrattuale verrà in ogni caso effettuato un aggiornamento della tabella dei canoni e andranno calcolati gli importi da congruare eventualmente imputabili alle variazioni avvenute.

Dal momento che le variazioni di volume e superficie (che hanno un'incidenza significativa sulla variabilità del canone), saranno riferite allo stato di fatto relativo allo data di inizio di erogazione dei servizi, nel paragrafo che segue si illustra come, nei documenti di gara, è definito questo stato di fatto iniziale.

5.1. Superfici e volumi – Aree di pertinenza dell'appalto

L'individuazione dell'oggetto dell'appalto (aree di intervento e servizi da prestare su tali aree) è contenuta negli allegati al presente Capitolato speciale d'Appalto.

Nell'allegato 4, per ogni immobile, compare:

- 4.a. un progressivo univoco che sarà associato all'unità elementare (al rigo della tabella) oggetto del presente appalto (non necessariamente l'intero immobile);
- 4.b. il codice dell'immobile, che altro non è che un identificativo unico interno al settore patrimonio dell'Amministrazione;
- 4.c. un campo logico (Si/No) che indica se l'immobile ospita uffici regionali
- 4.d. il titolo d'uso ("COM" per comodato; "COMP" per Comproprietà "CONC" per Concessione; "A" per Affitto; "P" per Proprietà);
- 4.e. la destinazione d'uso predominante dell'immobile;
- 4.f. l'ente o il settore operante all'interno dell'immobile;
- 4.g. la localizzazione degli immobili tramite provincia, città e indirizzo ;

4.h.i servizi a canone oggetto del presente appalto con l'indicazione, mediante una spunta ("V"), di attivazione e meno;

h.1. **IEL**: Manutenzione e conduzione degli Impianti elettrici;

h.2. **Building Automation**: non si tratta di un vero e proprio servizio; nel caso sia selezionato indicherà che in quel dato immobile è presente un sistema complesso di rilevazione di certi eventi e parametri fisici (temperature, umidità relativa, stato, allarme, ecc) dalla cui analisi e valutazione lo stesso sistema fa scaturire in automatico una o più azioni, comandando uno o più attuatori (allarmi; serrande; avvisatori ottico-acustici, servomotori; ecc.); il tutto asservito ad un sistema di supervisione che consente l'interfacciamento attivo con un utente; è espressamente richiesta la gestione di tale sistema di supervisione da parte della Centrale Operativa dalle ore 8.00 alle ore 20.00 dei giorni feriali. Tale sistema, quindi, deve essere gestito e mantenuto da parte dell'appaltatore.

h.3. **Telegestione**: non si tratta di un vero e proprio servizio; nel caso sia selezionato indicherà che in quel dato immobile è presente un sistema di Telegestione che dovrà essere gestito e mantenuto dall'Appaltatore; tale sistema utilizza tecnologie elettroniche ed informatiche basate sull'impiego del protocollo di comunicazione Andover con capacità di estensione modulare in grado di soddisfare quindi al meglio eventuali richieste di implementazione dell'Amministrazione. A livello "centrale" (sistema di raccolta e supervisione dei dati da installare in Centrale Operativa), è disponibile una piattaforma di gestione evoluta, che attraverso postazioni Server e Client permette agli addetti di manutenzione incaricati di effettuare le diverse operazioni a livello "locale", tenendo sempre sotto controllo contemporaneamente tutti i siti periferici in cui il sistema è installato. Tale postazione "centrale", comunica con le Unità Periferiche installate negli impianti da gestire e richiede a scadenze prefissate o su semplice comando, le misure volute, riceve le segnalazioni di allarme, effettua le programmazioni orarie e modifica i parametri delle regolazioni; a livello locale c'è presente un apposito quadro di Controllo in cui sono installate le

apparecchiature che si occupano di effettuare la regolazione degli impianti presenti nel sito e al quale confluiscono i segnali rilevati in campo.

h.4. **Nuove Tecnologie**: anche in questo caso non si tratta di un vero e proprio servizio; riconoscendo che nell'ambito del patrimonio immobiliare oggetto dell'appalto sono presenti degli impianti finalizzati alla climatizzazione estiva e/o al riscaldamento invernale, di elevata complessità tecnologica, lo si è indicato nell'allegato, per segnalare tale circostanza che è stata computata a parte. Si ritiene infatti che per la manutenzione ordinaria preventiva di tali tipologie di impianti l'Appaltatore debba avvalersi di manodopera altamente specializzata, di strumentazione e diagnostici specifici di certe case costruttrici. A titolo di esempio si è ritenuta "nuova tecnologia" un impianto di condizionamento a portata di refrigerante variabile, o con pompe di calore geotermiche. Nel caso di inserimento di nuovi immobili o di variazioni tecnologiche nell'ambito degli immobili in appalto, si considereranno "nuove tecnologie" anche impianti di cogenerazione, rigenerazione, gruppi frigoriferi ad assorbimento, caldaie a combustibili non ordinari, ecc.

h.5. **RIS**: Manutenzione e conduzione degli Impianti di Riscaldamento;

h.6. **RAF**: Manutenzione e conduzione degli Impianti di Raffrescamento;

h.7. **ASC**: Manutenzione e conduzione degli Impianti di Trasporto orizzontale e verticale

h.8. **IAA**: Manutenzione e conduzione degli Impianti Antincendio

h.9. **ISC**: Manutenzione e conduzione degli Impianti di Sicurezza e Controllo Accessi

h.10. **SPC**: Servizio Presidio Continuo

4.i. **CSMi** : Canone annuo di tutti i Servizi di Manutenzione dell'i-esimo immobile; compresi tutti gli oneri per i Servizi di Gestione e Coordinamento (cfr. paragrafo 9);

1. Differenti set di servizi su parti di uno stesso immobile: Qualora nell'ambito di un immobile ci siano due o più zone che per qualche ragione debbano usufruire di un set di servizi differente, tali zone compariranno negli allegati, e in tutti i documenti,

come se fossero immobili distinti (caratterizzati dallo stesso indirizzo, dallo stesso codice immobile, ma da un diverso progressivo nell'allegato 4);

Nell'allegato 7 sono riportate le planimetrie degli immobili/unità elementari, con una o più planimetrie associate a ciascun progressivo.

Valgono i seguenti principi generali:

2. Intero servizio su intero immobile: Se non diversamente specificato, l'attivazione di un servizio per un dato immobile comporta l'obbligo di effettuare tutte le prestazioni descritte nel presente capitolato, nell'ambito dell'intero immobile.
3. Intero servizio su parte dell'immobile: Qualora un immobile non sia per intero compreso nell'appalto, attraverso un'indicazione qualitativa sulle planimetrie dell'immobile (colorazione diversa: cfr. allegato 7), si individueranno le zone di pertinenza dell'appalto. Qualunque attività di manutenzione descritta nel presente capitolato, da svolgersi all'interno delle suddette aree è disciplinata dal presente capitolato; sono comprese anche le attività su impianti e/o componenti impiantistici che sovrintendono al funzionamento degli impianti (terminali) nelle suddette aree ma che per qualche ragione sono ubicate in zone non indicate nelle planimetrie (locali tecnici in copertura e/o in zone comuni non indicate nelle planimetrie); resta inteso che l'Amministrazione si farà carico di garantire l'accesso del personale dell'Appaltatore in queste aree al fine di espletare le attività previste.
4. Eccezione dei servizi parziali: Qualora nell'ambito di un servizio e/o nell'ambito di una zona particolare dell'immobile, ci siano delle prestazioni escluse e/o caratterizzate da eccezioni rispetto a quanto previsto nel presente Capitolato, ciò sarà indicato in un campo note della linea descrittiva dell'immobile nell'allegato 4 (per esempio l'attivazione del Servizio di Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Riscaldamento che si riferisca ai soli terminali di erogazione con l'esclusione, quindi, della Centrale Termica e della rete di distribuzione; evidentemente in questi casi anche il canone annuo previsto per questo tipo di servizio terrà conto di questa particolarità);

Al solo scopo di fornire un'indicazione qualitativa in più, che non modifica i principi generali detti sopra, nelle planimetrie dell'allegato 7 sono state indicate con delle colorazioni differenti le aree occupate da personale in carico all'Amministrazione da quelle occupate da personale in carico ad altri enti. In sostanza le richieste di intervento extracanone nelle aree occupate da personale non in carico all'Amministrazione, saranno presumibilmente generate da personale regionale che viene attivato dagli utenti con tempi e modi che esulano

dall'appalto. Rimane l'obbligo per l'Appaltatore di effettuare qualunque attività, nei tempi e nei modi previsti dal presente capitolato, a prescindere dalla "tipologia di utente", purché ricada in un'area "pertinente" e cioè qualitativamente indicata come inclusa nell'appalto nell'allegato 7.

Nei documenti che accompagneranno l'intervento di natura extra-canone (oltre che nel Sistema Informativo di cui al paragrafo 9.1) è fatto obbligo per l'Appaltatore di conservare traccia dell'informazione dell'appartenenza della zona dell'intervento ad un'area occupata da personale in carico all'Amministrazione piuttosto che da altri enti (coerentemente con l'indicazione qualitativa dell'ultima revisione dell'allegato 7). Nell'Appendice 3, come allegato al facsimile di Ordine di Intervento, compare un modulo di Richiesta di Intervento: l'informazione di cui trattasi potrebbe essere legata al campo indicato con "Centro di Costo" (Interno o esterno) da dichiarare nel caso in cui una Richiesta di Intervento generi un Ordine di Intervento.

6. ORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI

6.1. Struttura Organizzativa

Si identificano alcune figure/funzioni chiave nell'ambito della struttura organizzativa dell'Appaltatore:

c.1. il Responsabile del Servizio, ovvero la persona dotata di adeguate competenze professionali e di idoneo livello di responsabilità e potere decisionale, che si occupi della gestione di tutti gli aspetti relativi al Contratto e ai relativi Atti aggiuntivi. E' l'interfaccia unica verso l'Amministrazione. Al Responsabile del Servizio sono in particolare delegate le funzioni di:

- 1.a. programmazione, organizzazione e coordinamento di tutte le attività previste nel contratto, nonché la proposta di interventi di adeguamento normativo, e/o di riqualificazione energetica degli Impianti Tecnologici;
- 1.b. controllo (relativamente alle attività effettuate ed alle fatture emesse);
- 1.c. raccolta e fornitura all'Amministrazione delle informazioni e della reportistica necessaria al monitoraggio delle performance conseguite (cfr. par. 12.2).

c.2. gli Esecutori, ovvero operativi che eseguono le prestazioni di loro competenza secondo modalità e tempi concordati con il Responsabile del Servizio; tecnici che si occupano di supportare gli operativi nell'espletamento delle loro attività.

c.3. la Centrale Operativa, ovvero una struttura preposta alla gestione delle Richieste di Intervento, qualunque sia il canale di comunicazione (cfr. par. 9.4.1). Una volta ricevuta la richiesta metterà in atto le azioni necessarie nei tempi e nei modi previste dal presente capitolato, avendo cura di registrare sulle apposite sezioni del Sistema Informativo, tutti gli attributi necessari alla tracciabilità delle richieste. Dovendo seguire le richieste di intervento del personale dell'Amministrazione nel corso del loro intero "ciclo di vita", tale Centrale Operativa, oltre a pianificare le attività, raccoglierà e terrà traccia anche dei dati provenienti dal campo (dagli esecutori): chiusura di Ordini di Intervento, redazione di Proposte di Ordini di Intervento, ecc.

La struttura organizzativa che l'Appaltatore vorrà mettere in campo per la gestione del Contratto dovrà essere specificata nell'offerta tecnica.

6.2. Personale dedicato all'erogazione dei servizi

L'Appaltatore dovrà assicurare lo svolgimento delle attività di cui al presente Capitolato Tecnico con proprio personale in numero e di qualifica adeguati, sotto la direzione del Responsabile del Servizio e degli Esecutori.

L'Appaltatore entro 5 giorni lavorativi dalla data di formale comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria dell'appalto deve fornire all'Amministrazione la seguente documentazione relativa al personale che impiegherà nel servizio:

- L'elenco nominativo di tutto il personale dipendente utilizzato nell'appalto, corredato per ogni singolo lavoratore dell'indicazione del luogo e data di nascita, della qualifica, del numero di matricola e degli estremi delle posizioni assicurative e previdenziali;
- L'elenco del personale impiegato in rapporto di lavoro subordinato, autonomo o a qualsiasi titolo impiegato.

La stessa documentazione dovrà essere presentata ogniqualvolta si verifichino modifiche nell'organico impiegato, sia per sostituzioni di personale sia per somministrazione di nuovi servizi.

Il personale dell'Appaltatore dovrà essere dotato di apposita tessera di riconoscimento, da apporre sulla divisa, munita di fotografia, con indicazione del nome e cognome.

Le stesse divise devono essere di un solo tipo, salvo la differenziazione tra stagione invernale ed estiva, per rendere riconoscibile il personale che opera nell'ambito dell'appalto, e dovranno riportare i loghi della società o delle società costituenti eventuali ATI.

L'Appaltatore dovrà fornire al personale impiegato idoneo vestiario di lavoro ed ogni dispositivo di protezione individuale necessario, nonché adottare ogni misura per garantire la sicurezza e la salute dei propri dipendenti e collaboratori che svolgono le attività negli immobili oggetto del Contratto.

L'Amministrazione rimane estranea ad ogni rapporto, anche di contenzioso, tra l'Appaltatore ed i propri dipendenti o collaboratori. L'Appaltatore provvederà al regolare pagamento di salari e stipendi per il personale impiegato, ivi comprese le assicurazioni sociali e previdenziali di legge, nonché ogni prestazione accessoria prevista dal CCNL. L'Amministrazione potrà richiedere la sostituzione del personale dell'Appaltatore che, per il comportamento tenuto nei confronti dell'utenza o nei confronti del personale dell'Amministrazione, risulti indesiderato e/o incompetente.

7. PROCESSO OPERATIVO

Per processo operativo si intende l'iter procedurale che dovrà essere seguito nell'erogazione del servizio fino alla sua consuntivazione. Il processo operativo varia in funzione della tipologia degli interventi, a seconda che siano:

- a) interventi a canone;
- b) interventi extra-canone.

7.1. Processo operativo per interventi a canone

Gli interventi a canone, definiti al paragrafo 2.1 sono tutti quelli, nessuno escluso, che derivano dalle Schede di Manutenzione allegate al presente Capitolato (Appendice 1), .

Tali interventi diventano esecutivi, senza necessità alcuna di approvazione, da parte dell'Amministrazione a partire dalla data di inizio di erogazione servizi, coincidente con la data di sottoscrizione del Verbale di Consegna (cfr. par. 8.2).

L'effettiva esecuzione di tali interventi, schedati tramite una apposita sezione del Sistema Informativo di cui al paragrafo 9.1, dovrà risultare da un apposito documento riassuntivo, Stato di Avanzamento delle Attività a Canone (cfr. par. 9.3), che dovrà essere anche esso perfettamente integrato con il Sistema Informativo.

La formalizzazione di tale rendiconto, sotto forma di report periodico, e l'accettazione da parte dell'Amministrazione daranno seguito al pagamento del canone.

7.2. Processo Operativo per interventi extra canone

Trattandosi di una procedura fortemente integrata con il Sistema Informativo ed esistendo un apposito paragrafo (par. 9.4) nel quale si descrive il servizio di “Programmazione e rendicontazione delle attività extracanone”, si rimanda a tale paragrafo l’illustrazione del processo operativo.

8. FASE DI AVVIAMENTO

La fase di avviamento indica il periodo intermedio tra la data di sottoscrizione del Contratto, e il termine di consegna di quanto previsto dal servizio di Costituzione dell’Anagrafica Tecnica, secondo quanto definito al paragrafo 9.2.

La fase di avviamento, in cui l’Appaltatore dovrà comunque garantire l’esecuzione di tutti i servizi così come definiti all’interno del presente Capitolato, si caratterizza per alcune specifiche attività, di seguito riportate:

- Sottoscrizione del Contratto;
- Affiancamento all’Appaltatore uscente;
- presa in consegna degli impianti tecnologici (cfr. paragrafo 8.2);
- costituzione dell’Anagrafica Tecnica così come descritta al paragrafo 9.2.

8.1. Affiancamento all’Appaltatore uscente

Nel periodo che intercorrerà tra la data di sottoscrizione del Contratto e la presa in consegna degli Impianti Tecnologici, l’Appaltatore avrà l’onere di affiancare il proprio personale, almeno per le figure del Responsabile del Servizio e delle figure di coordinamento, a quello della ditta uscente. L’affiancamento terminerà con la consegna all’Appaltatore delle attività oggetto del presente Capitolato per le diverse specializzazioni, mediante la sottoscrizione del Verbale di Consegna di cui al paragrafo successivo.

8.2. Presa in consegna degli Impianti Tecnologici

Costituisce obbligo per l’Appaltatore di prendere in carico gli impianti a servizio degli immobili indicati nell’allegato 4. La presa in consegna degli impianti dovrà avvenire attraverso la sottoscrizione di apposito Verbale di Consegna, che rappresenta quindi il documento con il

quale l'Appaltatore prenderà formalmente in carico gli immobili/impianti per l'esecuzione dei servizi richiesti. Tale documento dovrà contenere:

- il dettaglio della consistenza dei beni/immobili dell'Amministrazione, presi in carico dall'Appaltatore, con esplicitazione della tipologia di oggetti e dei relativi quantitativi significativi ai fini della determinazione delle variazioni del canone (cfr. par. 10.5.6, 10.6.6, 10.7.6, 10.8.7, 10.9.7, 10.10.5);
- l'elenco nominativo del personale abilitato all'uso del Sistema Informativo con esplicitazione dei livelli di accesso (cfr. par. 9.1);
- l'elenco delle eventuali strutture e/o mezzi e/o servizi che l'Amministrazione dovesse dare, in prestito d'uso, all'Appaltatore per lo svolgimento delle attività previste (locali, servizi,...).

La redazione del Verbale di Consegna sarà a cura dell'Appaltatore stesso che lo sottoporrà all'Amministrazione entro 20 giorni solari dalla data di sottoscrizione del Contratto per l'opportuna valutazione.

9. SERVIZI DI GESTIONE E COORDINAMENTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE

9.1. Sistema Informativo e Gestione Richieste di Intervento

L'Appaltatore dovrà avvalersi di un efficiente strumento informatico per il supporto delle attività di gestione operativa e controllo dei Servizi oggetto dell'appalto, sia da parte dell'Amministrazione che dell'Appaltatore.

Poiché il sistema informativo dovrà interfacciarsi con la rete Intranet della Regione Piemonte, lo stesso dovrà essere in grado di interfacciarsi senza conflitto alcuno con il sistema informativo della stazione appaltante ed essere adatto ad operare con il sistema operativo attualmente in suo esercizio. Pertanto sarà onere dell'Appaltatore adottare tutti gli accorgimenti affinché il sistema proposto possa garantirsi l'accesso ed il funzionamento sulla piattaforma della rete informatica della Regione Piemonte.

Le esigenze che l'Appaltatore dovrà garantire in fase di progettazione o selezione del Sistema Informativo possono essere così riassunte:

- favorire al massimo un progressivo perfezionamento della collaborazione tra l'Appaltatore e l'Amministrazione;
- minimizzare l'impatto delle attività operative sullo svolgimento delle attività lavorative dell'Amministrazione;
- migliorare progressivamente la qualità dei servizi forniti, in termini di raggiungimento degli obiettivi fissati;
- garantire, tramite appositi strumenti di gestione, il controllo del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi.

Tale sistema dovrà essere, a cura dell'Appaltatore:

- progettato o selezionato tra i prodotti disponibili sul mercato;
- realizzato o acquisito;
- configurato e personalizzato in funzione dei singoli servizi attivati dall'Amministrazione e configurato in funzione delle specifiche esigenze e richieste della stessa;
- accessibile da web e supportato dai sistemi informatici della Regione Piemonte ed interfacciabile con gli stessi, o eventualmente installato su macchine dedicate che saranno fornite dall'appaltatore in numero adeguato alle esigenze dell'Ente e nelle sedi indicate da Regione Piemonte, mantenute costantemente adeguate ed aggiornate per tutta la durata dell'appalto sia in configurazione hardware che software,
- reso accessibile all'Amministrazione per tutto il periodo di vigenza del contratto, unitamente alla cessione delle licenze software minime necessarie alla gestione ed all'analisi dei dati al termine dello stesso, a seguito di esplicita richiesta della stessa;
- gestito e costantemente implementato per tutta la durata del contratto.

Nel progettare o scegliere il Sistema Informativo, l'Appaltatore dovrà tenere presente che una sezione di tale sistema, dedicata alla gestione delle richieste di intervento, dovrà essere conforme alle specifiche di cui all'Appendice 6 del presente C.S.A. ("Portale dei servizi per la gestione delle richieste di intervento"). La progettazione, gestione e manutenzione di tale sezione del Sistema Informativo è stata computata e accorpata al Canone annuo di tutti i Servizi di Manutenzione e Conduzione (CSM). Al termine dell'appalto questa sezione dovrà rimanere perfettamente funzionante e i dati dell'archivio, relativi alla stessa sezione, dovranno essere consegnati alla Regione Piemonte su idoneo supporto. In particolare la stazione appaltante resta titolare di tutti i diritti di proprietà intellettuale sui software, le sue eventuali personalizzazioni e sui dati e dell'eventuale hardware messo a disposizione. Dovranno inoltre essere consegnati alla stazione appaltante, i sorgenti delle componenti software create per

personalizzare il sistema. Tanto i dati, quanto i software, le personalizzazioni, la documentazione e i sorgenti, dovranno essere consegnati su supporto (es. CD-ROM) leggibile.

Fermo restando il fatto che il piano di implementazione del Sistema Informativo dovrà essere congruente con quanto dichiarato dall'Appaltatore nell'offerta tecnica, all'Amministrazione dovranno essere garantite tutte le principali funzionalità (in particolare: le funzioni di navigazione e accesso dati e le funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati di interesse), secondo quanto di seguito illustrato, contestualmente all'inizio di erogazione dei servizi oggetto del contratto.

La sezione di tale Sistema dedicata alla gestione delle Richieste di Intervento, dovrà essere perfettamente funzionante entro 3 mesi dalla data di presa in consegna degli immobili.

Se l'Amministrazione non ritiene soddisfacente il livello di implementazione delle suddette funzionalità e/o del Portale dei servizi per la gestione delle richieste di intervento, potrà segnalarlo in qualunque momento all'Appaltatore, che è tenuto a mettere in atto le modifiche necessarie per soddisfare le richieste dell'Amministrazione entro e non oltre 10 giorni lavorativi dalla richiesta stessa. Eventuali ritardi nell'attivazione del Sistema Informativo, o nel mettere in atto le modifiche richieste dall'Amministrazione nei tempi di cui al capoverso precedente, daranno luogo all'applicazione della penale di cui al par. 13.2, lett. P19. Immediatamente dopo l'inizio di erogazione dei servizi, l'Appaltatore dovrà organizzare un corso di formazione all'uso del sistema per il personale abilitato, nominato dall'Amministrazione, il cui elenco nominativo e livello di accesso dovrà essere formalizzato all'interno di una apposita sezione del Verbale di Consegna. Il corso dovrà essere organizzato con congruo anticipo rispetto alla scadenza dei tre mesi prevista per la consegna del Sistema Informativo e dovrà essere messa a disposizione del personale regionale abilitato una piattaforma operativa dedicata per poter testare la bontà del sistema messo in atto dall'appaltatore.

Con riferimento alla sezione del Sistema Informativo che si occupa della gestione delle Richieste di Intervento, come meglio specificato nell'Appendice 6, la stessa dovrà essere accessibile a tutti i dipendenti della Regione; le restanti sezioni del Sistema Informativo, invece, saranno accessibili solo al personale abilitato nominato dall'Amministrazione.

Entro sei mesi dalla data di presa in consegna degli immobili/impianti l'Amministrazione procederà a dare il benestare al Sistema Informativo con riferimento alle sue funzionalità basilari e ai dati che a tale data l'Appaltatore avrà inserito nella banca dati a servizio del Sistema Informativo stesso. In particolare sarà valutata la capacità del Sistema Informativo di gestire i servizi di Programmazione e rendicontazione delle attività a canone

(cronoprogramma, Stato di Avanzamento delle Attività a canone, registrazione attività eseguite ecc.) e di Programmazione e Rendicontazione delle attività extra-canone (gestione Richieste di Intervento, computi metrici estimativi, Ordini di Intervento, Stato di Avanzamento delle Attività extra-canone, ecc). Qualunque richiesta del D.E.C. in merito alle funzionalità connesse a questi due servizi dovrà essere tassativamente presa in carico dall'Appaltatore entro 5 giorni lavorativi dalla richiesta stessa. In caso di inadeguatezza del Sistema Informativo dopo tale data, formalizzata per iscritto dal D.E.C. al Responsabile del Servizio, si procederà all'applicazione della penale di cui alla lettera P20 del paragrafo 13.2.

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

9.1.1. CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

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

Il Sistema Informativo dovrà essere basato su un connubio 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 dovranno 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 dovrà esplicitare oltre che la struttura dati anche i livelli e le modalità di accesso degli utenti al DataBase identificati dall'Appaltatore in sede di Offerta Tecnica.

In particolare, il Sistema Informativo dovrà fornire funzionalità di controllo e di supporto logistico e dovrà essere contemporaneamente gestito aggiornando sistematicamente il relativo DataBase. In quest'ultimo saranno inserite tutte le informazioni, relative ai servizi tecnico, gestionale ed amministrativi forniti, che dovranno essere gestite in tutte le attività operative svolte nell'erogazione dei servizi.

L'aggiornamento dei dati sul DataBase dovrà essere effettuato con cadenza giornaliera (relativamente ai dati generati nelle 24 ore precedenti) ad eccezione dell'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica per cui si rimanda al paragrafo 9.2.4.5.

Tra le principali funzionalità del Sistema Informativo, a titolo indicativo e non esaustivo, si avranno:

- Interfacciamento con la sezione dedicata alle Richieste di Intervento (Portale dei servizi per la gestione delle richieste di intervento);
- funzioni di collegamento telematico: tra Amministrazione e Appaltatore dovrà essere possibile una costante interrelazione per la gestione operativa delle attività attraverso un supporto on-line;
- funzioni di navigazione ed accesso ai dati: in funzione del livello di accesso dell'utente, definito con l'Amministrazione in sede di Verbale di Consegna, un dato può essere accessibile in lettura e scrittura, in sola lettura, o può essere nascosto ai livelli d'accesso più bassi. Il sistema per l'accesso ai dati su DataBase (dati grafici e alfanumerici) e le relative funzionalità di analisi e controllo in relazione ai diversi livelli autorizzativi, dovrà essere semplice ed intuitivo, in modo da richiedere brevi periodi di apprendimento, anche da parte di personale non informatico;
- funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati di interesse: dovrà essere possibile effettuare ricerche ed impostare semplici query con filtri di ricerca impostate su qualsiasi caratteristica dei dati (tipologia di intervento, edificio, arco temporale, categoria impiantistica, ecc.). Le query impostate dovranno essere anche memorizzate per un successivo riutilizzo. In funzione dei dati estratti il sistema dovrà consentire anche la generazione di opportuni report secondo gli standard di rappresentazione più diffusi (Microsoft Office o similare);
- funzioni di gestione delle richieste di intervento: il Sistema Informativo dovrà essere perfettamente integrato con la Centrale Operativa, così da poter gestire i dati caratteristici relativi alle richieste di intervento ed a tutti i dati statistici correlati alle chiamate in ingresso;
- funzioni di gestione documentale; in particolare il sistema dovrà garantire la disponibilità di specifiche funzionalità per la gestione informatizzata di tutti i documenti utili allo svolgimento delle attività;
- funzioni di gestione dell'Anagrafica dei beni edilizio-impiantistici: i dati gestiti dovranno rispettare i criteri di classificazione e la terminologia fissati dalla norma UNI 8290; dovranno essere codificati e descritti gli edifici ed i sistemi tecnologici di ogni

edificio (in funzione del servizio attivato), suddivisi gerarchicamente in unità tecnologiche, elementi tecnici, componenti e loro materiali costituenti; dovranno essere gestite dal Sistema Informativo anche foto ed elaborati (gestione dei dati anagrafici, di localizzazione, tecnici, funzionali e dimensionali dei componenti);

- funzioni di supporto alle attività operative: in questo contesto le funzionalità del Sistema Informativo dovranno supportare la definizione e l'aggiornamento del "Cronoprogramma" e la gestione degli Ordini di Intervento. Dovranno essere gestite le informazioni relative agli interventi (beni oggetto degli interventi e descrizione), la data degli Ordini di Intervento, i soggetti richiedenti. A titolo esemplificativo, tra le funzionalità considerate in questa voce, dovranno essere sviluppate:
 - gestione delle attività a canone ed extra-canone: il sistema dovrà gestire distinte tipologie d'intervento identificate come: attività programmate (a canone), attività su richiesta (extracanone). Per le tipologie d'intervento identificate dovrà essere gestita la programmazione in termini di: calendario d'esecuzione, mezzi, risorse, tempo e costi necessari alla corretta esecuzione. Ne consegue la necessità di poter generare dei programmi di manutenzione relativamente ai diversi intervalli temporali (giornalieri, settimanali, mensili, etc.) così da ottimizzare la programmazione e l'esecuzione dei lavori in termini sia di efficienza sia di efficacia. Ad esempio nel caso specifico di manutenzione programmata il sistema a supporto dovrà provvedere a segnalare tutte le scadenze previste;
 - controllo dello stato degli interventi: attraverso accesso web alla banca dati, dovrà essere possibile fornire costantemente informazioni utili ad una descrizione strutturata dello stato degli interventi (aperti, chiusi, sospesi...);
 - funzioni di gestione dei costi: la strutturazione dei dati gestiti dal Sistema Informativo dovrà essere tale da consentire l'aggregazione e la ripartizione dei costi secondo la logica dei centri di costo e/o superficie oggetto del servizio;
 - analisi interventi manutentivi: l'analisi dell'Anagrafica storica degli interventi offrirà la possibilità di ottenere informazioni statistiche, elaborate soprattutto al fine di consentire la valutazione dell'efficacia delle azioni manutentive intraprese in passato. Con i dati di ritorno dalle attività di Manutenzione e Conduzione degli impianti, insieme alle analisi statistiche di cui sopra, dovrà consentire la generazione di dati e la costruzione di modelli comportamentali nel tempo dei singoli componenti del sistema e delle relative modalità di

guasto; in particolare dovrà essere garantita alla struttura di verifica della stazione appaltante anche la possibilità di leggere in tempo reale i consumi energetici dei singoli edifici, mediante inserimento all'interno delle centrali e dei quadri elettrici di opportune strumentazioni quali contacalorie e multimetri di grandezze elettriche.

- contabilizzazione (a canone ed extra canone): in particolare, per la gestione dei corrispettivi extra canone, dovranno essere messe a disposizione dell'Amministrazione, funzioni che consentono la corretta e puntuale verifica di ogni singola esecuzione, con indicazione analitica di tutte le attività eseguite per categoria e tipi di intervento. Dovrà essere possibile accedere a tutti i dati necessari al controllo puntuale dei costi per ogni intervento (tempi d'intervento, qualifica professionale degli esecutori incaricati, etc.); dovranno inoltre essere disponibili funzionalità per il confronto dei costi di anno in anno, e dei costi sostenuti per singolo immobile o per gruppi di immobili.

9.2. Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica

Nell'ambito di questo servizio è previsto l'insieme delle attività di acquisizione dati, rilievo e censimento, restituzione grafica e aggiornamento/modifica dati, finalizzati alla corretta gestione operativa degli immobili ed impianti oggetto del Contratto. L'anagrafica tecnica dovrà essere basata su un sistema BIM (*Building Information Modelling*) che garantisca un metodo per l'ottimizzazione della pianificazione, realizzazione e gestione dell'impiantistica del patrimonio immobiliare della Regione Piemonte tramite l'aiuto di un software conforme alla norma ISO 16739. Tutto l'impianto dovrà essere fornito a cura dell'appaltatore che dovrà fornire l'hardware ed il software necessario a garantire al Committente di poter accedere in ogni momento al servizio. Sarà previsto nella fornitura un numero minimo di licenze software non inferiore a 10.

Tale servizio si attiva automaticamente con la fornitura dei soli servizi di Manutenzione ordinati dall'Amministrazione e risulta composto da:

- il servizio base di gestione dell'Anagrafica Architettonica; ci si limita alla gestione e non alla costituzione dal momento che gli elaborati in formato dwg sono in gran parte già disponibili; l'Appaltatore, quindi, dovrà integrarli dove necessario e tenerli aggiornati secondo quanto definito all'interno dei paragrafi 9.2.4.1;

- il servizio di costituzione e gestione dell'Anagrafica Impiantistica le cui specifiche ed il grado di approfondimento varieranno in funzione del Servizio di Manutenzione attivato, secondo quanto definito all'interno dei paragrafi 9.2.4.2;

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

- in una razionale collocazione dei dati all'interno di un sistema informativo integrato che permetta un veloce accesso e controllo delle informazioni relative alle diverse classi e unità tecnologiche;
- in una puntuale conoscenza dei componenti e del contesto impiantistico nel quale sono inseriti i singoli elementi che permetta, successivamente, una immediata individuazione e valutazione di ogni componente;
- in una ottimale pianificazione, oltre che una efficace gestione delle attività manutentive, con il raggiungimento di economie di esercizio del complesso di attività.

Il servizio consisterà principalmente nell'esecuzione delle attività di:

- ❑ acquisizione dati;
- ❑ aggiornamento dell'architettonico;
- ❑ rilievo e censimento degli elementi tecnici;
- ❑ restituzione informatica dei dati grafici ed alfanumerici;
- ❑ valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici;
- ❑ aggiornamento continuo e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività manutentiva svolta.

Ad esempio, a seguito dell'attivazione del Servizio di Manutenzione Impianti di Riscaldamento, viene attivato automaticamente il servizio di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica relativo a:

- acquisizione dati presso l'Amministrazione relativamente agli impianti di riscaldamento;
- verifica del rilievo architettonico reso disponibile da parte dell'Amministrazione in formato dwg;
- rilievo e censimento degli elementi tecnici dell'impianto di riscaldamento;
- restituzione grafica su Sistema Informativo con posizionamento degli impianti all'interno delle planimetrie e raccolta e catalogazione dati di consistenza;
- valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici dell'impianto di riscaldamento;

- aggiornamento continuo e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività manutentiva svolta sull'Impianto di riscaldamento.

9.2.1. REQUISITI GENERALI DEL SERVIZIO

Le attività di rilievo dovranno essere svolte secondo le specifiche illustrate nel presente paragrafo e secondo quanto dichiarato dall'Appaltatore in sede di Offerta Tecnica, comunque in maniera tale da garantire la correttezza dei dati acquisiti e restituiti. I criteri di classificazione dei componenti e degli impianti al fine di mantenere la base informativa per l'applicazione delle più opportune politiche di manutenzione dovranno comunque:

- rispettare i criteri di classificazione della norma UNI 8290 e ISO 16739;
- prevedere l'individuazione dell'esatta ubicazione dei componenti più critici ai fini del funzionamento dei singoli impianti;
- aggiornare costantemente per tutta la durata del contratto i dati relativi alla consistenza ed allo stato di conservazione del patrimonio oggetto del servizio, in relazione alle modifiche apportate sugli impianti. Tale attività sarà già ricompresa negli oneri relativi alla gestione del servizio.

La classificazione dello stato di conservazione dovrà consentire di valutare, in forma sintetica, lo stato conservativo del patrimonio a diversi livelli secondo criteri che dovranno prevedere una scala di valutazioni articolata su diversi livelli di stato, finalizzati a definire il grado di severità degli eventuali danni/anomalie.

L'Amministrazione, come illustrato all'interno del paragrafo 9.1 relativo al Sistema Informativo, dovrà poter avere accesso alle informazioni, per consultare, monitorare e verificare i dati raccolti ed il livello di aggiornamento. L'Amministrazione non avrà evidentemente accesso in scrittura a tale sezione del Sistema Informativo, ma potrà leggere, stampare e salvare qualsiasi elaborato; una volta salvato l'elaborato non dovrà essere vincolato da alcuna password per l'accesso e la modifica.

Il dettaglio delle informazioni da gestire dovrà essere chiaramente funzionale al tipo di servizio attivato.

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

9.2.2. TEMPI DI CONSEGNA

Tutte le informazioni inerenti l'Anagrafica Tecnica relativa ai servizi di manutenzione che iniziano ad essere erogati contestualmente alla data di presa in consegna degli immobili, dovranno essere raccolte e consegnate formalmente in maniera completa all'Amministrazione entro 6 mesi dalla stessa data di presa in consegna degli immobili/impianti.

Nel caso di attivazione di uno o più servizi di manutenzione per uno o più immobili, tramite Atto Aggiuntivo, in data successiva a quella di presa in consegna degli immobili, la consegna della relativa Anagrafica Impiantistica dovrà avvenire:

- entro 2 mesi dall'inizio di erogazione del servizio, qualora tale servizio inizi ad essere erogato quando sono già scaduti i termini (6 mesi) previsti per la consegna delle informazioni di cui sopra; ovvero
- entro 2 mesi dalla data di scadenza dei primi 6 mesi previsti per la consegna delle informazioni di cui sopra, qualora tale servizio inizi ad essere erogato nei primi 6 mesi dalla data di consegna degli immobili.
- ai due termini di scadenza appena detti si sommerà 1 mese per ogni immobile del quale non sia disponibile l'anagrafica architettonica in formato dwg;

Il mancato rispetto dei tempi di consegna sopra indicati comporterà l'applicazione della penale di cui al punto P21 del par. 13.2.

A seguito della regolare consegna degli elaborati previsti (cartacei e su supporto informatico), l'Amministrazione avrà 60 giorni solari e consecutivi per verificare che tali elaborati non presentino manchevolezze e/o errori significativi e che risultino corrispondenti allo stato di fatto. L'Appaltatore, entro 45 giorni naturali e consecutivi dal termine di ricevimento delle risultanze di tali verifiche, dovrà provvedere alle necessarie rettifiche degli elaborati. Analogamente al ritardo precedente, dallo scadere di tale ultimo termine verrà applicata la penale prevista al punto P21 del paragrafo 13.2.

Si fa osservare l'importanza di queste scadenze (dalla quale scaturisce anche l'importanza delle penali giornaliere previste). Le ragioni principali sono le seguenti:

- le attività che l'Appaltatore metterà in atto nell'espletazione di questo servizio renderanno efficaci gli strumenti (informatici e cartacei) previsti nell'ambito dei servizi di Programmazione e Rendicontazione delle attività a canone e extra-canone; il Cronoprogramma e lo Stato di Avanzamento delle Attività a Canone, in particolare, si formalizzeranno solo dopo che gli impianti all'interno degli immobili sono stati censiti/catalogati;

- le attività di controllo dei servizi oggetto dell'appalto che l'Amministrazione vorrà mettere in atto sono fortemente vincolate ai due documenti citati sopra.

L'Appaltatore, prima di effettuare il servizio sull'intero compendio immobiliare oggetto del/i servizio/i attivato/i e comunque in modo da rispettare i termini temporali sopra definiti, eseguirà le attività richieste nell'ambito di una "Anagrafica Pilota" svolta su un numero di immobili significativo rispetto al totale, definito in accordo con l'Amministrazione, avente l'obiettivo di:

- condividere con l'Amministrazione gli output del servizio in termini di qualità degli elaborati e quantità delle informazioni raccolte;
- individuare e condividere con l'Amministrazione eventuali problematiche operative e corrispondenti soluzioni;
- tarare i diversi step di consegna degli elaborati ed eventualmente prorogare i tempi di consegna del servizio completo a seguito dell'approvazione dell'Amministrazione. Tale riprogrammazione non potrà comunque determinare una proroga dei termini di consegna superiore a 3 mesi.

Entro 20 giorni successivi dalla presa in consegna degli immobili l'Appaltatore dovrà concordare con l'Amministrazione, all'interno di un documento chiamato "Pianificazione dell'Anagrafica", i seguenti elementi: la data di consegna (con la eventuale proroga), il piano di consegne intermedie, l'ambito dell'Anagrafica Pilota (superfici oggetto del servizio, termini di consegna, layer utilizzati, dati da implementare all'interno degli oggetti, etc.).

Il mancato rispetto dei tempi di consegna della "Pianificazione dell'Anagrafica" e degli elaborati anagrafici definiti nel documento stesso determinerà l'applicazione della penale di cui al paragrafo 13.2 (lett. P21) prevista per l'ipotesi di ritardo o mancato aggiornamento.

A seguito della regolare consegna degli elaborati previsti nell'ambito dell'Anagrafica Pilota, l'Amministrazione avrà 15 giorni solari e consecutivi per verificare che tali elaborati non presentino manchevolezze e/o errori significativi e che risultino corrispondenti allo stato di fatto. L'Appaltatore, entro 5 giorni naturali e consecutivi dal termine di ricevimento delle risultanze di tali verifiche, dovrà provvedere alle necessarie rettifiche degli elaborati. Dallo scadere di tale ultimo termine verrà applicata la penale prevista nel paragrafo 13.2 al punto P21.

Le informazioni dovranno essere aggiornate per tutta la durata del contratto.

9.2.3. ACQUISIZIONE DATI

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

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

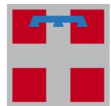
Ove si riscontrassero carenze documentali relative ai servizi attivati, l'Appaltatore è tenuto a prestare all'Amministrazione tutta l'assistenza necessaria per l'ottenimento delle certificazioni di legge con la sola esclusione delle eventuali progettazioni.

9.2.4. VERIFICA, RILIEVO E CENSIMENTO

9.2.4.1. VERIFICA ANAGRAFICA ARCHITETTONICA

L'Appaltatore dovrà verificare gli elaborati relativi all'Anagrafica Architettonica che l'Amministrazione metterà a disposizione all'inizio dell'Appalto.

Dovranno essere effettuati dei rilievi speditivi all'interno dei singoli ambienti dei fabbricati o porzioni di fabbricato costituenti il patrimonio immobiliare oggetto dell'Appalto, verificando la destinazione d'uso, le divisioni interne e le quote assolute dei piani partendo da quelli interrati e/o seminterrati fino alla copertura (ove accessibile). Tutte le modifiche ed aggiornamenti dell'anagrafica architettonica rispetto agli elaborati forniti dal Committente saranno a totale cura dell'Appaltatore e riversati sul sistema BIM adottato.



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

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

Il servizio comprende il rilevamento “a vista” dello stato di adeguamento normativo degli immobili e delle relative condizioni di sicurezza; a titolo indicativo tale attività consiste:

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

9.2.4.2. ANAGRAFICA IMPIANTISTICA

L'Appaltatore dovrà censire i singoli componenti ed eseguire i rilievi sul campo al fine di avere gli elementi necessari a verificare:

- consistenze impianti (numero e tipologia delle componenti tecniche);
- ubicazione fisica degli impianti;
- caratteristiche tecniche (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionale);
- caratteristiche funzionali (schemi di funzionamento);
- dati di targa delle singole apparecchiature;
- ciclo di manutenzione del singolo componente.

Oggetto di rilievo e censimento saranno i macrocomponenti e i terminali delle classi impiantistiche, presenti negli immobili oggetto dell'appalto, compresi sia i Locali Tecnologici a supporto (ad es. Centrali Termiche, Cabine Elettriche, Sottostazioni di Condizionamento, quadri elettrici, ecc.) che i terminali di impianto. L'attività di rilievo e censimento, estesa a tutti gli elementi/componenti rilevabili “a vista”, deve essere finalizzata alla raccolta di tutte le informazioni tecniche e tipologiche atte a descrivere in maniera immediata e sintetica gli

elementi da restituire graficamente in planimetrie/schemi, i quali elementi saranno associati univocamente alle stesse planimetrie attraverso l'assegnazione di un codice alfanumerico; tali informazioni saranno ricavabili anche da sovrimpressioni o targhe applicate allo stesso elemento/componente (marca, modello, anno di fabbricazione, materiale, dimensioni, potenza, alimentazione, ecc.) secondo un processo di modellizzazione BIM ISO 16739.

Per ogni componente soggetto a rilievo visivo, in relazione al Servizio di Manutenzione attivato, dovranno essere rilevate, censite e raccolte in appositi file informatici sia grafici che alfanumerici, oltre alle informazioni minime standard quali codice edificio, ubicazione del componente (piano e ambiente), tipologia del componente e codice componente, anche i dati tipologici maggiormente significativi, che a titolo indicativo vengono elencati all'interno dell'Appendice 2 al presente Capitolato.

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

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

9.2.4.3. RESTITUZIONE INFORMATICA DEI DATI GRAFICI ED ALFANUMERICI

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

L'attività di restituzione dovrà prevedere al minimo:

- planimetrie di tutti i piani dell'edificio con posizionamento dei componenti principali e dei terminali oggetto del Servizio di Manutenzione attivato;
- planimetrie degli ambienti di seguito elencati se i componenti rientrano tra quelli oggetto del servizio:
 - centrali termiche e sottocentrali;
 - centrali frigorifere e sottocentrali;
 - locali gruppi elettrogeni e gruppi di continuità e rifasamento;
 - quadri elettrici;

- locali batterie;
 - locali cabine di trasformazione MT/BT e/o cabine elettriche MT/BT;
 - centrali antincendio;
 - locali centraline TVCC e/o controllo accessi;
 - terminali di tutti le tipologie di impianto in appalto.
- documenti di disposizione funzionali:
 - schemi a blocchi dove si illustri l'assetto globale dell'impianto mediante blocchi che rappresentano l'insieme di componenti;
 - schemi funzionali in cui venga mostrato il funzionamento dei sistemi
 - apparecchiature afferenti al servizio attivato, per mezzo di circuiti teorici, senza necessariamente tener conto dei dispositivi utilizzati per l'attuazione delle funzioni stesse.

La tipologia degli output di restituzione dovrà essere chiaramente funzionale al tipo di Servizio di Conduzione e Manutenzione attivato.

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

Dovranno essere inoltre elaborate tabelle alfanumeriche in formato excel riassuntive della consistenza, con l'elenco dei componenti tecnologici, suddivise per colonne, riportanti i dati raccolti in sede di rilievo e censimento, così come illustrato al paragrafo 9.2.4.2.

Gli elaborati grafici dovranno essere forniti tutti in:

- formato grafico vettoriale secondo lo standard DWG di Autocad nell'ultima versione disponibile sul mercato o della versione a richiesta della Regione Piemonte;
- formato cartaceo (almeno 3 copie). In generale la rappresentazione dei componenti e terminali impiantistici rilevati sul campo, avverrà adottando una scala di rappresentazione 1:100, salvo i casi in cui la pianta non rientri nel formato UNI A0, allora verrà adottata una rappresentazione in scala 1:200 complessiva del piano e delle rappresentazioni in scala 1:100 di porzioni di pianta.

Dovrà inoltre essere fornito un indice dettagliato dei documenti consegnati all'Amministrazione. Gli elaborati saranno prodotti utilizzando gli standard definiti dalle norme di riferimento ed in particolare:

- UNI 7310-74 – Cartografia urbana. Rappresentazione convenzionale di aggregati urbani storici prevalentemente caratterizzati da edilizia multipiana;
- UNI 3972:1981– Disegni tecnici, tratteggi per la rappresentazione dei materiali;
- UNI EN ISO 128-20:2002 – Tipi e grossezze di linee;
- UNI EN ISO 5357:2002 – Disegni tecnici, formati e disposizione degli elementi grafici dei fogli da disegno;
- UNI 938 – Disegni tecnici, formati e piegature dei fogli;
- UNI EN ISO 3098-0:2000 – scritturazioni e caratteristiche unificanti;
- UNI EN ISO 7200:2007 – Disegni tecnici, riquadro delle iscrizioni;
- UNI 9511 – Disegni tecnici, rappresentazione delle installazioni;
- CEI 3-41 – Insieme di caratteri grafici codificati da usare nella preparazione di documenti utilizzati nell'elettrotecnica e per lo scambio di informazioni;
- D.M. del 30 novembre 1983 – Termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi. Tutti gli elaborati devono risultare tra loro correlati, in ordine al contenuto, in modo che sia possibile derivarne tutte le informazioni utili.

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

- Impianto Elettrico
- Impianto di Riscaldamento
- Impianto di Raffrescamento
- Impianti e porte Antincendio
- Impianti di Trasporto Verticale e Orizzontale;
- Impianti di Sicurezza e Controllo Accessi

L'effettiva classificazione dei layer da utilizzare in sede di erogazione del servizio sarà concordata con l'Amministrazione in fase di pianificazione dell'Anagrafica Pilota e formalizzata all'interno della Pianificazione dell'Anagrafica di cui al paragrafo 9.2.2.

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

- il codice alfanumerico identificativo di ciascuno, al quale verranno associate le relative caratteristiche tecniche implementate nelle tabelle excel di Consistenza Impianti;

- codice numerico progressivo d'ambiente;
- destinazione d'uso per ciascun ambiente;
- altezza degli ambienti;
- superficie lorda e netta di ciascun ambiente;
- versi di salita delle rampe e delle scale;
- versi d'ingresso ai piani;
- versi di apertura delle porte;
- elementi igienico-sanitari nei bagni.

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

9.2.4.4. VALUTAZIONE DELLO STATO CONSERVATIVO DEGLI ELEMENTI TECNICI

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

9.2.4.5. AGGIORNAMENTO DELL'ANAGRAFICA TECNICA

L'Appaltatore avrà l'onere di aggiornare per tutta la durata del contratto tutte le informazioni raccolte nella fase di Costituzione dell'Anagrafica Impiantistica, attraverso l'utilizzo del Sistema Informativo.

L'insieme dei dati dovrà 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 dovrà essere effettuata entro un termine massimo di 5 (cinque) giorni lavorativi dalla esecuzione dell'intervento stesso. In caso di mancato aggiornamento o ritardo nell'esecuzione dello stesso verrà applicata la penale di cui al paragrafo 13.2, punto P21. Le informazioni

generate dalla Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica dovranno essere utilizzate anche per la ottimale gestione dei servizi di manutenzione.

Con cadenza semestrale, entro e non oltre il 15 del mese successivo al semestre oggetto di rilevazione, a partire dalla data di consegna degli elaborati anagrafici, l'Appaltatore dovrà consegnare all'Amministrazione un report che contenga almeno le seguenti informazioni:

- gli aggiornamenti alle consistenze oggetto del servizio, con l'evidenza degli effettivi aggiornamenti eseguiti sugli elaborati grafici e/o alfanumerici;
- la sintesi sullo stato di conservazione del patrimonio con evidenza delle situazioni di criticità riscontrate.

In caso di mancata consegna del report nel rispetto del termine semestrale sopra indicato, verrà applicata all'Appaltatore la penale di cui al par. 13.2 punto P21.

9.3. Programmazione e rendicontazione delle Attività a canone

L'output di questo servizio è fortemente integrato con il Sistema Informativo. Si tratta in realtà del "Cronoprogramma" delle attività di cui al punto c) del paragrafo 2.1 relative ai Servizi di Conduzione e Manutenzione e del relativo Stato di avanzamento delle stesse attività.

Il Cronoprogramma si ottiene considerando:

- 1.1. gli immobili;
- 1.2. le consistenze degli impianti all'interno dei vari immobili;
- 1.3. la periodicità degli interventi, di natura preventiva e programmata, diretti al mantenimento della funzionalità degli impianti: ossia le attività specificate nelle Schede di Manutenzione allegate al presente Capitolato (Appendice 1).

In considerazione dell'elevato numero di immobili (allegato 4) e componenti impiantistici presenti negli stessi immobili (cfr. Appendice 1 al presente Capitolato), per non complicare la gestione del Cronoprogramma, si è ritenuto opportuno individuare dei componenti impiantistici significativi (chiamiamoli componenti master, in contrapposizioni agli altri che chiameremo slave) che saranno gli unici a dover essere inclusi nel Cronoprogramma (si veda l'appendice 7 al presente capitolato). Questa scelta, di carattere puramente formale e legata alla leggibilità/gestibilità del Cronoprogramma dei servizi di manutenzione oggetto del presente appalto, non ha alcuna influenza sugli obblighi che l'Appaltatore ha nei confronti delle attività

manutentive dei componenti impiantistici di tipo slave. Sarà cura dell'appaltatore, nel corso della fase di avviamento (durante la quale i componenti impiantistici presenti negli immobili non sono stati ancora catalogati), creare una associazione tra i componenti master e quelli slave; tale associazione implicherà, sia in termini di programmazione che di rendicontazione, che i riferimenti ai componenti master sono implicitamente anche riferimenti ai componenti slave.

Per gli interventi di natura preventiva e programmata, previsti nell'Appendice 1, si ammette un ritardo nell'effettuazione delle prestazioni che è funzione della periodicità dell'intervento stesso:

Tabella alea su attività di manutenzione		
ACRONIM O	Descrizione Periodicità	Alea (in giorni solari)
Q	Quindicinale	2
M	Mensile	3
T	Trimestrale	5
S	Semestrale	10
A	Annuale	15
D	Ogni anno e mezzo	15
R	Triennale	15
V	Quinquennale	15
N	Secondo Necessità	15

Nota: la periodicità "N" (secondo necessità) si presta al concetto di alea solo nei casi in cui la "necessità" è dettata dalla normativa (scadenze di taratura, scadenze di collaudi o revisioni ecc.); se la necessità è legata alle circostanze rilevate nel corso dell'intervento non si può parlare di alea.

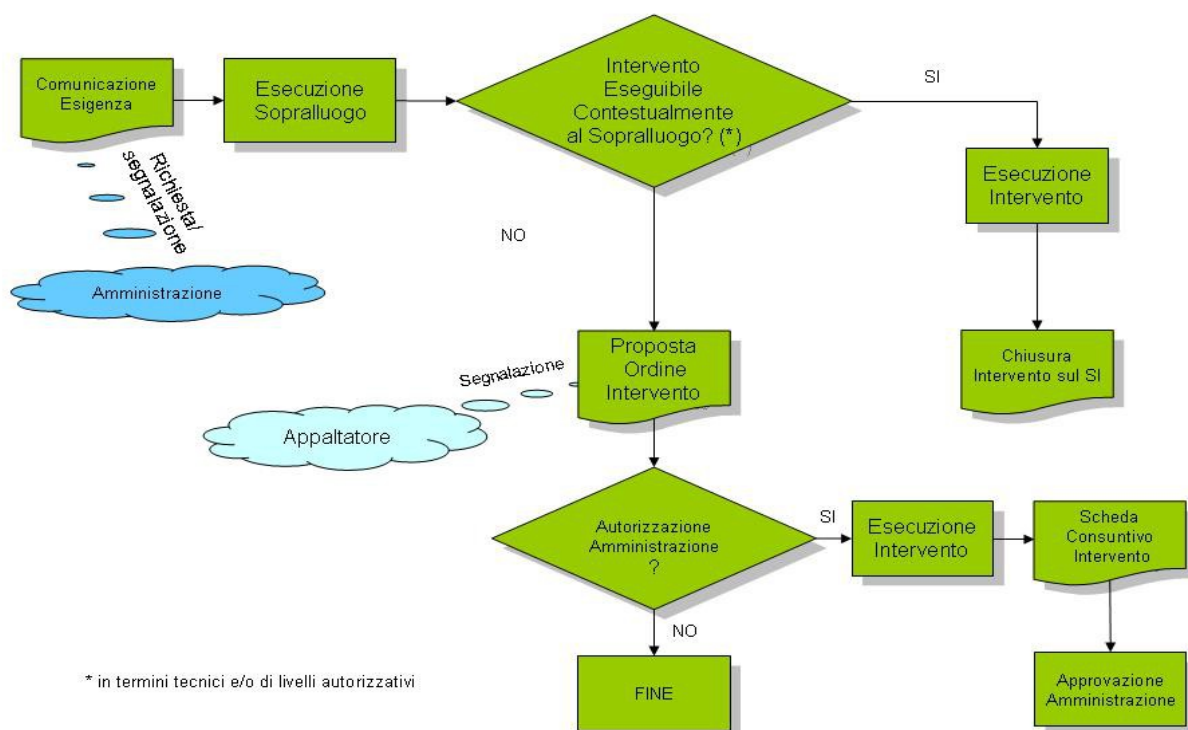
Nella fase di rendicontazione delle attività sul Sistema Informativo si ammette un ritardo di 5 giorni lavorativi nella registrazione degli interventi eseguiti (che si sommeranno all'alea di cui sopra). Il mancato rispetto dei tempi di registrazione sopra indicati (5gg + alea) comporterà l'applicazione della penale di cui al par. 13.2, lettera P29. Evidentemente la mancata registrazione di un evento può essere contestata solo se c'è certezza che quell'evento si sia verificato: nel caso specifico, se da altri documenti (registro di manutenzione) risultasse che una certa attività è stata eseguita e di quella attività se ne riscontrasse la mancata registrazione allora si potrà procedere all'applicazione della penale di cui alla lettera P29 del paragrafo 13.2. Se non ci fosse certezza dell'evento (attività non eseguita) si procederà invece all'applicazione della penale prevista per la mancata effettuazione di una certa attività (cfr. par. 10.4).

Il riepilogo, sotto forma di report, di tutte le attività a canone svolte andrà a costituire lo Stato di Avanzamento delle Attività a canone. Tale riepilogo dovrà essere presentato all'Amministrazione alle scadenze previste per la fatturazione, unitamente al calcolo del

Livello di Servizio. I due documenti, a seguito del benestare da parte del D.E.C., consentiranno all'Amministrazione di attivare la procedura di liquidazione.

9.4. Programmazione e rendicontazione delle Attività extra-canone

Di seguito viene riportato lo schema di flusso semplificato raffigurante il processo operativo relativo agli interventi extra-canone.



9.4.1. COMUNICAZIONE ESIGENZA – RICHIESTA DI INTERVENTO

Gli interventi extra-canone, come già accennato nel paragrafo 2.2, possono derivare essenzialmente dalle seguenti tipologie di “esigenze”:

1. Guasti di entità non “lieve” che eccedono quindi la franchigia;
2. Adeguamento Normativo;
3. Riqualificazione Energetica;
4. Adeguamento Funzionale;
5. Interventi di assistenza tecnica;
6. Presidio tecnologico

Gli interventi di ciascuna delle tipologie elencate può determinarsi:

6.I. a seguito di segnalazione/richiesta effettuata dagli utenti (nel rispetto dei livelli di autorizzazione) o dal D.E.C.;

6.II. a seguito di segnalazione dell'Appaltatore (l'esigenza di Adeguamento Funzionale, in realtà, competerebbe alla sola Amministrazione; ma non si esclude a priori che l'Appaltatore possa suggerire dei piccoli interventi di tale specie);

e seguirà il processo autorizzativo descritto nel diagramma di flusso.

Le segnalazione/richieste da parte degli utenti potranno avvenire attraverso uno dei seguenti canali di comunicazione:

- 1) chiamata telefonica al reperibile e/o alla centrale operativa e/o al responsabile del servizio;
- 2) PEC alla centrale operativa o ai soggetti responsabili dell'impresa Appaltatrice;
- 3) e-mail alla centrale operativa o al responsabile del servizio;
- 4) richiesta di intervento attraverso il Portale dei Servizi per la Gestione delle Richieste di intervento di cui si è detto al paragrafo 9.1;

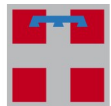
Per i canali di comunicazione di cui ai punti 1), 2), e 3) l'Appaltatore si farà carico di registrare tempestivamente, nell'apposita sezione del Sistema Informativo, i dati significativi della chiamata (ora della chiamata, livello di priorità dichiarato dall'utente o eventualmente concordato nel caso di chiamata telefonica, motivo della chiamata, e quanto altro necessario).

9.4.2. SOPRALLUOGHI

Una volta manifestata l'esigenza, attraverso uno dei canali di comunicazione previsti, descritti nel paragrafo 9.4.1, sarà compito dell'Appaltatore effettuare una valutazione tecnico-economica dell'intervento stesso. Qualora la procedura sia stata attivata dall'Amministrazione (caso I del paragrafo 9.4.1), prima della valutazione tecnico-economica, l'Appaltatore è ovviamente tenuto ad espletare un sopralluogo.

Dovranno essere garantiti dall'Appaltatore i seguenti tempi di sopralluogo (tempo intercorrente fra la richiesta/segnalazione e l'inizio del sopralluogo stesso):

Livello di priorità	Tempi di sopralluogo	Descrizione
Emergenza in strutture presidiate 1	Entro 15 minuti dalla chiamata (in caso di attivazione del Presidio Tecnologico)	Tipico di situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone e/o possono determinare l'interruzione delle normali attività lavorative
Emergenza in strutture non presidiate 1	Entro 1 ora dalla chiamata	
Urgenza in strutture presidiate	Entro 1 ora dalla chiamata (in caso di attivazione del Presidio)	Tipico di situazioni che possono compromettere le condizioni ottimali (es. condizioni microclimatiche) per lo



	Tecnologico)	svolgimento delle normali attività lavorative
Urgenza in strutture non presidiate	Entro 3 ore dalla chiamata (in caso di non attivazione del Presidio Tecnologico)	
Nessuna emergenza, nessuna urgenza	Entro 24 ore dalla chiamata	Tutti gli altri casi

Nota 1: Gli interventi atti a consentire l'uscita di persone rimaste all'interno di un impianto di trasporto verticale sono sempre da effettuarsi in emergenza.

Per "chiamata" si intende la comunicazione dell'esigenza attraverso uno dei canali di comunicazione visti in precedenza.

Il tempo limite per il sopralluogo, evidentemente, partirà dall'orario della chiamata (telefonata, fax, e-mail, ecc.).

Nel caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati per il sopralluogo verranno applicate le penali previste al paragrafo 13.2 lett. P22).

Dopo il sopralluogo l'intervento dovrà essere classificato dall'Appaltatore come:

Programmabilità dell'intervento	Tempi di intervento
Indifferibile	Da eseguire contestualmente al sopralluogo, con soluzioni anche provvisorie atte a rimuovere le criticità riscontrate. La soluzione definitiva potrà essere programmata a breve, a medio o a lungo termine.
Programmabile a breve termine	Gli interventi devono essere effettuati in un arco temporale di 3 giorni solari dalla data di effettuazione del sopralluogo
Programmabile a medio termine	Gli interventi devono essere effettuati in un arco temporale tra i 3 e i 7 giorni solari dalla data di effettuazione del sopralluogo
Programmabile a lungo termine	Gli interventi devono essere effettuati in un arco temporale di oltre 7 giorni solari dalla data di effettuazione del sopralluogo, e un termine massimo di non oltre 3 mesi.

Nel caso specifico di Interventi Indifferibili l'Appaltatore sarà ritenuto responsabile per ogni eventuale danno causato imputabile ad un ritardo; l'Appaltatore metterà in atto soluzioni provvisorie atte a rimuovere le criticità riscontrate senza necessità di alcuna autorizzazione; per la soluzione definitiva procederà come gli altri tipi di intervento.

L'addetto che effettua il sopralluogo dovrà portare con sé un modulo di Richiesta di Intervento del tipo di quella illustrato nell'appendice 3, che al termine del sopralluogo deve in ogni caso essere compilato in ogni sua parte: su tale modulo, quindi, a prescindere dal fatto che a seguito del sopralluogo sia stato o meno risolto il problema che ha generato la chiamata, deve

essere chiaro e rintracciabile: chi e cosa ha generato la chiamata; le azioni e le decisioni che sono state assunte per risolvere il problema alla base della chiamata.

9.4.3. PROPOSTA DI ORDINE DI INTERVENTO E ORDINE DI INTERVENTO

La classificazione della tabella riportata nel paragrafo precedente dovrà comparire su un documento che prende il nome di Proposta di Ordine di Intervento; tale documento, sotto forma di facsimile di Ordine di Intervento, è compilato dal medesimo Appaltatore al fine di facilitare la stessa Amministrazione; deve essere consegnato al D.E.C.:

- Per interventi in emergenza o urgenza, entro 48 ore dal termine previsto per il sopralluogo, salvo diversa autorizzazione del D.E.C. medesimo;
- Per interventi non in emergenza o urgenza, entro 3 giorni lavorativi dal termine previsto per il sopralluogo.

In caso di mancato rispetto dei tempi di consegna indicati verrà applicata all'Appaltatore la penale di cui al paragrafo 13.2, lettera P23).

La proposta di Ordine di Intervento dovrà contenere tutte le informazioni necessarie alla identificazione dell'intervento, alla sua pianificazione/programmazione, alla definizione del costo complessivo (preventivazione) ed il riferimento alla segnalazione che l'ha generato. A titolo indicativo e non esaustivo comprenderà:

- a. Richiesta di Intervento (allegato obbligatorio; se ne veda un fac-simile nella richiamata Appendice 3);
- b. individuazione dei punti critici dello stato di fatto sotto l'aspetto normativo, impiantistico, energetico, funzionale, strutturale, ambientale e antinfortunistico;
- c. elaborati grafici, schemi funzionali, piante e planimetrie in grado di illustrare dettagliatamente le opere previste (dove necessario);
- d. computo metrico dettagliato degli interventi previsti;
- e. schede tecniche e materiale illustrativo (dove necessario);
- f. programma dettagliato indicante le modalità e i tempi di esecuzione;
- g. quanto altro ritenuto necessario.

Il computo metrico deve fare esplicito riferimento, in ogni sua parte, agli elaborati grafici ed all'interno dello stesso devono essere chiaramente individuabili la quantità dei materiali e delle attrezzature previste.

Tutti gli oneri derivanti dalla predisposizione e dall'applicazione della Proposta Ordine di Intervento, sono ricompresi nel costo complessivo definito all'interno della proposta stessa.

La preventivazione degli interventi/servizi dovrà avvenire sempre a misura e/o in economia utilizzando i listini e/o i prezzi della manodopera indicati al capitolo 14 (al netto dei ribassi offerti in sede di gara).

Non si darà corso alla compilazione della Proposta di Ordine di Intervento nel caso in cui l'intervento sia eseguibile contestualmente al sopralluogo per la sua semplicità oppure se la valutazione economica dello stesso risulta di importo inferiore alla franchigia; non generando alcun costo per l'Amministrazione, l'intervento non necessita di autorizzazione e, quindi, non occorrerà compilare alcuna Proposta di Ordine di Intervento. In quest'ultimo caso l'Appaltatore compilerà unicamente gli appositi campi previsti sulla Richiesta di Intervento (cfr. appendice 3), descrivendo l'intervento eseguito per soddisfare l'esigenza del richiedente. In seguito l'Appaltatore, per tenere traccia dell'intervento, è tenuto comunque a "chiudere la chiamata" usando l'apposita sezione del Sistema Informativo preposta allo scopo, utilizzando opportunamente l'attributo dello "stato della richiesta".

Qualora si proceda alla compilazione di una Proposta di Ordine di Intervento, sarà compito dell'Amministrazione valutare la necessità di effettuare l'intervento proposto, alla luce di diverse variabili (urgenza, pericolosità, rischio di interruzione di pubblico servizio, perdita del bene, rispetto dell'elenco delle priorità già in essere,...) e decidere se dare o meno corso e con quale priorità all'intervento. L'Amministrazione, dopo le necessarie verifiche tecniche ed economiche, qualora intenda accettare la proposta di Ordine di Intervento così come compilata dall'Appaltatore, la approverà mediante sottoscrizione e la trasmetterà all'Appaltatore stesso. Solo a seguito di accettazione da parte dell'Amministrazione la Proposta di Ordine di Intervento diventa Ordine di Intervento.

E' compito dell'Appaltatore verificare i livelli autorizzativi, emettere le richieste di autorizzazione e, recepite le autorizzazioni, provvedere all'esecuzione. In caso di mancata autorizzazione preventiva da parte dell'Amministrazione, ad eccezione degli interventi classificati come "indifferibili" per i quali non è richiesta l'autorizzazione, l'Appaltatore si dovrà assumere l'onere dell'intervento, effettuato senza autorizzazione, e degli eventuali disagi arrecati all'Amministrazione.

L'Amministrazione, in ogni caso, per l'esecuzione di interventi extra canone, ad eccezione degli interventi classificati come "indifferibili", si riserva la facoltà di rivolgersi a soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, ad esclusione degli interventi definiti come "indifferibili", nel rispetto della normativa vigente.

Per gli interventi classificati come "indifferibili", da eseguirsi contestualmente al sopralluogo, con soluzioni anche provvisorie atte a rimuovere le criticità riscontrate, e la cui

soluzione definitiva dovrà essere programmata a breve, a medio o a lungo termine, non essendo possibile la redazione di un preventivo, l'Ordine di Intervento dovrà essere redatto dall'Appaltatore a seguito di consuntivo, calcolato sempre utilizzando i listini ed i prezzi della manodopera di cui al capitolo 14 (al netto dei ribassi offerti in sede di gara). In questi casi, quindi, l'Ordine di Intervento a consuntivo riguarderà le attività che l'Appaltatore ha messo in essere per eliminare le criticità; per la soluzione definitiva procederà generando una normale Proposta di Ordine di Intervento che seguirà l'iter ordinario.

Per tutti gli Ordini di Intervento deve essere garantita la massima visibilità e consultazione in qualsiasi momento, da parte dell'Amministrazione, dello stato degli interventi nonché la registrazione dell'effettuazione ultimata sul Sistema Informativo.

9.4.4. SCHEDA CONSUNTIVO INTERVENTO

Una volta terminato l'intervento dovrà essere effettuata la consuntivazione sia tecnica che economica in termini di risorse utilizzate, mediante una "Scheda consuntivo intervento" nella quale dovranno essere riportate almeno le seguenti informazioni:

- riferimenti della Richiesta di Intervento (modulo allegato all'Ordine di Intervento);
- riferimenti dell'Ordine d'Intervento;
- descrizione sintetica dell'intervento;
- data e ora di inizio e di fine intervento;
- quantità eseguite secondo le voci di listino prezzi (per intervento gestito a misura), con relative date di effettuazione e relativo importo complessivo;
- ore di manodopera impiegate e quantità di materiali utilizzati (per intervento gestito in economia, qualora previsto dall'Ordine di Intervento), con relative date di effettuazione e importo complessivo;
- importo complessivo dell'intervento;
- eventuali problematiche tecniche e/o operative riscontrate.

La scheda compilata in ogni sua parte dovrà quindi essere firmata dal Responsabile del Servizio come attestazione dell'esecuzione a regola d'arte dell'intervento. Per garantire la massima visibilità di tale Scheda, essa dovrà essere consultabile in qualsiasi momento da parte dell'Amministrazione attraverso il Sistema Informativo.

Ricevuta la Scheda Consuntivo Intervento, l'Amministrazione, previa verifica tecnica ed economica della scheda e dell'intervento stesso, firmerà per accettazione. Nel caso dovesse

riscontrare anomalie nella scheda o nell'esito dell'attività svolta, potrà richiedere chiarimenti e/o integrazioni.

Sarà onere dell'Appaltatore, in occasione della consegna periodica dello "Stato di Avanzamento delle Attività extra-canone" di cui al paragrafo 9.4.5, evidenziare il numero e l'importo cumulativo periodico degli interventi extra-canone approvati, erogati e consuntivati secondo il processo operativo precedentemente descritto, al fine di monitorare l'andamento degli importi spesi per interventi extracanone.

9.4.5. STATO DI AVANZAMENTO ATTIVITÀ EXTRA-CANONE

Tutti gli Ordini di Intervento le cui schede Consuntivo Intervento sono state approvate dall'Amministrazione andranno ad essere allegati al documento che prende il nome di "Stato di Avanzamento Attività extra-canone". Tale riepilogo contabile, con i necessari riferimenti tecnici alle Richieste di Intervento, agli Ordine di Intervento e alle Schede Consuntivo Intervento, sarà presentato all'Amministrazione alle scadenze previste per la fatturazione delle attività extra-canone. Dovrà contenere, ogni volta, dettaglio e riepilogo del periodo di fatturazione in corso, e solo il riepilogo progressivo dall'inizio dell'appalto. Il documento dovrà essere semplice ed efficace; ed allo stesso tempo, attraverso i riferimenti agli altri documenti, dovrà consentire la analisi di dettaglio dei vari interventi svolti.

10. SISTEMA INTEGRATO DI SERVIZI PER MANUTENZIONE E CONDUZIONE IMPIANTI TECNOLOGICI

Per Sistema Integrato di Servizi di Manutenzione e Conduzione Impianti Tecnologici s'intende l'insieme delle attività, sia a canone che extra canone, che dovranno essere svolte dall'Appaltatore, in conformità alle richieste dell'Amministrazione, attraverso il Contratto e gli eventuali Atti Aggiuntivi.

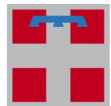
Il Sistema Integrato di Servizi per la Manutenzione e Conduzione degli Impianti Tecnologici sarà costituito da:

- Manutenzione e Conduzione Impianti di Riscaldamento (rif.par.10.5);
- Manutenzione e Conduzione Impianti di Raffrescamento (rif.par.10.6);
- Manutenzione e Conduzione Impianti Elettrici (rif.par.10.7);
- Manutenzione e Conduzione Impianti di Trasporto verticale e orizzontale (rif.par.10.8);
- Manutenzione e Conduzione Impianti Antincendio (rif.par.10.9);
- Manutenzione e Conduzione Impianti di Sicurezza (rif.par.10.10).

La conduzione e manutenzione degli impianti termici di riscaldamento e di raffrescamento comporta l'assunzione del ruolo di terzo responsabile ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 74/2013.

Ove non diversamente specificato, l'attivazione di ciascun servizio di Manutenzione e Conduzione, a prescindere dalla tipologia di impianto cui è destinato, garantisce, a fronte del pagamento del canone le seguenti attività:

- le attività connesse ai servizi di Gestione e Coordinamento dei servizi di Manutenzione (di cui alla lettera a) del paragrafo 2.1)
- la conduzione degli impianti (di cui alla lettera b) del paragrafo 2.1), intesa come l'insieme delle attività che consistono nel sovrintendere al normale funzionamento degli Impianti Tecnologici oggetto del presente Capitolato e volte a garantire i relativi livelli prestazionali.
- gli interventi, di natura preventiva e programmata, di cui alle lettere c) e d) del paragrafo 2.1, diretti al mantenimento della funzionalità degli impianti: ossia tutte le attività specificate nelle Schede di Manutenzione allegate al presente Capitolato (Appendice 1), volte a garantire la piena fruibilità dell'impianto cui il servizio è destinato; nonché le attività di manutenzione preventiva e programmata previste dalla normativa vigente e/o dai manuali di uso e manutenzione delle varie apparecchiature/impianti/componenti



presenti negli immobili oggetto del Contratto, anche se non espressamente indicate nelle Schede di Manutenzione di cui sopra;

- gli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità (di cui alla lettera e) del paragrafo 2.1) di importo inferiore al valore della franchigia non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente;
- la Reperibilità diurna (di cui alla lettera f) del paragrafo 2.1) per il relativo servizio di Manutenzione e Conduzione attivato;
- la Reperibilità in orario notturno/festivo (di cui alla lettera f) del paragrafo 2.1) per il relativo servizio di Manutenzione e Conduzione attivato

10.1. Prescrizioni generali

Tutte le attività dovranno essere comunque effettuate:

- nel rispetto delle norme vigenti;
- secondo le buone regole dell'arte;
- con l'obiettivo di mantenere la piena efficienza e la fruibilità degli impianti.

L'esecuzione delle prestazioni in oggetto dovrà avvenire con modalità e termini tali da arrecare il minimo ragionevole pregiudizio all'utilizzazione dei locali e a tutte le attività dell'Amministrazione, in relazione al tipo ed entità degli interventi.

L'Appaltatore dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli immobili e degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare all'Amministrazione ogni anomalia o stato di pericolo, suggerendo possibili rimedi e/o azioni da intraprendere.

A tal fine l'Appaltatore dovrà:

- tempestivamente segnalare eventuali situazioni e circostanze che possano compromettere la sicurezza del personale che opera all'interno degli immobili;
- ogni tre mesi, anche in assenza del verificarsi di una o più delle situazioni/circostanze di cui al punto precedente, produrre un report (Report sulla Sicurezza degli Immobili) nel quale, con riferimento ad ogni immobile, riferisca in merito alla presenza o meno di pericoli riscontrati nel corso dell'attività di manutenzione periodica, oltre a suggerire eventuali azioni da mettere in atto per eliminare tali pericoli; tale report dovrà essere consegnato entro e non oltre 10 giorni successivi alla scadenza del trimestre relativo. In caso di ritardo è prevista l'applicazione della penale di cui al paragrafo 13.2, punto P31.

Per tutti gli interventi, di natura preventiva e programmata, di cui al punto c) del paragrafo 2.2, elencati nell'Appendice 1, e per tutti i componenti impiantistici indicati come master (cfr. par. 9.3 e appendice 7), l'appaltatore dovrà predisporre un apposito **Registro di manutenzione**, da custodire opportunamente nell'immobile a cui il registro si riferisce. In tale registro dovranno essere opportunamente annotate le risultanze delle attività di manutenzione (data di effettuazione degli interventi, periodicità degli interventi eseguiti, misure significative relative al funzionamento delle apparecchiature, elenco apparecchiature sostituite e/o riparate, ecc.); forma e contenuti di tale registro dovranno essere proposte all'interno dell'offerta tecnica. Onere dell'appaltatore sarà la tenuta del **registro antincendio**, oltre che dei **registri di macchina** relativi ai mezzi di trasporto verticale a servizio degli immobili.

In casi particolari e giustificabili, di notevole importanza, l'Amministrazione, al fine di evitare intralcio alle attività dell'Amministrazione stessa, al fine di evitare significativo disagio agli utenti, potrà richiedere di eseguire le attività definite nel Cronoprogramma anche di notte o nei giorni festivi o in particolari periodi dell'anno, senza che l'Appaltatore possa pretendere compensi suppletivi o indennizzi a qualsiasi titolo, così come prescritto al paragrafo 16.3.

Con riferimento alla struttura delle Appendici 1 e 2, e alla presenza della specializzazione "Impianti di Climatizzazione estiva e invernale" occorre fare una precisazione: non si tratta di un servizio a parte ma di una categoria di appoggio per evitare confusione nell'assegnare certi componenti impiantistici ad un particolare servizio; si tratta evidentemente di quei componenti che sono, per così dire, "bivalenti"; nel senso che svolgeranno la loro funzione sia in estate che in inverno e che quindi non sarebbe corretto definire nell'ambito di uno solo dei servizi di Manutenzione e Conduzione Impianti di Riscaldamento e Manutenzione e Conduzione Impianti di Raffrescamento (si pensi per esempio a delle pompe di spillamento a servizio di un impianto a fan coil che, all'interno dei terminali, in inverno fanno circolare acqua calda e in estate fanno circolare acqua refrigerata; oppure a delle Unità di Trattamento Aria Primaria che svolgeranno il loro servizio anche nel corso delle stagioni intermedie). Nell'ambito del Servizio di Anagrafica Tecnica, l'Appaltatore specificherà se questi componenti funzioneranno durante la sola stagione invernale, oppure anche nel corso della stagione estiva e/o anche nel corso delle stagioni intermedie. Tale precisazione avrà influenza su certe attività previste nelle Schede di Manutenzione, dal momento che un'attività di manutenzione preventiva, qualunque sia la frequenza prevista, ha senso se il componente è in esercizio (tenendo in debito conto un periodo di "preaccensione" per verificarne il funzionamento regolare dopo un periodo di fermo).

Nell'ambito del presente appalto si intende convenzionalmente:

- Stagione invernale: dal 15 ottobre al 15 aprile;
- Stagione estiva: dal 01 giugno al 31 agosto;
- Stagioni intermedie: dal 16 aprile al 31 maggio e dal 01 settembre al 14 ottobre;

L'Amministrazione, in casi meteorologici particolari, potrà apportare variazioni alle date delimitanti le stagionalità estive sopra riportate.

Sarà cura dell'appaltatore, nell'ambito del servizio di Programmazione e Rendicontazione delle attività a canone, individuare la modalità corretta di gestione di questo tipo di componenti impiantistici: potrà decidere di replicare un componente all'interno dei due servizi e di gestirne, eventualmente, anche la manutenzione nel corso delle stagioni intermedie; oppure associare tutti i componenti preposti al riscaldamento invernale e/o al raffrescamento/condizionamento estivo nell'ambito del generico servizio di Climatizzazione, specificando per ciascuno le stagioni di funzionamento (estiva e/o invernale e/o intermedia).

10.2. Avvertenze: materiali e scorte.

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

I materiali di ricambio dovranno essere della stessa marca e modello di quelli originariamente impiegati. Nel caso non fossero reperibili sul mercato dovranno essere conformi a quelli originariamente utilizzati e comunque delle migliori marche in commercio.

Non è assolutamente ammesso l'impiego di materiale di recupero. L'Appaltatore dovrà essere in grado di provvedere alla ricostruzione di quei componenti obsoleti non più reperibili sul mercato e non sostituibili con altri aventi la medesima funzionalità.

L'Appaltatore dovrà trovarsi sempre provvisto di scorte di materiali, sia di consumo che di ricambio, ed attrezzi necessari ad assicurare, in qualunque evenienza, la continuità del servizio.

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

Tutti i materiali di risulta delle attività rimarranno in carico dell'Appaltatore e dovranno essere allontanati e smaltiti a cura dell'Appaltatore (attività compresa nel canone) con trasporto, laddove necessario, in idonea discarica per rifiuti urbani, speciali o tossico-nocivi, salvo diverse disposizioni da parte dell'Amministrazione.

E' facoltà dell'Ente Appaltante di chiedere all'Appaltatore di costituire a sua cura uno o più magazzini di ricambi ritenuti strategici.

10.3. Controlli e verifiche

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità dei servizi di manutenzione, nonché verificare, nel corso del Contratto, il rispetto del Contratto stesso, potranno essere effettuati controlli e verifiche.

Saranno effettuati in contraddittorio tra l'Appaltatore ed il personale preposto dell'Amministrazione, e riguarderanno parametri di comfort microclimatico quali temperatura, umidità relativa, purezza e velocità dell'aria; e di comfort illuminotecnico (grado di illuminamento sul piano di lavoro). I valori di riferimento e le relative tolleranze saranno quelli stabiliti dalla normativa vigente, e dipenderanno dal tipo di impianto che sottende al raggiungimento di tali valori (evidentemente non si misurerà la purezza dell'aria in assenza di un impianto che provvede al ricambio dell'aria). In caso di mancato rispetto dei valori di riferimento, qualora l'Appaltatore non riesca a fornire una valida motivazione, supportata eventualmente da calcoli e/o ulteriori misurazioni attinenti lo specifico parametro si procederà all'applicazione della penale prevista alla lettera P24 del paragrafo 13.2.

Le misure dovranno essere effettuate in conformità alle norme UNI CTI CEI in vigore, mentre i risultati ottenuti dovranno essere annotati nel Verbale redatto in contraddittorio contestualmente all'espletamento delle operazioni di misura.

Laddove non sia già presente un sistema di monitoraggio da remoto, sarà compito dell'Appaltatore mettere a disposizione le apparecchiature necessarie munite di certificato di taratura. Tali controlli verranno effettuati in giorni ed ore concordate con l'Amministrazione.

L'Appaltatore, periodicamente, verificherà il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura ed 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 verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura invaliderà le verifiche effettuate.

L'Appaltatore dovrà fornire annualmente copia dei certificati di taratura degli strumenti in dotazione al proprio personale o utilizzati per misurare grandezze inerenti il servizio erogato. Qualora venisse riscontrato, nel corso delle attività di verifica/controllo, l'utilizzo di strumentazione non compresa nell'elenco che l'Appaltatore trasmette annualmente, entro e non oltre il 15 febbraio di ogni anno, si procederà all'applicazione della penale prevista alla lettera P25 del paragrafo 13.2. In caso di ritardo nella consegna del suddetto elenco si procederà all'applicazione della penale prevista alla lettera P26 del paragrafo 13.2.

10.4. Audit e Ispezioni da parte dell'Amministrazione

L'Amministrazione, attraverso il D.E.C. o addetti dallo stesso nominati, nel corso della durata contrattuale, potrà effettuare audit ed ispezioni, senza l'obbligo di preavviso, avendo cura di non ostacolare l'andamento delle attività. In particolare a titolo esemplificativo, rappresentanti dell'Amministrazione potranno:

- procedere ad ispezioni presso i luoghi di esecuzione delle prestazioni legate ai servizi attivati;
- procedere ad ispezioni presso gli impianti, i locali assegnati ed i luoghi di deposito degli attrezzi e macchinari;
- controllare gli apparecchi di misura usati dall'Appaltatore;
- effettuare verifiche necessarie all'accertamento della regolare conduzione o conclusione della prestazioni;
- acquisire tutte le informazioni disponibili presso l'Appaltatore e connesse direttamente ed indirettamente all'esecuzione dei servizi attivati, anche mediante presa visione o acquisizione di copia di ogni documentazione contabile, amministrativa o tecnica, fermo restando l'obbligo di mantenere la riservatezza in ordine alle informazioni così acquisite;
- richiedere all'Appaltatore relazioni in forma scritta in ordine allo stato delle prestazioni ed in ordine agli assetti economici, finanziari o tecnici dell'Appaltatore stesso;
- controlli e verifiche che si rendano ulteriormente necessarie nel corso dell'esecuzione del servizio.

Più in particolare, con riferimento alle attività schedate nel Cronoprogramma, l'Amministrazione si riserva la facoltà di effettuare controlli degli interventi, di natura preventiva e programmata, di cui al punto c) del paragrafo 2.1, delle seguenti tipologie:

- a. tracciabilità documentale ;*
- b. controlli in campo.*

I controlli del primo tipo potranno avvenire sia tramite il Registro di Manutenzione di cui al paragrafo 10.1 sia attraverso il Sistema Informativo (la sezione relativa allo Stato di Avanzamento delle Attività a Canone).

I controlli in campo saranno effettuati sempre con riferimento ai suddetti interventi e potranno essere effettuati da personale autorizzato dal D.E.C., senza preavviso per quegli interventi la cui verifica non richiede l'assistenza di manodopera dell'Appaltatore; con preavviso minimo di un giorno lavorativo nel caso di controlli su interventi di natura preventiva e programmata la cui complessità richiede la presenza di un operatore che metta in

condizioni gli addetti ai controlli di effettuare le verifiche del caso. Nel caso di preavviso l'Appaltatore sarà informato del solo immobile dove verranno effettuati i controlli e non dei componenti impiantistici su cui verteranno i controlli stessi.

Tali controlli saranno finalizzati a verificare/certificare che le attività, di natura preventiva e programmata, siano state eseguite a regola d'arte; qualora venga ravvisato che una attività non sia stata resa o non sia stata resa a regola d'arte si procederà, mediante formale contestazione, all'applicazione di una penale secondo lo schema di seguito riportato:

	Documentale	In campo
Quindicinale	Vedi lett. P1 par. 13.2	Vedi lett. P10 par. 13.2
Mensile	Vedi lett. P2 par. 13.2	Vedi lett. P11 par. 13.2
Trimestrale	Vedi lett. P3 par. 13.2	Vedi lett. P12 par. 13.2
Semestrale	Vedi lett. P4 par. 13.2	Vedi lett. P13 par. 13.2
Annuale	Vedi lett. P5 par. 13.2	Vedi lett. P14 par. 13.2
Ogni anno e mezzo	Vedi lett. P6 par. 13.2	Vedi lett. P15 par. 13.2
Triennale	Vedi lett. P7 par. 13.2	Vedi lett. P16 par. 13.2
Quinquennale	Vedi lett. P8 par. 13.2	Vedi lett. P17 par. 13.2
Secondo necessità	Vedi lett. P9 par. 13.2	Vedi lett. P18 par. 13.2

Gli importi delle penali riportati nella tabella del par. 13.2, con riferimento ai controlli in campo e ai controlli documentali sul Registro di Manutenzione, sono da intendersi per ogni giorno di ritardo a partire dalla data prevista per una certa attività all'interno del Cronoprogramma, a cui va sommata l'alea della tabella del paragrafo 9.3, fino alla data in cui viene riscontrata l'inadempienza.

Gli importi delle penali riportati nella tabella del par. 13.2, con riferimento ai controlli documentali sul Sistema Informativo, sono da intendersi per ogni giorno di ritardo a partire dalla data prevista per una certa attività all'interno del Cronoprogramma, a cui va sommata l'alea della tabella del paragrafo 9.3 più gli ulteriori 5 giorni lavorativi citati nello stesso paragrafo 9.3, fino alla data in cui viene riscontrata l'inadempienza.

Tabella alea per controlli in campo		
ACRONIMO	Descrizione Periodicità	Alea (in giorni solari)
Q	Quindicinale	3
M	Mensile	5
T	Trimestrale	5
S	Semestrale	10
A	Annuale	15
D	Ogni anno e mezzo	20
R	Triennale	25
V	Quinquennale	25
N	Secondo Necessità	25

É evidente, dunque, che l'alea sulle attività di manutenzione prevista per consentire e tollerare dei ritardi controllati rispetto alla programmazione contenuta nel cronoprogramma (cfr. par. 9.3), costituisce anche il "limite temporale inferiore" per la validità delle attività di controllo. Con riferimento ai controlli in campo sussiste anche un "limite temporale superiore" che si ottiene sommando all'ultimo giorno utile per l'espletamento di una certa attività il numero di giorni che si ricava dalla tabella a lato.

Per esempio: l'attività di "verifica serraggio morsettiere cavi/fili" sui quadri elettrici generali di bassa tensione, che all'interno dell'Appendice 1 è richiesta con periodicità annuale, sia programmata per il giorno 15 giugno, sul quadro denominato QGB2 di un certo immobile. L'Appaltatore ha come tempo limite ultimo per effettuare l'attività 30 giugno. Resta inteso che eventuali controlli non efficaci ai fini dell'applicazione della penale potranno in ogni caso dar luogo a delle segnalazioni alle quali l'Appaltatore è tenuto a dar seguito, effettuando con urgenza le attività contestate.

Le eventuali penali saranno moltiplicate per i seguenti fattori correttivi, in relazione alla numerosità dei componenti sulla quale è stata riscontrata l'inadempienza (la numerosità dei componenti all'interno dell'immobile sarà desunta dall'Anagrafica Impiantistica):

Numerosità componenti (N _{Comp})	Fattore moltiplicativo
$1 \leq N_{Comp} < 3$	2
$3 \leq N_{Comp} < 10$	1.5
$N_{Comp} \geq 10$	1

L'Appaltatore sarà comunque tenuto, secondo correttezza e buona fede, a fornire tutta la necessaria collaborazione verso l'Amministrazione nell'esercizio della sua attività di vigilanza e controllo, in generale conformando e adeguando la propria attività secondo forme tali a rendere efficace ed effettiva l'attività di controllo e vigilanza dell'Amministrazione e, in particolare, adempiendo scrupolosamente alle specifiche attività contenute, per ciascun servizio attivato, all'interno delle Schede di Manutenzione (Appendice 1 al presente capitolato). L'Appaltatore sarà tenuto ad annotare nello Stato di Avanzamento delle Attività a Canone i risultati delle attività di Audit ed Ispezione effettuate dall'Amministrazione.

10.5. Manutenzione e Conduzione degli Impianti di

Riscaldamento

Il presente servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti di Riscaldamento oggetto del Contratto, all'interno degli immobili per i quali il servizio è attivato.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto previsto nella normativa vigente in materia; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia. L'oggetto del servizio dovrà rivolgersi almeno all'elenco di insiemi impiantistici e relativi componenti inclusi nell'Appendice 1 (Schede di Manutenzione).

All'interno degli immobili in cui viene richiesto tale servizio possono esistere impianti termici che provvedono alla climatizzazione invernale degli ambienti in tutto o in parte mediante l'adozione di macchine e sistemi diversi dai generatori di calore (macchine e sistemi quali ad esempio le pompe di calore, le centrali di cogenerazione al servizio degli edifici, gli scambiatori di calore al servizio delle utenze degli impianti di teleriscaldamento, gli impianti di climatizzazione invernale mediante sistemi solari attivi); nulla cambia ai fini del presente capitolato: la selezione del servizio di conduzione manutenzione degli impianti di riscaldamento si riferisce, quindi, a tutti quegli impianti e componenti impiantistici che sottendono al raggiungimento delle condizioni di comfort microclimatico all'interno degli immobili nel corso della stagione invernale.

L'Appaltatore acquisirà il ruolo di terzo responsabile degli impianti termici di riscaldamento invernale e di condizionamento estivo ai sensi dell'art.6 del D.P.R. 74/2013.

Tutti gli impianti termici in cui non sia già presente, dovranno essere dotati di sistema di telecontrollo, compresi i generatori di calore con potenza < 35KW. Tutti i sistemi di telecontrollo (presi in carico e di nuova installazione) dovranno essere pienamente operativi entro sei mesi dalla presa in carico degli impianti. I nuovi sistemi di telecontrollo che verranno installati dovranno prioritariamente basarsi su sistemi hardware e software non proprietari e che adottino un formato OPEN, la cui gestione e manutenzione sia facilmente interfacciabile con qualunque altro componente (rif. attualmente installati tipo COSTER o equivalente).

La conduzione ed il controllo degli impianti termici in cui per legge non è fatto obbligo la presenza IN LOCO continuativa del personale abilitato, possono essere svolti a distanza mediante l'impiego di SISTEMI TELEMATICI. Il TERZO RESPONSABILE deve in questo caso garantire il servizio anche in caso di malfunzionamento del sistema di teleconduzione e telecontrollo.

L'Appaltatore gestirà in proprio i rapporti con la Ditta fornitrice del software gestionale dell'apparato di telecontrollo e ne garantirà il continuo aggiornamento, senza che possa richiedere alcun onere aggiuntivo. L'Appaltatore dovrà fornire ed installare TRE postazioni di telecontrollo composte da TRE personal computer avente schermo LCD da almeno 21 pollici, di potenza e prestazioni adeguate, stampante laser e quant'altro necessario a rendere perfettamente operative le postazioni derivate di controllo ubicate nelle sedi indicate dall'Ente.

Dalle postazioni messe a disposizione alla S.A. il sistema telematico dovrà fornire in tempo reale, mediante collegamento on-line con gli impianti, tutti i dati di stato e di funzionamento delle apparecchiature in campo, le letture dei contatermie e delle sonde, i parametri di set-point, le programmazioni orarie, nonché permettere il monitoraggio dell'andamento nel tempo di tutte le grandezze e parametri che la S.A. stessa riterrà necessari (temperature ambiente, temperature di esercizio ecc..)

L'appaltatore si farà carico di tutti gli oneri derivanti dal mantenimento ed eventuale implementazione di tutte le linee di collegamento con le periferiche in campo e specificatamente: voltura contratti telefonici laddove esistenti o nuovi contratti gprs, edge, umts o altro e relative manutenzioni che dovessero rendersi necessarie.

Al fine di interdire l'accesso alle centrali termiche e/o tecnologiche in genere dovranno essere utilizzate presso le centrali stesse delle cassette portachiavi con chiave universale a spillo tipo ENEL per il contenimento di tutte le chiavi delle centrali stesse e dei relativi percorsi di passaggio.

Copia della chiave universale sarà in possesso esclusivamente dell'Appaltatore e dei Funzionari incaricati della Regione Piemonte.

10.5.1. ATTIVITÀ COMPRESSE NEL CANONE

Il canone comprende le seguenti attività:

- conduzione degli impianti e assunzione del ruolo di terzo responsabile;
- attività di mantenimento della funzionalità degli impianti, di natura preventiva e programmata;
- interventi di ripristino di lieve entità, ciascuno di importo inferiore alla franchigia, non previsti nelle attività programmate;
- reperibilità (cfr. par. 10.11.1).

La valutazione economica dell'attività a canone (CSMi) di ogni singolo edificio è strettamente connessa alla consistenza tecnica degli impianti secondo la seguente formula:

$$CSM_i = \sum_j Pu_j \cdot IR_j$$

dove:

CSM_i = Canone servizio manutenzione immobile i-esimo

Pu_j = Prezzo unitario dell'elemento specifico j-esimo al netto del ribasso offerto in sede di offerta (vedi all.6 "Elenco Prezzi Unitari")

IR_j / IRS_j = Elemento tecnico specifico j-esimo (vedi all.6 "Elenco Prezzi Unitari")

10.5.2. SERVIZIO DI CONDUZIONE DELL'IMPIANTO

L'attività di conduzione consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici volta a garantire i livelli prestazionali previsti.

Nel caso specifico lo spegnimento/accensione dell'impianto di riscaldamento ed il relativo periodo di preaccensione dovrà essere gestito dall'Appaltatore in modo tale che pur garantendo la temperatura richiesta sia perseguito il contenimento energetico.

Nello svolgimento delle attività di conduzione l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente (legge 615 del 13/7/66, legge 10 del 9/1/91, D.P.R. 412 del 26/8/93, del D.P.R. 551 del 21/12/1999, DLgs 192/05 e smi D.P.R. 74/13); in tal senso dovrà a titolo esemplificativo, svolgere il ruolo di conduttore dell'impianto, gestire l'eventuale libretto di centrale e/o d'impianto e assumere il ruolo del **Terzo Responsabile** relativamente agli impianti termici nei termini previsti dal D.P.R.412/93 e s.m.i e D.P.R. 74/13.

Per gli impianti di potenza termica al focolare superiore a 232 kW (così come prescritto dal D.Lgs. 152/2006 all' art. 287 comma 1), dovrà essere garantita la disponibilità di conduttore patentato cui sarà delegata la conduzione del generatore di calore e la manutenzione/controllo degli impianti relativi.

E' compreso nell'attività a canone l'assistenza che si renderà necessaria a supporto dell'attività di verifica effettuata dagli Enti ispettivi (ASL, ISPESL, INAIL, ecc...).

Qualsiasi attività di conduzione necessaria per il corretto funzionamento degli impianti in oggetto sarà compresa nel canone.

10.5.2.1. TERZO RESPONSABILE

L'appaltatore, alla data di presa in consegna dell'Impianto Termico, formalizzata con la sottoscrizione del "Verbale di Presa in Consegna degli Impianti termici" di cui all'Appendice 4 al presente Capitolato (che dovrà avvenire contestualmente alla sottoscrizione del Verbale di Consegna), assume la funzione di Terzo Responsabile per svolgere tutte le attività previste

dalla legge 10/91, dal D.P.R. 412/93 e s.m.i. e del D.P.R. 74/13 sia per quanto riguarda gli impianti termici di riscaldamento che di raffrescamento (rif. Par. 10.6). La sottoscrizione di tale verbale (uno per ogni centrale e/o impianto termico in manutenzione), la cui redazione sarà a cura dell'Appaltatore, dovrà avvenire entro il limite massimo di 30 giorni solari dalla data di sottoscrizione del Contratto, analogamente al Verbale di Consegna (unico documento); rappresenta quindi il documento con il quale l'Appaltatore prenderà formalmente in carico le centrali/impianti termici assumendo quindi anche la funzione di Terzo Responsabile.

Nell'ambito di tale ruolo dunque, l'Appaltatore ha la responsabilità di condurre gli Impianti Termici e di disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli Impianti Termici ovvero secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza.

L'Appaltatore, inoltre, deve:

- a. accertare, al momento della presa in consegna dell'Impianto Termico, la sussistenza o meno del Libretto di Centrale o del Libretto di Impianto; in ogni caso deve provvedere al suo reperimento e completamento in ogni sua parte;
- b. trascrivere sul Libretto di Centrale (o Libretto di Impianto) nel corso della gestione, i dati relativi al funzionamento dinamico dell'Impianto Termico relativamente ai parametri di combustione, al consumo di combustibile e di energia termica, nonché gli interventi manutentivi effettuati;
- c. redigere sotto forma di ordini di lavoro gli interventi manutentivi ed allegarli al Libretto di Centrale (o Libretto di Impianto);
- d. fornire il resoconto delle attività di controllo e manutenzione svolte su tutto il parco impianti, con l'indicazione dettagliata di tutti gli interventi effettuati, sia su programma sia accidentali, e degli eventuali componenti sostituiti.

Il Libretto di Centrale (o il Libretto di Impianto) deve essere conforme a quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente. In caso di negligenze nella tenuta dei libretti di impianto trovano applicazione le penali di cui al p.to P27 (Rif. Par. 13.2).

Con riferimento agli impianti termici che provvedono alla climatizzazione invernale/estiva degli ambienti in tutto o in parte mediante l'adozione di macchine e sistemi diversi dai generatori di calore, macchine e sistemi quali ad esempio le pompe di calore, le centrali di cogenerazione al servizio degli edifici, gli scambiatori di calore al servizio delle utenze degli impianti di teleriscaldamento, gli impianti di climatizzazione invernale mediante sistemi solari attivi, si richiama il D.P.R. 74/13.

Tutte le contestazioni relative alle modalità di conduzione e mantenimento degli Impianti Termici, dovranno essere comunicate per iscritto, anche via PEC, dall'Amministrazione all'Appaltatore in qualità di Terzo Responsabile. L'Appaltatore è tenuto a rapportarsi con l'Amministrazione e redigere in contraddittorio un verbale che dovrà essere sottoscritto dalle parti. Ove il Terzo Responsabile dovesse rifiutarsi di sottoscrivere il suddetto verbale, l'Amministrazione ne certificherà il diniego alla presenza di due testimoni, anche dipendenti dell'Amministrazione stessa, e procederà alla comunicazione a mezzo PEC, inviata presso il domicilio eletto dell'Appaltatore ai fini delle comunicazioni relative al contratto. Resta comunque inteso che in caso di rifiuto di ricevimento da parte dell'Appaltatore, gli eventuali termini concessi decorreranno dalla data di sottoscrizione del verbale e non dalla data di ricevimento della comunicazione.

Il Terzo Responsabile deve rapportarsi con l'Amministrazione fornendo costante informazione sull'andamento del servizio e su tutti i suoi aspetti gestionali ed impiantistici con le modalità di monitoraggio previste dal presente Capitolato nonché con le eventuali altre modalità da concordare.

Gli Impianti Termici, i locali e le parti di edificio relativi, devono essere accessibili in qualunque momento al personale tecnico/amministrativo dell'Amministrazione per l'opportuna sorveglianza e per i controlli del caso.

10.5.2.2. ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI TERMICI E DELLE APPARECCHIATURE

L'Appaltatore è tenuto a mantenere in esercizio gli Impianti Termici e le relative apparecchiature di produzione, distribuzione, regolazione ed emissione dell'energia termica per il riscaldamento. In particolare l'Appaltatore ha l'obbligo di gestire tutte le reti di distribuzione dei fluidi e le apparecchiature di scambio, di spina e di regolazione poste nelle centrali e nelle sotto Centrali Termiche. Inoltre l'Appaltatore è tenuto ad effettuare un continuo controllo delle conformità di tutti i parametri funzionali degli stessi, affinché essi forniscano le prestazioni previste dal presente Capitolato.

A tale riguardo l'Appaltatore deve garantire l'apporto di fluidi, nei vari punti di utilizzo, aventi i corretti valori di pressione, temperatura, portata, al fine di consentire alle apparecchiature utilizzatrici di assicurare le prestazioni attese. L'esercizio e la vigilanza delle Centrali Termiche devono risultare conformi a quanto indicato nel D.Lgs.152/2006 e s.m.i.

La conduzione degli Impianti Termici deve essere effettuata con personale qualificato o con personale professionalmente abilitato secondo quanto richiesto dalla normativa tempo per

tempo vigente. Il nominativo del personale impiegato e/o impiegabile nello svolgimento delle attività deve essere preventivamente comunicato all'Amministrazione.

L'Appaltatore deve comunque mettere a disposizione per tutta la durata del Contratto un numero di addetti che permetta il regolare esercizio degli Impianti Termici conformemente a quanto stabilito dalle vigenti normative di settore e dalle indicazioni del presente Capitolato e del Contratto.

Durante l'esercizio la combustione deve essere perfetta e nel pieno rispetto dei valori limite di emissione stabiliti dalla normativa vigente in materia, emanata ed emananda, per i vari tipi di combustibili impiegati.

L'esercizio e la vigilanza delle Centrali Termiche devono risultare conformi a quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di impianti alimentati con combustibili gassosi, liquidi e solidi.

L'Appaltatore è tenuto ad effettuare i controlli e la manutenzione periodica degli Impianti Termici presi in carico, nei termini e con le frequenze previste dal D.P.R. 412/1993 e sm.i., dal D.P.R. 74/13 e dal Dlgs.192 del 19/08/2005 e s.m.i. e comunque dalle disposizioni di legge, anche di carattere secondario, tempo per tempo vigente, fermo restando eventuali maggiori frequenze indicate nei libretti d'uso e manutenzione degli impianti/apparecchi, oltre a quelle previste nelle Schede di Manutenzione di cui all'Appendice 1.

L'Appaltatore è tenuto a provvedere all'ottenimento delle necessarie dichiarazioni di conformità, allegando la relativa documentazione al Libretto di Centrale, nel rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, uso razionale dell'energia e salvaguardia dell'ambiente.

L'Appaltatore deve altresì:

- α. procedere all'affissione di apposito cartello con gli orari di funzionamento dell'Impianto Termico e con l'indicazione del "Terzo Responsabile";
- β. predisporre l'avviamento e l'accensione delle apparecchiature e della Centrale Termica;
- χ. provvedere alla pulizia stagionale e periodica dei locali della centrale termica e del deposito per i combustibili, comprensiva di eventuali pozzi perdenti, eseguire la pulizia interna ed esterna, l'ispezione ed il controllo dei serbatoi. In modo particolare, al termine e all'inizio di ogni stagione termica, l'Appaltatore deve comunicare alla S.A. il valore volumetrico residuo e/o il peso di giacenza serbatoi/depositi dei combustibili;

- δ. provvedere alla pulizia dei locali centrale termica (compresi sottotetti o seminterrati) nelle adiacenze di vasi di espansione o altre apparecchiature inerenti l'Impianto Termico;
- ε. provvedere alla pulizia periodica, alla verifica e monitoraggio e all'occorrenza alla disostruzione delle canne fumarie e dei sistemi di evacuazione dei fumi di combustione.
- φ. assicurare il controllo, il mantenimento e/o il ripristino delle condizioni di illuminazione e di sicurezza di scale, passerelle e percorsi di accesso in generale alle centrali termiche, ai sottotetti o locali in cui sono ubicati i vasi di espansione o altre apparecchiature inerenti l'Impianto Termico;
- γ. mantenere funzionanti i depuratori d'acqua e se il caso reinstallarli, con fornitura e ripristino di sali e resine. La durezza dell'acqua trattata non deve superare 5° francesi e comunque deve essere mantenuta entro i limiti prescritti dal costruttore delle caldaie e scambiatori e/o dal progettista dell'Impianto Termico;
- η. provvedere allo sgombero ed al trasporto alle pubbliche discariche dei rifiuti provenienti dalle pulizie (comprese fuliggini e depositi) e dalle riparazioni effettuate alle apparecchiature installate e conservare la documentazione necessaria a provare il rispetto della normativa relativa allo smaltimento dei rifiuti, particolarmente per quelli contenenti amianto;
- ι. dotare ciascuna Centrale Termica di apposita cassetta metallica o plastica pesante con portello in vetro infrangibile o plexiglas, impenetrabile alla polvere e dotata di serratura a cricchetto, adatta a contenere e conservare gli schemi di impianto, i manuali d'uso e manutenzione, le omologazioni e la restante documentazione relativa agli impianti;
- φ. ripristinare, completare e mantenere la cartellonistica obbligatoria relativa agli Impianti Termici;
- κ. adottare ogni accorgimento atto a preservare gli Impianti Termici dai pericoli di gelo. Eventuali inconvenienti causati dal gelo devono essere prontamente rimossi e riparati dall'Appaltatore, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni che ne fossero derivati.

10.5.3. SERVIZIO DI MANTENIMENTO PREVENTIVO E PROGRAMMATO DELLA FUNZIONALITÀ DELL'IMPIANTO

Le attività di mantenimento della funzionalità degli impianti di riscaldamento, di natura preventiva e programmata, sono quelle attività di verifica, controllo, monitoraggio, (di cui alla

lettera c) del paragrafo 2.1) volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto del Contratto e degli eventuali Atti Aggiuntivi.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che dovranno essere effettuate sulle singole unità fondamentali degli impianti, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all'interno della sopracitata Appendice, ma integrati nel sistema impianto (di cui alla lettera d) del paragrafo 2.1) saranno considerati già compresi nel canone.

10.5.4. INTERVENTI DI RIPRISTINO DI LIEVE ENTITÀ

Si intendono quegli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità (di cui alla lettera e) del paragrafo 2.1) di importo inferiore al valore della franchigia, non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti di Riscaldamento e volti a garantire la sostituzione di parti di usura.

Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone. Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione del D.E.C., che comunque deve essere informato dell'effettiva necessità, dovranno essere in ogni caso consuntivati al termine degli stessi, ed indicati in un allegato allo Stato di Avanzamento delle Attività Extra-Canone.

10.5.5. LIVELLI DI SERVIZIO RICHIESTI

I Livelli di Servizio che l'Appaltatore dovrà garantire ed il cui raggiungimento verrà valutato in base al sistema di valutazione e controllo dei Livelli di Servizio di cui al capitolo 12, sono stati definiti al fine di perseguire i seguenti risultati:

- rispettare i tempi di sopralluogo/intervento di cui al paragrafo 9.4.2;
- rispettare i tempi di esecuzione delle attività a canone ed extra-canone in base al Cronoprogramma e alle tempistiche manutentive;
- garantire il rispetto delle condizioni di comfort termo-igrometrico degli ambienti climatizzati;
- minimizzare la frequenza dei guasti.

10.5.6. CONTRIBUTO ALLA VARIABILITÀ DEL CANONE DI MANUTENZIONE

Come anticipato nel paragrafo 5, in seguito a certi eventi, il Canone Totale dei Servizi di Manutenzione, sommatoria estesa a tutti gli immobili dei Canoni parziali di manutenzione (relativi al singolo immobile), al netto del ribasso offerto in fase di Offerta Economica, può essere soggetto a variazioni.

Nell'allegato 6, sotto la voce "IR", compaiono una serie di voci prezzi, che individuano gli attributi/voci che vengono riconosciuti validi ai fini di una variazione del canone. Per necessità di chiarezza riportiamo solo tale elenco senza gli importi:

IR	Manutenzione degli Impianti di riscaldamento	
Codice	Voce	Unità di misura
CL_BA	Importo per presenza di Sistema di Supervisione e Building Automation; da computarsi una sola volta nel caso di sistema a servizio sia della climatizzazione estiva che del riscaldamento invernale.	Euro/mq di superficie servita/anno
CL_TG	Importo per presenza di sistema di telegestione (monitoraggio parametri); da computarsi una sola volta nel caso di sistemi a servizio sia della climatizzazione estiva che del riscaldamento invernale.	Euro/mq di superficie servita/anno
CL_NT	Importo per Nuove Tecnologie (VRV, cogenerazione, trigenerazione, ecc); da computarsi una sola volta nel caso di impianti a servizio sia della climatizzazione estiva che del riscaldamento invernale.	Euro/mq di superficie servita/anno
IR_Ing	Importo per i Servizi di Gestione e Coordinamento (Sistema Informativo, Anagrafica Tecnica e Programmazione e rendicontazione) per mq di superficie lorda dell'immobile	Euro/mq /anno
IR1	Potenzialità al focolare installata . 50 KW	Euro/KW/anno
IR2	50 kW < Potenzialità al focolare installata . 100 kW	Euro/KW/anno
IR3	100 kW < Potenzialità al focolare installata . 300 kW	Euro/KW/anno
IR4	300 kW < Potenzialità al focolare installata . 600 kW	Euro/KW/anno
IR5	600 kW < Potenzialità al focolare installata . 1000 kW	Euro/KW/anno
IR6	1000 kW < Potenzialità al focolare installata . 2000 kW	Euro/KW/anno
IR7	Potenzialità al focolare installata > 2.000 KW	Euro/KW/anno
IR8	Ventilconvettore / Unità interna sistemi a espansione diretta	Euro/pezzo/anno
Supplemento Potenza ventilatore Unità di trattamento aria		
IRS1	Potenza . 1 KW	Euro/KW/anno
IRS2	1 kW < Potenza . 5 kW	Euro/KW/anno
IRS3	5 kW < Potenza . 10 kW	Euro/KW/anno
IRS4	10 kW < Potenza . 15 kW	Euro/KW/anno
IRS5	15 kW < Potenza . 20 KW	Euro/KW/anno
IRS6	Potenza > 20 KW	Euro/KW/anno

Se per esempio in un certo immobile viene aggiunta una caldaia da 350 kW e una UTA il cui motore del ventilatore ha una potenza pari a 8 kW, si riconoscerà un incremento annuo del canone di manutenzione pari a $350 \cdot IR4 + 8 \cdot IRS3$ (IR4 e IRS3 sono da considerarsi al netto dello sconto offerto in fase di gara).

10.5.7. ATTIVITÀ EXTRA-CANONE

Tutte le attività extra-canone, così come definite al paragrafo 2.2, saranno gestite attraverso Ordini di Intervento (cfr. par. 9.4.3), predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal D.E.C., applicando i listini e/o i prezzi della manodopera di cui al capitolo 14, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per le suddette attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Tutti gli interventi eseguiti saranno indicati nello Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone (rif. par. 9.4.5).

10.6. Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Raffrescamento

Il presente servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti di Raffrescamento oggetto del Contratto, all'interno degli immobili per i quali il servizio è attivato.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto previsto nella normativa vigente in materia; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

10.6.1. ATTIVITÀ COMPRESSE NEL CANONE

Il canone comprende le seguenti attività:

- conduzione degli impianti e assunzione del ruolo di terzo responsabile ai sensi del D.P.R. 73/2013;
- attività di mantenimento della funzionalità degli impianti, di natura preventiva e programmata;
- attività di mantenimento della funzionalità degli impianti, di natura preventiva e programmata, su tutti i condizionatori portatili presenti in tutti gli immobili dell'allegato 4, anche laddove non risulta selezionato il servizio di Manutenzione e

Conduzione degli Impianti di Raffrescamento; tali attività sono state computate sul numero di condizionatori portatili presenti negli immobili ad una certa data; l'eventuale spostamento successivo di tali condizionatori, da un immobile ad un altro, anche se in tale immobile non fosse stato selezionato il servizio di Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Raffrescamento non esenta l'appaltatore dal prenderlo in carico;

- interventi di ripristino di lieve entità, ciascuno di importo inferiore alla franchigia, non previsti nelle attività programmate;
- reperibilità (cfr. par. 10.11.1).

La valutazione economica dell'attività a canone (CSMi) di ogni singolo edificio è strettamente connessa alla consistenza tecnica degli impianti secondo la seguente formula:

$$CSM_i = \sum_j Pu_j \cdot IC_j$$

dove:

CSM_i = Canone servizio manutenzione immobile i-esimo

Pu_j = Prezzo unitario dell'elemento specifico j-esimo al netto del ribasso offerto in sede di offerta (vedi all.6 "Elenco Prezzi Unitari")

IC_j / ICS_j = Elemento tecnico specifico j-esimo (vedi all.6 "Elenco Prezzi Unitari")

10.6.2. SERVIZIO DI CONDUZIONE DELL'IMPIANTO

L'attività di conduzione consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici volta a garantire i livelli prestazionali previsti.

Nel caso specifico lo spegnimento/accensione dell'impianto di raffrescamento ed il relativo periodo di preaccensione dovrà essere gestito dall'Appaltatore in modo tale che pur garantendo la temperatura richiesta sia perseguito il contenimento energetico.

Qualsiasi attività di conduzione necessaria per il corretto funzionamento degli impianti in oggetto sarà compresa nel canone.

10.6.3. SERVIZIO DI MANTENIMENTO PREVENTIVO E PROGRAMMATO DELLA FUNZIONALITÀ DELL'IMPIANTO

Le attività di mantenimento della funzionalità degli impianti di raffrescamento, di natura preventiva e programmata, sono quelle attività di verifica, controllo, monitoraggio, (di cui alla lettera c) del paragrafo 2.1) volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto del Contratto e degli eventuali Atti Aggiuntivi.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che dovranno essere effettuate sulle singole unità fondamentali degli impianti, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all'interno della sopraccitata Appendice, ma integrati nel sistema impianto (di cui alla lettera d) del paragrafo 2.1) saranno considerati già compresi nel canone.

10.6.4. INTERVENTI DI RIPRISTINO DI LIEVE ENTITÀ

Si intendono quegli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità (di cui alla lettera e) del paragrafo 2.1) di importo inferiore al valore della franchigia, non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti di Raffrescamento e volti a garantire la sostituzione di parti di usura.

Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone.

Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione del D.E.C., che comunque deve essere informato dell'effettiva necessità, dovranno essere in ogni caso consuntivati al termine degli stessi, ed indicati in un allegato allo Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.6.5. LIVELLI DI SERVIZIO RICHIESTI

I Livelli di Servizio che l'Appaltatore dovrà garantire ed il cui raggiungimento verrà valutato in base al sistema di valutazione e controllo dei Livelli di Servizio di cui al capitolo 12, sono stati definiti al fine di perseguire i seguenti risultati:

- rispettare i tempi di sopralluogo/intervento di cui al paragrafo 9.4.2;
- rispettare i tempi di esecuzione in base al Cronoprogramma;
- minimizzare la frequenza dei guasti.

10.6.6. CONTRIBUTO ALLA VARIABILITÀ DEL CANONE DI MANUTENZIONE

Nell'allegato 6, sotto la voce "IC", compaiono una serie di voci prezzi che individuano gli attributi/voci che vengono riconosciuti validi ai fini di una variazione del canone.

Per necessità di chiarezza riportiamo solo tale elenco senza gli importi:

IC	Manutenzione degli Impianti di raffrescamento
----	---

Codice	Voce	Unità di misura
CL_BA	Importo per presenza di Sistema di Supervisione e Building Automation; da computarsi una sola volta nel caso di sistema a servizio sia della climatizzazione estiva che del riscaldamento invernale.	Euro/mq di superficie servita/anno
CL_TG	Importo per presenza di sistema di telegestione (monitoraggio parametri); da computarsi una sola volta nel caso di sistemi a servizio sia della climatizzazione estiva che del riscaldamento invernale.	Euro/mq di superficie servita/anno
CL_NT	Importo per Nuove Tecnologie (VRV, cogenerazione, trigenerazione, ecc); da computarsi una sola volta nel caso di impianti a servizio sia della climatizzazione estiva che del riscaldamento invernale.	Euro/mq di superficie servita/anno
IC_Inq	Importo per i Servizi di Gestione e Coordinamento (Sistema Informativo, Anagrafica Tecnica e Programmazione e rendicontazione) per mq di superficie lorda dell'immobile	Euro/mq /anno
IC1	Potenza resa Gruppi frigo . 50 KW	Euro/KW/anno
IC2	50 kW < Potenza resa Gruppi frigo . 100 kW	Euro/KW/anno
IC3	100 kW < Potenza resa Gruppi frigo . 300 kW	Euro/KW/anno
IC4	300 kW < Potenza resa Gruppi frigo . 600 kW	Euro/KW/anno
IC5	600 kW < Potenza resa Gruppi frigo . 1000 kW	Euro/KW/anno
IC6	Ventilconvettore / Unità interna sistemi a espansione diretta	Euro/pezzo/anno
Supplemento Potenza ventilatore Unità di trattamento aria		
ICS1	Potenza . 1 KW	Euro/KW/anno
ICS2	1 kW < Potenza . 5 kW	Euro/KW/anno
ICS3	5 kW < Potenza . 10 kW	Euro/KW/anno
ICS4	10 kW < Potenza . 15 kW	Euro/KW/anno
ICS5	15 kW < Potenza . 20 KW	Euro/KW/anno
ICS6	Potenza > 20 KW	Euro/KW/anno

10.6.7. ATTIVITÀ EXTRA-CANONE

Tutte le attività extra-canone, così come definite al paragrafo 2.2, saranno gestite attraverso Ordini di Intervento (cfr. par. 9.4.3), predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal D.E.C., applicando i listini e/o i prezzi della manodopera di cui al capitolo 14, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per le suddette attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Tutti gli interventi eseguiti saranno indicati nello Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone (rif. par. 9.4.5).

10.7. Manutenzione e Conduzione degli Impianti Elettrici

Il presente servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti Elettrici (media e bassa tensione, distribuzione forza motrice, illuminazione normale e di emergenza etc...) all'interno degli immobili per i quali il servizio è attivato.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto previsto nella normativa vigente in materia; in particolare la CEI 64/8, CEI 64/50, e Norme UNI, sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

E' compreso nel servizio la conduzione e manutenzione degli impianti di produzione dell'energia elettrica da fonti rinnovabili annessi agli edifici.

L'oggetto del servizio dovrà rivolgersi almeno all'elenco di insiemi impiantistici e relativi componenti inclusi nell'Appendice 1 (Schede di Manutenzione)..

10.7.1. ATTIVITÀ COMPRESSE NEL CANONE

Il canone comprende le seguenti attività:

- conduzione degli impianti;
- attività di mantenimento della funzionalità degli impianti, di natura preventiva e programmata;
- interventi di ripristino di lieve entità ciascuno di importo inferiore alla franchigia, non previsti nelle attività programmate;
- reperibilità (cfr. par. 10.11.1).

La valutazione economica dell'attività a canone (CSM_i) di ogni singolo edificio è strettamente connessa alla consistenza tecnica degli impianti secondo la seguente formula:

$$CSM_i = \sum_j Pu_j \cdot IE_j$$

dove:

CSM_i = Canone servizio manutenzione immobile i-esimo

Pu_j = Prezzo unitario dell'elemento specifico j-esimo al netto del ribasso offerto in sede di offerta (vedi all.6 "Elenco Prezzi Unitari")

IE_j = Elemento tecnico specifico j-esimo (vedi all.6 "Elenco Prezzi Unitari")

10.7.2. SERVIZIO DI CONDUZIONE DELL'IMPIANTO

L'attività di conduzione consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici, volta a garantire i livelli prestazionali previsti. A titolo esemplificativo e non esaustivo la conduzione degli Impianti Elettrici comprende le seguenti attività:

- l'esecuzione delle manovre relative alla messa in funzione ed alla eventuale disattivazione degli impianti tutte le volte che se ne presenti la necessità nell'ambito della gestione del servizio;
- garantire, nei vari ambienti, il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito, ovvero, in nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalle norme UNI 12464-1 *"Illuminazione dei posti di Lavoro"*
- l'effettuazione degli interventi di regolazione e di correzione finalizzati a mantenere le condizioni richieste, compatibilmente con il conseguimento della massima economia di esercizio, della maggior durata e disponibilità e della migliore utilizzazione degli impianti stessi.

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica dovranno essere richieste e autorizzate dall'Amministrazione per iscritto.

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

L'Appaltatore dovrà assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare all'Amministrazione ogni anomalia o stato di pericolo.

L'Appaltatore, periodicamente verificherà 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 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' fatto obbligo all'Appaltatore garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli Impianti Elettrici, ivi compresi eventuali gruppi elettrogeni presenti negli edifici.

L'Appaltatore assume altresì l'onere della gestione, verifica e manutenzione degli impianti di protezione dalle scariche atmosferiche, laddove presenti a servizio degli stabili.

L'Appaltatore dovrà inoltre supportare ed assistere l'Amministrazione nell'espletamento di tutti gli obblighi definiti dal D.P.R. 462 del 22/10/2001 relativi agli impianti elettrici di messa a terra e ai dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche.

Qualsiasi attività di conduzione necessaria per il corretto funzionamento degli impianti in oggetto sarà compresa nel canone.

10.7.3. SERVIZIO DI MANTENIMENTO PREVENTIVO E PROGRAMMATO DELLA FUNZIONALITÀ DELL'IMPIANTO

Le attività di mantenimento della funzionalità degli impianti elettrici, aventi natura preventiva e programmata, sono quelle attività di verifica, controllo, monitoraggio, (di cui alla lettera c) del paragrafo 2.1) volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Ordinativo Principale di Fornitura e/o degli Atti Aggiuntivi all'Ordinativo Principale di Fornitura.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che dovranno essere effettuate sulle singole unità fondamentali degli impianti, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all'interno della sopraccitata Appendice, ma integrati nel sistema impianto (di cui alla lettera d) del paragrafo 2.1) saranno considerati già compresi nel canone.

10.7.4. INTERVENTI DI RIPRISTINO DI LIEVE ENTITÀ

Si intendono quegli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità (di cui alla lettera e) del paragrafo 2.1) di importo inferiore al valore della franchigia, non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti Elettrici e volti a garantire la sostituzione di parti di usura.

Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone. Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione del D.E.C., che comunque deve essere informato dell'effettiva necessità, dovranno essere in ogni caso consuntivati al termine degli stessi, ed indicati in un allegato allo Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.7.5. LIVELLI DI SERVIZIO RICHIESTI

I Livelli di Servizio che l'Appaltatore dovrà garantire ed il cui raggiungimento verrà valutato in base al sistema di valutazione e controllo dei Livelli di Servizio di cui al capitolo 12, sono stati definiti al fine di perseguire i seguenti risultati:

- rispettare i tempi di sopralluogo/intervento di cui al paragrafo 9.4.2;
- rispettare i tempi di esecuzione in base al Cronoprogramma;
- minimizzare la frequenza dei guasti.

10.7.6. CONTRIBUTO ALLA VARIABILITÀ DEL CANONE DI MANUTENZIONE

Nell'allegato 6, sotto la voce "IE", compare una serie di voci di prezzo che individuano gli attributi/voci che vengono riconosciuti validi ai fini di una variazione del canone. Per necessità di chiarezza riportiamo solo tale elenco senza gli importi:

IE	Manutenzione degli Impianti Elettrici	
Codice	Voce	Unità di misura
IE_Inq	Importo per i Servizi di Gestione e Coordinamento (Sistema Informativo, Anagrafica Tecnica e Programmazione e rendicontazione) per mq di superficie lorda dell'immobile	Euro/mq /anno
IE1	Superficie lorda servita dall'impianto elettrico	Euro/mq/anno
	Manutenzione UPS con interventi per guasti improvvisi entro le 8h.	
IE2	Gruppo statico di continuità pot. nom. < 10 kVA	Euro/UPS/anno
IE3	Gruppo statico di continuità pot. nom. $10 \leq kVA < 25$	Euro/UPS/anno
IE4	Gruppo statico di continuità pot. nom. $25 \leq kVA < 60$	Euro/UPS/anno
IE5	Gruppo statico di continuità pot. nom. $60 \leq kVA < 100$	Euro/UPS/anno
IE6	Gruppo statico di continuità pot. nom. $100 \leq kVA < 160$	Euro/UPS/anno
IE7	Gruppo statico di continuità pot. nom. $160 \leq kVA < 250$	Euro/UPS/anno
IE8	Gruppo statico di continuità pot. nom. ≥ 250 kVA	Euro/UPS/anno
IE9	Gruppo elettrogeno pot. nom. < 500 kVA	Euro/GE/anno
IE10	Gruppo elettrogeno pot. nom. $500 \leq kVA < 800$	Euro/GE/anno
IE11	Gruppo elettrogeno pot. nom. $800 \leq kVA < 1.000$	Euro/GE/anno
IE12	Gruppo elettrogeno pot. nom. ≥ 1.000 kVA	Euro/GE/anno

10.7.7. ATTIVITÀ EXTRACANONE

Tutte le attività extra-canone, così come definite al paragrafo 2.2, saranno gestite attraverso Ordini di Intervento (cfr. par. 9.4.3), predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal D.E.C., applicando i listini e/o i prezzi della manodopera di cui al capitolo 14, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per le suddette attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Tutti gli interventi eseguiti saranno indicati nello Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone (rif. par. 9.4.5).

10.7.7 A • Cablaggio Apparecchiature

Nel caso di richiesta da parte dell'Amministrazione (D.E.C.) di interventi su apparecchiature elettroniche (Lim, Proiettori, Display , Televisori, Casse, Stereo, ecc...) l'impresa appaltatrice dovrà effettuare ogni cablaggio cavi necessario per rendere le apparecchiature funzionanti.

10.7.7 B • Spostamento

Nel caso di richiesta da parte dell'Amministrazione (D.E.C.) di spostamento di apparecchiature elettroniche (Lim, Proiettori, Display , Televisori, Casse, Stereo, ecc...) tra sedi e comuni diversi, l'impresa appaltatrice dovrà farsi carico sia dello smontaggio di tutto il cablaggio cavi e anche dell'eventuale fissaggio meccanico a pareti o a soffitto in modo da rendere le apparecchiature di nuovo funzionanti.

10.8. Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Trasporto verticale ed orizzontale

Il presente servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti di Trasporto verticale ed orizzontale all'interno degli immobili per i quali il servizio è attivato.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto previsto nella normativa vigente in materia; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

In particolare si richiama il D.P.R. n. 162 del 30 aprile 1999 attuativo della Direttiva 95/16/CE riguardante ascensori e montacarichi ed il D.M. 4 dicembre 2003 riportante l'”Elenco delle norme armonizzate ai sensi dell'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162 e del D.P.R. DPR 214/10, concernente l'attuazione della direttiva 95/16/CE in materia di ascensori”.

L'oggetto del servizio dovrà rivolgersi almeno all'elenco di insiemi impiantistici e relativi componenti inclusi nell'Appendice 1 (Schede di Manutenzione).

10.8.1. ATTIVITÀ COMPRESSE NEL CANONE

Il canone comprende le seguenti attività:

- conduzione degli impianti;
- attività di mantenimento della funzionalità dell'impianto, aventi natura preventiva e programmata;
- interventi di ripristino di lieve entità ciascuno di importo inferiore alla franchigia, non previsti nelle attività programmate;
- reperibilità (cfr. par. 10.11.1).

La valutazione economica dell'attività a canone (CSM_i) di ogni singolo edificio è strettamente connessa alla consistenza tecnica degli impianti secondo la seguente formula:

$$CSM_i = \sum_j Pu_j \cdot IC_j$$

dove:

CSM_i = Canone servizio manutenzione immobile i-esimo

Pu_j = Prezzo unitario dell'elemento specifico j-esimo al netto del ribasso offerto in sede di offerta (vedi all.6 "Elenco Prezzi Unitari")

ELAB_j/ELC_j/ELD_j/ELSM/ELSH = Elemento tecnico specifico j-esimo (vedi all.6 "Elenco Prezzi Unitari")

10.8.2. SERVIZIO DI CONDUZIONE DELL'IMPIANTO

L'attività di conduzione consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici volta a garantire i livelli prestazionali previsti.

E' obbligo dell'Appaltatore prestare assistenza tecnica fornendo i mezzi e gli aiuti indispensabili perché siano eseguite, a norma degli artt. 13 e 14 del D.P.R. 162/99 e del D.P.R. 204/10, le verifiche periodiche e/o straordinarie degli impianti da parte delle autorità competenti e/o degli Organismi di certificazione notificati ai sensi dell'art.9 del DPR 162/99 e del D.P.R. 204/10 , quando ne abbia avuto preavviso, anche solo telefonico, da parte del D.E.C.

L'Appaltatore si impegna a prestare servizio di assistenza e sorveglianza degli impianti di trasporto verticale e orizzontale, in modo da garantire il regolare funzionamento degli impianti, dedicando a tale servizio sufficiente personale abilitato (ai sensi dell'art. 15 comma 1, DPR

162/99 e del D.P.R. 204/10) di provata e documentata esperienza alle dipendenze di un Capo Tecnico.

Qualsiasi attività di conduzione necessaria per il corretto funzionamento degli impianti in oggetto sarà compresa nel canone.

10.8.3. SERVIZIO DI MANTENIMENTO PREVENTIVO E PROGRAMMATO DELLA FUNZIONALITÀ DELL'IMPIANTO

Le attività di mantenimento della funzionalità degli impianto di trasporto verticale e orizzontale, aventi natura preventiva e programmata sono quelle attività di verifica, controllo, monitoraggio, (di cui alla lettera c) del paragrafo 2.1), volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Ordinativo Principale di Fornitura e/o degli Atti Aggiuntivi all'Ordinativo Principale di Fornitura.

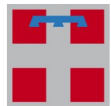
L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che dovranno essere effettuate sulle singole unità fondamentali degli impianti, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all'interno della sopraccitata Appendice, ma integrati nel sistema impianto (di cui alla lettera d) del paragrafo 2.1) saranno considerati già compresi nel canone.

10.8.4. CONTROLLI DI FUNZIONALITÀ

Andranno effettuate a cura dell'Appaltatore tutte le prestazioni obbligatorie relative al D.P.R. 29/5/1963 n.1497 art.19, al D.M. 28/5/1979 e successive integrazioni e modificazioni e all'art.15 comma 3 del D.P.R.30/04/1999, n° 162 e del D.P.R. 204/10; per cui si dovrà provvedere, periodicamente, secondo le esigenze dell'impianto:

- a verificare il regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, elettrici ed idraulici e, particolarmente, il regolare funzionamento delle porte e delle serrature, il livello dell'olio nel serbatoio, la tenuta delle guarnizioni;
- a verificare lo stato di conservazione delle funi e delle catene;
- alle operazioni normali di pulizia e di lubrificazione delle parti con fornitura dei lubrificanti, grasso, pezzame e fusibili.
- l'Appaltatore dovrà inoltre provvedere, almeno una volta ogni sei mesi per gli ascensori ed almeno una volta l'anno per i montacarichi alle seguenti verifiche periodiche di cui



all'art.19, punto 4 del citato D.P.R.29/5/1963, n. 1497 ed all'art.15 comma 4 del D.P.R.30/04/1999, n° 162 e del D.P.R. 204/10:

- verifica dell'integrità e dell'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
- verifica minuta delle funi, delle catene e dei loro attacchi;
- verifica dell'isolamento dell'impianto elettrico e dell'efficienza dei collegamenti con la terra;
- annotazione dei risultati di queste verifiche sul libretto prescritto dalla legge.
- nell'ambito del presente servizio, è delegata all'Appaltatore, così come richiesto dalla normativa vigente sopra richiamata, la gestione del libretto matricola e dei relativi verbali di collaudo e verifica periodica e/o straordinaria.
- risultano inoltre comprese nelle attività coperte da canone:
- la redazione dei rapporti sullo stato degli impianti;
- la registrazione delle visite e delle modifiche apportate;
- l'espletamento delle pratiche relative al pagamento delle Tasse Governative per conto dell'Amministrazione, con rimborso totale delle somme pagate.

L'Appaltatore dovrà inoltre garantire la Reperibilità 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno inclusa nel canone, secondo le modalità di cui al paragrafo 10.11.1.

Per l'erogazione del servizio di Reperibilità relativo al presente servizio l'Appaltatore si impegna a rendere attivo un numero telefonico dedicato.

In particolare, gli interventi atti a consentire l'uscita di persone rimaste bloccate all'interno di un impianto di trasporto verticale saranno sempre da effettuarsi in emergenza, secondo i tempi di sopralluogo ed intervento specificati al paragrafo 9.4.2.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificatamente all'interno delle Schede di Manutenzione, ma integrati nel sistema impianto (di cui alla lettera d) del paragrafo 2.1) saranno considerati già compresi nel canone.

Tutto il materiale di usura e quindi fra gli altri i grassi, i lubrificanti anche per i rabbocchi, i fusibili e le viterie minute ecc. risultano compresi nel canone.

10.8.5. INTERVENTI DI RIPRISTINO DI LIEVE ENTITÀ

Si intendono quegli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità (di cui alla lettera e) del paragrafo 2.1) di importo inferiore al valore

della franchigia, non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti di Trasporto Orizzontale e Verticale e volti a garantire la sostituzione di parti di usura.

Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone.

Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione del D.E.C., che comunque deve essere informato dell'effettiva necessità, dovranno essere in ogni caso consuntivati al termine degli stessi, ed indicati in un allegato allo Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.8.6. LIVELLI DI SERVIZIO RICHIESTI

I Livelli di Servizio che l'Appaltatore dovrà garantire ed il cui raggiungimento verrà valutato in base al sistema di valutazione e controllo dei Livelli di Servizio di cui al capitolo 12, sono stati definiti al fine di perseguire i seguenti risultati:

- rispettare i tempi di sopralluogo/intervento di cui al paragrafo 9.4.2;
- rispettare i tempi di esecuzione in base al Cronoprogramma;
- minimizzare la frequenza dei guasti.

10.8.7. CONTRIBUTO ALLA VARIABILITÀ DEL CANONE DI MANUTENZIONE

Nell'allegato 6, sotto la voce "EL", compaiono una serie di voci prezzi che individuano gli eventi che vengono riconosciuti validi ai fini di una variazione del canone. Per necessità di chiarezza riportiamo solo tale elenco senza gli importi:

EL	Manutenzione degli Impianti elevatori	
Codice	Voce	Unità di misura
EL_Inq	Importo per i Servizi di Gestione e Coordinamento (Sistema Informativo, Anagrafica Tecnica e Programmazione e rendicontazione) per mq di superficie lorda dell'immobile.	Euro/mq /anno
Ascensori categoria A e B		
ELAB1	Fino a cinque fermate	Euro/pezzo/anno
ELAB2	Da sei a quindici fermate	Euro/pezzo/anno
Ascensori categoria C		
ELC1	Fino a cinque fermate	Euro/pezzo/anno
ELC2	Da sei a quindici fermate	Euro/pezzo/anno

Ascensori categoria D		
ELD1	Fino a cinque fermate	Euro/pezzo/anno
ELD2	Da sei a quindici fermate	Euro/pezzo/anno
Altre apparecchiature		
ELSM	Scale mobili – Tappeti	Euro/pezzo/anno
ELSH	Servoscala per disabili – Piattaforme elevatrici	Euro/Pezzo/anno

10.8.8. ATTIVITÀ EXTRA-CANONE

Tutte le attività extra-canone, così come definite al paragrafo 2.2, saranno gestite attraverso Ordini di Intervento (cfr. par. 9.4.3), predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal D.E.C., applicando i listini e/o i prezzi della manodopera di cui al capitolo 14, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per le suddette attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Tutti gli interventi eseguiti saranno indicati nello Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone (rif. par. 9.4.5).

10.9. Manutenzione e Conduzione degli Impianti Antincendio

Il presente servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti e presidi antincendio presenti all'interno degli immobili per i quali il servizio è attivato.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto previsto nella normativa vigente in materia; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

L'oggetto del servizio dovrà rivolgersi almeno all'elenco di insiemi impiantistici e relativi componenti inclusi nell'Appendice 1 (Schede di Manutenzione).

10.9.1. ATTIVITÀ COMPRESSE NEL CANONE

Il canone del presente servizio comprende le attività di :

- tenuta ed aggiornamento del registro Antincendio (di cui al DPR 151/2011);
- conduzione degli impianti;
- servizio di "consulenza antincendio";
- attività di mantenimento della funzionalità dell'impianto, aventi natura preventiva e programmata;
- interventi di ripristino non previsti nelle attività programmate;

- reperibilità (cfr. par. 10.11.1).

La valutazione economica dell'attività a canone (CSMi) di ogni singolo edificio è strettamente connessa alla consistenza tecnica degli impianti secondo la seguente formula:

$$CSM_i = \sum_j Pu_j \cdot IC_j$$

dove:

CSM_i = Canone servizio manutenzione immobile i-esimo

Pu_j = Prezzo unitario dell'elemento specifico j-esimo al netto del ribasso offerto in sede di offerta (vedi all.6 "Elenco Prezzi Unitari")

IA_j = Elemento tecnico specifico j-esimo (vedi all.6 "Elenco Prezzi Unitari")

10.9.2. TENUTA ED AGGIORNAMENTO DEL REGISTRO ANTINCENDIO

All'Appaltatore è delegata, così come richiesto dal D.P.R. 151/2011 la compilazione del registro antincendio in tutti quei siti in cui sono presenti una o più attività soggette al controllo dei VV.F. L'attività di tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio è compresa nel canone.

L'aggiornamento dovrà essere fatto entro e non oltre i 3 giorni lavorativi successivi all'effettuazione delle attività.

Si riporta di seguito una breve descrizione esemplificativa e non esaustiva dei dati minimi che devono essere riportati nel registro antincendio:

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

Qualsiasi attività di conduzione necessaria per il corretto funzionamento degli impianti in oggetto sarà compresa nel canone.

10.9.3. SERVIZIO DI CONDUZIONE DELL'IMPIANTO

L'attività di conduzione consiste nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici volta a garantire i livelli prestazionali previsti.

10.9.4. SERVIZIO DI "CONSULENZA ANTINCENDIO"

Si osservi che nell'allegato 4, il Servizio di Manutenzione e Conduzione degli Impianti Antincendio è richiesto per tutti gli immobili in elenco; anche per quegli immobili che non sono dotati di presidi antincendio la cui manutenzione compete all'Amministrazione e quindi all'Appaltatore in virtù del presente appalto.

Il servizio richiesto, per questa tipologia di immobili, consisterà nel monitoraggio di situazioni e circostanze che possano creare le condizioni di adeguamento dei presidi antincendio e quanto altro necessario ai fini della sicurezza antincendio.

A titolo indicativo e non esaustivo si cita, ad esempio, la variazione di destinazione d'uso di certi locali.

Anche per questa tipologia di immobili, quindi, è stato computato e richiesto il Servizio di Conduzione e Manutenzione degli Impianti Antincendio.

Nell'ambito di tale servizio l'Appaltatore dovrà:

- tempestivamente segnalare eventuali situazioni e circostanze che possano rendere inadeguati i presidi antincendio previsti;
- ogni sei mesi, anche in assenza del verificarsi di una o più delle situazioni/circostanze di cui al punto precedente, produrre un report (Report sulla Sicurezza Antincendio) nel quale, con riferimento ad ogni immobile, riferisca in merito all'adeguatezza dei presidi antincendio presenti; tale report dovrà essere consegnato entro e non oltre 10 giorni successivi alla scadenza del semestre relativo. In caso di ritardo è prevista l'applicazione della penale di cui al paragrafo 13.2, punto P30.

10.9.5. SERVIZIO DI MANTENIMENTO PREVENTIVO E PROGRAMMATO DELLA FUNZIONALITÀ DELL'IMPIANTO

Le attività di mantenimento della funzionalità degli impianti antincendio, aventi natura preventiva e programmata sono quelle attività di verifica, controllo, monitoraggio (di cui alla lettera c) del paragrafo 2.1) volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente

agli immobili oggetto dell'Ordinativo Principale di Fornitura e/o degli Atti Aggiuntivi all'Ordinativo Principale di Fornitura.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che dovranno essere effettuate sulle singole unità fondamentali degli impianti, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all'interno della sopracitata Appendice, ma integrati nel sistema impianto (di cui alla lettera d) del paragrafo 2.1) saranno considerati già compresi nel canone.

10.9.6. INTERVENTI DI RIPRISTINO DI LIEVE ENTITÀ

Si intendono quegli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità (di cui alla lettera e) del paragrafo 2.1) di importo inferiore al valore della franchigia, non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti Antincendio e volti a garantire la sostituzione di parti di usura.

Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone.

Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione del D.E.C., che comunque deve essere informato dell'effettiva necessità, dovranno essere in ogni caso consuntivati al termine degli stessi, ed indicati in un allegato allo Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.9.7. LIVELLI DI SERVIZIO RICHIESTI

I Livelli di Servizio che l'Appaltatore dovrà garantire ed il cui raggiungimento verrà valutato in base al sistema di valutazione e controllo dei Livelli di Servizio di cui al capitolo 12, sono stati definiti al fine di perseguire i seguenti risultati:

- rispettare i tempi di sopralluogo/intervento di cui al paragrafo 9.4.2;
- rispettare i tempi di esecuzione in base al Cronoprogramma;
- minimizzare la frequenza dei guasti.

10.9.8. CONTRIBUTO ALLA VARIABILITÀ DEL CANONE DI MANUTENZIONE

Nell'allegato 6, sotto la voce "IA", compaiono una serie di voci prezzi che individuano gli eventi che vengono riconosciuti validi ai fini di una variazione del canone. Per necessità di chiarezza riportiamo solo tale elenco senza gli importi:

IA Manutenzione degli Impianti antincendio		
Codice	Voce	Unità di misura
IA_Inq	Importo per i Servizi di Gestione e Coordinamento (Sistema Informativo, Anagrafica Tecnica e Programmazione e rendicontazione) per mq di superficie lorda dell'immobile.	Euro/mq /anno
IA1	Impianti idrici fissi	Euro/manichetta / anno
IA2	Impianti fissi estinzione automatici a pioggia	Euro/sprinkler/ anno
IA3	Estintori portatili	Euro/pezzo/anno
IA4	Estintori carrellati	Euro/pezzo/anno
IA5	Impianti di spegnimento a gas	Euro/ugello di scarica / anno
IA6	Impianto rilevazione fumi	Euro/rilevatore/ anno
IA7	Porte tagliafuoco maniglioni antipanico e relativi accessori	Euro/pezzo/anno
IA8	Evacuatori di fumo	Euro/evacuatore/ anno
IA9	Autorespiratori	Euro/armadio d'emergenza /anno
IA10	Altro non previsto nelle voci di cui sopra (ad esempio, impianti watermist ecc)	Euro/mq area servita/anno
IA11	Gruppo di pressurizzazione	Euro/gruppo/anno

10.9.9. ATTIVITÀ EXTRACANONE

Tutte le attività extra-canone, così come definite al paragrafo 2.2, saranno gestite attraverso Ordini di Intervento (cfr. par. 9.4.3), predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal D.E.C., applicando i listini e/o i prezzi della manodopera di cui al capitolo 14, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per le suddette attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Tutti gli interventi eseguiti saranno indicati nello Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone (rif. par. 9.4.5).

10.9.9 A • Ripristino Straordinario

Le apparecchiature utilizzate e/o ammalorate a seguito di situazioni straordinarie (incendi avvenuti, prove di evacuazione, danneggiamenti, ecc..) dovranno essere ripristinate entro 24 ore solari dall'ordine emesso dall'Amministrazione.

10.9.9 B • Spostamento

Su specifico ordine dell'Amministrazione (D.E.C.) possono essere chiesti interventi di rimozione, spostamento e nuova installazione di apparecchiature esistenti.

Il corrispettivo previsto è comprensivo di ogni onere connesso alla corretta e completa redazione delle attività, inclusi gli eventuali spostamenti tra sedi e comuni diversi.

10.9.9 C • Ritiro componenti ammalorati per lo smaltimento

Su specifico ordine emesso dell'Amministrazione (D.E.C.) possono essere chiesti interventi di ritiro per lo smaltimento di tutti quei componenti ammalorati o dichiarati fuori uso/non più a norma per i quali non è prevista la fornitura in sostituzione.

10.10. Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Sicurezza

Il presente servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti di Sicurezza presenti all'interno degli immobili per i quali il servizio è attivato.

Nello svolgimento di tale attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; sarà inoltre compito dell'Appaltatore verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

L'oggetto del servizio dovrà rivolgersi almeno all'elenco di insiemi impiantistici e relativi componenti inclusi nell'Appendice 1 (Schede di Manutenzione).

10.10.1. ATTIVITÀ COMPRESSE NEL CANONE

Il canone comprende le seguenti attività:

- attività di mantenimento della funzionalità dell'impianto, aventi natura preventiva e programmata;
- interventi di ripristino, non previsti nelle attività programmate.
- reperibilità (cfr. par. 10.11.1).

La valutazione economica dell'attività a canone (CSM_i) di ogni singolo edificio è strettamente connessa alla consistenza tecnica degli impianti secondo la seguente formula:

$$CSM_i = \sum_j Pu_j \cdot IC_j$$

dove:

CSM_i = Canone servizio manutenzione immobile i-esimo

Pu_j = Prezzo unitario dell'elemento specifico j-esimo al netto del ribasso offerto in sede di offerta (vedi all.6 "Elenco Prezzi Unitari")

SC_j / MSC_j = Elemento tecnico specifico j-esimo (vedi all.6 "Elenco Prezzi Unitari")

10.10.2. SERVIZIO DI MANTENIMENTO PREVENTIVO E PROGRAMMATO DELLA FUNZIONALITÀ DELL'IMPIANTO

Le attività di mantenimento della funzionalità degli impianti di sicurezza, aventi natura preventiva e programmata sono quelle attività di verifica, controllo, monitoraggio (di cui alla lettera c) del paragrafo 2.1) volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto dell'Ordinativo Principale di Fornitura e/o degli Atti Aggiuntivi all'Ordinativo Principale di Fornitura.

L'elenco esemplificativo e non esaustivo delle attività che dovranno essere effettuate sulle singole unità fondamentali degli impianti, con le relative frequenze minime, viene riportato all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato.

Gli eventuali interventi, di natura preventiva e programmata degli impianti, su elementi, anche non indicati specificamente all'interno della sopraccitata Appendice, ma integrati nel sistema impianto (di cui alla lettera d) del paragrafo 2.1) saranno considerati già compresi nel canone.

10.10.3. INTERVENTI DI RIPRISTINO DI LIEVE ENTITÀ

Si intendono quegli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata per ripristini di lieve entità (di cui alla lettera e) del paragrafo 2.1) di importo inferiore al valore della franchigia, non previsti nelle attività programmate di cui al punto precedente, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti di Sicurezza e Controllo Accessi e volti a garantire la sostituzione di parti di usura.

Gli interventi di ripristino di lieve entità sono compresi nel canone. Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione del D.E.C., che comunque deve essere informato dell'effettiva necessità, dovranno essere in ogni caso consuntivati al termine degli stessi, ed indicati in un allegato allo Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone.

10.10.4. LIVELLI DI SERVIZIO RICHIESTO

I Livelli di Servizio che l'Appaltatore dovrà garantire ed il cui raggiungimento verrà valutato in base al sistema di valutazione e controllo dei Livelli di Servizio di cui al capitolo 12, sono stati definiti al fine di perseguire i seguenti risultati:

- rispettare i tempi di sopralluogo/intervento di cui al paragrafo 9.4.2;
- rispettare i tempi di esecuzione in base al Cronoprogramma;
- minimizzare la frequenza dei guasti.

10.10.5. CONTRIBUTO ALLA VARIABILITÀ DEL CANONE DI MANUTENZIONE

Nell'allegato 6, sotto la voce "SC", compaiono una serie di voci prezzi che individuano gli eventi che vengono riconosciuti validi ai fini di una variazione del canone. Per necessità di chiarezza riportiamo solo tale elenco senza gli importi:

SC	Manutenzione degli Impianti di sicurezza e controllo accessi	
Codice	Voce	Unità di misura
SC_Inq	Importo per i Servizi di Gestione e Coordinamento (Sistema Informativo, Anagrafica Tecnica e Programmazione e rendicontazione) per mq di superficie lorda dell'immobile.	Euro/mq/anno
SC1	Superficie lorda servita da Impianti di sicurezza	Euro/mq/anno
MSC2	Cancelli automatici, porte motorizzate, bussole	Euro/pezzo/anno
MSC3	Monitor	Euro/pezzo/anno
MSC4	Telecamere	Euro/pezzo/anno
MSC5	Tornelli	Euro/pezzo/anno
MSC6	Metal detector	Euro/pezzo/anno
MSC7	Altro relativo al controllo accessi, non previsto nelle voci di cui sopra	Euro/mq/anno

10.10.6. ATTIVITÀ EXTRA-CANONE

Tutte le attività extra-canone, così come definite al paragrafo 2.2, saranno gestite attraverso Ordini di Intervento (cfr. par. 9.4.3), predisposti dall'Appaltatore ed approvati dal D.E.C., applicando i listini e/o i prezzi della manodopera di cui al capitolo 14, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

Per le suddette attività è riservata all'Amministrazione la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Appaltatore, nel rispetto della normativa vigente.

Tutti gli interventi eseguiti saranno indicati nello Stato di avanzamento delle Attività Extra-canone (rif. par. 9.4.5).

10.10.7. RESPONSABILE ESTERNO DEL TRATTAMENTO DEI DATI

L'Appaltatore, nell'ambito delle attività del servizio di gestione e manutenzione degli impianti TVCC rientrante nelle attività riconosciute e retribuite a canone, assume il ruolo di Responsabile esterno del trattamento dei dati, applicando con disciplina il rapporto di responsabilità di cui all'art. 28 del GDPR – Regolamento generale sulla protezione dei dati (UE 2016/679).

A tal proposito l'Appaltatore si impegna a:

- osservare il Provvedimento Generale in tema di Videosorveglianza dell'8 aprile 2010, emanato dall'Autorità Garante per la protezione dei dati personali, in conformità al Regolamento UE n. 2016/679;
- nominare il personale autorizzato ad accedere alle immagini del sistema di videosorveglianza (art. 4, n. 10 Regolamento UE n. 2016/679);
- trattare i dati personali conformemente alle istruzioni impartite dal Titolare per le sole finalità specificate e nei limiti dell'esecuzione delle prestazioni contrattuali;
- non trasferire i dati personali verso un paese terzo o un'organizzazione internazionale salvo che ricorrano le specifiche garanzie previste dal regolamento;
- garantire che le persone autorizzate al trattamento dei dati personali si siano impegnate alla riservatezza o abbiano un adeguato obbligo legale di riservatezza;
- assistere il Titolare del trattamento ed il suo delegato al fine di dare seguito alle richieste per l'esercizio dei diritti degli interessati ai sensi degli artt. da 15 a 22 del Regolamento UE; qualora gli interessati esercitino tale diritto presso il Responsabile del trattamento, quest'ultimo è tenuto ad inoltrare tempestivamente, e comunque nel più breve tempo possibile, le istanze al Titolare del trattamento, supportando quest'ultimo al fine di fornire adeguato riscontro agli interessati nei termini prescritti. In particolare, qualora il Responsabile tratti dati oggetto di richiesta di portabilità, si obbliga ad assistere il Titolare del trattamento con misure tecniche e organizzative adeguate al fine di rispondere a detta richiesta;
- assistere il Titolare del trattamento ed il suo delegato nel garantire il rispetto degli obblighi di cui agli artt. da 31 a 36 del Regolamento UE e in particolare a garantire il rispetto dell'obbligo di notifica di una violazione dei dati personali all'autorità di controllo di cui all'art. 33 e 34 Regolamento UE n. 2016/679. In caso di violazione dei dati personali il Responsabile del trattamento dovrà informare il Titolare senza ingiustificato ritardo dal momento in cui è venuto a conoscenza della violazione;
- assistere il Titolare del trattamento ed il suo delegato nelle attività relative ad eventuale valutazione di impatto sulla protezione dei dati e consultazione preventiva (artt. 35, 36 Regolamento UE n. 2016/679), tenendo conto della natura del trattamento e delle informazioni a disposizione del Responsabile del trattamento.

Nello svolgimento dell'incarico, si dovranno scrupolosamente applicare le disposizioni previste dal Regolamento UE 2016/679 ed in particolare adottare tutte le misure organizzative, tecniche, procedurali e logistiche sulla sicurezza dei trattamenti con particolare riferimento a quanto previsto all'art. 32 del Regolamento stesso.

Il Responsabile esterno deve assicurarsi che le misure di sicurezza predisposte ed adottate siano atte a garantire un livello di sicurezza adeguato, in particolare:

- evitare il trattamento dei dati non consentito o non conforme alle finalità del trattamento;
- individuare, verificare e, se del caso, aggiornare le persone fisiche incaricate del trattamento dei dati;
- vigilare, anche secondo le prassi istituite in accordo con il delegato del Titolare, che gli incaricati si attengano alle procedure previste;
- garantire che tutti i locali, in cui viene effettuato il monitoraggio e conservate le riprese, siano protetti contro l'accesso da parte di terzi non autorizzati;
- osservare e far osservare ai propri dipendenti, incaricati e collaboratori, la riservatezza nei confronti di chiunque, per quanto attiene fatti, informazioni, dati e atti di cui vengano a conoscenza nell'espletamento del servizio in appalto;
- evitare la divulgazione non autorizzata dei dati personali;
- impostare i tempi di archiviazione dei dati per la durata indicatagli dal Titolare, in modo che trascorso tale periodo di tempo il sistema provveda alla cancellazione automatica;
- impostare periodicamente (ogni sei mesi) le *passwords* di accesso su indicazione in via riservata da parte del Titolare del trattamento dei dati;
- aggiornare periodicamente gli elenchi degli utenti autorizzati al trattamento;
- risoluzione in tempi brevi dei guasti e/o malfunzionamenti su indicazione del Titolare come da contratto in essere;
- cedere i dati a terzi solo ed esclusivamente dietro autorizzazione da parte del Titolare per il trattamento dei dati o del suo Delegato.

Preliminarmente o contestualmente all'avvio del servizio in appalto, l'Appaltatore sarà chiamato ad assumere tali responsabilità mediante formale atto scritto.

Il mancato rispetto di una delle disposizioni sopra richiamate, potrà comportare l'applicazione delle penali.

10.10.8. VALUTAZIONE DI IMPATTO SUL TRATTAMENTO DEI DATI (DPIA)

L'Appaltatore, in qualità di Responsabile esterno del trattamento dei dati, nell'ambito delle attività del servizio di gestione e manutenzione degli impianti TVCC in appalto, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del verbale di presa in consegna degli immobili, unitamente al Titolare del trattamento dei dati ed al Responsabile della protezione dei dati (DPO) dovrà contribuire alla redazione della Procedura di valutazione di impatto sul trattamento dei dati (DPIA), di cui agli artt. 35 e 36 del GDPR – Regolamento generale sulla protezione dei dati (UE 2016/679), per le tipologie di trattamento di cui all'allegato 1 al Provvedimento del Garante della Protezione dei Dati n° 467 - 11 ottobre 2018.

In particolare la relazione integrativa del documento dovrà prevedere:

- la descrizione dei trattamenti previsti e delle relative finalità ed obiettivi;
- la valutazione delle effettive necessità del trattamento e la relativa proporzionalità;
- la valutazione dei rischi per i diritti e le libertà degli interessati;
- le misure per mitigare i rischi e le eventuali azioni necessarie per garantire la conformità al GDPR.

10.11. Reperibilità e Presidio Tecnologico

10.11.1. REPERIBILITÀ

Per Reperibilità si intende la disponibilità dell'Appaltatore ad intervenire, su espressa chiamata del D.E.C. o di utenti abilitati sulla base di livelli autorizzativi concordati con l'Amministrazione attraverso personale specializzato dell'Appaltatore stesso (a titolo esemplificativo e non esaustivo, elettricista esperto, idraulico saldatore esperto, meccanico motorista esperto ecc), nei tempi prestabiliti (rif.par. 9.4.2). In particolare l'Appaltatore dovrà fornire compreso nel canone annuo base del servizio di Manutenzione e Conduzione attivato, il servizio di Reperibilità:

- dalle ore 8:00 alle ore 20:00 dei giorni feriali (Reperibilità diurna);
- 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno per il solo servizio di Manutenzione e Conduzione dell'impianto di Trasporto Orizzontale e Verticale, di cui al paragrafo 10.8, compresi gli oneri della chiamata;

- dalle ore 20:00 alle ore 8:00 dei giorni feriali e 24 ore su 24 nei giorni festivi, per tutti i servizi di manutenzione attivati nei diversi immobili, ad eccezione del Servizio di Manutenzione e Conduzione degli impianti di Trasporto Orizzontale e Verticale già visti al punto precedente, esclusi gli oneri della chiamata (Reperibilità notturna/festiva);

Per il servizio di Reperibilità in orario notturno/festivo verrà riconosciuto a parte un diritto di chiamata forfetario pari a Euro 70,00 (euro settanta/00) senza considerare il luogo, l'orario, il giorno in cui eventualmente fosse fatta la chiamata ed in cui venisse richiesto l'intervento (rif. lettera n) par.2.2).

Sono da intendersi computati separatamente dal diritto di chiamata, gli oneri relativi alle attività che verranno effettivamente erogate a seguito delle chiamate, secondo quanto di seguito definito:

- gli interventi relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata in urgenza/emergenza/indifferibili in orario notturno verranno remunerati a misura e/o economia, sulla base dei listini e del prezzo della manodopera ribassati in sede di Offerta Economica (rif.cap. 14) senza applicazione della franchigia come già precisato nel paragrafo 2.2 lett. j).

Per l'erogazione del servizio di Reperibilità in orario notturno/festivo l'Appaltatore si impegna a rendere attivo un numero telefonico presidiato per gli intervalli di tempo eventualmente non coperti dagli operatori telefonici della Centrale Operativa e ad intervenire sul posto secondo i tempi definiti al paragrafo 9.4.2, pena l'applicazione delle penali di cui al paragrafo 13.2, lettera P22.

Fermo restando quanto previsto al paragrafo 9.4.1, l'Appaltatore si farà carico di comunicare alla Centrale Operativa le eventuali segnalazioni fatte direttamente a tale numero; gli operatori della Centrale Operativa si occuperanno di registrare le segnalazioni relative.

Per gli interventi eseguiti in Reperibilità, l'Appaltatore dovrà adottare soluzioni anche solo provvisorie, atte a rimuovere la criticità e/o evitare l'aggravio di danno. In tal caso l'intervento risolutivo potrà essere programmato e condiviso tra Amministrazione e Appaltatore e gestito tramite Ordine di Intervento secondo il processo autorizzativo illustrato al paragrafo 9.4.

10.11.2. PRESIDIO TECNOLOGICO

A richiesta dell'Amministrazione l'Appaltatore dovrà garantire il servizio di Presidio Tecnologico.

Il servizio consiste nella presenza e disponibilità continuativa di personale dell'Appaltatore presso le strutture dell'Amministrazione, in numero necessario a garantire il massimo livello di continuità di esercizio degli impianti per cui è richiesto il servizio. Tutte le attività che dovrà effettuare il personale del Presidio Tecnologico dovranno essere concordate con l'Amministrazione e riportate in dettaglio nella Proposta di Ordine di Intervento.

10.11.2.1. DESCRIZIONE

Il servizio sarà attivabile a richiesta dell'Amministrazione solo in relazione ai servizi di Conduzione e Gestione impianti attivati. Il personale dedicato all'attività di Presidio Tecnologico dovrà essere dotato di comprovata esperienza e professionalità e durante l'orario di servizio dovrà essere a completa disposizione dell'Amministrazione per effettuare tutte le attività necessarie a garantire la continuità di esercizio degli impianti tecnologici oggetto del contratto.

In particolare le attività dell'organico di Presidio Tecnologico saranno, a titolo esemplificativo:

- monitorare continuamente gli impianti oggetto del servizio, al fine di individuare tempestivamente eventuali anomalie e procedere alla loro successiva eliminazione;
- effettuare tutte le possibili manovre o operazioni per garantire la continuità del servizio;
- in caso di guasti o disservizi segnalati, escludere parti o componenti degli impianti soggetti ad avaria ed effettuare una prima diagnosi di guasto (messa in sicurezza) secondo i tempi definiti al paragrafo 9.4.2, pena l'applicazione delle penali di cui alla lettera P22 del paragrafo 13.2;
- in caso di guasti o disservizi che coinvolgano sistemi impiantistici o tecnologici complessi richiedere l'intervento di personale specialistico;
- relazionare al D.E.C. in merito a tutte le attività effettuate.

L'Amministrazione potrà definire il numero del personale di Presidio Tecnologico e l'orario di presidio in funzione delle proprie necessità.

Le figure professionali di cui è possibile richiedere il Presidio Tecnologico in funzione del servizio attivato saranno:

Servizio attivato	Figure professionali
Impianti di Riscaldamento e Impianti di Raffrescamento	Installatore idrotermosanitario di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto ;

Impianti elettrici	Installatore elettricista di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore) con conoscenza di strumentazione elettrica ed elettronica, esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto;
Impianti di trasporto verticale e orizzontale	Installatore ascensorista abilitato di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto
Impianti antincendio	Installatore impianto antincendio di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto
Impianti di sicurezza e controllo accessi	Installatore impianto sicurezza di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto

Per il personale in Presidio Tecnologico l'appaltatore sarà tenuto a provvedere ad un sistema di registrazione delle presenze, che rilevi orari di ingresso e uscita degli addetti e che sia controllabile in qualsiasi momento dalla Amministrazione.

10.11.2.2. DETERMINAZIONE DEL CORRISPETTIVO

Il corrispettivo del servizio di Presidio Tecnologico sarà calcolato in funzione del numero di ore/uomo richieste e delle fasce orarie in cui dovrà essere espletato il servizio e dei relativi prezzi unitari della manodopera, ribassati in sede di Offerta Economica, definiti al paragrafo 14.1 ("Prezzo della Manodopera").

Figure professionali a composizione del Presidio Tecnologico	Unità di misura
Installatore idrotermosanitario di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto ;	Ore uomo
Installatore elettricista di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore) con conoscenza di strumentazione elettrica ed elettronica, esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto;	Ore uomo
Installatore ascensorista abilitato di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto	Ore uomo
Installatore impianto antincendio di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto	Ore uomo
Installatore impianto sicurezza di "V categoria" (ex operaio specializzato superiore), esperto, con ottima e completa conoscenza degli impianti in oggetto	Ore uomo

Il prezzo unitario della manodopera calcolato così come indicato al paragrafo 14.1, si intende comprensivo di tutti gli oneri necessari alla corretta esecuzione del servizio e in particolare degli oneri di gestione del personale di Presidio Tecnologico, degli oneri di programmazione delle attività degli stessi e degli oneri relativi alla dotazione normale di attrezzi ed utensili.

Tutti gli interventi extra canone relativi a manutenzione a guasto e/o su chiamata così come definiti alla lettera j) del paragrafo 2.2 svolti dal Presidio Tecnologico verranno remunerati a

misura e/o economia, sulla base dei listini e/o prezzi della manodopera ribassati in sede di Offerta Economica di cui al capitolo 14 decurtati degli oneri della manodopera.

Nel caso in cui la professionalità richiesta dalla S.A. e messa a disposizione per il sito specifico faccia riferimento ad una persona che ricopre più aree di competenza, il compenso farà riferimento all'attinente importo maggiore tra le categorie riportate nella precedente tabella.

10.12 Assistenze

10.12.1 ASSISTENZE MURARIE E VARIE

L' appaltatore dovrà garantire le seguenti attività straordinarie per l' esecuzione di opere murarie e di qualsiasi altra natura costituite da:

- attività di manutenzione a guasto necessarie al ripristino della normale funzionalità di tutti gli impianti oggetto del presente capitolato;
- attività di manutenzione a richiesta aventi ad oggetto adeguamenti, modifiche ed integrazioni di tutti gli impianti oggetto del presente capitolato;

A titolo esemplificativo e non esaustivo si indicano le seguenti tipologie di intervento:

- nel caso di una perdita nella rete di distribuzione sottotraccia dell' impianto di riscaldamento l' Appaltatore dovrà provvedere in proprio all' esecuzione delle opere murarie di scasso per la ricerca delle tubazioni ammalorate per la loro riparazione e il ripristino della muratura post intervento;
- nel caso di installazione o manutenzione ordinaria o straordinaria di un cancello elettrificato dovrà provvedere alle necessarie opere edili, da fabbro e serramentista e quant'altro necessarie;
- nel caso di manutenzione ordinaria o straordinaria di porte motorizzate, bussole, tornelli dovrà provvedere alle necessarie opere edili, da fabbro e serramentista e quant'altro necessarie;

10.12.2 MODALITÀ DI REMUNERAZIONE DELLE ATTIVITÀ

L'attività sarà completamente compensata extra canone e non prevede alcuna franchigia. Per il calcolo dell'importo delle attività straordinarie deve farsi riferimento ai Listini ed ai corrispettivi della manodopera indicati al paragrafo 14, al netto dei ribassi offerti in sede di gara.

10.13 Sistema di monitoraggio e controllo

Il Fornitore, in relazione ai servizi manutentivi attivati, deve mettere a disposizione dell'Amministrazione una serie di dati in tempo reale e storici relativi al monitoraggio ambientale, ai consumi ed in generale all'efficienza degli impianti.

In caso dei servizi di Manutenzione Impianti di Riscaldamento e di Raffrescamento, i dati rilevati sono funzionali anche alla verifica oggettiva delle condizioni climatiche richieste.

In caso del servizio di Manutenzione Impianti Elevatori, i dati rilevati vengono registrati per verificare le ore di disponibilità ed indisponibilità dell'impianto.

Le attività del Appaltatore sono inoltre volte ad acquisire adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico dell'Unità di Gestione.

10.13.1 CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO

Il monitoraggio deve essere eseguito attraverso l'installazione di idonea strumentazione fissa e/o attraverso l'utilizzo di altri dispositivi di misurazione. L'Appaltatore parte della strumentazione di monitoraggio e controllo

Le informazioni da rilevare e i documenti da fornire all'Amministrazione sono definiti in funzione dei

Servizi di Manutenzione ordinati, come indicato nella tabella seguente:

SERVIZI DI MANUTENZIONE ORDINATI	DATI DA RILEVARE	DOCUMENTI DA CONSEGNARE
Manutenzione Impianti di Riscaldamento	Temperatura fluidi termovettori Umidità e temperatura dei locali riscaldati Set point e settaggi apparecchiature Consumi elettrici Consumi gas Consumi di combustibile Inefficienze impianto riscaldamento Trasmittanza strutture Agenti contaminanti	Relazione sullo stato degli impianti Attestato di certificazione Energetica
Manutenzione Impianti di Raffrescamento	Temperatura fluidi termovettori Umidità e temperatura dei locali raffrescati Set point e settaggi apparecchiature Consumi elettrici Inefficienze impianto raffrescamento Trasmittanza strutture	Relazione sullo stato degli impianti Attestato di certificazione Energetica

	Agenti contaminanti	
Manutenzione Impianti Elettrici	Consumi elettrici per stabile e dettagli per zone e carichi Inefficienze impianto elettrico, necessità di rifasamento Dati di gestione e produzione di energia elettrica dagli impianti di produzione da fonti rinnovabili	Relazione sullo stato degli impianti
Manutenzione Impianti Antincendio	Pressione Impianti spegnimento fissi; Inefficienze Impianti spegnimento fissi;	Relazione sullo stato degli impianti
Manutenzione Impianti Elevatori	Monitoraggio remoto per ascensori	Relazione sullo stato degli impianti

Il Fornitore deve indicare nell'Offerta Tecnica il tipo di strumentazione che intende utilizzare, il numero di sensori/misuratori/schede che intende installare ad integrazione dei sistemi esistenti, i punti di rilevazione e le metodologie di implementazione del sistema di monitoraggio.

Il sistema di monitoraggio deve essere fornito di strumenti di rilievo dei parametri di consumo energetico con monitoraggio e gestione da remoto dei principali carichi (climatizzazione, illuminazione, riscaldamento, altre utenze principali).

I dati relativi alla disponibilità degli Impianti Elevatori e quelli relativi alle condizioni climatiche richieste devono essere disponibili in tempo reale attraverso il Sistema Informativo.

Il Fornitore deve analizzare i dati pervenuti dai sistemi di monitoraggio ed integrarli con altre informazioni relative agli impianti, agli immobili ed al loro utilizzo.

I risultati dell'analisi devono essere sintetizzati in un documento denominato "Relazione sullo stato degli impianti" nel quale sono evidenziate le criticità e le anomalie rilevate anche in confronto a dati di benchmark. Le modalità di elaborazione del documento devono essere indicate nell'Offerta Tecnica e sono, pertanto, oggetto di valutazione. Il Fornitore deve inoltre attestare la Certificazione Energetica dell'edificio, redatta ai sensi D.Lgs.115/08.

La certificazione deve essere redatta sulla base di rilievi strumentali condotti sull'edificio e non sulla base di un eventuale progetto energetico o di altre informazioni ricavate da progetti.

Le analisi derivanti dal sistema di monitoraggio, sintetizzate nella "Relazione sullo stato degli impianti", devono essere integrate con le analisi energetiche eseguire ai sensi del D.lgs. 102/14 al fine di creare una adeguata base informativa per la redazione di progetti volti al miglioramento generale del sistema edificio/impianto in termini di efficienza e di risparmio energetico.

10.13.2 TEMPI DI CONSEGNA

Gli strumenti di monitoraggio ambientale di tipo fisso devono essere installati nell'unità di gestione entro 6 mesi dalla data di consegna degli immobili.

La rilevazione con altra strumentazione deve essere effettuata entro 12 mesi dalla data di consegna degli immobili.

La consegna della "Relazione sullo stato degli impianti" deve avvenire entro 12 mesi a partire dalla data di consegna degli immobili e il documento deve essere aggiornato ogni 12 mesi. La consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica deve avvenire entro 3 mesi dalla data di consegna degli immobili, salvo diversi accordi tra le parti.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna sopra indicati comporta l'applicazione delle relative penali di cui al paragrafo 13.

10.13.3 MODALITÀ DI REMUNERAZIONE DEL SERVIZIO

Il corrispettivo per il servizio "Sistema di Monitoraggio e Controllo", è da considerarsi compreso nel canone dei Servizi Operativi attivati nella misura del 4% del canone stesso.

11. GESTIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI

11.1. Gestione degli impianti termici con sistemi telematici

Per ogni impianto termico in gestione è richiesto l'installazione/presa in carico e conduzione di un sistema di telecontrollo; Il sistema di telecontrollo deve essere pienamente operativo e condotto entro sei mesi dalla consegna dei lavori. La conduzione ed il controllo degli impianti termici in cui per legge non è fatto obbligo la presenza IN LOCO continuativa del personale abilitato, possono essere svolti a distanza mediante l'impiego di SISTEMI TELEMATICI. Il TERZO RESPONSABILE deve in questo caso garantire il servizio anche in caso di malfunzionamento del sistema di teleconduzione e telecontrollo. L'Appaltatore gestirà in proprio i rapporti con la Ditta manutentrice del software gestionale dell'apparato di telecontrollo e ne garantirà il continuo aggiornamento, senza che possa richiedere alcun onere aggiuntivo. L'Appaltatore dovrà fornire alla S.A. tutti gli strumenti per il telecontrollo e il monitoraggio in tempo reale degli impianti termici, mediante l'installazione di TRE postazioni di telecontrollo composte da TRE personal computer avente schermo LCD da almeno 23 pollici, di potenza e prestazioni adeguate, stampante laser e quant'altro necessario a rendere perfettamente operative le postazioni derivate di controllo ubicate nelle sedi indicate dall'Ente.

Dalle postazioni messe a disposizione della S.A. il sistema telematico dovrà fornire in tempo reale, mediante collegamento on-line con gli impianti, tutti i dati di stato e di funzionamento delle apparecchiature in campo, le letture dei contatermie e delle sonde, i parametri di set-point, le programmazioni orarie, nonché permettere il monitoraggio storico e nel tempo di tutte le grandezze e parametri che la S.A. stessa riterrà necessari (temperature ambiente, temperature di esercizio ecc..)

L'appaltatore si farà carico di tutti gli oneri derivanti dal mantenimento ed eventuale implementazione di tutte le linee di collegamento con le periferiche in campo e specificatamente: voltura contratti telefonici laddove esistenti o nuovi contratti gprs, edge, umts o altro e relative manutenzioni che dovessero rendersi necessarie.

11.2. Documentazione autorizzativa e rinnovi

L'Appaltatore ha l'onere della predisposizione della documentazione autorizzativa eventualmente necessaria (ad esempio la documentazione finalizzata all'ottenimento/rinnovo dei certificati di prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, documentazione necessaria ai fini del rispetto della direttiva PED per gli apparecchi in pressione, ecc.)

L'appaltatore dovrà provvedere alla compilazione del “Libretto di Centrale” e all'effettuazione delle prove e verifiche prescritte conformemente alla legislazione, anche di carattere secondario, tempo per tempo vigente.

Nell'ambito delle attività previste per la conduzione degli impianti termici, e considerando la rapida evoluzione del contesto normativo nazionale ed europeo, particolare attenzione deve essere posta, da parte dell'Appaltatore, nel monitorare e verificare lo stato di adeguamento normativo degli Impianti Termici e all'incidenza degli stessi in termini di consumi e, quindi, sintetizzando, al suo “impatto energetico”.

In considerazione di ciò si richiede all'Appaltatore una particolare sensibilità in termini di monitoraggio dello stato di adeguamento normativo di questi immobili.

L'iter per la richiesta di intervento finalizzato all'adeguamento normativo è analogo a quello visto nel paragrafo 9.4.2. Ribadiamo che tali tipi di interventi, ovviamente, non sono soggetti a franchigia.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si fa riferimento alle seguenti attività per Centrali Termiche, apparecchi in pressione e autoclavi:

- a. le pratiche previste per nuovi Impianti Termici o per gli impianti termici esistenti o ristrutturazione degli stessi e il Certificato di Prevenzione incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco;
- b. le pratiche INAIL;
- c. i controlli periodici ai sensi dell'art. 31, legge 10/91;
- d. i Libretti di Centrale;
- e. le relazioni tecniche di cui al D.M. Industria 13/12/93;
- f. la certificazione di conformità alla normativa sulla sicurezza degli impianti di cui al D.M. 37/08;
- g. la conformità al D.lgs. 192 del 19 Agosto 2005 ed ai successivi provvedimenti attuativi;
- h. quanto altro previsto dalla normativa di settore tempo per tempo vigente.

Per l'impiantistica elettrica, oltre alle prestazioni per l'adeguamento normativo e/o rifacimento di Impianti Termici, ove necessario, l'Appaltatore deve provvedere, secondo la norma CEI 64-14, ad eseguire le seguenti verifiche sugli Impianti Termici:

- i. misura della resistenza di terra;
- j. verifica degli interruttori differenziali;
- k. misura della resistenza di isolamento;
- l. prova di continuità del conduttore di protezione PE;

m. quanto altro previsto dalla normativa di settore tempo per tempo vigente.

L'Appaltatore è tenuto ad espletare le pratiche relative al rilascio di autorizzazioni, visite periodiche, nulla osta e quanto altro attenga l'attività degli enti preposti ai controlli (periodici e saltuari) previsti dalle vigenti leggi e normative. È anche onere dell'Appaltatore provvedere alla predisposizione delle apparecchiature e degli Impianti Termici qualora questi siano oggetto di sopralluogo da parte degli organi ispettivi, garantendo anche la dovuta assistenza operativa durante l'espletamento delle visite stesse.

L'Appaltatore deve concordare con i tecnici degli organi/istituzioni competenti, ai fini della sicurezza, modalità e tempi di esecuzione delle visite per evitare divieti d'uso e fermi degli Impianti Termici durante il periodo di esercizio. L'Appaltatore, per le visite di controllo dei vari organi preposti, deve altresì assicurare l'assistenza di tecnici qualificati nonché di operai specializzati per eventuali assistenze e/o smontaggi delle apparecchiature. Il verbale di visita stilato dai funzionari degli organi/istituzioni competenti deve essere consegnato in originale alla Amministrazione.

Per tutte le prove succitate deve essere fornita all'Amministrazione una relazione tecnica con indicate le modalità di esecuzione delle prove effettuate ed i risultati ottenuti.

11.3. Impianti idricosanitari e acqua calda sanitaria

Nell'ambito della gestione degli impianti termici centralizzati l'Appaltatore è tenuto a fornire acqua calda sanitaria nel rispetto del limite di temperatura previsto all'art. 5, comma 7, D.P.R. 412/93 e s.m.i. e del D.P.R. 74/13, qualora sia prodotta dalla medesima caldaia che assicura la climatizzazione invernale e/o da una caldaia diversa da quella che assicura la climatizzazione invernale.

Restano escluse dagli oneri dell'Appaltatore e quindi a carico dell'Amministrazione, la fornitura dell'energia elettrica e dell'acqua proveniente da rete di distribuzione idrica per tutti i processi oggetto del presente Contratto.

Resta esclusa dagli oneri a carico dell'Appaltatore la manutenzione della rete di distribuzione idrica per l'erogazione dell'acqua calda sanitaria e per usi diversi dalla climatizzazione invernale, ma non gli apparecchi di produzione.

Nell'allegato 5 è illustrato il dettaglio degli immobili con indicazione della tipologia di impianto termico e di combustibile (M per metano, T per teleriscaldamento, P per pellet e G per Gasolio).

11.4. Consegna e presa in carico dell'impianto per la gestione

Come già previsto nel caso di attivazione del servizio di Manutenzione e Conduzione degli Impianti di Riscaldamento, l'Appaltatore, entro 30 giorni lavorativi dalla data di sottoscrizione del Contratto, e comunque non oltre la data di sottoscrizione del Verbale di Consegna, deve redigere un apposito Verbale di Presa in Consegna degli Impianti termici (secondo il facsimile di cui all'Appendice 4), in contraddittorio con l'Amministrazione.

Contestualmente alla sottoscrizione congiunta del Verbale di Presa in Consegna degli Impianti Termici, il Fornitore prende in consegna gli Impianti Termici assumendo la qualifica di Terzo Responsabile.

11.4.1. ATTIVITÀ DI MISURAZIONE E CONTROLLO

L'Appaltatore è tenuto ad effettuare la verifica della funzionalità e dell'efficienza di tutti gli Impianti Termici, secondo quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente.

L'Appaltatore è tenuto alla verifica e al rispetto in tutti gli Impianti Termici dei requisiti previsti dalla legislazione vigente in materia di prevenzione e limitazione dell'inquinamento atmosferico, secondo i modi e tempi previsti dalla normativa in materia tempo per tempo vigente.

Durante l'espletamento del servizio, l'Appaltatore è tenuto ad effettuare controlli, anche a richiesta dell'Amministrazione, sulla funzionalità ed efficienza di tutte le componenti costituenti l'Impianto Termico, nonché degli impianti di alimentazione delle stesse e di tutte le apparecchiature installate.

Per tutta la durata del Contratto, al fine di fare fronte alle anomalie che gli Impianti Termici possono presentare, l'Appaltatore ha l'obbligo di istituire un servizio di controllo preventivo avente la finalità di garantire il regolare funzionamento degli Impianti Termici stessi per quanto attiene il rispetto dei parametri di Fornitura.

Il personale addetto alle operazioni di servizio e di manutenzione può essere addetto anche alla risoluzione delle anomalie di funzionamento e alle attività di verifica e controllo, se in possesso della professionalità prevista dalla vigente legislazione.

L'Appaltatore deve provvedere a verificare periodicamente, in funzione della potenza del generatore di calore, il valore del rendimento di combustione su tutti i generatori di calore degli Impianti Termici, nel rispetto di quanto prescritto dall'art 11 del D.P.R. 412/93 e s.m.i. e del successivo D.lgs. 192 del 19 Agosto 2005 e s.m.i. e del D.P.R. 74/13 del 16 Aprile 2013. Analoga operazione deve essere compiuta per qualsiasi tipo di generatore o cogeneratore, nonché per gli impianti termici di raffrescamento.

Tutte le operazioni sopra richiamate devono essere riportate sul Libretto di Centrale.

Tutti gli apparati di registrazione, misurazione e controllo devono essere installati, mantenuti e periodicamente tarati, con interventi a regola d'arte, a cura e spese dell'Appaltatore e al termine del periodo contrattuale rimangono di proprietà dell'Amministrazione.

Nel caso in cui l'Amministrazione Contraente voglia verificare, all'interno dei locali riscaldati, la temperatura ambiente, tale misurazione deve avvenire secondo quanto prescritto dalla norma tecnica UNI 5364. E' consentita una tolleranza di -1°C rispetto alla Temperatura Richiesta. La prova deve essere effettuata in contraddittorio tra l'Amministrazione Contraente ed l'Appaltatore ed i risultati di tale misurazione assumono valore ufficiale, anche in caso di non volontà a procedere al contraddittorio dei rappresentanti dell'Appaltatore.

11.5. Diagnosi energetica e interventi di riqualificazione energetica

L'Appaltatore per ogni immobile di proprietà Regionale in cui ha l'onere di gestione dell'impianto termico deve effettuare la relazione di Diagnosi Energetica con indicazione degli eventuali interventi di riqualificazione energetica, oltre all'emissione del certificato di Attestazione Energetica (APE) secondo quanto previsto nel presente Capitolato al paragrafo 5.

L'Appaltatore deve eseguire, entro sei mesi dall'aggiudicazione e per ciascun edificio in proprietà dell'Amministrazione oggetto dell'appalto di cui all'allegato 4, ed eventualmente su specifica richiesta del Committente anche su edifici non ricompresi nell'elenco di appalto, una diagnosi energetica edificio/impianto redatta ai sensi del D.lgs 102/14 al fine di fornire un quadro sui consumi energetici interni ed individuare le azioni possibili per migliorare l'utilizzo e la trasformazione dell'energia, favorendo il ricorso alle fonti rinnovabili e assimilate ai sensi Legge 10 del 9 gennaio 1991, del D.P.R. n. 412/93 e s.m.i., del D.lgs. 192 del 19 Agosto 2005 e s.m.i., del D.P.R. 74/13 del 16 Aprile 2013 e della circolare del Ministero delle Finanze del 23/11/1998 n. 273/E.

L'attività dovrà concretizzarsi nella compilazione e consegna di un data base contenente il set di dati minimo di cui all'allegato 8 (formato excel) e appendice 5, consegnato entro sei mesi dall'aggiudicazione e aggiornato per tutta la durata dell'appalto con rilasci annuali al Committente.

Per ogni immobile la relazione di diagnosi energetica va integrata con i seguenti elementi:

- audit energetico con campagna di misurazione in loco dei parametri termoclimatici;
- certificazione energetica (APE) aggiornata dell'immobile che comprenda la quantificazione

dei fabbisogni di energia primaria per la climatizzazione invernale e la produzione di acqua calda sanitaria;

- indicazione di dettaglio degli interventi che verranno attuabili al fine della riduzione dei consumi energetici.

Audit energetico

L'Audit dovrà essere redatto nel rispetto dei criteri di cui all'allegato 2 del d.lgs. 102/2014, secondo la metodologia indicata dalla UNI CEI/TR 11428:2011. Si potranno prendere come riferimento le linee guida per gli audit e le diagnosi energetiche quali ad esempio le linee guida LGEE pubblicate da AICARR, le metodologie per l'esecuzione di audit energetici pubblicate da ENEA o documentazione equivalente.

L'Audit dovrà fornire all'amministrazione gli elementi conoscitivi relativi agli interventi di efficienza energetica realizzabili sugli edifici analizzati, indicando le potenzialità ed i risultati ottenibili in materia di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni di CO₂ come richiesto dal protocollo di Kyoto.

In particolare l'audit dovrà comprendere necessariamente le seguenti attività:

- Raccolta dati in merito a:
 1. contestualizzazione geografica (i.e. latitudine, longitudine, altezza del sito s.l.m.,...);
 2. contestualizzazione urbana (i.e. periodo di costruzione dell'edificio, destinazione d'uso delle zone dell'edificio, altezza e distanza di eventuali edifici vicini,...);
 3. caratterizzazione climatica del luogo d'ubicazione dell'edificio (i.e. temperatura esterna media mensile, gradi-giorno della località, irraggiamento solare sul piano orizzontale, velocità media e direzione prevalente del vento, umidità relativa,...);
- Raccolta dati relativi all'involucro edilizio e agli impianti a servizio dello stesso (i.e. termico, elettrico, illuminazione,...) attraverso il reperimento, se presenti, di:
 1. progetti esecutivi (architettonico, impianti termici e meccanici, elettrici,...), eventuali piani di manutenzione con eventuali modifiche e integrazioni, dichiarazioni di conformità, relazione "ex legge 10/91" (attuali allegati al Decreto Ministeriale 26 giugno 2015 "*Schemi e modalità di riferimento per la compilazione della relazione tecnica di progetto ai fini dell'applicazione delle*

prescrizioni e dei requisiti minimi di prestazione energetica negli edifici”), libretti di impianto, eventuale Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), layout di impianto.

2. fatturazioni relative ai diversi vettori energetici (elettricità, combustibili, ...) e relative agli ultimi 3 anni di gestione.

- Sopralluoghi mirati alla raccolta dei dati risultati non reperibili durante gli step precedenti e verifica delle informazioni raccolte anche attraverso interviste presso l’utenza e/o il gestore le quali permetteranno di evidenziare fin da subito eventuali scostamenti di funzionamento tra la conduzione reale e quella di progetto (ad es. mantenimento di temperature interne differenti rispetto a quelle previste per legge,...)
- Eventuali misurazioni in campo necessarie per la definizione di dati e parametri non altrimenti ottenibili;

L’audit dovrà portare, pertanto, alla raccolta dei dati e alla definizione dei parametri propedeutici alla elaborazione di una successiva diagnosi energetica la quale individuerà gli interventi necessari alla riduzione dei consumi energetici suddivisi per i seguenti servizi (laddove presenti): climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, produzione di acqua calda sanitaria, illuminazione, ventilazione, altri consumi elettrici (ausiliari, elettrodomestici, macchine da ufficio, ecc.).

Diagnosi energetica

L’attività dovrà sintetizzarsi nella formulazione del rapporto di diagnosi energetica redatti secondo le indicazioni dell’Annex J della Norma UNI CEI EN 16247-2, comprensivi di relazioni di calcolo.

La Diagnosi Energetica (in seguito anche D.E.) avrà come obiettivi quelli di:

- conoscere lo stato attuale del profilo di consumo energetico del sistema edificio-impianto evidenziando quantitativamente, ove possibile, i consumi in base all’utilizzo finale (i.e. consumi di energia elettrica per illuminazione, per alimentazione macchine da ufficio, per impianti di sollevamento,...);
- individuare e quantificare i possibili interventi di riqualificazione energetica sull’involucro e sugli impianti nonché l’ottimizzazione gestionale sulla conduzione dei medesimi al fine di ridurre i consumi di combustibile e di energia elettrica;
- valutare, sotto il profilo costi benefici, la fattibilità e la convenienza di diverse alternative di intervento di miglioramento dell’efficienza energetica e relativo

confronto.

Nel rispetto delle linee guida della UNI TR 11428, il documento di diagnosi deve possedere requisiti di “completezza”, “attendibilità” in termini di acquisizione di dati, “tracciabilità” per l’identificazione ed utilizzo di un inventario energetico, “utilità” nell’identificazione e valutazione sotto il profilo costi/benefici degli interventi e “verificabilità” del conseguimento dei miglioramenti di efficienza risultanti dalla applicazione degli interventi proposti.

L’edificio è parte di un sistema complesso che si può chiamare edificio-impianto-utente-climateritorio. L’analisi energetica serve a determinare i consumi ed i costi energetici reali dell’Amministrazione ed ad individuare le aree di possibile miglioramento. Una buona analisi energetica deve tener conto delle molteplici interrelazioni tra i diversi componenti del suddetto sistema. La diagnosi energetica comporta pertanto sia la sintesi dei consumi sia le informazioni sugli impianti di trasformazione e distribuzione delle energie (caldaie, gruppi frigoriferi, impianti di illuminazione, etc.) e le loro modalità di funzionamento. Queste informazioni permettono di identificare i potenziali interventi di riduzione dei consumi e di ottimizzazione delle forniture / produzioni di energia elettrica e termica. L’analisi energetica si completa con la valutazione degli investimenti, dei risparmi e di tutti gli indicatori economico finanziari del progetto al fine di definire appropriate linee guida per lo sviluppo di strategie di intervento. In caso di realizzazione degli interventi proposti, sarà cura dell’Appaltatore dimostrare l’efficacia dell’intervento in termini di risparmio energetico/economico rispetto alla situazione iniziale.

Tutte le attività su descritte dovranno risiedere in un'unica piattaforma informatica appositamente dedicata ed accessibile dall’Amministrazione in modo tale che essa possa verificarne in ogni momento la completezza e la correttezza.

Tale banca dati dovrà:

- consentire la raccolta dei dati caratterizzante gli aspetti fisici edili ed impiantistici e le relative modalità d’uso degli immobili oggetto di gara, attuata attraverso l’utilizzo di specifici software; la banca dati così popolata dovrà permettere interrogazioni con riferimento ad uno qualsiasi degli elementi presenti al suo interno;
- contenere tutti gli interventi di miglioramento dell’efficienza energetica individuati, ciascuno caratterizzato dalla riduzione dei costi attesi e dei relativi costi d’investimento necessari per il loro ottenimento. Tale analisi dovrà essere estesa a tutti i consumi energetici (riscaldamento invernale, condizionamento estivo, illuminazione, ecc)

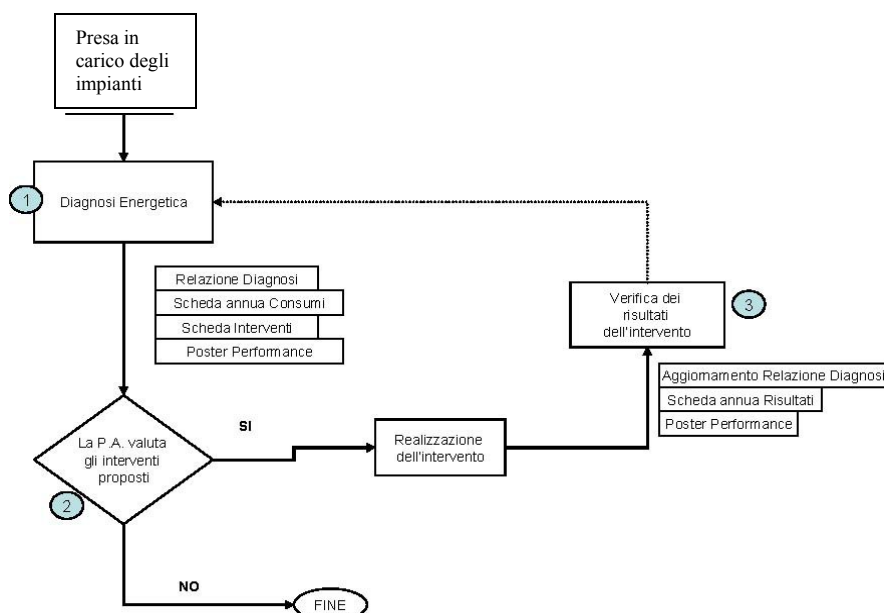
- evidenziare, per ciascuno degli interventi di miglioramento individuati, il tempo di ritorno ed altri eventuali indicatori ritenuti utili per meglio caratterizzare le redditività dei singoli progetti (redditività, tempo di ritorno, valore netto attualizzato);
- consentire all'amministrazione la gestione in forma interattiva dell'insieme degli interventi individuati, permettendo all'amministrazione di selezionare l'insieme degli interventi che ottimizzano al meglio i risultati attesi, in termine di utilizzo delle risorse finanziarie disponibili e della qualità degli obiettivi prefissati.

Qualora l'analisi fosse rivolta ad un complesso costituito da più edifici dovrà essere possibile condurre le analisi di cui ai punti precedenti con riferimento sia al singolo edificio sia ad un insieme comunque selezionato di edifici facenti parte del complesso.

Il processo di diagnosi energetica e degli adempimenti collegati, in seguito alla presa in consegna degli Impianti Termici, si articola nei seguenti passi:

- l'Appaltatore effettua la diagnosi energetica entro la fine della prima Stagione di Riscaldamento. Il rapporto finale della diagnosi deve essere consegnato all'Amministrazione entro due mesi successivi alla fine della prima Stagione di Riscaldamento e deve essere costituito da una relazione completa della diagnosi, da una Scheda Annuale Consumi, dal Poster Performance ed eventualmente da una o più Schede Interventi, riportati nell'Allegato G.
- sulla base della suddetta documentazione, nonché di eventuali ulteriori approfondimenti richiesti all'Appaltatore, l'Amministrazione contraente decide se implementare gli interventi di risparmio proposti, entro la data/e ultima/e indicata/e nella/e Scheda/e Interventi;
- l'Appaltatore realizza gli interventi approvati dall'Amministrazione;
- alla fine della Stagione di Riscaldamento successiva alla realizzazione dell'intervento/i, l'Appaltatore è tenuto ad aggiornare la documentazione della diagnosi energetica con riferimento ai parametri impattati dall'intervento/i e, in contraddittorio con l'Amministrazione, verifica ed evidenzia l'efficacia dell'intervento/i stesso/i attraverso la redazione della Scheda Annuale Risultati riportata nell'Allegato G. Tale scheda deve essere consegnata all'Amministrazione entro due mesi successivi alla fine di ogni Stagione di Riscaldamento.

Al fine di sintetizzare quanto detto, si riporta uno schema del macroprocesso della diagnosi energetica e degli adempimenti collegati:



Le tempistiche del suddetto macroprocesso possono essere suddivise in tre eventi temporali:

1. Diagnosi Energetica: dovrà essere realizzata entro la prima Stagione di Riscaldamento.
2. Valutazione degli interventi: l'Amministrazione accetta o meno la proposta degli interventi entro la data indicata dall'Appaltatore e riportata nella Scheda Interventi nell'Allegato G.
3. Verifica dei risultati dell'intervento: l'Appaltatore in contraddittorio con l'Amministrazione verifica i risultati ottenuti producendo la Scheda Annua Risultati ed aggiornando i risultati della diagnosi energetica solo per i parametri modificati dall'intervento. Tale verifica deve essere effettuata entro la fine della Stagione di Riscaldamento successiva alla realizzazione dell'intervento.

I risultati del processo di diagnosi energetica saranno contenuti in un rapporto finale costituito dai seguenti documenti:

- 3.a. Relazione Diagnosi: la diagnosi deve presentare un sommario che riporti le caratteristiche principali dell'edificio esaminato, dei consumi energetici correlati ai servizi che essi rendono possibili all'interno dell'edificio, degli impianti e delle possibilità di intervento. Essa deve inoltre conformarsi a quanto indicato nei commi seguenti.

3.b. Scheda Interventi: qualora la diagnosi abbia evidenziato l'opportunità dell'implementazione di interventi di razionalizzazione energetica, l'Appaltatore deve compilare il documento Scheda Interventi, secondo il modello riportato nell'Allegato G.

Inoltre entro i due mesi successivi alla fine di ogni Stagione di Riscaldamento, successiva alla prima, l'Appaltatore è tenuto per ogni edificio in cui viene effettuata la fornitura a produrre e consegnare all'Amministrazione:

- a. Scheda Annuale Consumi: sulla base degli esiti della diagnosi energetica e dei dati annui sui consumi, deve essere compilata una scheda sintetica annua. La scheda deve essere compilata e consegnata all'Amministrazione solo nel caso in cui non vengano implementati gli interventi proposti.
- b. Scheda Annuale Risultati: sulla base degli esiti della diagnosi energetica e dei dati annui sui consumi, deve essere compilata una scheda sintetica annua. La scheda deve essere compilata e consegnata all'Amministrazione solo nel caso in cui vengano implementati gli interventi proposti.
- c. Poster Performance: sulla base dei dati riportati nei precedenti punti a) e b) deve essere compilato e consegnato all'Amministrazione apposito report.

Durante la realizzazione dell'audit energetico, l'Amministrazione metterà a disposizione dell'Appaltatore una copia della documentazione di spesa sostenuta relativa ai consumi degli ultimi due anni, se disponibili, di combustibili, energia termica ed energia elettrica (bollette di pagamento, fatture e quanto altro utile ad individuare la spesa storica sostenuta).

Nella Relazione Diagnosi deve essere compreso almeno quanto riportato di seguito:

- a. Il rilevamento delle caratteristiche termofisiche e strutturali degli edifici, effettuato mediante il rilevamento e la misurazione almeno dei seguenti parametri dimensionali, tipologici, tecnologici e di stato:
 - anno di costruzione dell'immobile;
 - localizzazione e caratteristiche del sito
 - relazione con altri edifici o elementi urbani; -ombreggiature ed apporti solari;
 - destinazione/i d'uso (indicazione dell'utilizzo, ad esempio: ufficio, scuola e palestra, etc.);
 - tipologia e tecnologia costruttiva dell'edificio;
 - volumetria totale e volumetria riscaldata
 - superficie calpestabile

- superficie disperdente totale e superficie disperdente relativa alla volumetria riscaldata;
- numero di piani totale e numero di piani fuori terra;
- piante dell'edificio per ogni piano con l'evidenza delle zone non riscaldate dell'edificio e dell'orientamento polare.
- stato generale, superfici e caratteristiche delle componenti opache e trasparenti;
- tipologia di copertura ed indicazione della superficie disponibile per l'installazione di pannelli solari termici e/o fotovoltaici;
- consumo energetico specifico espresso in $[\text{kWh}/\text{m}^2 \text{ anno}]$ ed espresso in $[\text{kWh}/(\text{m}^3 \cdot \text{h} \cdot \text{GG}) \text{ anno}]$;
- fabbisogno annuo per la produzione di acqua calda sanitaria e degli altri servizi energetici (illuminazione, cucina, etc.);

b. Il rilevato e l'analisi degli impianti energetici deve includere:

- anno di costruzione dell'impianto termico;
- descrizione dei sistemi di generazione: potenza nominale, rendimento di combustione, combustibile utilizzato, etc.;
- descrizione di massima degli eventuali sistemi di regolazione degli impianti termici: sistema di telegestione, sistema di regolazione climatica in centrale termica, dispositivi per la regolazione automatica della temperatura ambiente nei luoghi di fornitura, etc.;
- descrizione di massima di eventuali sistemi di contabilizzazione del calore
- gli schemi semplificati degli impianti termico e elettrico, con indicazione dei punti di consumo, dei generatori e dei punti critici riscontrati;
- le prestazioni energetiche dei vari impianti con indicazione dei relativi consumi di combustibili e vettori energetici e la descrizione dei flussi energetici (riscaldamento, acqua calda sanitaria, vapore, lavanderia, illuminazione, acqua potabile, etc.);
- suddivisione dei consumi termici per:
 - riscaldamento
 - produzione di acqua calda sanitaria
 - produzione di vapore
 - produzione di energia termica per servizi di cucina/mensa e lavaggio stoviglie, attività di lavanderia e/o sterilizzazione in genere

- l'indicazione dello stato generale dell'isolamento termico della caldaia e dell'impianto di distribuzione;
- l'indicazione del numero totale dei corpi scaldanti con suddivisione per potenza e tipologia;
- situazioni di anomalie installative che compromettono l'efficienza dell'impianto;
- l'indicazione degli orari di accensione dei diversi impianti termici per giorni tipici;

b1. Per edifici il cui Volume Lordo Riscaldato è superiore a 5.000 metri cubi, oltre a quanto richiesto nei punti precedenti, è richiesta la determinazione dei profili di carico elettrico e termico orari relativi ad almeno una settimana all'interno della Stagione di Riscaldamento. In particolare, si dovrà far riferimento alla potenza elettrica media oraria prelevata complessivamente dall'edificio in cui viene effettuato il servizio. Qualora siano presenti più punti di fornitura per l'edificio, tale potenza elettrica dovrà essere calcolata come somma delle potenze medie orarie assorbite dai vari punti di fornitura. Qualora non sia possibile procedere ad una rilevazione strumentale delle grandezze elettriche e termiche interessate, l'Appaltatore è tenuto a stimare i profili suddetti, riportando nella relazione della diagnosi le assunzioni effettuate;

b2. Per edifici il cui Volume Lordo Riscaldato è superiore a 20.000 metri cubi, oltre a quanto richiesto nei punti precedenti, sono richiesti:

- I. lo studio delle relazioni fra gli occupanti/clienti ed il sistema energetico dell'edificio (modalità di utilizzo, sensibilità agli aspetti energetici, comfort percepito) e l'elaborazione di una guida sintetica di "buon comportamento" che riporti suggerimenti finalizzati al risparmio energetico. Tale guida deve essere un documento separato dalla Relazione completa della diagnosi.
- II. un rapporto fotografico ad infrarossi che evidenzi lo stato della coibentazione dell'edificio, da realizzare nel corso della stagione fredda con la rete di distribuzione del calore in condizione di esercizio regolare. Tale rapporto deve essere supportato da una relazione che illustri all'Amministrazione i risultati ottenuti oltre alle soluzioni proposte, ad esempio: rilevazione delle perdite di calore e dei ponti termici, identificazione di elementi architettonici nascosti, individuazione di distacchi negli intonaci, rilievo perdite di tubazioni etc. Il rapporto fotografico deve essere effettuato su tutte le facciate dell'edificio in oggetto;

- c. nel caso in cui per l'edificio non esista un serbatoio/deposito di combustibile o un contatore di gas dedicato, l'Appaltatore è tenuto a stimare la percentuale di consumo da attribuire all'edificio considerato;
- d. nel caso in cui per l'edificio ove venga prestato il servizio non esista un contatore elettrico dedicato, l'Appaltatore è tenuto a stimare la percentuale di consumo da attribuire all'edificio considerato;
- e. La Relazione diagnosi deve prevedere la descrizione dei benefici energetici, ambientali ed economici ottenibili attraverso l'ottimizzazione delle procedure di manutenzione e l'indicazione di un piano di manutenzione ottimizzato con riferimento ai diversi componenti dell'impianto;
- f. È richiesta la stesura di un piano di adeguamento del sistema "edificio-impianto", in cui l'Appaltatore deve indicare i possibili interventi di riqualificazione energetica e tecnologica che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - a) siano finalizzati all'utilizzo delle fonti rinnovabili ed assimilate di cui all'art. 1 Legge 10 del 9 gennaio 1991, del D.P.R. n. 412 del 26 Agosto 1993 e s.m.i. e del D.P.R. 74/13;
 - b) riducano il fabbisogno di energia primaria;
 - c) riducano le emissioni che possano alterare il clima nel rispetto delle normative vigenti;

Gli interventi proposti devono consentire di individuare in modo chiaro e verificabile il risparmio ottenibile. Inoltre l'Appaltatore deve individuare le metodologie per la verifica, in contraddittorio con l'Amministrazione, del risparmio conseguito a seguito della realizzazione dell'intervento.

Sarà a cura dell'Appaltatore l'installazione di opportuni apparati di misurazione energetica e registrazione. Tali apparati potranno essere utilizzati per la determinazione dei risparmi effettivamente ottenuti.

Per ogni singolo intervento deve essere elaborato un piano così composto:

- relazione tecnica sullo stato di fatto;
- individuazione dei punti critici dello stato di fatto sotto l'aspetto normativo, impiantistico, energetico, funzionale, strutturale, ambientale e antinfortunistico;
- relazione tecnica sull'intervento proposto e descrizione dettagliata delle motivazioni che hanno portato alla proposta di tale intervento e alla scelta del dimensionamento proposto, indicando le ipotesi prese come riferimento;
- elaborati grafici, schemi funzionali, piante e planimetrie in grado di illustrare dettagliatamente le opere previste;
- computo metrico-estimativo dettagliato degli interventi previsti;

- schede tecniche e materiale illustrativo sugli interventi previsti;
- compilazione di un programma indicante il dettaglio delle modalità e dei tempi di esecuzione;
- risparmio atteso in termini energetici ed economici;
- eventuale corrispettivo ulteriore previsto dall'Appaltatore per l'implementazione dell'intervento;
- analisi economica (flussi di cassa attesi, investimento previsto, costi di manutenzione e gestione, VAN, TIR);
- fabbisogno e tipologia dei combustibili o vettori necessari;
- benefici ambientali (riduzione CO₂, NO_x) e di comfort per gli occupanti (visivo, acustico, etc).
- eventuali finanziamenti ed incentivi disponibili da parte di Ministeri, Regioni, Province etc. o meccanismi di promozione dell'efficienza energetica.

Le informazioni appena elencate rappresentano i requisiti minimi di contenuto che il piano di adeguamento deve prevedere.

Il computo metrico deve fare esplicito riferimento, in ogni sua parte, agli elaborati grafici ed all'interno dello stesso devono essere chiaramente individuabili la quantità dei materiali e delle attrezzature previste.

Il piano in questione, inoltre, dovrà tener conto di tutti gli oneri necessari all'esecuzione degli interventi di cui sopra con il sistema così detto "chiavi in mano"; pertanto l'Appaltatore dovrà considerare anche gli oneri accessori consegnando gli impianti su cui intende intervenire, funzionanti e corredati di tutte le autorizzazioni legislative del caso.

L'Appaltatore dovrà specificare chiaramente quali interventi, tra quelli di cui al presente paragrafo, saranno da considerarsi compresi nel canone (di carattere manutentivo/gestionale) e quali comportano un investimento.

Nell'indicazione degli interventi proposti (compresi nel canone) saranno compresi tutti gli oneri derivanti dalla realizzazione degli interventi proposti, quali a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo:

- I.** costo di apparecchiature/dispositivi eventualmente installati;
- II.** opere edili o, più genericamente, assistenze murarie, elettriche, meccaniche ecc.;
- III.** costi per allacciamento alle reti di distribuzione di gas metano, acqua, energia elettrica, compresi eventuali oneri per cabine di riduzione di pressione e contatori;

- IV.** oneri per l'ottenimento di autorizzazioni preliminari e di certificazioni di collaudo finali, compresa la stesura di elaborati grafici o di calcolo e il pagamento di prestazioni agli Enti preposti;
- V.** oneri di progettazione, direzione lavori, assistenza in cantiere e collaudo; oneri per la manutenzione ed eventuale gestione dell'impianto.

E' fatto assoluto divieto di realizzare qualsiasi intervento nei locali e negli Impianti Termici dati in consegna senza esplicita autorizzazione scritta dell'Amministrazione. Gli interventi proposti non devono diminuire il servizio e la funzionalità degli impianti, né creare alcun tipo di disagio all'Amministrazione (se non espressamente e dettagliatamente proposto all'Amministrazione ed accettato dalla stessa);

L'intervento proposto deve essere realizzato nel rispetto di tutte le normative vigenti. Se l'intervento necessita di autorizzazioni alla realizzazione da parte di Enti Amministrativi o Enti di controllo (Comuni, Province, Regioni, Enti Statali, VVFF, INAIL, ASL, ecc.), l'Appaltatore deve farsi carico dell'espletamento delle relative pratiche autorizzative e sollevare l'Amministrazione da ogni responsabilità in merito, anche se la stessa Amministrazione risulta titolare delle suddette autorizzazioni. L'inizio delle opere di realizzazione dell'intervento è subordinato al rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie.

Nel caso in cui si proceda all'esecuzione di qualsiasi intervento di riqualificazione energetica, l'Appaltatore provvede a predisporre e presentare la documentazione tecnica, di cui all'art. 28 della legge 10/91 in conformità al D.lgs. 192 del 19 Agosto 2005 ed ai successivi provvedimenti attuativi.

Le tipologie di intervento, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono le seguenti:

- a. opere di coibentazione dell'involucro edilizio che consentano un contenimento del fabbisogno energetico necessario per la climatizzazione;
- b. opere di coibentazione di reti di distribuzione di fluidi termovettori;
- c. impianti che utilizzano pompe di calore anche con sonda geotermica per climatizzazione ambiente e/o produzione di acqua calda sanitaria;
- d. generatori di calore ad alta efficienza (tre o quattro stelle);
- e. generatori di calore che utilizzino come fonte energetica prodotti di trasformazione di rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali;
- f. sostituzione della tipologia di combustibile che alimenta il generatore di calore;
- g. apparecchiature per la produzione combinata di energia elettrica e calore;
- h. sistemi di teleriscaldamento;

- i. apparecchiature di regolazione automatica della temperatura interna delle singole unità immobiliari o dei singoli ambienti;
- j. apparecchiature di contabilizzazione individuale dell'energia termica fornita alle singole unità immobiliari;
- k. sostituzione di scaldacqua elettrici con scaldacqua alimentati a combustibile o con produzione centralizzata di acqua calda sanitaria;
- l. pannelli solari termici;
- m. pannelli fotovoltaici;
- n. sostituzione di vetri semplici con vetri doppi;
- o. erogatori doccia a basso flusso;
- p. sostituzione di lampade ad incandescenza con lampade fluorescenti compatte;
- q. regolatori di flusso per illuminazione.

Dopo la realizzazione degli interventi, sarà compito dell'Appaltatore misurare i consumi energetici effettivi nonché confrontare i risparmi ottenuti rispetto ai consumi storici prima dell'implementazione degli interventi.

L'Appaltatore utilizzerà, per la realizzazione degli interventi di risparmio, materiali e strumenti di sua proprietà, ferma restando la possibilità di ricorrere al subappalto nei limiti previsti dal Contratto.

Gli interventi proposti a seguito dell'audit energetico non sono affidati all'Appaltatore in esclusiva e, pertanto, l'Amministrazione Contraente potrà affidare gli interventi proposti a seguito dell'audit energetico anche a soggetti terzi, diversi dall'Appaltatore.

Per gli interventi di razionalizzazione energetica autorizzati dall'Amministrazione, devono essere realizzate campagne di formazione, informazione, promozione e sensibilizzazione degli utilizzatori, al fine di un corretto utilizzo, gestione e manutenzione dei prodotti, apparecchi e componenti installati.

11.5.1. OFFERTA TECNICA DI GARA

Nell'ambito dell'offerta tecnica di gara l'appaltatore formulerà proposte di interventi finalizzati al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti energetiche alternative nella ambito degli immobili oggetto di sopralluogo.

L'aggiudicatario sarà tenuto alla realizzazione delle opere proposte, nonché preliminarmente di tutti i gradi di progetto, delle pratiche burocratiche ed amministrative e all'ottenimento di permessi e concessioni necessarie alla realizzazione delle opere proposte. In particolare l'attività di progettazione dovrà essere elaborata in concerto con l'Amministrazione Regionale

e conclusa entro i primi 6 mesi dall'aggiudicazione, mentre la realizzazione delle opere dovrà avvenire entro il primo anno di affidamento.

L'aggiudicatario dovrà altresì farsi carico dell'onere di Direzione Lavori identificando, in accordo con la Stazione Appaltante, la squadra che si occuperà della Direzione Lavori delle opere. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario gli oneri della progettazione e del coordinamento in corso di esecuzione della sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/08 e s.m.i..

Nell'ambito dell'attribuzione del punteggio tecnico di gara l'Amministrazione Regionale valuta positivamente proposte di interventi che comportino riduzione dei costi di gestione e di manutenzione, quali:

- ulteriori interventi **riqualificazione di impianti termici** di climatizzazione invernale ed estiva;
- **sistemi automatici di monitoraggio e controllo del benessere termo-igrometrico** all'interno delle sedi adibite ad uffici;
- riduzione dei consumi elettrici e di **relamping** con sostituzione a Led dei corpi illuminanti esistenti;
- realizzazione di impianti di **produzione di energia da fonti rinnovabili** a servizio dell'autoconsumo e volti all'indipendenza energetica degli edifici.

A titolo esemplificativo e non esaustivo nel seguito sono elencati alcuni edifici **in proprietà Regionale** in cui possono essere effettuati interventi di riqualificazione energetica, il cui ruolo è quello di fornire una linea d'azione nella redazione dell'offerta tecnica in base alle attuali esigenze dell'Amministrazione.

COD.IMM.	TIT. D'USO	DESTINAZIONE D'USO	PRO V.	COMUNE	INDIRIZZO	Intervento di Relamping	Impianti di produzione energetica rinnovabile
DImmP101	P	Magazzino/Uffici – Protezione Civile	AL	Alessandria	Via Remotti 67	✓	✓
DimmP404	P	Magazzino/Uffici – Protezione Civile	CN	Fossano	Via Granatieri di Sardegna (ex V. Mondovì)	✓	✓
DImmP805	P	Magazzino/Uffici – Protezione Civile	VC	Vercelli	Via Luigi Borasio, 4/6	✓	✓
DimmP703	P	Magazzino/Uffici – Protezione Civile	VB	Verbania	Via dell'Industria 19 - Tecnoparco	✓	✓

11.6. Riconsegna degli impianti termici e collaudo finale

Alla fine del rapporto contrattuale l'Appaltatore è tenuto a riconsegnare all'Amministrazione gli Impianti Termici ed i loro accessori nonché i locali interessati nel rispetto della normativa vigente ai fini della sicurezza, dell'esercizio e del contenimento dei consumi energetici. Eventuali migliorie e/o sostituzione di parti degli Impianti Termici sono considerate a tutti gli effetti di proprietà dell'Amministrazione. Entro 3 mesi dalla scadenza finale del Contratto, l'Amministrazione si riserva la facoltà di nominare un collaudatore allo scopo di:

- accertare le risultanze dell'esercizio gestionale e le condizioni di efficienza e di manutenzione degli Impianti Termici, dei materiali, dei locali ecc. dati in consegna all'Appaltatore;
- effettuare ogni altra operazione atta a definire i rapporti tra l'Amministrazione e l'Appaltatore in merito alla cessazione del rapporto contrattuale.

Lo stato di conservazione degli Impianti Termici deve essere accertato, congiuntamente dall'Amministrazione e dall'Appaltatore, in un apposito verbale di riconsegna sulla base:

- dell'esame della documentazione del servizio effettuato, in particolare del Libretto di Centrale e dei certificati di collaudo;
- dell'effettuazione delle prove di rendimento della caldaia conformemente alla normativa vigente e di tutte le altre prove che il collaudatore ritiene di effettuare;
- di visite e sopralluoghi agli Impianti Termici.

Eventuali giacenze di combustibile presenti nei serbatoi/depositi dell'Amministrazione, sono da considerarsi di proprietà dell'Amministrazione.

Nel caso in cui l'Appaltatore non riconsegna gli Impianti Termici alla fine del contratto secondo le modalità previste al presente paragrafo, l'Amministrazione previa comunicazione da inviarsi all'Appaltatore, potrà provvedere, trascorsi 30 (trenta) giorni lavorativi, all'esecuzione degli interventi necessari trattenendo le relative spese dalla cauzione definitiva o dalle eventuali somme ancora dovute.

12. CALCOLO E CONTROLLO DEL LIVELLO DI SERVIZIO

Nel corso del Contratto verrà misurato il Livello del Servizio erogato attraverso la valutazione di:

-un indicatore globale di prestazione dei servizi erogati, che consenta una misura oggettiva del livello qualitativo effettivo delle prestazioni erogate;

-un indicatore di soddisfazione che misuri il livello di soddisfazione manifestato dagli utenti. La quantificazione di tali indicatori consentirà la determinazione puntuale del Livello di Servizio effettivo (LS) che dovrà essere confrontato con il valore obiettivo prefissato.

Sarà cura dell'Appaltatore elaborare un report che evidenzii gli andamenti e gli scostamenti mensili e progressivi del Livello di Servizio effettivo rispetto al Livello di Servizio Obiettivo (LSO).

Nel periodo di validità del contratto, il Livello di Servizio Obiettivo dovrà tendere a 1 e il suo valore iniziale è fissato in 0,85. La progressione annuale con cui tale valore deve tendere a 1 è la seguente:

Anno contrattuale	LSO
I anno di contratto	0,85
II anno di contratto	0,90
III anno di contratto	0,95
IV anno di contratto	0,95
Eventuali anni successivi al IV	0,95

Tale parametro, ad esclusione dei primi sei mesi di contratto, periodo durante il quale non saranno applicate le penali di cui al paragrafo 13.1, costituirà il riferimento per tutta la durata del Contratto.

Il Livello di Servizio effettivo verrà determinato come al paragrafo successivo. Qualora nel corso del contratto si verificassero scostamenti rispetto al Livello di Servizio Obiettivo, saranno applicate penali pecuniarie come meglio specificato nel paragrafo 13.1.

12.1. Livello di Servizio

Sarà cura dell'Appaltatore quantificare mensilmente :

- il livello effettivo globale delle prestazioni
- il livello di soddisfazione del cliente finale.

Mensilmente, a cura dell'Appaltatore, dovrà essere valutato il Livello di Servizio (LS) effettivo come:

$$L_S = P_S \cdot IS + P_P \cdot IP$$

IP= Indicatore globale di prestazione

IS= Indicatore di soddisfazione

P_S e P_P sono rispettivamente i pesi che l'Amministrazione intende dare ai due parametri sopraelencati (Indicatore globale di Prestazione e Indicatore di Soddisfazione) e che all'inizio assumeranno rispettivamente i valori 0,4 e 0,6. I suddetti pesi potranno essere modificati dalla Amministrazione ogni sei mesi a partire dalla data di sottoscrizione del contratto. È sufficiente che l'Amministrazione lo comunichi per iscritto all'Appaltatore entro 30 giorni solari e consecutivi dalla ricezione della comunicazione riportante il calcolo del Livello di Servizio. La variazione percentuale in aumento del minore dei pesi e/o la variazione percentuale in diminuzione del maggiore dei pesi, tra il periodo precedente e quello successivo, non potrà superare il 15%.

La metodologia applicata correla il sistema di valutazione della qualità del servizio erogato con il sistema di applicazione delle penali. In base al valore del Livello di Servizio effettivo ed in particolare dal suo confronto con il Livello di Servizio Obiettivo, definito nel paragrafo precedente, verranno determinate eventuali penali (rif. par. 13.1).

Indicatore di soddisfazione

$$IS = 1 - A$$

Dove:

$$A = \frac{NS - 70}{140}$$

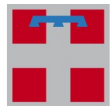
per $NS < 70$ si pone $A = 0$ e quindi $IS = 1$;

per $NS \geq 210$ si pone $A = 1$ e quindi $IS = 0$;

NS è il numero di reclami/solleciti mensili.

Una chiamata alla Centrale Operativa si configura come Reclamo/sollecito, e deve essere registrata sul Sistema Informativo come tale (come attributo di una precedente chiamata o in una apposita sezione prevista per Reclami e/o solleciti), se soddisfa una delle seguenti condizioni:

- Se con riferimento puntuale ad una precedente chiamata un utente abilitato dell'Amministrazione segnala che non è stato effettuato il sopralluogo nei tempi previsti dal presente Capitolato (sollecito);
- Se, con riferimento puntuale ad una Richiesta di Intervento che sul Sistema Informativo l'Appaltatore considera "chiusa", un utente abilitato dell'Amministrazione ritiene che il disservizio persista (reclamo);



- Se con riferimento ad uno qualsiasi dei termini di scadenza previsti dal presente capitolato un utente abilitato ne segnala il mancato rispetto (sollecito);

Dalla formula e dalla condizione imposta si deduce che con un numero di reclami/solleciti inferiore o uguale a 70 l'indicatore di soddisfazione, essendo pari a 1, non influisce sul Livello di Servizio; ma è sufficiente che il numero di reclami/solleciti eguagli o superi 210, che l'indicatore di soddisfazione scende a 0, con ciò che ne consegue sul Livello di Servizio, che diventa pari al 50% dell'indicatore globale di Prestazione.

Indicatore Globale di Prestazione

Per ogni servizio oggetto del Contratto e degli eventuali relativi Atti Aggiuntivi dovrà essere misurato l'Indicatore di Prestazione corrispondente come specificato nei successivi paragrafi.

L'Appaltatore dovrà fornire ogni sei mesi, entro e non oltre il 15 del mese successivo al semestre di riferimento, un report riportante tutti gli indicatori di prestazione misurati per i servizi attivati e l'Indicatore Globale di Prestazione derivante dalla media pesata dei singoli indicatori di prestazione.

L'Indicatore Globale di Prestazione sarà misurato come segue:

$$IP = \frac{IP_{OI} \cdot C_{OI} + IP_{PP} \cdot C_{PP} + IP_{SM} \cdot C_{SM}}{C_{OI} + C_{PP} + C_{SM}}$$

Dove:

IP_{OI} e C_{OI} , rispettivamente indicatore di prestazione e peso dell'attività di Preventivazione e di Gestione degli interventi extracanone;

IP_{PP} e C_{PP} , rispettivamente indicatore di prestazione e peso dell'attività di Pianificazione e Programmazione degli interventi a canone ed extracanone;

IP_{SM} e C_{SM} , rispettivamente indicatore di prestazione e peso dei servizi di manutenzione;

Nella fase iniziale del Contratto, i pesi suddetti saranno i seguenti:

Peso Servizio/Attività	Valore
C_{OI}	0,1
C_{PP}	0,2
C_{SM}	0,7

I suddetti pesi potranno essere modificati dalla Amministrazione ogni sei mesi a partire dalla data di sottoscrizione del contratto. È sufficiente che l'Amministrazione lo comunichi per iscritto all'Appaltatore entro 30 giorni solari e consecutivi dalla ricezione della comunicazione riportante il calcolo del Livello di Servizio. La variazione percentuale in aumento del minore dei pesi e/o la variazione percentuale in diminuzione del maggiore dei pesi, tra il periodo precedente e quello successivo, non potrà superare il 15%.

Servizio	Sigla	Formula	Descrizione variabili
Preventivazione attività e gestione ordini di intervento	IPOI	$1 - \left[0.8 \cdot \frac{Ndr}{Nd} + 0.2 \cdot \frac{Mr}{M} \right]$	Nd = numero di proposte di Ordini di Intervento emesse nel mese di riferimento;
			Ndr = numero di proposte di Ordini di Intervento emesse nel mese di riferimento, con ritardo rispetto ai termini previsti al paragrafo 9.4.3;
			M = numero esaminato di proposte di Ordini di Intervento (ovvero numero di proposte di Ordini costituenti il campione esaminato) emessi nel mese di riferimento;
			Mr = numero di proposte di Ordini di Intervento del campione con informazioni errate o non rispondenti alla realtà.
Pianificazione e programmazione attività	IPPP	$1 - \left[0.4 \cdot \frac{\sum_{i=1}^n RAI_i }{\sum_{i=1}^n DP_i } + 0.6 \cdot \frac{\sum_{i=1}^n RAC_i }{\sum_{i=1}^n DP_i } \right]$	RAI _i = numero giorni di ritardo/anticipo dell'inizio dell'intervento i-esimo rispetto alla data prevista;
			RAC _i = numero giorni di ritardo/anticipo della conclusione dell'intervento i-esimo rispetto alla data prevista;
			DP _i = durata prevista dell'intervento i-esimo espresso in giorni.
Servizi di Manutenzione	IPSM	$1 - \left[0.8 \cdot \frac{\sum_{i=1}^n VI_i}{Cm + \sum_{i=1}^n VP_i} + 0.1 \cdot \frac{50 \cdot TTEMP}{TDTEMP} + 0.1 \cdot \frac{100 \cdot TIASC}{TDASC} \right]$	
VI= valore dell'intervento imprevisto (guasto) i-esimo, non inserito nel Cronoprogramma, effettuato nell'arco del periodo per il quale si calcola il Livello di Servizio (escludendo il valore degli interventi in franchigia)			
VP= valore dell'intervento i-esimo previsto nel Cronoprogramma degli Interventi effettuato nell'arco del periodo per il quale si calcola il Livello di Servizio;			
Cm= valore del canone dovuto per i servizi di manutenzione attivati relativo al periodo per il quale si calcola il Livello di Servizio			
TTEMP= somma del numero di ore di indisponibilità della temperatura di comfort concordata con l'Amministrazione, in accordo ai limiti e alle tolleranze stabilite da norme e/o leggi, verificatesi durante l'orario lavorativo del periodo per il quale si calcola il Livello di Servizio;			
TDTEMP= somma del numero di ore di prevista disponibilità della temperatura di comfort concordata con l'Amministrazione, in accordo ai limiti e alle tolleranze stabilite da norme e/o leggi, durante l'orario lavorativo del periodo per il quale si calcola il Livello di Servizio			
TIASC= somma del numero di ore di indisponibilità degli impianti di sollevamento verificatesi durante l'orario lavorativo del periodo per il quale si calcola il Livello di Servizio, ricavabile dai report del Sistema informativo			
TDASC= somma del numero di ore di prevista disponibilità degli impianti di sollevamento durante l'orario lavorativo del periodo per il quale si calcola il Livello di Servizio (numero di ascensori per il numero di ore lavorative giornaliere per il numero di giorni di funzionamento previsti nel mese di riferimento).			

Tutte le variabili che contribuiscono al calcolo degli indicatori di prestazione dovranno essere chiaramente rintracciabili all'interno di una apposita sezione del Sistema Informativo, che riguarderà il Calcolo del Livello di Servizio: dovrà per esempio essere possibile

visualizzare in qualche modo il motivo per cui TIASC/ TDASC di un certo mese è stato pari a 0,01; per esempio riepilogando quali ascensori e per quanto tempo sono stati fermi; e includendo nel giustificativo la stampa delle richieste di intervento che sono state chiuse nel momento in cui è stato ripristinato il funzionamento dell'ascensore.

Note relative al calcolo degli Indicatori di prestazione:

1. qualora all'interno delle formule compaiano dei pesi che si riferiscono a grandezze non rilevabili per cause né imputabili all'Amministrazione né all'Appaltatore (per esempio se si decidesse di non rilevare e registrare le temperature mediante data logger), il peso di quella grandezza si "trasferisce" proporzionalmente sulle altre;
2. gli importi relativi ad Ordini di intervento non autorizzati dall'Amministrazione potranno essere esclusi dal calcolo del Livello di Servizio; è sufficiente una dichiarazione sottoscritta da entrambe le parti (Appaltatore e Amministrazione) che eventuali interventi a guasto resisi necessari su impianti oggetto di precedenti Ordini di Intervento non approvati dall'Amministrazione, non incideranno sul calcolo del Livello di Servizio;
3. qualora in un dato periodo non abbia senso monitorare le temperature (si pensi agli immobili sprovvisti di impianti di climatizzazione per il raffrescamento estivo, vale quanto detto al punto precedente: il valore letto dalla sonda contribuirà al calcolo nei soli periodi in cui il clima è "controllato" dalle attività dell'Appaltatore; nei restanti periodi il peso di tale parametro di qualità (0,1) si sommerà proporzionalmente agli altri due pesi (0,8 e 0,1).
4. nel caso degli immobili per i quali nell'allegato 4 risultano provvisti di telegestione, occorrerà utilizzare il dato rilevato da una o più sonde di temperatura installate, le cui letture dovranno incidere sul calcolo del Livello di Servizio;
5. le variabili che dipendono da attività di verifica/ispezione che deve pianificare e attuare l'Amministrazione saranno considerate "buone" in assenza di pianificazione; ad esempio: se nel mese di Gennaio l'Amministrazione non comunica l'esito dei controlli sui preventivi entro il 15 del mese successivo, l'Appaltatore può ritenere $M_r=0$;
6. Le variabili che dipendono dalla capacità dell'Appaltatore di tenere traccia di certi eventi saranno computate negativamente qualora venga meno tale capacità; per esempio: se viene definita la posizione di una sonda di temperatura che effettui il monitoraggio nel corso della stagione invernale e n letture di questa sonda non siano disponibili per il malfunzionamento della stessa, si considereranno queste letture come

“non conformi”, e cioè come numero di letture in cui si considera non disponibile la temperatura desiderata.

Nel corso dei primi sei mesi di durata del contratto, periodo in cui non sarà possibile applicare penali per l'eventuale mancato raggiungimento dell'obiettivo atteso sul Livello di Servizio, verranno tarati tutti i meccanismi e i vari procedimenti per il calcolo del Livello di Servizio. Al termine di questo periodo, l'esperienza acquisita e i diversi fattori che possono avere una qualche influenza sul calcolo del Livello di Servizio, devono essere formalizzati tramite una procedura operativa da redigersi a cura dell'Amministrazione e che l'Appaltatore si impegna a sottoscrivere fin da ora.

12.2. Controllo degli Indicatori

A partire dalla data di presa in consegna degli immobili/impianti, con periodicità pari a quella prevista per la fatturazione delle prestazioni a canone (semestrale), verrà redatto a cura dell'Appaltatore un report relativo al Livello di Servizio delle prestazioni erogate, con l'evidenza delle sue componenti (IS e IP) e del dettaglio degli Indicatori di Prestazione. Tale report, che dovrà essere consegnato all'Amministrazione entro e non oltre il 15 del mese successivo al periodo di riferimento, dovrà essere controfirmato dal D.E.C. ed avrà validità al fine dell'applicazione di eventuali penali.

In caso di ritardo nella consegna del suddetto report si procederà all'applicazione della penale di cui al paragrafo 13.2, lettera P28. Ai fini della veridicità dei dati e delle informazioni, il report di cui sopra dovrà essere sottoscritto da un incaricato dell'Appaltatore con poteri di rappresentanza.

L'Appaltatore, all'inizio del Contratto, dovrà indicare i nominativi degli incaricati titolari di detto potere. Deve comunicare altresì il nominativo del responsabile al quale l'Amministrazione potrà rivolgersi per ogni esigenza connessa all'espletamento del servizio.

L'Amministrazione, nella persona del D.E.C., potrà richiedere un apposito audit per la verifica delle modalità di calcolo del Livello di Servizio (tracciabilità dei dati, veridicità dei dati, ecc.), dandone preventiva comunicazione all'Appaltatore entro le 12 ore antecedenti l'audit.

L'audit sarà seguito da un Verbale che dovrà essere controfirmato per accettazione dal Responsabile del Servizio.

Qualora, durante l'audit il D.E.C. rilevasse eventuali discordanze rispetto a quanto definito nel presente Capitolato o di quanto definito nella procedura operativa di cui al paragrafo 12.1,

quest'ultimo dovrà intraprendere azioni correttive mirate alla risoluzione delle difformità entro un arco temporale concordato con il D.E.C..

In caso di mancato intervento correttivo, l'Amministrazione avrà la facoltà di risolvere il contratto.

In caso di dolo o colpa grave nel calcolo del Livello di Servizio (e delle sue componenti), l'Amministrazione avrà la facoltà di risolvere il contratto.

13. PENALI

13.1. Penali sul mancato raggiungimento del Livello di Servizio

L'Appaltatore ha l'obbligo di organizzare una struttura tale da garantire che ogni intervento programmato o richiesto venga effettuato secondo i tempi e le modalità previste dal presente Capitolato.

La metodologia applicata correla il sistema di applicazione delle penali con il sistema di valutazione della qualità del servizio erogato al fine di rendere più trasparente l'applicazione delle penali stesse.

Il calcolo delle penali si basa sul livello di servizio LS; in particolare ogni semestre verrà calcolata la media aritmetica del livello di servizio dei 6 mesi del semestre.

Tale media verrà raffrontata con il Livello di Servizio Obiettivo definito al paragrafo 12, e sulla base degli scostamenti rilevati verrà determinato l'importo delle penali.

La metodologia applicata prevede che l'importo delle penali venga trattenuto sul corrispettivo dovuto per attività a canone ed extra-canone relativo al periodo di calcolo del Livello di Servizio, applicando la seguente formula:

$$Trattenute = P \cdot \sum_{i=1}^n C_{mi}$$

Dove: C_{mi} = corrispettivo a canone e/o extra canone dovuto per il periodo al quale si riferisce il report;

$P = 0,05$ se $5\% \leq \Delta LS < 10\%$

$P = 0,10$ se $10\% \leq \Delta LS < 15\%$

$P = 0,20$ se $15\% \leq \Delta LS < 20\%$

$P = 0,25$ se $20\% \leq \Delta LS < 30\%$

$P = 0,30$ se $\Delta LS \geq 30\%$

con:

$$\Delta LS = \left(1 - \frac{\sum_{i=1}^6 LS_i}{6 \cdot LS_0} \right) \cdot 100$$

LS₀ = Livello di servizio obiettivo

LS_i = Livello di servizio del mese i-esimo

Per la somma delle eventuali trattenute l'Appaltatore dovrà emettere una nota di credito o decrementare la fattura del periodo in corso di un valore pari a tale somma stessa.

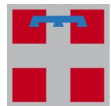
Come anticipato, l'applicazione di eventuali penali dovute al non raggiungimento del Livello di Servizio Obiettivo avrà inizio a partire dal secondo semestre e riguarderà la media aritmetica del Livello di Servizio relativo ai mesi dal 7° al 12° mese successivo all'inizio della erogazione dei servizi. Il calcolo per il primo semestre deve essere comunque effettuato anche se non potrà dar luogo all'applicazione di alcuna penale.

A seguito del verificarsi di condizioni di applicazione di penali, per 4 volte consecutive, l'Amministrazione avrà il diritto di risolvere il contratto.

13.2. Altre Penali

Oltre alle penali dovute al non raggiungimento del Livello di Servizio Obiettivo, verranno sanzionate delle penali da parte della Amministrazione nei casi elencati nella tabella che segue.

Tabella altre penali		
Lett.	Descrizione inadempienza	Importo penale
P1	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Quindicinale" (cfr. par.10.4)	75 €/giorno
P2	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Mensile" (cfr. par.10.4)	75 €/giorno
P3	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Trimestrale" (cfr. par.10.4)	100 €/giorno
P4	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Semestrale" (cfr. par.10.4)	150 €/giorno
P5	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Annuale" (cfr. par.10.4)	200 €/giorno
P6	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Ogni anno e mezzo" (cfr. par.10.4)	250 €/giorno
P7	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Triennale" (cfr. par.10.4)	300 €/giorno
P8	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su attività con periodicità "Quinquennale" (cfr. par.10.4)	300 €/giorno
P9	Inadempienza riscontrata mediante controllo documentale su	200 €/giorno



	attività con periodicità “Secondo Necessità” (cfr. par.10.4)	
P10	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità “Quindicinale” (cfr. par.10.4)	75 €/giorno
P11	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità “Mensile” (cfr. par.10.4)	75 €/giorno
P12	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità “Trimestrale” (cfr. par.10.4)	100 €/giorno
P13	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità “Semestrale” (cfr. par.10.4)	150 €/giorno
P14	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità “Annuale” (cfr. par.10.4)	200 €/giorno
P15	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità “Ogni anno e mezzo” (cfr. par.10.4)	250 €/giorno
P16	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità “Triennale” (cfr. par.10.4)	300 €/giorno
P17	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità “Quinquennale” (cfr. par.10.4)	300 €/giorno
P18	Inadempienza riscontrata mediante controllo in campo su attività con periodicità “Secondo Necessità” (cfr. par.10.4)	200 €/giorno
P19	Ritardo nell’attivazione/adeguamento del Sistema Informativo rispetto alla data prevista (cfr. par. 9.1)	200 €/giorno
P20	Ritardo nell’adeguamento del Sistema Informativo alle richieste relative alla funzionalità connesse ai servizi di Programmazione e rendicontazione delle attività a canone e Programmazione e rendicontazione delle attività extra-canone (cfr. par. 9.1).	250 €/giorno
P21	Mancato rispetto dei tempi di consegna/adeguamento/aggiornamento previsti per gli elaborati del Servizio di Anagrafica Tecnica, sia con riferimento all’intero compendio immobiliare sia con riferimento all’Anagrafica Pilota (cfr. par. 9.2.2).	150 €/giorno
P22	Mancato rispetto dei termini previsti per il sopralluogo di cui al paragrafo 9.4.2.	150 €/ora
P23	Mancato rispetto dei termini previsti per la presentazione della Proposta di Ordine di Intervento di cui al par. 9.4.3	20 €/ora
P24	Mancato raggiungimento dei parametri di comfort di cui al paragrafo 10.3 ed al D.P.R. 74/13).	200 €/(rilevazione non conforme)
P25	Utilizzi di strumenti di misura non compresi nell’elenco di cui al paragrafo 10.3.	150 €/strumento
P26	Ritardo nella presentazione dell’elenco degli strumenti tarati (cfr. par. 10.3).	100 €/giorno
P27	Per la mancata o erronea compilazione del libretto di centrale termica, compresa la mancata effettuazione e registrazione delle verifiche periodiche di efficienza energetica entro i termini di Legge (Rif. par. 10.5.2.2.)	200 €/giorno
P28	Ritardo nella consegna del Report sul Livello di Servizio rispetto ai termini previsti nel paragrafo 12.2	250 €/giorno
P29	Ritardo nella registrazione, sul Sistema Informativo, dell’avvenuta effettuazione di una attività a canone (cfr. par.	100 €/(giorno/attività)

	9.3).	
P30	Ritardo nella presentazione del Report sulla Sicurezza Antincendio (cfr. par. 10.9.4).	150 €/giorno
P31	Ritardo nella presentazione del Report sulla Sicurezza degli Immobili (cfr. par. 10.1).	150 €/giorno
P32	Per mancata messa in funzione del sistema di telecontrollo dopo sei mesi dall'assegnazione dei lavori per ogni impianto non operativo	€ 1.500,00
P33	Per la mancata messa in funzione delle postazioni di telecontrollo ubicate nelle sedi indicate dall'Ente sei mesi dall' assegnazione dei lavori per ogni giorno di ritardo	€/g 500,00
P34	Per la mancata installazione dei contabilizzatori di calore entro l'inizio della prima stagione termica dall'assegnazione dell'Appalto. Per ogni contabilizzatore	€/cad. 1.000,00
P35	Per la mancata effettuazione, prima dell' inizio di ciascuna stagione termica, della verifica del buon funzionamento dei sistemi contabilizzazione del calore presenti, al fine di assicurare la correttezza del funzionamento degli stessi e la loro rispondenza alla normativa C.T.I. - UNI 8257 (errore max. +/-2%): per ogni contabilizzatore	€/cad. 500,00
P36	Per la mancata presentazione all' inizio di ciascuna stagione termica di copia di certificazione di regolare funzionamento delle apparecchiature di misurazione installate eseguita dal costruttore del contabilizzatore; per ogni contabilizzatore	€/cad. 500,00
P37	Per la mancata sostituzione o riparazione di un contabilizzatore non funzionante entro 5gg dalla segnalazione:	€/cad. 500,00
P38	Per la mancata esecuzione delle lavorazioni previste nelle attività extracanoniche a seguito di disposizione di servizio impartita dall' Amministrazione, per ogni giorno di ritardo rispetto al definito in sede di approvazione del preventivo offerta;	€/giorno 150,00
P39	Per il mancato rispetto di una disposizione di servizio impartita dall' Amministrazione	€/giorno 250,00
P40	Per il ritardo nella presentazione dei progetti, secondo quanto definito in sede di richiesta, di cui alla lettera o) del paragrafo 2.2	€/giorno 200,00

La richiesta e/o il pagamento delle penali indicate nella tabella precedente non esonera in nessun caso l'Appaltatore dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.

14. LISTINI PREZZI PER ATTIVITA' EXTRACANONE

Tutte le attività extra-canone di cui alle lettere j), k), l) ed m) del paragrafo 2.2, ad eccezione di quelle che richiedono prestazioni di sola manodopera per cui si rimanda al paragrafo 14.1, verranno gestite con i seguenti listini/prezzari in corso di validità:

- I. Prezzario Regione Piemonte ;
- II. Prezzi Informativi dell'edilizia edito da DEI;
- III. Listino prezzi edito da Associazione Nazionale Costruttori di Impianti;
- IV. Prezzario delle opere edili ed impiantistiche della Camera di Commercio di Torino.

I listini/prezzari richiamati sono indicati in ordine decrescente di utilizzo, ciò significa che dovendo realizzare un'attività, il costo della prestazione/materiale dovrà essere cercata prima sul listino I e se e solo se non presente sul listino II, III e infine sul IV.

Qualora una medesima voce sia presente su più listini, fa fede l'importo previsto sul listino con numerazione inferiore; in ordine di importanza e quindi di utilizzo è quindi: I, II, III e IV.

Laddove la dizione di riferimento delle prestazioni/forniture si discosti leggermente da quanto effettivamente fornito dall'Appaltatore, dovranno comunque essere presi a riferimento i listini citati. In caso di servizi, attività e/o forniture ordinate dall'Amministrazione non previsti nei sopraccitati prezzari, si provvederà a definirne il prezzo:

- deducendoli, ove si possa, da quelli dei servizi/prestazioni/materiali consimili o ricavati per estrapolazione/interpolazione lineare o aggregazione delle voci dei Listini/Prezzari di gara, assoggettati allo stesso ribasso d'asta;
- mediante apposita analisi del prezzo e preventivo dell'Appaltatore stesso, confrontandoli con i costi elementari di mercato.

Se l'Appaltatore non accetta i prezzi come sopra determinati, l'Amministrazione ha sempre il diritto di ingiungergli l'esecuzione dei servizi, attività e/o la somministrazione dei materiali, che saranno ammessi nella contabilità sulla base dei detti prezzi. Nel termine di trenta giorni solari dalla data di ingiunzione l'Appaltatore può chiedere che si proceda alla risoluzione della controversia. Trascorso il detto termine senza che l'Appaltatore abbia presentato reclamo, i prezzi come sopra definiti si intendono da lui definitivamente accettati.

I prezzi delle singole voci di listino, che verranno applicati saranno quelli, al netto del ribasso, che saranno vigenti durante la fase di autorizzazione dell'attività ad opera dell'Amministrazione.

Ciò significa che la pubblicazione di una nuova versione del listino prezzi avrà vigore al netto del ribasso stabilito in sede di Offerta Economica, al fine della liquidazione delle

prestazioni solo e soltanto relativamente ad attività non ancora approvate e comunque ancora da iniziare nel caso di interventi indifferibili.

14.1. Prezzo della Manodopera

Relativamente alla sola manodopera, il corrispettivo sarà determinato con l'applicazione dei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro (C.C.N.L.), al corrispettivo così determinato, si aggiunge un importo percentuale pari al 24,30% calcolato sul costo della manodopera medesima, per tenere conto dei costi generali e dell'utile d'impresa.

Il ribasso da effettuarsi sul prezzo della manodopera si applicherà esclusivamente al 24,30% di cui sopra (costi generali e utile d'impresa).

Esempio: Se il costo della manodopera è pari a CM, ed il ribasso proposto in sede di Offerta Economica, è pari al 7%; il prezzo di liquidazione delle prestazioni PMDO sarà pari a:

$$P_{MDO} = CM + CM * 0,243 * (1-0,07)$$

Anche per quanto riguarda la sola manodopera verranno applicati i costi vigenti durante la fase di autorizzazione dell'attività ad opera dell'Amministrazione.

Ciò significa che la pubblicazione di nuove tabelle da parte del Ministero del Lavoro e delle politiche sociali avrà vigore al fine della liquidazione delle prestazioni solo e soltanto relativamente ad attività non ancora approvate e comunque ancora da iniziare nel caso di interventi indifferibili.

15.PAGAMENTI

15.1. Modalità di pagamento delle attività a canone

Il pagamento delle prestazioni a canone avverrà, a corpo, in rate semestrali posticipate a seguito di presentazione di regolare fattura.

Alla scadenza di ogni semestre l'Appaltatore dovrà presentare all'Amministrazione i documenti previsti al paragrafo 9.3. del presente capitolato ed a seguito del benestare da parte dell'Amministrazione, l'Appaltatore emetterà la fattura relativa alle prestazioni a canone.

La fattura semestrale sarà liquidata entro 30 giorni dalla data di presentazione e dalla acquisizione da parte di Regione Piemonte del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) in corso di validità ai sensi del D.M. 24.10.2007.

15.2. Modalità di pagamento delle attività extracanone

Fermo restando quanto indicato al paragrafo 2 del presente Capitolato, il pagamento delle prestazioni extracanone avverrà, a misura, con rate semestrali posticipate per tutta la durata del contratto, a seguito di presentazione di regolare fattura.

Alla scadenza di ogni semestre l'Appaltatore dovrà presentare all'Amministrazione i documenti previsti al paragrafo 9.4.5. del presente capitolato ed a seguito dell'approvazione da parte dell'Amministrazione, l'Appaltatore emetterà la fattura relativa alle prestazioni extracanone.

La fattura semestrale sarà liquidata entro 30 giorni dalla data di presentazione e dalla acquisizione da parte di Regione Piemonte del Documento Unico di Regolarità Contributiva (DURC) in corso di validità ai sensi del D.M. 24.10.2007.

15.3. Revisione prezzi servizio di manutenzione a canone

Ai sensi dell'art. 29 del D.L. 4/2022 e dell'art.60 e dell'art.120 del D.Lgs. 36/2023, è ammessa la revisione dei prezzi.

A partire dalla seconda annualità contrattuale i prezzi relativi all'attività di manutenzione a canone sono aggiornati, in aumento o in diminuzione, sulla base dei prezzi standard rilevati dall'ANAC, degli elenchi dei prezzi rilevati dall'ISTAT, oppure, qualora i dati suindicati non siano disponibili, in misura non superiore alla differenza tra l'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, al netto dei tabacchi (c.d. FOI) disponibile al momento del pagamento del corrispettivo e quello corrispondente al mese/anno di sottoscrizione del contratto.

La revisione dei prezzi è riconosciuta solo nel caso in cui le variazioni accertate risultino superiori al dieci per cento rispetto al prezzo di aggiudicazione.

La revisione dei prezzi può essere richiesta dall'Appaltatore una sola volta per ciascuna annualità e, laddove riconosciuta, decorre dalla data di approvazione con provvedimento del RUP.

La stazione appaltante si riserva, qualora l'aggiudicatario non accetti la revisione, di procedere allo scorrimento della graduatoria ai fini della sua sostituzione.

16. DISPOSIZIONI CONTRATTUALI ED AMMINISTRATIVE

16.1. Disposizioni legislative di riferimento

Le attività oggetto del presente Contratto sono disciplinate dalla normativa, sia statale che regionale, vigente in materia che deve intendersi integralmente richiamata ai fini del presente Capitolato.

Inoltre, in via graduale, le attività oggetto del presente Contratto sono disciplinate dalle norme regolamentari di emanazione locale inerenti alle attività medesime, che si intendono anch'esse integralmente richiamate ai fini del presente Capitolato.

In particolare, l'Appaltatore dovrà eseguire le attività oggetto del presente Capitolato nella piena osservanza di leggi e regolamenti anche locali vigenti, a titolo non esaustivo, in materia di:

- gestione dei servizi affidati;
- sicurezza degli impianti di qualsiasi tipo;
- prevenzione incendi;
- impianto ed esercizio ascensori e montacarichi;
- sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- assunzioni obbligatorie e patti sindacali,
- tutela delle acque e trattamento delle acque reflue;
- circolazione stradale, tutela e conservazione del suolo pubblico;
- prevenzione della criminalità mafiosa;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- progettazione ed esecuzione di opere in muratura, ferro e cemento armato;
- esecuzione di opere per lo Stato;
- collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
- sicurezza cantieri;
- autorizzazioni e concessioni edilizie da parte del Comune;
- norme di sicurezza negli impieghi degli oli minerali;

16.2. Oneri ed obblighi dell'Appaltatore

L'Appaltatore, assumendo verso l'Amministrazione il ruolo di fornitore globale, deve garantire la completezza e la omogeneità della fornitura, e deve pertanto farsi carico della efficienza dei servizi richiesti.

Sarà compito dell'Appaltatore gestire nei tempi e nei modi di seguito definiti gli interventi presso gli immobili dell'Amministrazione e verificare che siano rispettate integralmente le disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro.

L'Appaltatore è obbligato ad adottare, nell'esecuzione di tutte le attività, ogni procedimento e ogni cautela necessari a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette e dei terzi, nonché ad evitare qualsiasi danno agli impianti, a beni pubblici o privati.

In conseguenza, l'Appaltatore resta automaticamente obbligato a:

- liberare l'Amministrazione e i suoi incaricati da qualsiasi pretesa, azione o molestia di terzi derivante dall'esecuzione dei servizi oggetto del presente Contratto;
- attenersi alle disposizioni che saranno emanate dal D.E.C. nell'intento di arrecare il minimo disturbo o intralcio al regolare funzionamento degli ambienti eventualmente interessati dai servizi appaltati, anche se ciò comporti l'esecuzione degli stessi a gradi, limitando l'attività lavorativa ad alcuni ambienti e con sospensione durante alcune ore della giornata, od obblighi il personale a percorsi più lunghi e disagiati;
- mantenere sui luoghi di svolgimento delle attività una severa disciplina da parte del suo personale, con l'osservanza scrupolosa delle particolari disposizioni di volta in volta impartite e con facoltà, da parte del D.E.C., di chiedere l'allontanamento di quegli operai o incaricati che non fossero per qualsiasi motivo graditi all'Amministrazione;
- utilizzare, per le attività previste, personale abilitato ai sensi di legge nei casi prescritti e munito di preparazione professionale e di conoscenze tecniche adeguate. Lo stesso personale dovrà avere conoscenza delle norme antinfortunistiche e sarà tenuto all'osservanza delle norme dell'Amministrazione e delle disposizioni che saranno impartite dal D.E.C. degli immobili;
- osservare tutte le disposizioni e ad ottemperare tutti gli obblighi stabiliti da leggi, norme sindacali, assicurative, previdenziali, e dalle consuetudini inerenti il personale; in particolare, il personale dipendente dell'Appaltatore deve essere assicurato presso l'I.N.A.I.L. contro gli infortuni sul lavoro e presso l'I.N.P.S. per quanto riguarda le malattie e le assicurazioni sociali;

- applicare ai lavoratori dipendenti condizioni normative e retributive non inferiori a quelle dei contratti collettivi di lavoro (“CCNL”) applicabili alla loro categoria, nonché gli accordi locali integrativi degli stessi (“Accordi”), in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono le prestazioni oggetto del presente appalto. L’Appaltatore si obbliga altresì ad applicare i CCNL e gli Accordi anche dopo la loro scadenza e comunque fino alla loro sostituzione.

I suddetti obblighi vincolano l’Appaltatore anche se lo stesso non sia aderente alle associazioni di categoria stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla sua struttura e dimensione e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e sindacale.

L’Appaltatore è responsabile nei confronti dell’Amministrazione dell’osservanza delle norme del CCNL e degli Accordi da parte dei subappaltatori nei confronti dei rispettivi dipendenti, anche nel caso in cui il CCNL non disciplini l’ipotesi del subappalto.

Il fatto che il subappalto non sia stato autorizzato non esime L’Appaltatore dalla responsabilità prevista nel presente articolo e ciò senza pregiudizio degli altri diritti dell’Amministrazione.

In caso di inottemperanze agli obblighi contemplati nel presente articolo direttamente accertate dall’Amministrazione o ad essa comunicate dall’Ispettorato del Lavoro, l’Amministrazione procederà alla sospensione di pagamenti.

Le somme accantonate sono destinate a garanzia dell’adempimento degli obblighi previsti dal presente articolo. Il pagamento all’Appaltatore di tali somme non sarà effettuato sino a quando non sia stato accertato l’integrale adempimento degli obblighi predetti.

Per le detrazioni dei pagamenti di cui sopra l’Appaltatore non può opporre eccezione all’Amministrazione, né ha titolo al risarcimento dei danni.

L’elenco nominativo del personale impiegato nell’esecuzione del Contratto, la relativa documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali, assicurativi ed infortunistici nonché l’indicazione del CCNL applicato dovranno essere presentati all’Amministrazione entro trenta giorni dalla data di decorrenza del Contratto.

Oltre a quanto previsto nel Contratto, sono a carico dell’Appaltatore gli oneri e gli obblighi e le relative spese derivanti dai Servizi appaltati, sia con corrispettivo a canone che extra canone.

Di tali oneri e obblighi, come degli altri indicati o richiamati nel testo del presente Capitolato, l’Appaltatore ha tenuto debito conto nello stabilire i prezzi delle attività.

Si precisa inoltre che tutti gli interventi manutentivi da effettuarsi su impianti rientranti nelle previsioni di cui alla D.M. 37/2008 dovranno essere eseguiti da impresa a ciò abilitata, la

quale dovrà anche rilasciare, le prescritte certificazioni di conformità, ogni qualvolta si rendano necessarie.

16.2.1. SEDI OPERATIVE

L'Appaltatore dovrà garantire almeno 3 (tre) sedi operative nell'ambito del territorio regionale di appartenenza degli immobili; dovrà individuare una sede operativa presso la quale il Responsabile del Servizio terrà tutti i contatti tecnici e organizzativi inerenti ai servizi appaltati.

E' inoltre fatto obbligo all'Appaltatore, ogni qual volta il D.E.C. lo ritenga necessario, inviare persona dotata di adeguata rappresentatività e gradita all'Amministrazione, presso gli uffici dello stesso nell'orario stabilito, per ricevere ordini e comunicazioni relative all'Appalto.

16.2.2. SICUREZZA SUL LAVORO E TUTELA DELL'AMBIENTE

16.2.2.1. INFORMAZIONE E FORMAZIONE DEI LAVORATORI E DISPOSITIVI DI PROTEZIONE INDIVIDUALE

L'Appaltatore, in ottemperanza alle disposizioni del Decreto Legislativo 09 aprile 2008 n° 81 (Attuazione dell'art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123, in materia di tutela della salute e della sicurezza della salute nei luoghi di lavoro) e successive modifiche ed integrazioni:

A) dovrà provvedere affinché il suo personale che eseguirà i servizi di cui al presente Capitolato, abbia ricevuto una adeguata informazione e formazione sui rischi specifici propri della loro attività, nonché sulle misure di prevenzione e protezione da adottare in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela dell'ambiente;

B) 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.

16.2.2.2. INFORMAZIONE SUI RISCHI SPECIFICI

L'Amministrazione fornisce preventivamente all'Appaltatore un "unico documento di valutazione dei rischi da interferenze" (DUVRI), ai sensi dell'art. 26 del Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n° 81 (Attuazione dell'art. 1 della legge 3 agosto 2007, n. 123 sui rischi specifici esistenti nell'area in cui è destinato ad operare ed in relazione all'attività oggetto del Contratto, ciò per consentire all'Appaltatore l'adozione delle misure di prevenzione e di emergenza in relazione alla attività da svolgere.

L'Appaltatore si impegna a portare a conoscenza di tali rischi i propri dipendenti 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. In ordine al computo degli oneri della sicurezza, la stazione appaltante ha redatto il D.U.V.R.I. (Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze) che si allega al presente C.S.A. e costituirà parte integrante e sostanziale del contratto.

16.2.3. ULTERIORI OBBLIGHI DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore è obbligato, nell'esecuzione dei servizi ordinati, a osservare tutte le vigenti Leggi, Norme e Regolamenti in materia sicurezza e salute dei lavoratori, di prevenzione infortuni, igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela dell'ambiente ed a farle rispettare ai propri dipendenti ed agli eventuali subappaltatori.

Inoltre, l'Appaltatore:

- a.a. È tenuto a coordinare le proprie istruzioni/procedure di emergenza con quelle dell'Amministrazione;
- a.b. è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore e per la zona di appartenenza dei beni;
- a.c. è responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappalti nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

16.3. Esecuzione dei servizi

Salvo le prescrizioni contenute nel presente Capitolato e nell'Offerta Tecnica, l'Appaltatore potrà sviluppare i servizi nel modo che riterrà opportuno, la loro esecuzione dovrà comunque avvenire con modalità e termini tali da non arrecare alcun pregiudizio alla utilizzazione dei locali dell'Amministrazione in relazione al tipo ed entità degli interventi.

Nell'esecuzione dei servizi l'Appaltatore dovrà osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte ed impiegare materiale di ottime qualità ed appropriato agli impieghi.

La presenza sui luoghi del personale di direzione e sorveglianza dell'Amministrazione presenza che potrà essere anche saltuaria non esonera minimamente l'Appaltatore delle responsabilità circa la perfetta esecuzione dei servizi ancorché i difetti che venissero poi

riscontrati fossero stati riconoscibili durante l'esecuzione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione fosse stata approvata.

Si stabilisce infatti che l'onere dell'Appaltatore è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza potrà mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

L'Amministrazione si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini al fine di verificare le modalità ed i tempi di esecuzione dei servizi, anche successivamente all'espletamento dei medesimi.

In casi particolari e giustificabili, di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività dell'Amministrazione potrà essere richiesto di erogare le prestazioni indicate nel Cronoprogramma, anche di notte o nei giorni festivi, senza che l'Appaltatore possa vantare compensi suppletivi oltre a quelli espressamente previsti.

16.4. Mezzi e attrezzature di lavoro

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

Eventuali strutture e/o mezzi e/o servizi che l'Amministrazione dovesse dare, in prestito d'uso, all'Appaltatore per lo svolgimento delle attività previste (locali, servizi,..) dovranno essere attestate all'interno di una apposita sezione del Verbale di Consegna.

17. CRITERI AMBIENTALI MINIMI PER L'AFFIDAMENTO DI SERVIZI ENERGETICI PER GLI EDIFICI: ILLUMINAZIONE E FM, RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO

I criteri ambientali per i servizi energetici per gli edifici hanno lo scopo di contribuire:

- al risparmio energetico,
- alla riduzione delle emissioni climalteranti,
- al miglioramento del processo di trasformazione di energia primaria in energia utile,
- al miglioramento del processo di utilizzo dell'energia,
- alla riduzione dell'uso delle risorse naturali,
- alla riduzione degli impatti ambientali lungo l'intero ciclo di vita di prodotti e servizi,
- allo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili.

Nella redazione del presente Capitolato, nella selezione dei candidati e nell'attribuzione dei punteggi tecnici sono applicati i Criteri Minimi Ambientali (CAM) in corso di validità e s.m.i.:

- Affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi (approvato con DM 23 giugno 2022 n. 256, G.U. n. 183 del 6 agosto 2022 - in vigore dal 4 dicembre 2022);
- Affidamento di servizi di progettazione e lavori per la nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione di edifici pubblici (approvato con DM 11 ottobre 2017, G.U. n. 259 del 6 novembre 2017);
- Affidamento servizi energetici per gli edifici, servizio di illuminazione e forza motrice, servizio di riscaldamento/raffrescamento (approvato con DM 7 marzo 2012, in G.U. n.74 del 28 marzo 2012).

18. SUBAPPALTO

Il subappalto è disciplinato dal presente paragrafo e dall' art. 119 del D.Lgs. 36/2023.

L'autorizzazione al subappalto, rilasciata dalla Amministrazione aggiudicatrice, non comporta alcuna modifica agli obblighi ed agli oneri contrattuali dell'appaltatore che rimane l'unico e solo responsabile della qualità e della corretta esecuzione del servizio.

Il periodo comunque necessario per l'ottenimento dell'autorizzazione al subappalto non potrà in alcun modo essere preso in considerazione quale motivo di differimento o sospensione del termine stabilito per l'inizio e l'ultimazione del servizio, né potrà essere adottato a fondamento di alcuna richiesta o pretesa di indennizzo, risarcimento, o maggiori compensi.

Al pagamento dei subappaltatori provvede l'Appaltatore. Dell'avvenuto pagamento dovrà essere fornita prova mediante trasmissione alla Amministrazione aggiudicatrice, della fattura quietanzata da parte del subappaltatore entro 20 (venti) giorni dal pagamento della medesima.

In caso di subappalto il subappaltatore è tenuto a presentare la documentazione INAIL e INPS, relativamente al personale impiegato, all'Appaltatore e all'Amministrazione aggiudicatrice.

19. REFERENTE UNICO

L'appaltatore dovrà farsi rappresentare da persona, il Referente Unico, fornita di requisiti di professionalità ed esperienza e munita di specifico mandato.

Il Referente unico dovrà avere piena conoscenza delle norme che disciplinano il contratto ed essere munito dei necessari poteri per la gestione del servizio.

Il Referente unico avrà la piena rappresentanza dell'appaltatore nei confronti dell'Amministrazione, con la conseguenza che tutte le eventuali contestazioni di inadempienza allo stesso indirizzate avranno uguale valore che se fossero fatte direttamente al legale rappresentante dell'appaltatore.

In caso di impedimento personale, l'incaricato dovrà comunicare, per iscritto, all'Amministrazione il nominativo di un sostituto.

20. DIRETTORE DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

L'Amministrazione, prima dell'inizio dell'esecuzione del contratto, nominerà un “Direttore dell'Esecuzione del Contratto” (D.E.C.), il quale avrà il compito di approvare la pianificazione del lavoro per la parte evolutiva e la sua eventuale messa in opera, nonché assicurare eventuali autorizzazioni necessarie per operare da parte dell'Amministrazione.

Il Direttore dell'esecuzione del contratto dovrà verificare la corretta esecuzione del contratto nonché fornire parere favorevole sull'andamento del servizio ai fini del pagamento delle fatture ed all'applicazione delle penali.

21. STIPULA DEL CONTRATTO

Successivamente all'aggiudicazione definitiva, e prima della sottoscrizione del contratto, l'Amministrazione Regionale verificherà il possesso dei requisiti generali dichiarati in sede di gara, compresi quelli relativi alla capacità tecnica ed economica. Il mancato riscontro ad una eventuale richiesta di documenti entro il termine assegnato o la mancanza dei requisiti dichiarati in sede di partecipazione alla gara comporteranno la decadenza dall'aggiudicazione.

Il soggetto aggiudicatario è tenuto a presentare, prima della sottoscrizione del contratto, pena la revoca dell'affidamento, la certificazione relativa alla regolarità contributiva D.U.R.C. e la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 68/1999.

Il soggetto aggiudicatario è tenuto a presentare, prima della sottoscrizione del contratto, pena la revoca dell'affidamento, una cauzione definitiva secondo le modalità previste dall'art. 117 del D.Lgs. 36/2023. La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca

dell'affidamento e l'escussione della cauzione provvisoria da parte della stazione appaltante, che potrà aggiudicare l'appalto al concorrente che segue nella graduatoria. La cauzione definitiva copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento e cessa di avere effetto solo alla data di emissione del certificato di regolare esecuzione del servizio.

L'aggiudicazione e l'esecuzione del servizio sono soggette alla normativa vigente in materia di lotta alla delinquenza mafiosa.

22.CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Oltre a quanto è genericamente previsto dall'art. 1453 C.C. per i casi di inadempimento delle obbligazioni contrattuali, costituiscono motivo per la risoluzione dell'incarico, ai sensi dell'art. 1456 C.C., i seguenti casi: nel caso di applicazioni di penali che superino cumulativamente il 10% dell'importo annuo contrattuale;

- nel caso di frode, a qualsiasi titolo, da parte dell'Impresa nell'esecuzione delle prestazioni affidate;
- nel caso di ingiustificata sospensione del servizio;
- nel caso di subappalto non autorizzato;
- nel caso di cessione di tutto o parte del contratto;
- nel caso di fallimento o altre procedure concorsuali;
- nel caso di mancato rispetto degli obblighi retributivi, previdenziali ed assistenziali stabiliti dai vigenti contratti collettivi;
- nel caso di dolo o colpa grave nel calcolo del Livello di Servizio (e delle sue componenti);
- A seguito del verificarsi di condizioni di applicazione di penali, per 4 volte consecutive, connesse al mancato raggiungimento del Livello di Servizio.

I casi elencati saranno contestati all'appaltatore per iscritto dal Direttore dell'esecuzione del contratto (D.E.C) previamente o contestualmente alla dichiarazione di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa di cui al presente articolo.

Non potranno essere intese quale rinuncia ad avvalersi della clausola di cui al presente articolo eventuali mancate contestazioni e/o precedenti inadempimenti per i quali la Amministrazione non abbia ritenuto avvalersi della clausola medesima e/o atti di mera tolleranza a fronte di pregressi inadempimenti dell'Impresa di qualsivoglia natura.

Nel caso di risoluzione, l'Amministrazione si riserva ogni diritto al risarcimento dei danni subiti ed in particolare si riserva di esigere dall'appaltatore il rimborso di eventuali spese

incontrate in più rispetto a quelle che avrebbe sostenuto in presenza di un regolare adempimento del contratto.

23.RECESSO UNILATERALE

L'Amministrazione regionale si riserva altresì la facoltà di risolvere di diritto il contratto al verificarsi di circostanze che rendano non opportuna la sua prosecuzione.

Il provvedimento di risoluzione del contratto sarà oggetto di notifica al soggetto aggiudicatario secondo le vigenti disposizioni di legge.

In tal caso il soggetto aggiudicatario ha diritto al pagamento di un corrispettivo commisurato alla parte del servizio prestato, escluso ogni risarcimento o indennizzo.

La facoltà di recesso di cui al presente articolo dovrà essere esercitata mediante trasmissione di lettera PEC con preavviso di almeno 90 giorni.

24. GARANZIE E ASSICURAZIONI

I soggetti che presenteranno le offerte, dovranno allegare all'offerta stessa una quietanza comprovante il deposito cauzionale provvisorio da effettuarsi secondo le modalità indicate nel disciplinare di gara.

L'impresa che risulterà aggiudicataria, a garanzia dell'esatta osservanza degli obblighi assunti e prima della stipula del contratto, dovrà costituire ai sensi dell'art. 117 del Dlgs 36/2023 una "garanzia definitiva" sotto forma di cauzione o fidejussione con le modalità previste dall'articolo 106 del Dlgs 36/2023, nelle forme ammesse dalla legge, nella misura del 10% dell'importo contrattuale dell'appalto.

In merito allo svincolo si applica quanto previsto dall'art.117 del D.Lgs. 36/2023.

L'Appaltatore, prima della sottoscrizione del Contratto, dovrà presentare una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi con massimale non inferiore a Euro 5.000.000,00 per sinistro, e una polizza per rischi di responsabilità civile verso i prestatori di lavoro, da stipulare anch'essa prima della sottoscrizione del Contratto con una Compagnia di Assicurazioni per tutta la durata del Contratto stesso con massimale pari a Euro 1.500.000,00 con sottolimito per singolo prestatore di Euro 1.000.000,00 restando inteso che eventuali risarcimenti di danni che, per qualsiasi motivo, non fossero coperti da detta polizza assicurativa resteranno comunque ad esclusivo carico dell'Appaltatore.

25. SPESE CONTRATTUALI E DI PUBBLICAZIONE DEL BANDO DI GARA

Le spese relative alla stesura del contratto, al bollo e alla registrazione sono ad esclusivo carico del soggetto aggiudicatario.

Ai sensi e per gli effetti delle disposizioni contenute nell'art. 5 comma 2 del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 2.12.2016, le spese di pubblicazione del bando di gara di cui all'art. 3 comma 1 lett. b) del medesimo Decreto, (pubblicazione dell'estratto su due quotidiani a diffusione nazionale e su due a maggiore diffusione locale), saranno rimborsate alla Stazione Appaltante dall'aggiudicatario entro il termine di sessanta giorni dall'aggiudicazione.

26. NORME APPLICABILI E FORO COMPETENTE

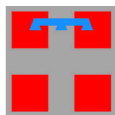
L'appalto è regolato dal bando, dal disciplinare di gara e dal Capitolato Speciale d'Appalto e quindi dalle disposizioni ivi contenute o espressamente richiamate.

Per quanto qui non contenuto si farà riferimento:

- alla legislazione vigente in materia di appalti pubblici;
- al Codice Civile ed alle altre disposizioni in materia, in quanto compatibili.

Il contratto stipulato con il soggetto aggiudicatario è regolato dalla legge italiana.

Qualsiasi controversia dovesse sorgere in merito all'interpretazione, esecuzione, validità o efficacia del contratto sarà di competenza esclusiva del Foro di Torino.



REGIONE
PIEMONTE

*Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio
Settore Tecnico e Sicurezza degli ambienti di lavoro*

Servizio integrato di gestione, manutenzione, conduzione, controllo, negli edifici della Regione volto a mantenere in completo stato di efficienza gli impianti tecnologici

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

Ai sensi dell' art. 108 del D.Lgs. 36/2023 l'aggiudicazione avviene a favore del soggetto che presenta l'offerta economicamente più vantaggiosa. L'offerta, presentata dai concorrenti, sarà sottoposta all'esame, in seduta riservata, di una apposita Commissione giudicatrice, nominata dall'Amministrazione nel rispetto di quanto previsto dagli artt. art. 93 del D.Lgs. 36/2023 sulla base dei seguenti parametri e relativi fattori ponderali:

CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO max
Valutazione economica	30/100
Valutazione tecnica	70/100

Il punteggio totale dell'offerta sarà costituito dalla somma del punteggio economico e di quello tecnico ottenuto:

$$P \text{ offerta} = P \text{ valutazione economica} + P \text{ valutazione tecnica}$$

Il progetto che avrà totalizzato il punteggio più alto risulterà vincitore della gara di appalto.

A) Offerta tecnica: max 70/100 punti

La valutazione dell'offerta tecnica proposta dall'Impresa, sarà effettuata sulla relazione tecnica realizzata sulla scorta dei Criteri Minimi Ambientali (CAM Servizi energetici per gli edifici) presentata da ciascun concorrente e verrà svolta da una Commissione giudicatrice che, in seduta riservata, esaminerà i progetti presentati dai concorrenti e procederà all'assegnazione del punteggio tecnico secondo i seguenti criteri e subcriteri:

1. ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DELL'APPALTO

max punti: 8/70

2. IL PROGETTO DEI SERVIZI DI GESTIONE E COORDINAMENTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE

max punti: 18/70

3. PROGETTO TECNICO PER LA RAZIONALIZZAZIONE E L'OTTIMIZZAZIONE DEI SERVIZI OGGETTO DELL'APPALTO

max punti: 10/70

4. PROPOSTE DI INTERVENTI AI FINI DEL RISPARMIO ENERGETICO E DELL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE NELLA AMBITO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI SOPRALLUOGO *max punti: 30/70*

5. CERTIFICAZIONI

max punti: 04/70

criterio di valutazione delle offerte tecniche: i progetti saranno valutati sulla base dei suindicati elementi di valutazione e relativi pesi ponderali associati. Viene stabilito che ad ogni peso ponderale, di ogni singolo elemento di valutazione preso in esame, verrà associato un coefficiente compreso tra 0 (zero) e 1 (uno); verrà quindi assegnato un coefficiente pari a 1 (uno) in presenza di caratteristiche tecnico qualitative ritenute ottimali, negli altri casi il coefficiente sarà determinato in modo decrescente con intervalli del valore di 0,25 (zero virgola venticinque) punti come viene evidenziato nella seguente tabella:

• Coefficiente = 1	Caratteristiche ottimali
• Coefficiente = 0,75	Caratteristiche buone
• Coefficiente = 0,50	Caratteristiche sufficienti
• Coefficiente = 0,25	Caratteristiche poco adeguate
• Coefficiente = 0	Caratteristiche non adeguate

La somma dei valori ottenuti dal prodotto tra i coefficienti assegnati e i relativi pesi ponderali associati determinerà il Valore Complessivo della qualità di ogni offerta tecnica.

1. ORGANIZZAZIONE E GESTIONE DELL'APPALTO

Dovrà essere illustrato utilizzando non più di 10 (dieci) cartelle formato A4 (ciascuna di una sola facciata), e può essere eventualmente corredato di schemi grafici di dettaglio e di insieme, tabelle, flussogrammi, istogrammi, cronoprogrammi aggiuntivi (in formato max A3), alle previste max 10 cartelle.

Saranno valutate le logiche gestionali e le modalità operative con cui l'Offerente intende organizzarsi.

In particolare saranno valutate, tenendo in considerazione la chiarezza, l'esaustività e l'originalità delle trattazioni, la funzionalità e la coerenza con il progetto.

1. Struttura organizzativa dedicata proposta per l'erogazione dei servizi oggetto di gara

Saranno valutate le logiche dell'organizzazione del personale (struttura organizzativa) che l'Offerente intende sviluppare per rispondere alle richieste di cui al Capitolato Tecnico. Saranno in particolare valutate: la tipologia, il numero di unità/funzioni previste, la razionale suddivisione delle funzioni, la rispondenza ai Criteri Minimi Ambientali (CAM Servizi energetici per gli edifici) e la qualifica delle risorse umane in relazione alla posizione nell'organizzazione aziendale e nell'organizzazione dedicata alla gestione dell'Appalto, oltre alla corretta quantificazione delle attività gestionali ed operative da erogare lungo tutta la durata del Contratto. Sarà valutata inoltre la capacità dell'Offerente di definire i flussi comunicazionali interni ed esterni, ai fini di rendere chiari e ben definiti tutti i passi procedurali nella fase di erogazione dei servizi.

2. Struttura logistica dedicata che si propone per l'erogazione dei servizi oggetto di gara

Saranno valutate le modalità con cui l'Offerente intende strutturarsi da un punto di vista logistico, per rispondere alle richieste di cui al Capitolato Tecnico e allo *start up*. In particolare sarà valutata l'attuale copertura territoriale dell'Offerente e l'eventuale offerta in merito alla dislocazione di nuove sedi, di presidi, di magazzini. Sarà valutata inoltre la riduzione dell'impatto ambientale che deriva da un'oculata e capillare esecuzione del servizio e la rispondenza ai Criteri Minimi Ambientali (CAM Servizi energetici per gli edifici).

1.3 Procedure e modalità di gestione delle fasi di avviamento e di cessazione dell'Ordinativo Principale di Fornitura

Saranno valutate le modalità con cui l'Appaltatore gestirà le fasi di avvio dei servizi attivati e di cessazione delle attività alla scadenza del Contratto. Saranno in particolare valutate le modalità di gestione del processo di subentro al precedente Fornitore e del processo di passaggio di consegne al nuovo Fornitore alla scadenza del Contratto, con particolare riferimento al Registro Antincendio e all'Anagrafica Tecnica. Saranno inoltre valutate le attività finalizzate alla redazione della sezione del Verbale di Consegna relativa al dettaglio delle consistenze dei beni, con esplicitazione delle quantità significative ai fini della determinazione delle variazioni del canone.

1.4. Procedure per la gestione integrata dei Servizi oggetto dell'Appalto

Saranno valutate le procedure che saranno adottate per la gestione dei servizi. In particolare saranno valutate le procedure con cui l'Offerente intende programmare le attività, a canone ed extra canone, previste nei servizi attivati dall'Amministrazione. Saranno valutate le procedure con cui l'Offerente intende effettuare la preventivazione delle attività extra canone da proporre all'Amministrazione, e la consuntivazione di tutti gli interventi eseguiti. Saranno valutate le procedure e/o le modalità di gestione di: eventuali stock-out di materiali/attrezzature, eventuali indisponibilità di personale, di eventuali altre emergenze attinenti, a vario titolo, all'erogazione dei servizi attivati. Saranno valutate le procedure dell'Offerente per la gestione di tutti gli aspetti di sicurezza e salute delle persone sui luoghi di lavoro connesse con l'erogazione dei servizi attivati, anche alla luce del nuovo testo unico della Sicurezza.

2. GESTIONE E COORDINAMENTO DEI SERVIZI DI MANUTENZIONE

Dovrà essere illustrato utilizzando non più di 25 (venticinque) cartelle formato A4 (ciascuna di una sola facciata), e può essere eventualmente corredato di schemi grafici di dettaglio e di insieme, tabelle, flussogrammi, istogrammi, cronoprogrammi aggiuntivi (in formato max A3), alle previste max 25 cartelle.

Saranno valutati i sistemi, le modalità operative e le procedure con cui l'Offerente dovrà perseguire la gestione integrata dei servizi operativi erogati.

Sarà valutata inoltre la riduzione dell'impatto ambientale che deriva da un'oculata e capillare esecuzione del servizio e la rispondenza ai Criteri Minimi Ambientali (CAM Servizi energetici per gli edifici).

In particolare saranno valutati il livello di dettaglio, la chiarezza, l'eshaustività e l'originalità delle trattazioni, la funzionalità, la coerenza con il progetto, la concretezza, e la fruibilità delle soluzioni proposte dall'Offerente.

1. Caratteristiche generali, piano di implementazione e funzionalità del Sistema Informativo e del Portale dei Servizi per la Gestione delle Richieste di Intervento.

Saranno valutate le caratteristiche tecniche e funzionali del Sistema Informativo per la gestione del Contratto e dei servizi, valutando la sua completezza e l'efficacia delle funzionalità. In particolare saranno valutate le funzionalità finalizzate alla gestione delle richieste e all'autorizzazione delle attività extra canone (Ordini di intervento) con particolare riferimento al portale dei servizi di cui al paragrafo 9.1 del C SA. Sarà valutata l'architettura hardware e software che caratterizza il Sistema Informativo che l'Offerente intende adottare. In particolare saranno valutate le caratteristiche di integrazione della base dati, la scalabilità, la portabilità, i livelli di sicurezza e le modalità di accesso ai dati in remoto.

2. Modalità di costituzione e gestione dell'Anagrafica Tecnica e del suo aggiornamento;

Saranno valutate le logiche e le modalità adottate per definire il modello dati da implementare per soddisfare le diverse esigenze di conoscenza, del sistema edificio -impianti e dei servizi operativi ad esso rivolti. Relativamente al rilievo degli elementi tecnici si valuterà l'ampiezza e il dettaglio dei dati tipologici, comunque significativi, che l'Offerente intenderà rilevare nei diversi casi. Saranno valutate le modalità di esecuzione delle attività di acquisizione dati, rilievo e censimento degli elementi tecnici, restituzione dei dati grafici e alfanumerici su Sistema Informativo, le modalità di esecuzione delle verifiche, i criteri sintetici di giudizio utilizzati per la valutazione dello stato conservativo e funzionale, nonché le modalità di comunicazione all'Amministrazione, per ognuno degli impianti soggetti ai servizi di manutenzione. Sarà valutata la modalità prevista dall'Offerente per l'aggiornamento continuo dei dati anagrafici sul Sistema Informativo. Sarà, quindi, valutata la modalità di comunicazione alle Amministrazioni Contraenti delle avvenute variazioni.

3. Modalità di Programmazione e rendicontazione delle attività a canone ed integrazione con il Sistema Informativo;

Saranno valutate le modalità di gestione delle attività finalizzate alla pianificazione e alla rendicontazione delle attività di manutenzione preventiva previste nell'ambito dei Servizi a canone. In particolare, si valuterà come l'Offerente intende gestire la fase transitoria in cui l'Anagrafica Tecnica, in preparazione, non supporta adeguatamente le suddette attività di pianificazione e rendicontazione. Si valuterà inoltre come e quanto dettagliatamente tali attività saranno integrate con il Sistema Informativo. Tutto ciò tenendo presente gli attributi: immobile, servizio, componente, periodicità attività, data prevista di effettuazione delle attività con una certa periodicità, ecc. ecc.. A fronte della pianificazione, in maniera analoga si valuteranno le modalità di gestione delle attività finalizzate alla rendicontazione (indicazione, sul Sistema Informativo, della effettuazione dell'attività programmata).

4. Modalità di Programmazione e rendicontazione delle attività extra-canone ed integrazione con il Sistema Informativo;

Saranno valutate le modalità di gestione delle attività finalizzate alla pianificazione e alla rendicontazione delle attività extra-canone susseguenti all'approvazione degli Ordini di Intervento, Si valuteranno le modalità di gestione dell'Ordine di intervento ovvero come concretamente verrà gestito, pianificato, espletato, rendicontato ecc sia dal punto di vista tecnico che economico, con particolare riferimento alla trasparenza delle varie fasi sul Sistema

Informativo Si valuterà le modalità di gestione di anticipi e ritardi, le modalità di sintesi tramite le schede consuntivo Interventi, e le modalità di sintesi dei vari interventi in un certo arco temporale tramite lo Stato di avanzamento dei lavori extra-canone.

3. PROGETTO TECNICO PER LA RAZIONALIZZAZIONE E L'OTTIMIZZAZIONE DEI SERVIZI OGGETTO DELL'APPALTO

Dovrà essere illustrato utilizzando non più di 25 (venticinque) cartelle formato A4 (ciascuna di una sola facciata), e può essere eventualmente corredato di schemi grafici di dettaglio e di insieme, tabelle, flussogrammi, istogrammi, cronoprogrammi aggiuntivi (in formato max A3), alle previste max 25 cartelle.

3.1 Modalità di gestione dei Servizi di Manutenzione

Saranno valutate le logiche e le modalità operative che saranno adottate dall'Offerente nell'ambito dei Servizi di Manutenzione e Conduzione; in particolare saranno valutati tali elementi con riferimento a quegli immobili nei quali è presente o verrà installato un sistema di Building Automation e/o un sistema di telegestione e/o tecnologie impiantistiche innovative/complesse.

3.2 Modalità di gestione energetica degli immobili

Saranno valutate le modalità di gestione delle attività finalizzate alla Diagnosi Energetica degli immobili. Si valuterà la modalità di gestione di tali attività tramite la piattaforma informatica appositamente dedicata ed accessibile all'Amministrazione.

3.3. Forma e contenuti del Registro di Manutenzione

Saranno valutate forma e contenuti di un modello di Registro di Manutenzione da predisporre all'interno di ogni singolo immobile, con particolare riferimento al rilievo di parametri significativi in termini di funzionamento e sicurezza di esercizio delle apparecchiature/impianti più significativi e complessi.

3.4 Procedure e modalità di gestione del Calcolo del Livello di Servizio

Saranno valutate le procedure con cui l'offerente monitora e verifica il Livello di Servizio sia relativamente alle attività a canone che extra canone. Sarà valutata la capacità di gestire tale monitoraggio rendendolo disponibile all'interno del Sistema Informativo.

4. PROPOSTE DI INTERVENTI AI FINI DEL RISPARMIO ENERGETICO E DELL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE ALTERNATIVE:

Dovrà essere illustrato utilizzando non più di 40 (quaranta) cartelle formato A4 (ciascuna di una sola facciata), e può essere eventualmente corredato di schemi grafici di dettaglio e di

insieme, tabelle, flussogrammi, istogrammi, cronoprogrammi aggiuntivi (in formato max A3), alle previste max 40 cartelle.

LE PROPOSTE DI MIGLIORIA PRESE IN CONSIDERAZIONE AI FINI DELLA VALUTAZIONE, SONO SOLO ED ESCLUSIVAMENTE QUELLE RELATIVE ALLE OPERE CHE IL CONCORRENTE INTENDE REALIZZARE ED I CUI COSTI SONO COMPRESI NEL PREZZO OFFERTO IN SEDE DI GARA, PERTANTO SENZA ONERI AGGIUNTI DA PARTE DELLA COMMITTENZA.

Il concorrente dovrà riportare nel progetto tecnico, con dettaglio al singolo edificio, le relazioni tecniche dettagliate, descrivendo la tipologia di interventi di efficienza energetica e riqualificazione tecnologica/funzionale che intende proporre all'Amministrazione. Ogni singola relazione, opportunamente codificata, dovrà contenere, almeno, quanto di seguito indicato e dettagliato. Inoltre, dovrà essere riportato nella stessa un prospetto riassuntivo finale (tabella e/o matrice) della tipologia d'intervento, risparmi energetici, valutazione della riduzione dell'impatto ambientale e della riduzione delle emissioni inquinanti, tempi di realizzazione, tempi di ritorno. Tali relazioni tecniche dovranno a titolo esemplificativo e non esaustivo riportare.

- le caratteristiche tecniche-dimensionali e descrittive per singolo intervento proposto;
- verifica di compatibilità tra le opere proposte ed i vincoli territoriali, comprendenti, a titolo indicativo e non esaustivo, quelli urbanistici, ambientali, paesaggistici e monumentali;
- cronoprogramma degli interventi;
- metodologia analitica di valutazione dei risparmi energetici stimati per singolo anno e della durata dell'intero appalto;
- metodologia analitica di valutazione della riduzione delle emissioni ambientali (CO₂, NO_x, ecc) stimate; per singolo anno e della durata dell'intero appalto; metodologia di definizione dei tempi di ritorno (pay back) dell'investimento previsto dal concorrente (compensato nell'importo a base di gara) in funzione della durata contrattuale;
- modalità operative per la misurazione e il monitoraggio dei risparmi e delle riduzioni di emissioni ambientali dichiarati in sede di gara;
- modalità di rendicontazione alla Stazione Appaltante degli obiettivi attesi e raggiunti, in relazione a quanto definito nei punti precedenti;
- eventuali risparmi e riduzione delle emissioni ambientali consumabili da parte della Stazione Appaltante in seguito alla scadenza dell'appalto;
- eventuali soluzioni preventive/correttive che intende adottare nel caso di mancato raggiungimento annuo degli obiettivi dichiarati.

Il concorrente dovrà proporre interventi relativamente agli ambiti descritti nel par. 11.5 del presente Capitolato, come qui di seguito riepilogati:

- a. riqualificazione ed ottimizzazione tecnologica, funzionale ed energetica degli impianti esistenti oggetto dell'appalto, con particolare riferimento agli impianti termici/climatizzazione ed elettrici;
- b. sistemi di energy management e/o di bulding automation ad integrazione degli attuali sistemi di controllo delle centrali termiche (tutte le centrali termiche devono essere telecontrollate), intesi sia a livello di supervisione centrale (acquisizione, storicizzazione dati, ecc), sia a scopo di regolazione dei parametri di comfort ambientale (temperatura, umidità, illuminazione, ecc...) e di controllo dei terminali periferici degli impianti;
- c. interventi integrativi e/o sostitutivi rispetto a quanto attualmente installato presso le strutture oggetto dell'appalto (con particolare riferimento all'utilizzo di eventuali fonti rinnovabili) volti a:
 - riduzione dei consumi elettrici e di **relamping** con sostituzione a Led dei corpi illuminanti esistenti;
 - realizzazione di impianti di **produzione di energia da fonti rinnovabili** a servizio dell'autoconsumo e volti all'indipendenza energetica degli edifici.

Nel seguito sono elencati gli edifici in cui possono essere proposti interventi di riqualificazione energetica descritti al p.to c), al fine di fornire una linea d'azione nella redazione dell'offerta tecnica in base alle attuali esigenze dell'Amministrazione.

L'onere della manutenzione a canone (par. 2.1) degli impianti realizzati a seguito di proposta tecnica migliorativa in fase di gara nell'ambito del punto 4 lett. a), b) e c) sarà a carico dell'Appaltatore e non comporterà un aumento del canone prestabilito.

COD.IMM.	TIT. D'USO	DESTINAZIONE D'USO	PROV.	COMUNE	INDIRIZZO	Punteggio Intervento di Relamping	Punteggio Impianti di produzione energetica rinnovabile
DImmP101	P	Magazzino/Uffici - Protezione Civile	AL	Alessandria	Via Remotti 67	2	2
DImmP404	P	Magazzino/Uffici - Protezione Civile	CN	Fossano	Via Granatieri di Sardegna (ex V. Mondovì)	3,5	2
DImmP805	P	Magazzino/Uffici - Protezione Civile	VC	Vercelli	Via Luigi Borasio, 4/6	1,5	2
DImmP703	P	Magazzino/Uffici - Protezione Civile	VB	Verbania	Via dell'Industria 19 - Tecnoparco	1	1
Totale punteggi:						8	7

Per ogni immobile in tabella il punteggio si intende assegnato solo nel caso in cui:

- gli interventi di relamping siano estesi all'intera area dell'edificio in uso alla Regione Piemonte;
- gli interventi di installazione di impianti di produzione energetica da fonti rinnovabile coprano almeno la percentuale minima riportata nel seguito dei fabbisogni energetici elettrici annui:

	Fabbisogni medi mensili di energia elettrica (kWh)			
	Via Remotti 67 – Alessandria	Via Granatieri di Sardegna (ex V. Mondovì) - Fossano CN	Via Luigi Borasio, 4/6 - Vercelli	Via dell'Industria 19 - Tecnoparco - Verbania
apr-22	11.373	4.638	2.467	1.907
mag-22	9.387	4.860	2.782	1.190
giu-22	12.034	6.431	523	1.350
lug-22	14.856	7.231	7.059	3.010
ago-22	13.670	6.805	6.531	2.826
set-22	11.522	4.997	3.686	1.558
ott-22	10.220	4.367	4.115	1.455
nov-22	12.773	5.732	3.982	2.249
dic-22	17.449	7.624	4.174	3.275
gen-23	16.086	8.095	4.908	3.655
feb-23	14.619	6.579	4.320	3.178
mar-23	14.042	6.198	4.305	2.003
Totale fabbisogno annuo (kWh)	158.031	73.557	48.852	27.656
Quota di copertura minima del fabbisogno ai fini del punteggio	20,00%	40,00%	60,00%	50,00%

5. CERTIFICAZIONI

Il possesso delle certificazioni sarà valutato secondo la seguente tabella di attribuzione di punteggi:

<i>Tipo di Certificazione</i>	<i>Punteggio minimo</i>	<i>Punteggio massimo</i>
Certificazione della parità di genere di cui all'articolo 46-bis del codice delle pari opportunità tra uomo e donna, di cui al decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198	0	1
Responsabilità Sociale Possesso di una valutazione di conformità del proprio sistema di gestione attinente alla responsabilità sociale d'impresa alla norma SA 8000:2014 in corso di validità, idonea e pertinente ai servizi oggetto dell'appalto.	0	1
Sistema di Gestione della salute e sicurezza sul lavoro Possesso di una valutazione di conformità del proprio sistema di gestione della salute e sicurezza sul lavoro alla norma ISO 45001:2018 o BS OHSAS 18001:2007 in corso di validità, idonea e pertinente ai servizi	0	1

oggetto dell'appalto.		
Responsabilità Sociale	0	1
Possesso di una valutazione di conformità del proprio sistema di gestione attinente alla responsabilità sociale d'impresa alla norma SA 8000:2014 in corso di validità, idonea e pertinente ai servizi oggetto dell'appalto.		

B) Offerta economica: max 30/100 punti così suddiviso:

1. **ribasso unico percentuale sul Servizi di Manutenzione a canone di cui al par. 2.1 del C.S.A. (pari a €1.524.320,67)**

max punti 10/30

2. **ribasso unico percentuale sul Servizi di Manutenzione extra-canone di cui al par. 2.2 del C.S.A. da applicarsi ai sensi del par.14 del C.S.A.**

max punti 10/30

3. **incremento in percentuale della franchigia sugli interventi extracanone per gli anni successivi al primo di cui al par. 2.2 lett. j) (pari a Euro 600,00)**

max punti 5/30

4. **incremento in percentuale dei Servizi tecnici e di Ingegneria remunerati di cui al par. 2.2 lett. o), p) (pari a Euro 100.000,00)**

max punti 2,5/30

5. **incremento in percentuale della franchigia valida per la valorizzazione economica dei servizi di ingegneria di cui al par. 2.2 lett. o) del C.S.A. (pari a Euro 40.000,00)**

max punti 2,5/30

Ai suddetti elementi di valutazione di natura economica nn. 1 e 2 l'Amministrazione attribuirà i punteggi applicando la seguente formula $C_{xi} = (R_{xi}/R_{max}) * V.P.$ ove

C_{xi} = punteggio attribuito ai ribasso offerto da ciascun concorrente

R_{max} = ribasso offerto più alto

R_{xi} = ribasso offerto da ogni singolo concorrente

$V.P.$ = valore ponderale attribuito all'elemento di natura quantitativa

Agli elementi di valutazione di natura economica nn. 3, 4 e 5 l'Amministrazione attribuirà il punteggio applicando la seguente formula $C_{xi} = (E_{xi}/E_{max}) * V.P.$ ove

C_{xi} = punteggio attribuito all'estensione offerta da ciascun concorrente

Ex max = estensione maggiore in percentuale

Exi = estensione di ogni singolo concorrente

V.P. = valore ponderale attribuito all'elemento di natura quantitativa

L'apertura e la valutazione dell'offerta economica presentata da ciascun concorrente sarà svolta, in seduta pubblica, previa convocazione inoltrata via pec.

Non sono ammesse, pena l'esclusione, offerte economiche con voci di costo pari a zero o in ogni caso non determinabili.

REGIONE PIEMONTE

**CONTRATTO PER IL SERVIZIO INTEGRATO DI GESTIONE,
MANUTENZIONE, CONDUZIONE, CONTROLLO NEGLI EDIFICI
DELLA REGIONE PIEMONTE VOLTO A MANTENERE IN COMPLETO
STATO DI EFFICIENZA GLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

CIG _____

IMPORTO: € _____ **oltre I.V.A.**

TRA

REGIONE PIEMONTE (CF 80087670016) , rappresentata ai
sensi dell'art. 17 e 18 della L.R. 23/08, da..
....., domiciliato ai fini del presente atto
presso la sede regionale di Torino, Via Nizza n.
330, nella sua qualità di, di seguito
denominata "**Il Committente**".

E

la società, nella persona, nata
a il, c.f., in qualità
didella Società medesima, ai fini del
presente atto, domiciliata per l'incarico presso ..
..... di seguito denominata "**l'Appaltatore**".

Premesso che:

- Il Dirigente del Settore Tecnico e Sicurezza degli
Ambienti di Lavoro della Direzione Risorse
Finanziarie e Patrimonio della Regione Piemonte, con
determinazione n.del, ha proceduto
all'approvazione del progetto avente ad oggetto il
"Servizio integrato per la gestione, manutenzione,

conduzione, controllo ed esecuzione di tutte le attività necessarie a mantenere in completo stato di efficienza gli impianti tecnologici in uso alla Regione Piemonte", conservato agli atti, tra cui il Capitolato Speciale d'Appalto e allegati che disciplina le modalità di esecuzione del servizio;

- Con determinazione dirigenziale n. del è stata incaricata la società S.C.R. Piemonte S.p.A. quale Stazione Unica Appaltante per lo svolgimento della procedura di gara per l'acquisizione del servizio in oggetto, mediante esperimento di procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. 36/2023 secondo il criterio selettivo dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;

- con Determinazione il Settore Tecnico e Sicurezza degli Ambienti di Lavoro, a seguito dell'esperimento della gara ad evidenza pubblica svolta dalla società S.C.R. Piemonte S.p.A., ha preso atto dell'aggiudicazione del servizio alla società, che ha espresso l'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del criterio del miglior rapporto qualità/ prezzo, per l'importo di €, di cui € per espletamento del servizio e € per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, oltre I.V.A. ai sensi di Legge;

- l'obbligo dell'Appaltatore di prestare quanto oggetto del presente Contratto sussiste ai prezzi, alle condizioni, alle modalità ed ai termini tutti ivi contenuti;
- l'Appaltatore dichiara che quanto risulta dall'Offerta tecnica, dal presente Contratto, dal Bando di gara, dal Disciplinare di gara e dagli allegati, definisce in modo adeguato e completo l'oggetto delle prestazioni da fornire e, in ogni caso, ha potuto acquisire tutti gli elementi per una idonea valutazione tecnica ed economica degli stessi e per la formulazione dell'offerta;
- con la presentazione dell'offerta, l'Appaltatore ha dato atto di aver esaminato, con diligenza ed in modo adeguato, le prescrizioni tecniche fornite dal Committente che si intendono accettate incondizionatamente quali indicate e descritte nel Capitolato e nei suoi allegati;
- l'Appaltatore ha presentato la documentazione richiesta ai fini della stipula del presente Contratto e S.C.R. Piemonte s.p.a. ha effettuato le verifiche sulle dichiarazioni rese in fase di gara, con esito positivo.

Tutto ciò premesso

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - Oggetto dell'Appalto

Il Committente, in persona di chi sopra, affida all'Appaltatore che, come sopra rappresentato accetta, senza riserva alcuna, l'Appalto per l'esecuzione del servizio citato in premessa.

L'appaltatore si impegna all'esecuzione del servizio alle condizioni di cui al presente Contratto e agli atti a questo allegati o da questo richiamati, nonché all'osservanza della disciplina di cui Decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36.

Il Contratto definisce la disciplina normativa e contrattuale relativi alla prestazione del "Servizio integrato per la gestione, manutenzione, conduzione, controllo ed esecuzione di tutte le attività necessarie a mantenere in completo stato di efficienza gli impianti tecnologici in uso alla Regione Piemonte".

Con la stipula del Contratto l'Appaltatore si obbliga irrevocabilmente nei confronti del Committente ad eseguire tutte le prestazioni oggetto del Contratto con le caratteristiche tecniche e di conformità di cui al Capitolato Tecnico, nonché a prestare i servizi connessi, nella misura richiesta dal Committente, il tutto nei limiti dell'importo aggiudicato pari a € oltre I.V.A. e oneri di sicurezza non soggetti a ribasso pari ad €

Articolo 2 - Documenti di contratto ed allegati di riferimento

Le premesse di cui sopra, gli Atti e i documenti richiamati nelle medesime premesse e nella restante parte del presente Atto, l'elenco dei servizi e prodotti aggiudicati al Fornitore, l'Offerta Tecnica e l'Offerta Economica sono fonte delle obbligazioni oggetto del presente Contratto.

In particolare, sono fonte di obbligazioni del presente Contratto, ancorchè non materialmente allegati:

- a) il bando di gara; il disciplinare di gara; il Capitolato tecnico (di seguito C.S.A.) ed i suoi allegati;
- b) l'Offerta Tecnica;
- c) l'Offerta Economica;
- d) il Patto di Integrità e il Codice di comportamento dei dipendenti del ruolo della Giunta della Regione Piemonte.

L'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente Contratto è regolata in via graduata:

- a) dalle clausole del presente Contratto e dagli Atti ivi richiamati, in particolare dal Capitolato Tecnico, dall'Offerta Tecnica ed Economica dell'Appaltatore, che costituiscono la manifestazione integrale di tutti gli accordi

intervvenuti relativamente alle attività e prestazioni contrattuali;

b) dalle norme di settore in materia di appalti pubblici;

c) dal Codice Civile e dalle altre disposizioni normative in vigore in materia di contratti di diritto privato, in quanto compatibili.

In caso di difficoltà interpretative tra quanto contenuto nel Capitolato Tecnico e quanto dichiarato nell'Offerta Tecnica, prevarrà quanto contenuto nel Capitolato Tecnico, fatto comunque salvo il caso in cui l'Offerta Tecnica contenga, a giudizio del Committente, previsioni migliorative rispetto a quelle contenute nel Capitolato Tecnico.

Le clausole del Contratto sono sostituite, modificate o abrogate automaticamente per effetto di norme aventi carattere cogente contenute in leggi o regolamenti che entreranno in vigore successivamente, fermo restando che in ogni caso, anche ove intervengano modificazioni autoritative dei prezzi migliorative per l'Appaltatore, quest'ultimo rinuncia a promuovere azione o ad opporre eccezioni rivolte a sospendere o a risolvere il rapporto contrattuale in essere.

Fanno parte integrante del contratto di appalto ancorché non allegati:

Articolo 3- Ammontare dell'appalto - Invariabilità

L'importo complessivo del presente Appalto ammonta ad €di cui € per la prestazione del servizio e € per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso, oltre I.V.A.

L'importo contrattuale è a corpo, fisso ed invariabile.

Articolo 4- Durata

Il Contratto avrà la durata di anni tre (3) a decorrere dalla data di sottoscrizione del Verbale di Consegna o, se successiva, dalla data di presa consegna degli immobili.

La Stazione Appaltante si riserva di dare avvio all'esecuzione del Contratto in via d'urgenza, anche ai sensi dell'art. 17, comma 9 del D.Lgs. 36/2023.

Ai sensi dell'art. 76, comma 6 del D.Lgs. 36/2023, verificata la qualità del servizio offerto ed accertate le ragioni di convenienza, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di procedere all'affidamento di nuovi servizi analoghi mediante procedura negoziata senza previa pubblicazione di un bando di gara, dandone comunicazione scritta

all'Appaltatore, per un numero massimo di 2 (due) anno rispetto alla data naturale di scadenza.

Ai sensi dell'art. 120, c. 10 e c.11 del D.Lgs. 36/2023 la Stazione Appaltante si riserva, in via del tutto eventuale e opzionale, previa insindacabile valutazione interna, di prorogare (proroga tecnica) il Servizio alla scadenza del Contratto, nella misura massima di 12 mesi e per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione di un nuovo contraente.

Articolo 5- Revisione Prezzi

Ai sensi dell'art. 60 e art.120 del D.Lgs. 36/2023, è ammessa la revisione dei prezzi, a partire dalla seconda annualità come previsto nel Capitolato speciale d'Appalto.

Ai sensi dell'art. 9 del D.Lgs. 36/2023 se sopravvengono circostanze straordinarie e imprevedibili, estranee alla normale alea, all'ordinaria fluttuazione economica e al rischio di mercato e tali da alterare in maniera rilevante l'equilibrio originario del contratto, la parte svantaggiata, che non abbia volontariamente assunto il relativo rischio, ha diritto alla rinegoziazione secondo buona fede delle condizioni contrattuali. Gli oneri per la rinegoziazione sono riconosciuti all'esecutore a valere sulle somme a disposizione indicate nel quadro economico dell'intervento, alle

voci imprevisti e accantonamenti e, se necessario, anche utilizzando le economie da ribasso d'asta.

Articolo 6 - Condizioni del servizio

Con la sottoscrizione del presente Contratto, l'Appaltatore conferma ed accetta quanto già confermato ed accettato con la presentazione dell'offerta in ordine alle condizioni del presente Appalto previste dal C.S.A., dal disciplinare e dal bando di gara.

Durante l'esecuzione del Servizio, pertanto, l'Appaltatore non potrà eccepire né fare oggetto di riserve fatti, circostanze e/o condizioni che dipendano direttamente o indirettamente dalla mancata conoscenza di quanto previsto nei succitati documenti.

Sono a carico dell'Appaltatore, intendendosi remunerati con il corrispettivo contrattuale stabilito, tutti gli oneri, le spese ed i rischi relativi alla prestazione delle attività e dei servizi oggetto del Contratto, nonché ad ogni attività che si rendesse necessaria per la esecuzione delle prestazioni contrattuali o, comunque, opportuna per un corretto e completo adempimento delle obbligazioni previste.

L'Appaltatore garantisce l'esecuzione di tutte le prestazioni a perfetta regola d'arte, nel rispetto

delle norme vigenti e secondo le condizioni, le modalità, i termini e le prescrizioni contenute nel Contratto e negli Atti in esso richiamati, pena la risoluzione di diritto del Contratto medesimo.

Le prestazioni contrattuali debbono necessariamente essere conformi, salva espressa deroga, alle caratteristiche tecniche ed alle specifiche indicate nel Capitolato Tecnico e nell'offerta presentata dall'Appaltatore. In ogni caso, l'Appaltatore si obbliga ad osservare, nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, tutte le norme e le prescrizioni tecniche e di sicurezza in vigore, nonché quelle che dovessero essere emanate successivamente alla stipula del Contratto.

Gli eventuali maggiori oneri derivanti dalla necessità di osservare le norme e le prescrizioni di cui sopra, anche se entrate in vigore successivamente alla stipula del Contratto, restano ad esclusivo carico dell'Appaltatore, intendendosi in ogni caso remunerati con il corrispettivo contrattuale stabilito e l'Appaltatore non può, pertanto, avanzare pretesa di compensi, a tal titolo, nei confronti del Committente, assumendosene il medesimo Appaltatore ogni relativa alea.

Si impegna espressamente a manlevare e tenere indenne il Committente da tutte le conseguenze derivanti dalla eventuale inosservanza delle norme e prescrizioni tecniche, di sicurezza vigenti.

Si impegna ad avvalersi, per la prestazione delle attività contrattuali, di personale specializzato che potrà accedere negli uffici del Committente nel rispetto di tutte le relative prescrizioni e procedure di sicurezza e accesso, fermo restando che sarà cura ed onere dell'Appaltatore verificare preventivamente tali prescrizioni e procedure.

Articolo 7 - Obbligazioni specifiche dell'Appaltatore

L'Appaltatore si impegna, oltre a quanto previsto in altre parti del Contratto, anche a:

- a) eseguire le prestazioni oggetto del Contratto alle condizioni e modalità stabilite nel Capitolato Tecnico, nei suoi Atti aggiuntivi e nell'Offerta Tecnica ed economica, ove migliorativa;
- b) prestare i servizi oggetto di gara nelle modalità indicate dal Committente nel Capitolato Tecnico, nei suoi Atti aggiuntivi e negli Ordini di intervento, nel rispetto di quanto previsto nel Contratto, nel Capitolato Tecnico e nella Offerta Tecnica ove migliorativa;
- c) eseguire le prestazioni oggetto di Contratto nel rispetto dei livelli stabiliti nel Capitolato Tecnico e nell'Offerta Tecnica ove migliorativa;

d) manlevare e tenere indenne il Committente dalle pretese che i terzi dovessero avanzare in relazione ai danni derivanti dalle prestazioni rese in modalità diverse da quanto previsto nel presente Contratto, ovvero in relazione a diritti di privativa vantati da terzi;

e) predisporre tutti gli strumenti e le metodologie, comprensivi della relativa documentazione, atti a garantire elevati livelli di servizio, ivi compresi quelli relativi alla sicurezza e riservatezza, nonché atti a consentire al Committente di monitorare la conformità delle prestazioni alle norme previste nel Contratto e, in particolare, ai parametri di qualità predisposti;

f) comunicare tempestivamente le eventuali variazioni della propria struttura organizzativa coinvolta nell'esecuzione del Contratto, indicando analiticamente le variazioni intervenute ed i nominativi dei nuovi responsabili;

g) garantire la continuità dell'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

L'Appaltatore si impegna ad eseguire le prestazioni oggetto del Contratto nei luoghi che verranno indicati, nel rispetto di quanto previsto nel medesimo Contratto e fermo restando che i servizi dovranno essere eseguiti con continuità anche in caso di eventuali variazioni della consistenza e

della dislocazione delle sedi e degli uffici del Committente.

L'Appaltatore si impegna, in tutti i casi, a fornire tutte le prestazioni descritte nel Capitolato Tecnico anche se non espressamente riportate nel presente Contratto.

L'Appaltatore, nel corso dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente Contratto, dovrà rispettare tutte le normative vigenti o che dovessero essere emanate nel corso della durata del Contratto, rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale oltre che rispettare le prescrizioni minime previste nel Capitolato Tecnico e nell'Offerta Tecnica proposta dall'Appaltatore stesso.

Articolo 8 - Responsabilità dell'appaltatore

Con la sottoscrizione del Contratto, l'Appaltatore assume la piena responsabilità dell'esecuzione del servizio.

L'Appaltatore si impegna:

- a mantenere indenne il Committente in relazione a qualsiasi pretesa avanzata da terzi, direttamente o indirettamente, derivante dall'espletamento dei servizi o dai suoi risultati;

- a rispettare quanto previsto dal patto d'integrità degli appalti pubblici regionali, che sarà allegato al contratto, in attuazione dell'articolo 1, comma 17, della legge 190/2012, del Piano Nazionale Anticorruzione e del Piano Regionale Anticorruzione in vigore al momento della stipula del presente contratto;
 - a far rispettare ai componenti del gruppo di lavoro dell'Appaltatore il Codice di comportamento dei dipendenti approvato con delibera della Giunta regionale D.G.R. n. 1 - 4936 del 29.04.2022.
 - ad applicare, nei confronti dei dipendenti occupati nelle prestazioni oggetto del presente documento, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti di lavoro della categoria e dagli accordi integrativi territoriali;
 - a non concludere contratti di lavoro subordinato o autonomo e a non attribuire incarichi a ex dipendenti che hanno esercitato poteri autoritativi o propedeutici alle attività negoziali per conto del Committente, nei tre anni successivi alla cessazione del rapporto di lavoro nel rispetto del Piano di Prevenzione della Corruzione adottato dalla Giunta regionale in esecuzione dell'art.53 comma 16 ter, del D. Lgs. 165/2001.
- Sono a carico dell'Appaltatore tutti gli oneri derivanti dall'assolvimento degli obblighi

contributivi previdenziali e assicurativi a favore del personale impiegato nell'espletamento del servizio oggetto del presente documento. La responsabilità per gli infortuni del personale impiegato ricadrà unicamente sull'Appaltatore lasciando indenne il Committente da qualsiasi eventuale responsabilità al riguardo.

Articolo 9- Garanzia definitiva

Fa parte integrante e sostanziale del presente Contratto ancorché non allegata, la garanzia definitiva, secondo quanto disposto dall'art. 117 del D.Lgs. n. 36/2023, che l'Appaltatore ha costituito, con garanzia fideiussoria polizza n. _____ rilasciata dalla _____ - Agenzia n. _____ di _____, nella misura di euro.....pari al...% dell'importo contrattuale di aggiudicazione. per l'importo di € _____.

La garanzia sarà svincolata secondo quanto previsto dall'art. 117 del D.Lgs n. 36/2023.

Articolo 10 - Polizza Assicurativa

Il Committente è esonerato da ogni responsabilità per danni, infortuni o altro che dovessero accadere

al personale dipendente dell'Appaltatore durante l'esecuzione del servizio, convenendosi al riguardo che qualsiasi eventuale onere è compreso nel corrispettivo del servizio. L'Appaltatore è altresì pienamente responsabile degli eventuali danni arrecati, per fatto proprio o dei propri dipendenti, a cose e/o persone in dipendenza del servizio oggetto del presente appalto. A tale riguardo l'Appaltatore dovrà essere provvisto, prima della stipula del contratto, di una polizza assicurativa RCT/RCO a copertura di danni arrecati a cose e persone con validità non inferiore alla durata contrattuale.

Devono essere considerati terzi anche tutti i dipendenti del Committente.

La polizza dovrà prevedere la rinuncia dell'assicuratore, nei confronti della stazione appaltante, a qualsiasi eccezione con riferimento alla copertura del rischio, anche in caso di eventuali dichiarazioni inesatte e/o reticenti, in deroga a quanto previsto dagli art. 1892 e 1893 C.C. Resta inteso che qualora per qualsiasi causa venga meno la copertura assicurativa prevista e la stessa non venga ripristinata, il Committente ha facoltà di dichiarare risolto il contratto.

In relazione a quanto sopra l'Appaltatore ha stipulato e trasmesso al Committente le polizze

assicurative per responsabilità civile per danni a terzi come previste dal C.S.A.

Tali polizze sono state emesse da polizza n.dela favore di..... per la responsabilità civile dell'impresa.

Articolo 11 - Pagamento del corrispettivo

L'Amministrazione provvede al pagamento del corrispettivo spettante all'appaltatore, nel rispetto dei termini previsti dal D.Lgs. 9 ottobre 2002, n. 231, come modificato ed integrato dal D.lgs. 9 novembre 2012, n. 192.

Il Committente effettuerà il pagamento del corrispettivo secondo le modalità descritte nel C.S.A., art. "Pagamenti".

La fattura sarà liquidata e pagata entro e non oltre 30 (trenta) giorni dalla sua data di presentazione in forma elettronica, previa acquisizione, ex art. 16 bis comma 10 della L.n 2 del 28.1.2009, da parte del Committente, di D.U.R.C. in corso di validità ai sensi del D.M. 24/10/2007 attestante la regolarità contributiva dell'Appaltatore.

La trasmissione delle fatture in formato elettronico avverrà attraverso il Sistema nazionale d'Interscambio (SdI), previsto dal Governo

nell'ambito del progetto complessivo nazionale per la fatturazione elettronica.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui alla Circolare prot. n. 5594/A11020 del 5 febbraio 2015 della Direzione Risorse Finanziarie e Patrimonio - Settore Ragioneria, ad oggetto *"Split payment (versamento dell'IVA sulle fatture fornitori direttamente all'Erario)"*, l'IVA è soggetta a scissione dei pagamenti da versare direttamente all'Erario ai sensi dell'art. 17ter del D.P.R. n.633/1972 ss.mm.ii. Le fatture emesse dovranno pertanto indicare la frase "scissione dei pagamenti".

Ai sensi dell'art. 25 del D.L. n. 66/2014, convertito con legge n. 89/2014, nelle fatture dovrà essere indicato, pena l'impossibilità di procedere al pagamento delle medesime, il CIG (Codice identificativo di gara), specificato nel bando e nel disciplinare di gara. Ai fini della fatturazione elettronica il codice IPA è: A17LZ5.

Sull'importo netto progressivo delle prestazioni è operata, ai sensi dell'art. 11 c.6 del D.Lgs. n. 36/2023, una ritenuta dello 0,50%, svincolabile in sede di liquidazione finale dopo l'approvazione da parte del Committente del Certificato di verifica di conformità delle prestazioni, previo rilascio del DURC.

In ogni caso, il pagamento è subordinato alle

verifiche previste dalla normativa vigente, fra cui l'acquisizione del Documento unico di regolarità Contributiva (DURC). In conformità all'art. 31, comma 3, della legge 9 agosto 2013, n. 98 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 21 giugno 2013, n. 69, recante Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia), in caso di ottenimento da parte dell'Amministrazione del documento unico di regolarità contributiva (DURC) che segnali un'inadempienza contributiva relativa a uno o più soggetti impiegati nell'esecuzione del contratto, l'Amministrazione trattiene dal certificato di pagamento l'importo corrispondente all'inadempienza. Il pagamento di quanto dovuto per le inadempienze accertate mediante il DURC è disposto dall'Amministrazione direttamente agli enti previdenziali e assicurativi.

In caso di inadempienza, contestata all'Appaltatore con raccomandata PEC, il Committente può sospendere i pagamenti dei corrispettivi fino a che lo stesso non si sia posto in regola con gli obblighi contrattuali.

Qualora il pagamento della prestazione non sia effettuato per causa imputabile al Committente entro il termine di cui sopra, resta fermo quanto previsto dal D.Lgs n. 231/2002 e s.m.i.

**Articolo 12 - Obblighi relativi alla tracciabilità
dei flussi finanziari**

L'Appaltatore assume in sede di contratto tutti gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136 del 13.08.2010 ("Piano straordinario contro le mafie, nonché la delega al Governo in materia antimafia").

Il Committente, nel pagamento, provvederà ad accreditare gli importi spettanti all'Appaltatore a mezzo di Conto Corrente dedicato (anche in maniera non esclusiva):

- a favore della societàcon le seguenti coordinate:

..... .

I soggetti che sono abilitati a operare sul conto corrente dedicato:

-

-

L'Appaltatore dovrà comunicare al Committente gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati di cui all'art. 3, comma 1, della Legge 136/2010, entro sette giorni dalla loro accensione, nonché, nello stesso termine, le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi. In caso di successive variazioni, le generalità e il codice fiscale delle persone

delegate, così come le generalità di quelle cessate dalla delega, sono comunicate entro sette giorni da quello in cui la variazione è intervenuta.

La cessazione o la decadenza dall'incarico delle persone eventualmente autorizzate a riscuotere e quietanzare deve essere tempestivamente notificata al Committente. In difetto delle indicazioni di cui sopra nessuna responsabilità può attribuirsi al Committente per pagamenti a persone non autorizzate dall'Appaltatore a riscuotere.

Tutte le comunicazioni previste sono fatte mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 445/2000.

Il Committente non eseguirà alcun pagamento all'Appaltatore in pendenza della comunicazione dei dati sopra indicati; di conseguenza, i termini di pagamento si intendono sospesi.

Nel caso di cui dette transizioni vengano eseguite senza avvalersi di banche o Poste Italiane spa il contratto sarà automaticamente risolto. Tale obbligo vale anche in caso di cessione di credito, pertanto nella predisposizione dell'atto di adesione alla cessione del credito sarà necessario che il cessionario dichiarare che i pagamenti effettuati a favore del cedente avvengono mediante conto corrente dedicato. Resta fermo quanto previsto dall'art. 120 comma 12 del D.lgs 36/2023 secondo cui si applicano, per le cessioni di crediti, le disposizioni di cui

alla legge 21 febbraio 1991, n. 52. e le condizioni, per l'opponibilità alle stazioni appaltanti, di cui all'allegato II.14 del Dlgs 36/2023.

Ai sensi di quanto previsto dal comma 9 bis dell'art. 3 della Legge 13 agosto 2010 n. 136, il presente Contratto potrà essere risolto dal Committente, ai sensi dell'art. 1453 c.c., in tutti i casi in cui venga riscontrata una violazione da parte dell'Appaltatore agli obblighi di tracciabilità previsti dalla Legge 13 agosto 2010 n. 136 e s.m.i.. In tale ipotesi, il Committente provvederà a dare comunicazione dell'intervenuta risoluzione alle Autorità competenti.

.Art 13 - Controlli e verifiche sull'espletamento del servizio. Penali

Le attività di verifiche e controllo saranno svolte dal DEC, anche avvalendosi dei propri collaboratori, al fine di accertare il puntuale adempimento delle prestazioni richieste e si svolgeranno secondo i criteri indicati all'art 10.3 "Controlli e verifiche" del C.S.A.

In corso di verifica, l'Appaltatore deve dare la massima collaborazione fornendo ogni informazione o documento utile.

Ove dai controlli emergano carenze nell'effettuazione delle prestazioni o inadempienze a quanto pattuito, il DEC procederà immediatamente a formulare la contestazione all'Appaltatore, richiedendo l'eliminazione della carenza riscontrata, anche mediante ripetizione della prestazione, come previsto nel C.S.A.

Nel caso in cui i fatti accertati comprovino direttamente l'inadempimento, il Committente procederà all'applicazione delle penali di cui all'art.13 del C.S.A.

Il pagamento delle penali di cui al presente articolo non esonera in nessun caso la Ditta aggiudicataria dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è resa inadempiente, e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.

La penale non può superare complessivamente il 10% (dieci per cento) dell'importo contrattuale, come previsto dall'art.126 del Dlgs 36/2023; è fatta salva la richiesta di risarcimento dei maggiori danni.

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo non pregiudica il risarcimento di eventuali danni o ulteriori oneri sostenuti dal Committente a causa dei ritardi.

Articolo 14- Subappalto

È ammesso il subappalto secondo le disposizioni dell'articolo 119 del D.lgs. 36/2023.

L'Appaltatore, conformemente a quanto dichiarato in sede di Offerta, intende subappaltare , l'esecuzione delle seguenti prestazioni:

..... . .

L'aggiudicatario e il subappaltatore sono responsabili in solido nei confronti dell'Amministrazione dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto di subappalto.

L'appaltatore è obbligato in solido con l'eventuale subappaltatore a corrispondere ai lavoratori del subappaltatore medesimo i trattamenti retributivi e i connessi contributi previdenziali e assicurativi dovuti.

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo 120, comma 1, lettera d) DEL Dlgs 36/2023, la cessione del contratto è nulla. È altresì nullo l'accordo con cui a terzi sia affidata l'integrale esecuzione delle prestazioni o lavorazioni appaltate, nonché la prevalente esecuzione delle lavorazioni relative alla categoria prevalente e dei contratti ad alta intensità di manodopera.

Articolo 15 Modifiche del contratto in fase di esecuzione - Variabilità dell'appalto

Sono possibili modifiche non sostanziali ex art. 120 comma 1 lett. a) D.Lgs 36/2023 stimate al 20% dell'importo del servizio.

Nel corso dell'esecuzione del Contratto, il Committente, ai sensi dell'art. 120 c.9 del D.gs n. 36/2023, qualora si renda necessario un aumento o una diminuzione fino alla concorrenza del quinto d'obbligo, può imporre all'Appaltatore l'esecuzione delle prestazioni alle stesse condizioni del contratto originario. In tal caso l'Appaltatore non può far valere il diritto alla risoluzione del contratto.

Resta in ogni caso facoltà unilaterale del Committente risolvere il contratto a suo insindacabile giudizio come previsto nel Capitolato speciale d'Appalto art.24.

A tal fine si fa rinvio a quanto stabilito dall'art. 122 e 123 del D.Lgs n. 36/2023.

Le varianti in corso d'opera sono ammesse quando ricorra uno dei motivi previsti dall'art. 120 del D.lgs. 36/2023.

Articolo 16- Verifica di conformità del servizio

Le operazioni di verifica di conformità del servizio, compresa l'emissione del relativo certificato, devono compiersi secondo le modalità fissate dall'art. 116 del D.lgs. 36/2023 e dall'Allegato II.14 artt. 36 e segg.

Il DEC incaricato della verifica di conformità rilascia il certificato di verifica di conformità quando risulti che l'Appaltatore abbia completamente e regolarmente eseguito le prestazioni contrattuali. Il certificato di verifica di conformità viene trasmesso per la sua accettazione all'Appaltatore, il quale deve firmarlo nel termine di 15 giorni dal ricevimento dello stesso.

All'atto della firma egli può aggiungere le contestazioni che ritiene opportune, rispetto alle operazioni di verifica della conformità del servizio.

La verifica di conformità deve essere completata non oltre sei mesi dall'ultimazione delle prestazioni, secondo le modalità fissate dall'art. 116 del D.lgs. 36/2023 e dall'Allegato II.14 artt. 13 e segg.

Successivamente all'emissione di tale Certificato il Committente procede, previa acquisizione del DURC, al pagamento, entro 30 giorni dall'emissione del certificato di conformità, del saldo delle prestazioni eseguite con svincolo delle ritenute di

garanzia dello 0,50% operate e della cauzione prestata dall'Appaltatore a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali.

Articolo 17- Risoluzione del Contratto

La risoluzione del contratto è disciplinata dall'art. 122 del D.Lgs. n. 36/2023 e dall'art. "Clausola risolutiva espressa" del C.S.A.

Articolo 18- Recesso

Per la disciplina del recesso del contratto si applica l'art. 123 del D.Lgs. n. 36/2023 e dall'articolo "recesso unilaterale" del C.S.A.

Articolo 19- Definizione delle controversie

Per le eventuali controversie che dovessero insorgere tra l'Amministrazione e l'appaltatore, che non si siano potute definire in via amministrativa, sia durante l'esecuzione del contratto che al termine del contratto stesso, è competente in via esclusiva il Foro di Torino, rimanendo esclusa la competenza arbitrale.

Qualsiasi controversia dovesse sorgere in merito all'interpretazione, esecuzione, validità o efficacia del contratto in questione sarà di competenza esclusiva del Foro di Torino.

Art.20 - Direttore dell'esecuzione del contratto

Il Committente prima dell'inizio dell'esecuzione del presente Contratto, nomina, ai sensi dell'art. 114 del D.Lgs n. 36/2023, come "Direttore dell'esecuzione del contratto" il/la sig./sig.ra..... con i compiti ivi descritti e come dettagliati nell'allegato II.14 del Codice degli Appalti.

Articolo 21 - Stipula del contratto

Il presente contratto è stipulato con l'Appaltatore mediante scrittura privata in formato elettronico ai sensi dell'art.18 del D.Lgs. 36/2023 ed è regolato dalla legge italiana.

Articolo 22 Spese contrattuali

L'imposta di bollo da apporre sul documento di stipula e l'eventuale imposta di registro relative al contratto e tutti gli altri oneri tributari sono a carico dell'appaltatore.

Sono a carico dell'Appaltatore le spese di contratto, registro e bollo per tutti gli atti e processi relativi al presente appalto, imposte di ogni genere e tasse di bollo per tutti gli atti inerenti al servizio e per tutta la durata dello stesso.

.

Articolo 23- Elezione di domicilio

L'Appaltatore, come sopra rappresentato, per ogni effetto giuridico e contrattuale, elegge domicilio presso la propria sede.....

Il Committente elegge domicilio presso la propria sede, sita in Torino, Via Nizza n.330.

Articolo 24 - Trattamento dati e riservatezza

L'Appaltatore ha l'obbligo di non divulgare, comunicare o diffondere le informazioni e i dati dei quali verrà a conoscenza durante l'espletamento del servizio.

L'Appaltatore si impegna a rispettare, nello svolgimento delle attività oggetto dell'Appalto, tutti i principi, contenuti nelle disposizioni normative vigenti, relativi al trattamento dei dati personali e in particolare quelli contenuti nel

D.Lgs. 196/2003 e s.m.i. e a garantire che le informazioni personali, patrimoniali, statistiche, anagrafiche e/o di qualunque altro genere, di cui verrà a conoscenza in conseguenza dei servizi resi, in qualsiasi modo acquisite, vengano considerate riservate e come tali trattate, pur assicurando nel contempo la trasparenza delle attività svolte.

Il Committente garantisce il trattamento dei dati personali in conformità alle disposizioni normative vigenti, in particolare quelle contenute nel General Data Protection Regulation (in seguito GDPR) 2016/679, alla normativa nazionale vigente (D.Lgs. n. 196/2003 così come novellato dal D.Lgs. n. 101/2018) e alle disposizioni regionali in materia. Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/2003 s.m.i. e del GDPR n. 679/2016, il Committente fornisce le seguenti informazioni relative al trattamento dei dati personali.

Finalità del trattamento

Il trattamento dei dati avviene ai fini dell'esecuzione degli obblighi contrattuali derivanti dal presente Contratto e per gli obblighi legali relativi a procedimenti amministrativi e giurisdizionali.

L'acquisizione dei dati ed il relativo trattamento sono obbligatori in relazione alle finalità sopra descritte.

Modalità di trattamento dei dati

Il trattamento dei dati verrà effettuato dal Committente in maniera tale da garantire la liceità, la correttezza, la trasparenza nei confronti dell'interessato e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei al rispetto delle regole di sicurezza e riservatezza previste dalle norme.

Destinatari dei dati personali e diffusione

I dati potranno essere:

- a. trattati dagli incaricati autorizzati dal Committente per gli adempimenti relativi o connessi all'esecuzione del presente Contratto;
- b. comunicati ad eventuali soggetti esterni la cui comunicazione sia obbligatoria per legge o in sede di contenzioso;
- c. comunicati ad altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241;
- d. comunicati all'Autorità Nazionale Anticorruzione (ANAC) in osservanza di quanto previsto dalla Determinazione n. 1 del 10/01/2008;
- e. Il nominativo dell'Appaltatore e l'importo di aggiudicazione potranno essere diffusi tramite i siti internet della Regione Piemonte nell'apposita sezione. In adempimento agli obblighi di legge che impongono la trasparenza amministrativa (art. 18 D.L. 83/2012, convertito nella L. 134/2012; art. 32

L. 190/2012), i contratti ed alcuni dati relativi agli stessi (nominativo, partita iva/codice fiscale, importo, ecc.), potranno essere pubblicati e diffusi, ricorrendone le condizioni, tramite il sito internet della Regione Piemonte;

f. I dati, resi anonimi, potranno essere utilizzati anche per finalità statistiche (D.Lgs. 281/1999 e s.m.i.);

g. I dati personali sono conservati, per il periodo previsto dal piano di fascicolazione e conservazione dell'Ente;

h. I dati medesimi non saranno in alcun modo oggetto di trasferimento in un Paese terzo extra europeo, né di comunicazione a terzi fuori dai casi previsti dalla normativa in vigore, né di processi decisionali automatizzati compresa la profilazione.

Diritti dell'interessato

All'interessato sono riconosciuti i diritti di cui all'articolo 7 del D.Lgs. 196/2003 e di cui agli artt. 12-23 del Regolamento UE 2016/679 quali: la conferma dell'esistenza o meno dei dati personali e la loro messa a disposizione in forma intellegibile; avere la conoscenza delle finalità su cui si basa il trattamento; ottenere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima, la limitazione o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché l'aggiornamento, la rettifica o, se vi è interesse, l'integrazione dei dati; opporsi, per

motivi legittimi, al trattamento stesso, rivolgendosi al Titolare, al Responsabile della protezione dati (DPO) o al Responsabile del trattamento, tramite i contatti di cui di seguito o il diritto di proporre reclamo all'Autorità di controllo competente.

Titolare del Trattamento

Titolare del Trattamento dei dati è la Regione Piemonte - Giunta Regionale, il Delegato al trattamento dei dati è la Direzione della Giunta Regionale ;

- i dati di contatto del Responsabile della protezione dati (DPO) sono: dpo@regione.piemonte.it;

Limitatamente alla realizzazione delle finalità del presente Contratto, Responsabile del trattamento (di seguito denominato "Responsabile") per conto della Regione Piemonte è il Dirigente del Settore Tecnico e Sicurezza Ambienti di Lavoro Arch. Fabio PALMARI Il rapporto di responsabilità di cui all'articolo 28 del "GDPR" è disciplinato dalle condizioni contrattuali e dalle istruzioni di seguito riportate.

L'attività affidata comporta, per il Responsabile, il trattamento dei dati personali necessari all'adempimento degli obblighi previsti dal Contratto.

Il Responsabile del trattamento ha il compito e la responsabilità di adempiere a tutto quanto

necessario per il rispetto delle disposizioni vigenti in materia e di osservare e far osservare scrupolosamente quanto in essa previsto, nonché le istruzioni previste nella nomina che sarà condizionata, per oggetto e durata, dal contratto in essere e si intenderà revocata di diritto alla cessazione del rapporto medesimo o alla risoluzione, per qualsiasi causa, dello stesso.

Nello svolgimento dell'incarico si dovrà dare scrupolosa applicazione alle disposizioni previste dal Regolamento (UE) 679/2016, in particolare dovrà adottare le misure organizzative, tecniche, procedurali e logistiche sulla sicurezza nei trattamenti con particolare riferimento a quanto specificato nell'articolo 32 del GDPR.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente, ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del Codice Civile, l'operatore economico dichiara di accettare e approvare integralmente tutte le clausole contenute nel presente contratto.

Letto, confermato e sottoscritto digitalmente, ai sensi del testo unico D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, del D. Lgs. 7 marzo 2005, n. 82 e norme collegate.

Il Committente

.REGIONE PIEMONTE

..... •

L'Appaltatore

..... •

