



ACI Progei

Programmazione e Gestione
Impianti e Immobili

**CAPITOLATO TECNICO
(CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO)**

Procedura aperta ex art. 71 del D.Lgs. 31 Marzo 2023 n. 36 per l'affidamento del contratto pubblico di servizi e forniture nei settori ordinari, di importo superiore alle soglie europee, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, per l'espletamento del Servizio di manutenzione degli impianti tecnologici per immobili, adibiti prevalentemente ad ufficio, in uso ad Automobile Club d'Italia – suddivisa in 8 lotti.

Appalto n. 5750

Lotto n. 1 - CIG B1770A00FC – Rfq_1877

Lotto n. 2 – CIG B1770A11CF – Rfq_1878

Lotto n. 3 - CIG B1770A22A2 – Rfq_1879

Lotto n. 4 - CIG B1770A3375 – Rfq_1880

Lotto n. 5 - CIG B1770A4448 – Rfq_1881

Lotto n. 6 - CIG B1770A551B – Rfq_1882

Lotto n. 7 - CIG B1770A65EE – Rfq_1883

Lotto n. 8 - CIG B1770A76C1 – Rfq_1884

INDICE

Premessa	pag. 05
Capo I - Oggetto del Contratto - Ammontare dei servizi - Descrizione dei servizi	
art. 1 – Glossario	pag. 10
art. 2 - Obiettivi del “Servizio Manutentivo” e relativo elenco	pag. 16
art. 3 – Forma del Contratto	pag. 18
art. 4 – Documenti contrattuali	pag. 18
art. 5 – Oggetto del Contratto	pag. 18
art. 6 – Corrispettivo del Contratto	pag. 20
art. 7 – Importo per servizio a canone	pag. 20
art. 8 – Revisione prezzi	pag. 21
art. 9 – Modificazioni del contratto – clausola di salvaguardia - riequilibrio economico	pag. 21
art. 10 – Importo dei servizi a misura	pag. 22
art. 10 – Affidamento del Servizio	pag. 22
art. 12 – Durata del Contratto	pag. 22
art. 12 – Miglioramento delle modalità di prestazione dei servizi affidati	pag. 22
Capo II – Modalità di esecuzione dei servizi - Standard di servizio richiesti — struttura organizzativa - penali	
1. MODALITA' DI ESECUZIONE DEI SERVIZI	
art. 1 – Sistema gestionale Archibus	pag. 23
art. 2 – Definizioni, tipizzazione e criteri generali di gestione della manutenzione	pag. 23
art. 3 – Manutenzione a corpo	pag. 24
art. 4 – Manutenzione adattiva a misura	pag. 27
2. STANDARD DI SERVIZIO RICHIESTI	
art. 1 – Criteri generali di progettazione	pag. 28
art. 2 – Aggiornamento del progetto	pag. 29
art. 3 – Servizio anagrafe	pag. 29
art. 4 – Programmazione della manutenzione	pag. 29
art. 5 – Ottimizzazione delle utenze	pag. 30
art. 6 – Servizio igiene ambientale (raccolta e smaltimento rifiuti speciali)	pag. 30
art. 7 – Altre attività operative	pag. 31
3. DEFINIZIONI, TIPIZZAZIONE E CRITERI GENERALI DI GESTIONE DELLA MANUTENZIONE ADATTIVA A MISURA	
Generalità	pag. 32
art. 1 – Disciplina degli interventi di emergenza – urgenza	pag. 33
4. STRUTTURA ORGANIZZATIVA	
art. 1 – Relazioni Committente-Affidatario	pag. 34
art. 2 – Strumentazione minima per il servizio manutentivo	pag. 35
art. 3 – Organigramma minimo del servizio manutentivo	pag. 35

5. PENALI

art. 1 – Penali da applicarsi ai singoli servizi pag. 35

Capo III – Disposizioni particolari riguardanti il Contratto - Determinazione dei corrispettivi

1. OBBLIGHI ED ONERI

art. 1 – Osservanza delle disposizioni di legge e dei regolamenti pag. 36

art. 2 – Normativa applicabile pag. 36

art. 3 – Danni per cause di forza maggiore pag. 39

art. 4 – Oneri ed obblighi dell’Affidatario pag. 39

art. 5 – Prezzi dei Servizi pag. 45

art. 6 – Coperture assicurative pag. 46

2. TUTELA DELLA SICUREZZA

art. 1 – Normativa di sicurezza – Normativa Antinfortunistica
e per la salute pag. 47

art. 2 – Osservanza delle normative esterne relative all’igiene
e all’ambiente di lavoro pag. 48

art. 3 – Monitoraggio della sicurezza pag. 49

3. RAPPORTI TRA AFFIDATARIO E COMMITTENTE

art. 1 – Reperibilità pag. 49

art. 2 – Ufficio Tecnico pag. 49

art. 3 – Capo Commessa pag. 50

art. 4 – Situazioni di pericolo pag. 50

art. 5 – Comunicazioni fra le parti pag. 50

art. 6 – Verbalizzazioni pag. 51

art. 7 – Sospensione parziale dei servizi pag. 51

art. 8 – Variazione degli interventi e dei servizi pag. 51

art. 9 – Modifica della composizione del raggruppamento pag. 51

art. 10 – Subappalti pag. 52

4. DISCIPLINA DEI SERVIZI E DEI CANTIERI

art. 1 – Esecuzione dei servizi pag. 52

art. 2 – Conduzione dei cantieri pag. 53

art. 3 – Direttore dei lavori e Responsabile della sicurezza in
fase di esecuzione pag. 53

art. 4 – Fasce orarie per attività di manutenzione pag. 54

art. 5 – Sedi Operative pag. 54

art. 6 – Sicurezza sul lavoro e tutela dell’ambiente pag. 55

art. 7 – Ulteriori obblighi del Fornitore pag. 55

art. 8 – Esecuzione dei Servizi pag. 56

art. 9 – Mezzi e attrezzature di lavoro pag. 56

**5. ANTICIPAZIONI – PAGAMENTI – REVISIONE PREZZI
– COMPENSI SPECIALI – CESSIONE CREDITI**

<i>art. 1 – Presa d'atto dei luoghi e delle circostanze</i>	<i>pag. 57</i>
<i>art. 2 – Anticipazione</i>	<i>pag. 57</i>
<i>art. 3 – Pagamenti</i>	<i>pag. 58</i>
<i>art. 4 – Listini di riferimento e revisione prezzi</i>	<i>pag. 58</i>
<i>art. 5 – Divieto di compensi Speciali</i>	<i>pag. 58</i>
<i>art. 6 – Cessione dei crediti</i>	<i>pag. 58</i>

6. CONTROVERSIE - ARBITRATO

<i>art. 1 – Risoluzione del Contratto</i>	<i>pag. 59</i>
<i>art. 2 – Riconsegna degli impianti al Committente</i>	<i>pag. 60</i>
<i>art. 3 – Continuità dei servizi in caso di controversie</i>	<i>pag. 60</i>
<i>art. 4 – Sospensioni e proroghe</i>	<i>pag. 61</i>
<i>art. 5 – Controversie</i>	<i>pag. 61</i>
<i>art. 6 – Proprietà degli elaborati - Riservatezza</i>	<i>pag. 61</i>
<i>art. 7 – Disposizione finale</i>	<i>pag. 62</i>

7. SCHEDE DESCRITTIVE DEI SERVIZI RICHIESTI

pag. 63

ALLEGATI

- 1. Tabella delle prestazioni (n. 3 pagine)*
- 2. Elenco delle Sedi – Lotti 1, 2 e 3”*
- 3. Documento “Informazione sui rischi presenti nell’ambiente di lavoro
Misure da adottare per eliminare/ridurre al minimo
i rischi di interferenze”*
- 4. Manuale uso piattaforma Archibus*

PREMESSA

L'ACI Progei S.p.A. opera nel settore logistico immobiliare ed in particolare si occupa di acquisti, costruzione, vendita e gestione dei beni e diritti immobiliari, per conto dell'Automobile Club d'Italia (di seguito, per brevità, ACI) e di Enti o Società ad esso collegati. Svolge, inoltre, attività di ricerca di immobili o di porzioni di immobili ai fini dell'eventuale acquisizione, da parte dell'Ente, in proprietà o in locazione.

ACI è un Ente pubblico non economico che svolge importanti funzioni nell'interesse della collettività e di molte pubbliche amministrazioni (Stato, Regioni, Province). Per conto dello Stato ACI gestisce il Pubblico Registro Automobilistico (PRA), attraverso le sedi ubicate in ogni Provincia italiana.

ACI Progei S.p.A. intende affidare con procedura negoziata i servizi di conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici presenti nelle sedi ACI con piena responsabilità dell'Affidatario in termini di raggiungimento e mantenimento di livelli prestazionali definiti nelle normative e nel presente Capitolato Speciale di Appalto (di seguito, per brevità, CSA) che descrive i servizi richiesti, le loro specifiche e le modalità di erogazione.

Lo scopo finale della Stazione Appaltante è quello di avere, attraverso il presente Appalto e per la durata dello stesso, l'affiancamento di un partner tecnologico in grado di gestire e valorizzare il patrimonio impiantistico delle sedi ACI. La valorizzazione passerà anche attraverso la fornitura di beni e servizi necessari ad assicurare e mantenere nel tempo, con le modalità indicate in particolare nel D. Lgs 19 Agosto 2005 n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" e ss.mm.ii., le condizioni di comfort, di efficienza, di sicurezza e salvaguardia ambientale, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo e controllo energetico negli immobili oggetto dell'Appalto, nel rispetto di leggi e regolamenti nazionali, locali e di quant'altro contenuto e disciplinato nel presente documento, nonché nei suoi allegati. L'Appaltatore assumerà il servizio di manutenzione ordinaria, programmata e assistenza tecnica degli impianti tecnologici.

Alla medesima realtà è richiesta inoltre la capacità di assumere in proprio ogni e qualsivoglia onere tecnico/amministrativo, sollevando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità ed incombenza conseguente le attività di manutenzione, conduzione e gestione dell'Appalto. In particolare, l'Appalto prevede la fornitura di un servizio di consulenza gestionale volto all'organizzazione, alla definizione delle logiche e delle modalità, alla programmazione delle attività operative che dovranno essere erogate, al fine sia di ottimizzare l'utilizzo delle risorse avendo l'obiettivo di massimizzare il livello del servizio. Si evidenzia fin da subito come il presente appalto è volto, vista la tipologia degli ambienti costituenti gli immobili inseriti in appalto (servizio pubblico, con parte degli uffici aperti al pubblico, senza possibilità di interruzione delle attività) ad incrementare in modo netto gli standard manutentivi degli immobili. Difatti i servizi di manutenzione disciplinati dal presente Capitolato Tecnico di Appalto (in seguito denominato CSA) riguardano ambienti di tipo normale quali ad esempio: Segreteria, Direzione, back-office e locali accessori, ma anche e soprattutto locali sensibili quali URP e front-office.

Rispetto all'appalto, oltre a quanto sopra richiamato, si sottolinea come ACI Progei S.p.A., nell'affidare tale Appalto, intenda perseguire una serie di vantaggi così sintetizzabili:

- una manutenzione consapevole e programmata, eseguita da persone estremamente competenti, che eviti, in particolar modo per gli ambienti sensibili, interruzioni di servizio o anomalie nel funzionamento di impianti tali da poter pregiudicare la salute degli occupanti e dei manutentori stessi nonché la sicurezza dell'ambiente circostante;
- la garanzia del rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione e uso delle soluzioni tecnologiche ed impiantistiche presenti nell'immobile (ovvero garantire condizioni di sicurezza di funzionamento per l'impianto e di intervento per l'operatore);
- una gestione consapevole, puntuale e precisa dei piani di manutenzione con la possibilità di aggiornamento in tempo reale dei registri di manutenzione;
- una gestione delle emergenze (richiesta d'intervento per guasto) sicura ed affidabile, atta a dare un corretto supporto ed assistenza tecnica al fine della eliminazione degli inconvenienti segnalati;
- garantire il corretto supporto tecnico nella gestione precisa e puntuale dei sistemi di regolazione e supervisione degli impianti, al fine di identificare e risolvere eventuali criticità di funzionamento, in tempi brevi e tali da garantire la continuità nell'erogazione dei servizi ACI, e che ACI Progei S.p.A. deve garantire, annullando di fatto i fermi impiantistici;
- aumentare l'efficienza globale del complesso immobiliare attraverso una gestione puntuale e precisa degli impianti tecnologici presenti all'interno delle Sedi ACI anche al fine di garantire il mantenimento in perfetta efficienza delle apparecchiature e ridurre se non annullare eventuali guasti o fermi macchine/impianti grazie a verifiche preventive dello stato delle/degli stesse/i;
- mantenere efficiente gli impianti aerulici (ove esistenti) con riferimento alla norma UNI 10339:1995 "insieme di apparecchiature, dispositivi, accessori e controlli necessari a realizzare la desiderata qualità dell'aria nelle condizioni prefissate"; in altre parole garantire il raggiungimento di una determinata qualità dell'aria negli ambienti indoor sotto il profilo TERMICO, IGROMETRICO, di PUREZZA, di QUALITA' e di movimento della stessa;
- provvedere ad aumentare la vita utile degli impianti termo-frigoriferi delle Sedi;

- provvedere a verificare la reale efficacia dei sistemi di trattamento dell'acqua, sia per quanto riguarda la distribuzione idrico sanitaria, sia per quanto riguarda la rete ed i sistemi di umidificazioni delle Unità Trattamento Aria (ove presenti) anche attraverso periodiche analisi chimiche dell'acqua circolante all'interno del sistema (Impianti di climatizzazione estivi/invernali e impianti di umidificazione delle UTA), con la conseguente correzione dei parametri e dei dosaggi dei prodotti chimici e protettivi dei sistemi di trattamento acqua, ivi comprese le verifiche inerenti la protezione per la sicurezza degli occupanti al fine di evitare possibili rischi inerenti la Legionella;
- Eseguire tutte le prove necessarie e richieste normative nel rispetto delle direttive relative al controllo dell'emissione degli inquinanti in atmosfera con verifiche e test periodici quali a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 1. verifica annuale fumi di scarico caldaie a gas (ove esistenti) e adempimenti correlati;
 2. compilazione ed aggiornamento dei libretti di impianto;
 3. gestione ed aggiornamento del registro F-Gas;
- ridurre i costi di gestione evitando i disservizi dovuti al guasto del sistema di continuità assoluta (UPS) a cui è asservita l'alimentazione degli apparati attivi del cablaggio strutturato (fonia/dati), del sistema regola file, del sistema antintrusione e del sistema antincendio ad attivazione manuale.

Il raggiungimento di tali obiettivi non può prescindere dall'utilizzo di moderne tecniche di gestione e di precisi strumenti informatici e deve prevedere adeguate forme di esecuzione delle attività operative al fine di snellire i sistemi gestionali amministrativi.

Pertanto, con l'affidamento di tali servizi, ACI Progei S.p.A. intende raggiungere i seguenti obiettivi:

- disporre di un servizio di manutenzione per garantire la massima affidabilità ed efficienza degli impianti;
- segnalare ed individuare le necessità di adeguare o aggiornare lo stato degli impianti (adeguamento funzionale e normativo) alle diverse e mutevoli esigenze cui devono assolvere;
- migliorare la qualità e ridurre il costo dei servizi attraverso una razionalizzazione delle spese di manutenzione e di conduzione relativa agli immobili in uso a qualsiasi titolo da parte di ACI.

Si precisa che le attività di manutenzione ordinaria sono classificate "servizi" e non "lavori" in quanto le prestazioni ordinarie dell'appaltatore comportano azioni che non si traducono in una essenziale/significativa modificazione dello stato fisico del bene oggetto d'intervento (rif. nota ANAC n. 1354/2023).

Alla luce di quanto sopra, l'appalto di cui al presente CSA, comprende prestazioni da eseguirsi nell'ambito di un contratto misto di servizi, forniture, in cui i servizi di manutenzione/gestione degli impianti costituiscono l'oggetto principale, mentre le forniture assumono carattere di accessorietà essendo limitate all'esecuzione delle attività necessarie al ripristino della corretta funzionalità degli impianti tecnologici, oggetto di gara, a seguito di eventuali guasti.

Pertanto, l'appalto si configura come un appalto pubblico misto di servizi e forniture ai sensi dell'art. 14, commi 18 e 21, del Codice dei contratti pubblici (D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36, attuativo dell'art. 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78) di seguito, per brevità, anche "Codice".

Considerata l'incidenza della prestazione d'opera trova applicazione l'art. 108, comma 2, lett. a) del Codice (servizi ad alta intensità di manodopera, come definiti dall'articolo 2, comma 1, lettera e), dell'allegato I.1 – "contratti ad alta intensità di manodopera, i contratti nei quali il costo della manodopera è pari o superiore al 50 per cento dell'importo complessivo dei corrispettivi";

La gara sarà espletata mediante "procedura aperta" ai sensi dell'art. 71 del Codice.

L'appalto sarà aggiudicato sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo (rif art. 108, comma 1, del Codice).

Il Capitolato è stato elaborato sulla base delle concrete esigenze funzionali di ACI, che utilizza gli impianti su cui opereranno i servizi in appalto.

Il presente documento disciplina, per gli **aspetti tecnici**, la fornitura del Servizio oggetto di gara. Contiene le informazioni utili a strutturare l'offerta tecnico/economica per l'espletamento del **SERVIZIO DI MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI** presenti negli immobili che ospitano uffici dell'Ente distribuiti sul territorio italiano per le sedi inserite nei Lotti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8. La manutenzione programmata consisterà nell'effettuazione di tutte quelle attività necessarie a conservare gli impianti in stato di efficienza e di buona conservazione, nel rispetto della normativa tecnica di riferimento (nazionale e comunitaria) e della legislazione vigente.

In particolare, come meglio specificato di seguito nel presente Capitolato, la manutenzione ordinaria consisterà:

1. nei controlli di funzionalità, di efficienza e di sicurezza degli impianti tecnologici (compresa la pulizia/sanificazione annuale dei canali d'aria, ove esistenti - con riferimento alla nota 1.9.1.4 dell'All. IV al D.lgs. 81/08 ed alla Norma UNI EN 15780:2011);
2. negli interventi di verifica e controllo delle apparecchiature facenti parte degli stessi (es: condizionatori d'aria, estrattori d'aria, apparecchi illuminanti, quadri elettrici, ecc.);

3. nella determinazione (attraverso le operazioni di controllo delle funzionalità) degli eventuali guasti;
4. nella esecuzione degli interventi di riparazione;
5. nella redazione dei moduli di controllo e di avvenuta esecuzione degli interventi effettuati;
6. nella compilazione del Registro di Manutenzione, che dovrà essere predisposto per ogni Sede a cura dell'Affidatario;
7. nell'assunzione del ruolo di "Terzo responsabile" (rif. art. 6 del Decreto Presidenziale 74/2013) per gli impianti termici e di climatizzazione caldo/freddo (si ricorda il possesso dei requisiti secondo D.M. 37/2008 e certificazione FGAS rif. DPR 43/2012).

Il presente Capitolato riporta, per ogni tipologia di impianto, una sommaria descrizione del servizio richiesto, rimandando alle Norme tecniche applicabili (nazionali e comunitarie) per maggior dettaglio.



CAPO I - OGGETTO DEL CONTRATTO - AMMONTARE DEI SERVIZI DESCRIZIONE DEI SERVIZI

Art. 1 - Glossario

Ai fini del presente CSA, ove non meglio precisato, si devono considerare le definizioni sotto riportate:

Adeguamento normativo - L'insieme degli interventi necessari a riportare i sistemi impiantistici o parte di essi in perfetta conformità alla legislazione vigente.

Analisi tecnico-economica - Valutazione tecnico-economica degli interventi di modifica e/o riqualificazione (degli impianti o parti di essi) individuati mediante pianificazione, valutazione di base, ottimizzazione, ecc.

Affidatario - L'impresa, nelle forme previste dalla legislazione vigente, con la migliore offerta tecnico/economica, a cui il Committente conferirà l'incarico per il Servizio di Manutenzione e con cui il Committente firmerà il contratto. Essa può identificarsi anche con il capofila di una associazione temporanea di impresa. *(Tratta dalla norma UNI 10146, che è il riferimento ufficiale per tale definizione).*

Attività a canone - L'Attività del Contratto. Le attività a canone sono previste nella manutenzione programmata. Le attività di manutenzione straordinaria e di riqualificazione, che prevedono esclusivamente interventi "a misura", sono assimilabili alle attività "extra canone" che richiedono procedure specifiche.

Attività a extra canone - Prestazioni e/o servizi non rientranti nelle attività remunerate a "canone". Tali prestazioni e/o servizi devono essere eseguiti su segnalazione/richiesta di ACI Progei S.p.A. e previa autorizzazione del Responsabile del Progetto (RUP) o del DEC del Contratto. I corrispettivi per le attività extra canone sono determinati in base ai prezzi dei servizi predefiniti dal prezzario DEI adottato con applicazione del ribasso di gara ove non diversamente stabilito. Tali attività vengono gestite attraverso Ordini di Intervento secondo il processo autorizzativo illustrato nel presente documento.

Condizione - L'insieme delle operazioni, effettuate dall'Affidatario nel rispetto delle normative vigenti, necessarie a garantire:

- il funzionamento dell'impianto secondo i dati di progetto e la destinazione d'uso;
- il controllo di tutti i parametri funzionali e degli indici prestazionali;
- la continuità del funzionamento;
- la sicurezza di utilizzo;
- l'aggiornamento della documentazione e dei registri di Legge.

Capitolato

Documento nel quale il Committente descrive:

- i beni oggetto del “Servizio di Manutenzione”;
- le clausole che definiscono gli oneri che le *parti* devono assumersi nel corso dell’Appalto. (rif. norma UNI 10146);
- le sue richieste;
- i modi per verificare il soddisfacimento delle richieste,
- i criteri con cui trattare:
 - le eventuali variazioni quantitative e qualitative dei beni;
 - le eventuali variazioni della disponibilità a produrre e/o espletare il servizio richiesto.

Capo Commessa - Il rappresentante dell’Affidatario che dirigerà, in stretto coordinamento con l’Ufficio Tecnico, l’intero processo manutentivo, di cui si assumerà tutta la responsabilità tecnica e operativa. Rappresenta inoltre l’interfaccia principale del Committente.

Centro di costo - Sede oggetto di un determinato intervento.

Committente - La Società ACI Progei S.p.A.

Concorrente - Ciascuno dei soggetti selezionati, siano essi in forma singola che raggruppata, invitati a presentare il preventivo.

Contratto di Servizio - Il contratto che sarà stipulato fra il Committente e l’Affidatario per l’esecuzione dei servizi con riferimento alla Norma tecnica UNI 10146:2007 “Criteri per la formulazione del contratto per la fornitura di servizi finalizzati alla manutenzione”.

Corrispettivo a canone - Corrispettivo economico con cui sono compensate tutte le prestazioni dei servizi continuativi, ovvero tutte le attività periodiche e gli interventi rientranti nei limiti della franchigia, il cui costo è riferito alla realizzazione totale ed a regola d’arte dei servizi o forniture, quindi alle opere complete in ogni loro parte. L’importo del canone sarà determinato in funzione dei prezzi offerti in fase di gara e di quanto specificato nei relativi documenti.

Corrispettivo extra canone - Corrispettivo per quei servizi o forniture il cui costo, comprensivo di mano d’opera e materiali, è valutato a misura o a corpo. Gli ambiti di applicazione e le modalità di valutazione di tale tipologia di corrispettivo sono descritte nel seguito.

Corrispettivo a corpo - Corrispettivo per quei servizi o forniture il cui costo è riferito alla totalità dello stesso servizio o lavoro, quindi alla prestazione completa in ogni sua parte.

Corrispettivo a misura - Corrispettivo, per servizi o forniture, valutato secondo una unità di misura (m, l, kg, etc.) e riferito ai listini di riferimento (DEI).

D. Lgs. n. 36/2023 (Codice dei contratti pubblici) - Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture emanato il 31 Marzo 2023, in attuazione dell’art. 1 della Legge 21 Giugno 2022 n. 78, pubblicato nella G.U. Serie Generale n. 77 del 31 Marzo 2023 - Supplemento Ordinario n. 12.

Franchigia - Limite economico ad intervento e per Sede - fissato pari a 50,00 Euro oltre IVA (valore della manodopera e dei materiali, calcolati in base ai prezzi dei listini DEI di riferimento, e comprensivo dei costi della sicurezza) – degli interventi di manutenzione programmata, correttiva o straordinaria al di sotto del quale le attività sono considerate servizio e comprese nel canone e non devono essere compensate extra canone all’Affidatario. Nel caso in cui l’importo delle attività sia superiore alla franchigia, ACI Progei S.p.A. sarà tenuta a retribuire l’Affidatario solo l’importo eccedente la franchigia stessa.

Direzione Tecnica - Il rappresentante del Committente, delegato a sostituirlo, che opererà in stretto coordinamento con il RUP/DEC e con il/i responsabile/i tecnico/i dell’Impresa.

DEC – Il rappresentante del Committente, delegato alla gestione del Contratto per il territorio di competenza, che opera in autonomia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di servizio eventualmente impartite dal RUP, in ordine al coordinamento, alla direzione e al controllo tecnico-contabile dell’esecuzione del Contratto stipulato dalla Stazione appaltante, in modo da assicurarne la regolare esecuzione nei tempi stabiliti e in conformità alle prescrizioni contenute nei documenti contrattuali e nelle condizioni offerte in sede di aggiudicazione o affidamento.

Esigenze manutentive - Insieme di tutti gli interventi e/o riparazioni richiesti e/o previsti per un determinato impianto/attività.

Forza maggiore - Si fa riferimento alla eliminazione delle Province, a guerre, insurrezioni, disordini, catastrofi, epidemie e, in genere, a qualunque altro evento che sfugga alla volontà delle parti e che sia imprevedibile anche mediante l’uso della necessaria diligenza.

Immobilie - Singolo edificio o complesso di edifici sede degli Uffici ACI i cui impianti tecnologici sono oggetto di manutenzione.

Mandatario - Per i concorrenti raggruppati o raggruppandi, il componente che assume il ruolo di mandatario dell’Associazione Temporanea di Imprese.

Manutenzione - Combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, durante il ciclo di vita di un’entità, volte a mantenerla o riportarla in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta (UNI 11136:2004).

Manutenzione correttiva a guasto e straordinaria - Gli interventi che rientrano in questo tipo di manutenzione riguardano l’esecuzione di opere non disciplinate dagli interventi di manutenzione programmata la cui esigenza sia scaturita in occasione di interventi di manutenzione programmata ovvero per esigenze espresse da ACI Progei S.p.A..

Manutenzione programmata - Tutte le attività manutentive eseguite con strategie predittive o preventive: manutenzione ciclica o periodica preventiva eseguita in base ad un programma temporale stabilito o in base ad un numero stabilito di grandezze (UNI 13306).

Manutenzione preventiva - Attività manutentive eseguite ad intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti e volta a ridurre la probabilità di guasto o il degrado del funzionamento di una entità.

Manutenzione predittiva - Attività manutentive su condizione eseguita in seguito ad una previsione derivata dall'analisi e dalla successiva valutazione dei parametri significativi afferenti il grado dell'entità.

Manutenzione di opportunità - L'insieme delle operazioni di manutenzione condotte in forma sequenziale o parallela su più componenti in corrispondenza di una opportunità d'intervento tale da realizzare sinergie e sincronie nell'impiego di risorse economiche, tecniche ed organizzative (UNI 10147/2003, 11063/2003).

Ordine di intervento - Ordine redatto da ACI Progei S.p.A., sulla base delle condizioni economiche e tecniche contrattuali, con il quale si richiede e/o si autorizza uno specifico intervento extra canone per il quale è individuato il tecnico addetto alla verifica dell'esecutività e sua regolarità.

Offerta - Atto con cui una parte (Affidatario) propone a determinate condizioni (clausole contrattuali e prezzi) di fornire o svolgere un *servizio di manutenzione* ad un potenziale cliente (Committente), di propria iniziativa o rispondendo ad una specifica richiesta.

Piattaforma Archibus - Strumento a supporto del Servizio oggetto di gara. Archibus, accessibile da Web, consente la raccolta, l'elaborazione, l'utilizzo e l'aggiornamento delle informazioni necessarie all'impostazione, all'attuazione e alla gestione dell'attività di manutenzione sia a canone che extra canone.

Raggruppamento di beni omogenei - Insieme di beni per i quali la valutazione del "Servizio Manutentivo" può essere fatta sulla base degli stessi parametri, indici e/o metodologie di misurazione.

Responsabile Unico del Progetto (RUP) - Persona nominata da ACI Progei S.p.A. (ai sensi dell'art. 15 del Codice dei contratti pubblici) come responsabile dei rapporti con l'Affidatario. Al RUP è demandato il compito di monitoraggio e controllo della corretta e puntuale esecuzione del Contratto, anche per il tramite dei Direttori dell'esecuzione (DEC).

Richiesta di offerta - Atto con cui il Committente chiede all'Affidatario la disponibilità a svolgere un'attività extra canone a determinate condizioni (clausole contrattuali e prezzi) prefissate nella medesima richiesta di preventivo.

Richiesta d'intervento - La richiesta presentata dagli utenti ACI delegati e registrata sulla piattaforma Archibus.

Sconto - Il ribasso espresso in percentuale, offerto dall'Affidatario ed accettato del Committente con la stipula del Contratto relativo alle attività a canone e con gli eventuali ordini per le attività extra canone (sconto percentuale sui prezzi delle opere compiute, dei materiali e sul costo orario della prestazione d'opera). Per queste ultime la percentuale di sconto deve essere riferita ai prezziari/listini DEI di riferimento:

- Impianti Tecnologici – 2° Semestre 2023 (DEI Tipografia del Genio Civile);
- Impianti Elettrici – 1° Semestre 2023 (DEI Tipografia del Genio Civile);

Servizio - Un insieme di funzioni offerte ad un utilizzatore da un'organizzazione. (Tratta dalla norma UNI n. 9910 – terminologia sulla fidatezza e sulla qualità del servizio, che è il riferimento ufficiale per tale definizione). In generale le prestazioni fornite dall'Affidatario nell'ambito del contratto oggetto della presente gara, che possono avere ad oggetto gli interventi sugli impianti, le proposte di interventi, la gestione delle chiamate mediante la piattaforma Archibus /o mediante posta elettronica.

Superficie lorda - La superficie lorda complessiva dell'immobile o dell'insieme degli immobili ove sono ubicate le Sedi ACI comprese nei Lotti oggetto di gara.

Supervisore (RUP/DEC) - Tecnico di ACI Progei S.p.A. di riferimento per l'Affidatario. Al RUP/DEC è demandato il compito di monitoraggio e controllo della corretta e puntuale esecuzione del Contratto, anche per il tramite di altre professionalità interne ad ACI Progei S.p.A..

Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione di un impianto termico – Rif. D. Lgs. 192/2005 (attuativo della direttiva 2002/91/CE e modificato dal D. Lgs. 48/2020)

Art. 7 – Esercizio, conduzione, controllo, ispezione e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale e estiva e per la preparazione dell'acqua calda sanitaria:

1. Il proprietario, il conduttore, l'amministratore di condominio, o per essi un terzo, che se ne assume la responsabilità, mantiene in esercizio gli impianti e provvede affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente.
 2. L'operatore incaricato del controllo e della manutenzione degli impianti per la climatizzazione invernale ed estiva, esegue dette attività a regola d'arte, nel rispetto della normativa vigente. L'operatore, al termine delle medesime operazioni, ha l'obbligo di redigere e sottoscrivere un rapporto di controllo tecnico conformemente ai modelli previsti dalle norme del presente decreto e dalle norme di attuazione, in relazione alle tipologie e potenzialità dell'impianto, da rilasciare al soggetto di cui al comma 1 che ne sottoscrive copia per ricevuta e presa visione.
- 2-bis Ai fini dell'esercizio, conduzione, controllo, manutenzione, accertamento e ispezione degli impianti termici degli edifici, nonché in materia di requisiti professionali e di criteri di accreditamento per assicurare la qualificazione e l'indipendenza degli esperti e degli organismi cui affidare i compiti di ispezione degli impianti stessi, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 4, commi 1-quater e 1-quinquies.

Art. 15 – Sanzioni

5. Il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio, o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, qualora non provveda alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti di climatizzazione secondo quanto stabilito dall'articolo 7, comma 1, è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3.000 euro.

Allegato A – Ulteriori definizioni

26. manutenzione: insieme degli interventi necessari, svolte da tecnici abilitati operanti sul mercato, per garantire nel tempo la sicurezza e la funzionalità e conservare le prestazioni dell'impianto entro i limiti prescritti.
27. manutenzione ordinaria dell'impianto termico: sono le operazioni previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consumo d'uso corrente.
28. manutenzione straordinaria dell'impianto termico sono gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico.
37. proprietario dell'impianto termico è il soggetto che, in tutto o in parte, è proprietario dell'impianto termico; nel caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio e nel caso di soggetti diversi dalle persone fisiche gli obblighi e le responsabilità posti a carico del proprietario dal presente regolamento sono da intendersi riferiti agli amministratori.
42. responsabile dell'impianto termico: l'occupante, a qualsiasi titolo, in caso di singole unità immobiliari residenziali; il proprietario, in caso di singole unità immobiliari residenziali non locate; l'amministratore, in caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio; il proprietario o l'amministratore delegato in caso di edifici di proprietà di soggetti diversi dalle persone fisiche.
52. terzo responsabile dell'impianto termico: la persona giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di capacità tecnica, economica e organizzativa adeguata al numero, alla potenza e alla complessità degli impianti gestiti, è delegata dal responsabile ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della conduzione, del controllo, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.

Verbale di controllo: rapporti di intervento (fine lavori) - Il documento che attesti l'esecuzione dell'attività nei termini previsti dal Servizio di manutenzione programmata, con firma del Referente della Sede. Il documento deve essere inserito nella specifica sezione della piattaforma Archibus. Il DEC può richiederne l'originale.

Verbale di consegna) - Il Verbale di Consegna rappresenta il documento con il quale il Fornitore prenderà formalmente in carico i beni/immobili per l'esecuzione dei servizi richiesti per i successivi 2 anni. Esso dovrà essere redatto in duplice copia, in contraddittorio tra Fornitore ed ACI Progei S.p.A. e recare la loro firma congiunta. La data di sottoscrizione del Verbale costituirà la data di inizio di erogazione dei servizi.

Il predetto verbale attesta la presa in consegna degli immobili che contiene il dettaglio della consistenza dei beni ACI, presi in carico dal Fornitore, con esplicitazione della tipologia di oggetti e dei relativi quantitativi. Il Fornitore, controfirmando per accettazione il Verbale di Consegna, viene costituito custode dei beni oggetto del verbale stesso e si impegna formalmente a prendersene cura ed a mantenerli in modo tale da garantire il buono stato di conservazione degli stessi.

Registro di manutenzione dell'impianto - Secondo l'art. 86 del D. Lgs. n. 81/08, comma 3, l'esito dei controlli deve essere registrato (verbalizzato) e il registro tenuto a disposizione degli Organi di vigilanza. L'omessa effettuazione dei controlli e/o la loro mancata registrazione è punita con la sanzione amministrativa da 500 € a 1.800 € (D. Lgs. n. 81/08, art. 87, comma 4, lett. d). Il Registro di manutenzione dell'impianto deve essere presente in ogni Sede ACI e deve essere reso disponibile dall'Assuntore.

Art. 2 - Obiettivi del “Servizio Manutentivo” e relativo elenco

Il Committente con il Contratto di Servizi si propone di perseguire i seguenti obiettivi fondamentali:

- un servizio integrato in grado di portare a sintesi unitaria le molteplici esigenze di gestione delle diverse attività, indispensabili per la funzionalità degli impianti tecnologici delle Sedi ACI;
- una manutenzione tempestiva e razionale in grado, non solo di mantenere i livelli minimi di efficienza degli impianti, ma di adeguare e aggiornare lo stato degli stessi (adeguamento funzionale e normativo) alle diverse e mutevoli esigenze a cui deve assolvere e quindi con una impostazione globale della gestione del servizio manutentivo;
- la dotazione degli elementi di conoscenza e della più moderna strumentazione tecnica di gestione in grado di consentire la programmazione delle attività e delle risorse;
- l'ottimizzazione della capacità di controllo della qualità e dei costi dei servizi.

In altre parole, si pone la necessità di progettare e gestire, con riferimento a taluni servizi per loro natura esternalizzabili, un processo globale e unitario (nei suoi diversi aspetti di carattere operativo, tecnico, procedurale ed esecutivo) impostato come un “servizio” che garantisca la qualità e la funzionalità degli impianti tecnologici.

Oltre a richiedere all’Affidatario il raggiungimento di obiettivi specifici, quali:

- la pianificazione e l'organizzazione ottimale dei servizi in termini di costi e qualità, considerando la complessità indotta dalla dimensione ridotta degli interventi di manutenzione e la grande varietà del carico complessivo degli stessi;

- l'individuazione ed esecuzione della migliore sequenza temporale degli interventi manutentivi soprattutto per quelli interdipendenti che comportano specializzazioni professionali diverse;
- la riduzione dei costi improduttivi dovuti alla distribuzione territoriale delle Sedi, raggruppando l'esecuzione degli interventi in base all'ubicazione delle stesse;
- la riduzione delle cause di interruzioni del normale svolgimento degli interventi manutentivi, attraverso una programmazione attenta alle specializzazioni della manodopera disponibile, e alla preventiva verifica di disponibilità in magazzino di materiali e attrezzature;
- l'ottimizzazione dell'utilizzo degli impianti tecnologici al fine di prolungarne il ciclo di vita utile con l'effettuazione d'interventi manutentivi programmati ed in coerenza con le caratteristiche degli stessi;
- il conseguimento di un risparmio di gestione sia con il contenimento dei consumi energetici che con la riduzione dei guasti e del tempo di totale o parziale inutilizzabilità degli immobili e degli impianti;
- la garanzia del rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione e uso delle soluzioni tecnologiche ed impiantistiche presenti nelle Sedi ACI (ovvero garantire condizioni di sicurezza di funzionamento per l'impianto e di intervento per l'operatore).

Tali obiettivi dovranno essere raggiunti mediante l'affidamento dei seguenti servizi:

Organizzazione e gestione del Servizio di Manutenzione (a canone)

- Servizio di gestione per la ricezione delle chiamate e la gestione degli interventi, monitoraggio degli impianti, segnalazione guasti, sopralluoghi e verifiche tecniche, monitoraggio e controllo di tutte le attività)
- Servizio manutenzione e conduzione dei singoli impianti:
 - o elettrici (FM; illuminazione ordinaria e di emergenza);
 - o cabine elettriche di trasformazione MT/BT (ove esistenti);
 - o antintrusione e antirapina;
 - o TV a circuito chiuso (ove esistenti);
 - o automazione degli accessi (rete e apparecchiature di controllo accessi, ove esistenti);
 - o cablaggio strutturato (rete LAN per telefonia e trasmissione dati);
 - o di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento);
 - o di ricambio d'aria (ove esistenti)
 - o antincendio (**limitatamente all'impianto ad attivazione manuale per evacuazione di emergenza**).

Art. 3 - Forma del Contratto

Il Committente ritiene che il miglior strumento per raggiungere gli obiettivi che si è posto, sia un Contratto misto di Servizi e forniture, secondo la disciplina delle normative ISO EN UNI che costituiscono un importante riferimento per ogni attività collegata alla manutenzione. Nello specifico, oltre alle norme UNI precedentemente citate (9910 e 10146) costituiscono riferimento la: n. 10148 del 7 Giugno 2007 – Manutenzione, Gestione di un contratto di manutenzione; la n. 10366 del 22 Febbraio 2007 – Manutenzione, Criteri di progettazione della manutenzione.

Il Capitolato è stato elaborato sulla base delle concrete esigenze funzionali del Committente che gestisce il patrimonio su cui opererà il Servizio di Manutenzione.

Per la disciplina sostanziale del rapporto si rinvia espressamente alle norme nazionali che regolano i rapporti contrattuali, da intendersi richiamate ed applicabili, salvo che non sia diversamente previsto, esplicitamente o implicitamente, dai principi o dalle pattuizioni inserite nel rapporto contrattuale, così come esso risulterà definitivamente in sede di conferimento incarico.

Art. 4 - Documenti contrattuali

Il Contratto si fonda sui documenti e atti prodotti dal Committente ed Affidatario di seguito elencati:

- Disciplinare di gara;
- 1) allegato n. 1 Domanda di partecipazione;
- 2) allegato n. 2 DGUE (compilabile);
- 3) allegato n. 3 Schema Offerta Economica;
- 4) allegato n. 4 Schema di Contratto;
- 5) allegato 4 bis Condizioni generali di contratto;
- 6) allegato n. 5 Schema dell'autocertificazione relativa al possesso dei requisiti di cui all'allegato XVII al D.Lgs. 81/2008 (dichiarazione resa ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000);
- 7) allegato n. 6 Capitolato Tecnico e allegati;
- 8) allegato n. 7 Verbale di sopralluogo;
- 9) allegato n. 8 Modulo tracciabilità flussi finanziari.

Nel caso di controversie sull'esatta interpretazione dei testi s'intende che sono a carico del Committente solo gli oneri e gli obblighi esplicitamente espressi a suo carico, intendendosi tutti gli altri a carico dell'Affidatario.

Art. 5 - Oggetto del Contratto

L'appalto consiste nell'affidamento del "Servizio di manutenzione degli impianti tecnologici per immobili, adibiti prevalentemente ad ufficio, in uso ad Automobile Club d'Italia". Gli immobili sono suddivisi in 7 Lotti come specificato nell'elenco allegato. I servizi da fornire e

le modalità di espletamento delle prestazioni sono dettate dal presente CSA, nelle successive tabelle esplicative e nei documenti di gara.

Più in specifico con il presente appalto si intende affidare ad un'impresa specializzata, o gruppo di imprese, ogni incombenza gestionale e tecnica in ordine all'esecuzione dei diversi servizi di manutenzione degli impianti e dei suoi componenti.

Ciò significa che l'Affidatario dovrà operare con autonoma iniziativa e sotto gli indirizzi della Direzione Tecnica e/o del RUP/ DEC per individuare, proporre e risolvere i problemi connessi con la funzionalità, il deterioramento, la conservazione, il ripristino (nell'ambito delle lavorazioni comprese nel "prezzo a corpo"), l'adeguamento tecnico e funzionale degli impianti (previa autorizzazione del Committente – "Servizio a misura extra canone").

Per la totalità delle prestazioni si intende l'integrale servizio di manutenzione degli impianti, ovvero la pianificazione, l'organizzazione, la gestione, il controllo e l'esecuzione del servizio di manutenzione correttiva, programmata/predittiva, adeguativa, migliorativa e della eventuale manutenzione adattiva, da effettuarsi sulle reti tecnologiche; compreso, la dove è necessario l'esercizio della conduzione dei principali impianti tecnologici; l'esecuzione dei controlli periodici inerenti la sicurezza d'impiego degli impianti, nonché i servizi ausiliari connessi; le prestazioni tutte connesse con i servizi alle attività oggetto del Contratto.

Le attività di progettazione ed esecuzione dei servizi manutentivi comprendono:

1. tutti gli stadi della progettazione degli interventi di manutenzione, programmati, predittivi e adeguativi (piano di manutenzione) attraverso:
 - il *monitoraggio* tecnico dei componenti impiantistici delle Sedi ACI, per la determinazione dello stato d'uso e di conservazione e l'individuazione della presenza e permanenza dei requisiti normativi, nonché del rispetto delle norme vigenti sulla sicurezza e conduzione degli impianti;
2. l'esecuzione della manutenzione programmata, predittiva e adeguativa attraverso:
 - l'*esecuzione tempestiva ed a regola d'arte* di tutte le attività di manutenzione, disciplinate nel CSA e suoi allegati;
 - la gestione della *contabilizzazione dei servizi eseguiti dall'Affidatario*, organizzata in modo da consentire alla Direzione Tecnica ed al RUP/DEC la corretta verifica di ogni singola esecuzione e la conoscenza analitica di tutte le attività eseguite, sia per categorie che per tipi d'intervento, anche selezionate per sistemi e per classi di sistemi o categorie professionali, ovvero come indicato nel CSA;
3. la segnalazione degli interventi di manutenzione migliorativa, di messa a norma, e di manutenzione adattiva attraverso:
 - un *elenco* di interventi necessari alla messa a norma, alla manutenzione migliorativa e adattiva, e di tutte quelle situazioni per le quali ciò è necessario ed opportuno, a seguito di osservazioni dedotte dall'attività di monitoraggio;

4. l'esecuzione degli interventi di manutenzione migliorativa e adattiva attraverso:

- l'esecuzione tempestiva ed a regola d'arte di tutte le attività necessarie e concordate con il Committente, così come disciplinate nel presente Capitolato e nei suoi allegati;
- la gestione della *contabilizzazione dei servizi eseguiti dall'Affidatario*, organizzata in modo da consentire alla Direzione Tecnica e all'Ufficio Tecnico la corretta verifica di ogni singola esecuzione.

Art. 6 - Corrispettivo del Contratto

Il valore stimato dell'appalto, calcolato in conformità dell'art. 14, comma 4, del Codice (compresa eventuale opzione di rinnovo per ulteriori 24 mesi, eventuale proroga tecnica e oneri per la sicurezza), è pari ad € **6.619.034,83** oltre IVA.

Le prestazioni del contratto si dividono in prestazioni **a canone (relativamente alle attività di manutenzione programmata)** e prestazioni **a misura (attività extra-canone es. "Diritto Fisso")**. L'importo relativo alle prestazioni da pagarsi in base al canone è da intendersi onnicomprensivo e remunerativo di ogni e qualsiasi attività per i servizi meglio specificati in seguito nel presente CSA. La determinazione del prezzo è formulata dall'impresa in sede di offerta suddiviso per Uffici ed Archivi (a volte distaccati) facenti parte dei Lotti.

Quanto alle prestazioni a misura, anche in questo caso l'importo è da intendersi onnicomprensivo. La determinazione dei prezzi è formulata dall'impresa in sede di offerta, stabilita sulla base dei prezzi unitari e sconti percentuali su prezziari e listini DEI precitati. La parte a misura è meramente eventuale e il Committente non si impegna in alcun modo a richiedere l'avvio di tali attività.

ACI Progei S.p.A. si riserva la facoltà di rivolgersi ad altri fornitori in caso di opere e prestazioni rientranti nella "manutenzione adattiva".

Tutti i servizi e le forniture (parti di ricambio per le riparazioni), anche se non espressamente menzionati, ma necessari per l'effettuazione della corretta manutenzione ordinaria nell'esecuzione del Contratto, si intendono compresi e compensati nell'importo di aggiudicazione. Pertanto, l'impresa non potrà richiedere per alcun titolo a ragione ulteriori compensi, variazioni o revisioni contrattuali di ogni tipo.

Sono esclusi gli eventuali compensi per l'assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile".

Ove necessario l'Aggiudicatario dovrà formulare una specifica offerta economica.

L'importo relativo agli oneri della sicurezza (D. Lgs. 09/04/08 n. 81 e successivo D. Lgs. 03/08/09 n. 106) non è soggetto a ribasso.

Art. 7 - Importo per servizi a canone

L'importo del canone per le attività di manutenzione programmata (servizi a canone), per ogni singola Sede ACI è stato riparametrato in base alla superficie dell'immobile che ospita gli Uffici. Ciò premesso, per ogni singola Sede ACI inserita nel Lotto, è stato determinato un costo complessivo annuo suddiviso per i costi:

- della prestazione d'opera;
- dei materiali di consumo;
- degli oneri per la sicurezza.

L'offerta dovrà essere formulata con un importo per i servizi a canone, ricondotta ad ogni Sede, suddivisi per uffici ed archivi (nel caso di archivi distaccati). Tale importo risulterà, come già detto, omnicomprendente e insuscettibile di variazioni, se non nei limiti stabiliti dalle disposizioni del presente CSA e negli altri documenti di gara.

Art. 8 – Revisione prezzi

Si fa riferimento a quanto previsto all'art. 60 del Codice:

- comma 2 – “Queste clausole non apportano modifiche che alterino la natura generale del contratto o dell'accordo quadro; si attivano al verificarsi di particolari condizioni di natura oggettiva, che determinano una variazione del costo dell'opera, della fornitura o del servizio, in aumento o in diminuzione, superiore al 5 per cento dell'importo complessivo e operano nella misura dell'80 per cento della variazione stessa, in relazione alle prestazioni da eseguire.”
- comma 3 – ai fini della determinazione della variazione dei costi e dei prezzi si utilizzano i seguenti indici sintetici elaborati dall'ISTAT: lettera b) “con riguardo ai contratti di servizi e forniture, gli indici dei prezzi al consumo, dei prezzi alla produzione dell'industria e dei servizi e gli indici delle retribuzioni contrattuali orarie”.
- per quanto concerne la revisione dei prezzi e modifiche, nonché le varianti, dei contratti di appalto in corso di validità. Le predette modifiche potranno essere autorizzate dal RUP, in particolare, per la parte “a corpo”.

Art. 9 – Modificazioni del contratto - clausola di slvanguardia – riequilibrio economico

ACI Progei S.p.A., mediante una semplice comunicazione con effetto immediato, avrà facoltà di variare, **fino ad un massimo del 10 % in aumento o in diminuzione**, la quantità delle Sedi ACI oggetto dell'incarico senza che l'Aggiudicatario possa sollevare eccezioni e/o pretendere indennità.

In caso di variazione, in aumento o in diminuzione, fino ad un massimo del 30% della quantità delle Sedi originarie, il riequilibrio economico avverrà in maniera proporzionale rispetto alla parte eccedente il 10%.

Nell'ambito di tale modifica possono rientrare, a mero titolo esemplificativo, le variazioni, in aumento o in diminuzione, delle quantità di superficie di intervento (esprese in m²) per singola Sede oggetto del Contratto.

Nei suddetti casi, in applicazione dell'art. 120, comma 1, lettera a) del Codice, fermo restando quanto previsto dall'art. 60 per le clausole di revisione dei prezzi, i contratti possono essere modificati senza una nuova procedura di affidamento. In particolare costituisce riferimento il comma 1, lettera c), il comma 2 e il comma 3.

Resta fermo che, in caso di dismissione della Sede/Immobile oggetto di manutenzione non sarà corrisposto il relativo canone del servizio (manutenzione programmata) per il restante periodo di durata del Contratto.

In nessun caso può considerarsi variazione di consistenza l'eventuale discordanza tra i dati forniti dal Committente e le effettive quantità rilevate nel corso del periodo di verifica.

Art. 10 - Importo per servizi a misura

Nell'offerta dovranno essere indicate le percentuali di sconto, riferite ai prezziari e listini DEI indicati nel presente CSA, relative alle opere "a misura extra canone" che si dovessero rendere necessarie e che la Direzione Tecnica, il RUP/DEC si riservano di richiedere.

Resta salva ed insindacabile la facoltà della Committente di non ordinare alcun servizio a misura.

Art. 11 – Affidamento del Servizio

Il conferimento dell'incarico sarà formalizzato dal Committente all'impresa mediante:

- PEC;
- mediante la messaggistica della R.d.O. (Portale degli acquisti ACI Progei S.p.A.).

Art. 12 - Durata del Contratto

La durata del contratto è fissata in 24 mesi a partire dalla data di sottoscrizione del relativo contratto. Alla scadenza, il contratto potrà essere rinnovato per altri 24 mesi, come stabilito nell'art. 5 del Disciplinare. Il Committente si riserva di ricorrere, se necessario, alla proroga tecnica ai sensi dell'art. 120, comma 11, del Codice, per il tempo necessario ad espletare le procedure della nuova gara.

Il Committente si riserva ampia ed insindacabile facoltà di risolvere in qualsiasi momento il contratto, qualora l'Affidatario si renda inadempiente agli obblighi contrattuali, e ciò senza necessità di previsione di termine, di costituzione di mora, né di altro qualsiasi atto ai sensi dell'art. 122 del Codice.

Qualora la Direzione Tecnica, il RUP/DEC non riscontrassero la piena efficienza degli impianti affidati, causata dalla mancata esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, richiederà l'immediato ripristino all'Affidatario. In tal caso, le spese di ripristino saranno totalmente a carico dell'Affidatario anche con riserva di risarcimento per eventuali maggiori danni.

Art. 13 - Miglioramenti delle modalità di prestazione dei servizi affidati

In sede di presentazione dell'offerta, l'Affidatario potrà avanzare proposte migliorative delle modalità di esecuzione dei servizi illustrati nel CSA.

La presentazione dell'offerta costituisce impegno al soddisfacimento di tutti (nessuno escluso) gli obblighi scaturenti dal contenuto del presente CSA e dalla lettera di richiesta di preventivo.

CAPO II - MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI SERVIZI - STANDARD DI SERVIZIO RICHIESTI - STRUTTURA ORGANIZZATIVA - PENALI

1. MODALITÀ DI ESECUZIONE DEI SERVIZI

Art. 1 – Sistema gestionale Archibus

ACI Progei S.p.A. dispone di un software deputato alla gestione delle attività di manutenzione denominato Archibus la cui funzionalità è illustrata nello specifico documento allegato al presente CSA.

Art. 2 - Definizioni, tipizzazione e criteri generali di gestione della manutenzione

L'Affidatario dovrà strutturare l'offerta nel modo e secondo le metodologie indicate nei criteri di presentazione della stessa, garantendo comunque i seguenti tipi d'interventi manutentivi:

- a) manutenzioni a guasto (escluse dal canone);
- b) manutenzioni programmate (incluse nel canone);
- c) manutenzioni adeguate (escluse dal canone).

E assumendo le seguenti definizioni e contenuti per le tipologie di manutenzioni ordinarie individuate:

a) manutenzione “a guasto” o Correttiva (UNI 9910): (definizione e tipizzazione)

È da intendersi come manutenzione a guasto l'insieme degli interventi che ripristinano l'efficienza dopo la rottura imprevedibile di componenti e/o elementi tecnici, (ovvero a guasto avvenuto), tale strategia non consente la pianificazione delle risorse tecniche ed economiche occorrenti né l'ottimale distribuzione temporale degli interventi stessi, né evita il verificarsi del guasto. È da impiegarsi per guasti e rotture che è difficile prevedere in anticipo o che sono causati da eventi incontrollabili, imprevedibili e per tutti quei componenti la cui avaria determina inconvenienti e disagi molto limitati.

Criteri generali di gestione delle manutenzioni a guasto

Per le manutenzioni a guasto l'Affidatario si impegna a eseguire prontamente e tempestivamente gli interventi su chiamata.

Pertanto, è obbligo dell'Affidatario accettare la consegna degli impianti, sistemi ed immobili nelle condizioni in cui si trovano all'atto della consegna del servizio, essendo previsto che l'Affidatario stesso abbia *d'obbligo l'aver visitato* ogni Sede prima dell'offerta.

b) manutenzioni programmate: (definizione e tipizzazione)

Per manutenzioni programmate si intende l'esecuzione di un insieme di interventi a scadenze fisse programmate, gestite da un Piano di Manutenzione, redatto dall'Affidatario in base alle indicazioni non esaustive definite nel CSA, Piano che deve possedere specifiche caratteristiche sintetizzabili:

- nella capacità di *pianificare* i tempi, o cicli, o frequenze, degli interventi e dei controlli;

- nella capacità di *organizzazione* delle modalità di esecuzione;
- nella capacità di *gestire* l'insieme delle attività di piano in sinergia con gli interventi di manutenzione a rottura e migliorativa/adattiva, ottimizzando le strategie di opportunità;
- nella capacità di *controllo* delle attività eseguite, attraverso la raccolta delle informazioni di ritorno e la costruzione di una memoria storica.

Criteria generali di gestione delle manutenzioni programmate

L'Affidatario dovrà procedere alla stesura di un articolato piano di manutenzione programmata, tendente ad individuare i componenti ed elementi tecnici per i quali l'attività di manutenzione può e deve essere svolta a scadenze fisse programmate, o sottoposti ad interventi di controllo periodico. La finalità dell'attività programmatoria dovrà essere tesa a *preservare i livelli qualitativi standard*, innalzando le prestazioni a una *soglia minima generalizzabile*, individuata nel presente CSA ed eventualmente integrata e ridefinita dall'Affidatario, nel rispetto delle normative vigenti o presenti al momento del conferimento dell'incarico.

c) - Manutenzione adeguativa: (definizione e tipizzazione)

Interventi per l'adeguamento degli impianti finalizzati:

- a rendere gli impianti adeguati a leggi e regolamenti già esistenti il cui mancato rispetto sia emerso in sede di consegna degli stessi;

Criteria generali di gestione delle manutenzioni adeguate

L'Affidatario dovrà procedere alla stesura di un piano di adeguamento tendente ad individuare i componenti ed elementi tecnici per i quali non sono rispettate le condizioni normative vigenti, predisponendo uno specifico cronoprogramma degli interventi.

La finalità dell'attività programmatoria dovrà essere tesa a *garantire il pieno rispetto delle normative vigenti* o presenti al momento del conferimento dell'incarico.

Art. 3 - Manutenzione a corpo

Tutti gli interventi e le prestazioni che siano rivolti alla manutenzione conservativa, riparativa e migliorativa degli impianti ed attrezzature, al fine di consentirne l'uso in conformità delle leggi vigenti, sono dovuti dall'Affidatario sia quelli ricompresi nel corrispettivo forfettario che quelli a misura. Tali attività sono riportate nel presente CSA e saranno integrate dall'Affidatario.

Oltre alla manutenzione ordinaria degli impianti ed attrezzature, l'Affidatario effettuerà un monitoraggio continuo dello stato manutentivo degli stessi, al fine di garantirne la funzionalità ed evitare disagio all'utenza. Il presente CSA detta le modalità e la tempistica di espletamento delle operazioni.

L'Affidatario darà comunicazione preventiva al RUP/DEC degli interventi e delle problematiche emerse.

Oneri compresi nella manutenzione a corpo

È inoltre da intendersi come “*Manutenzione a corpo*” tutto il complesso di operazioni dettagliate e scandite nel “piano di manutenzione” redatto dall’Affidatario integrato dalle proposte di interventi migliorativi definiti dall’Affidatario nel corso delle attività e ritenute “opportune”; operazioni che sono finalizzate ad assicurare il mantenimento dei livelli prestazionali indicati nel CSA, per una ottimale conservazione degli impianti e per la piena funzionalità degli stessi.

Il relativo compenso comprende tutte le operazioni di manutenzione sulle parti impiantistiche, così come definite e specificate nel CSA:

- la conduzione delle attività a mezzo di persona opportunamente formata ed addestrata, riconosciuta idonea e formalmente incaricata;
- le prestazioni di tecnici specializzati e operai specializzati e non, occorrenti per eseguire i servizi di manutenzione programmata sia in loco che, occorrendo, nell’officina dell’Affidatario;
- le prestazioni di tecnici specializzati e non, occorrenti per assistenze a tecnici di Organismi Notificati, A.S.L., ecc. in occasione delle visite ispettive per la verifica degli impianti elettrici (una singola prestazione nell’anno per ogni Sede);
- la fornitura di materiali, noli e prestazioni d’opera connessi alle manutenzioni programmate;
- le attrezzature, i macchinari, le strumentazioni e gli apparati elettronici, per le indagini diagnostiche occorrenti per l’esecuzione delle attività di manutenzione programmata;
- i documenti di omologazione delle attrezzature, dei macchinari, delle strumentazioni e degli apparati elettronici, per le indagini diagnostiche occorrenti per l’esecuzione delle attività di manutenzione;
- i certificati comprovanti la taratura periodica (se richiesta) delle strumentazioni e degli apparati elettronici, per le indagini diagnostiche occorrenti per l’esecuzione delle attività di manutenzione;
- il trasporto in sito di persone, attrezzature e materiali;
- le spese di trasferta del personale;
- l’esecuzione di riparazione, restauro, aggiustaggio e taratura connessi alla esecuzione dei programmi di manutenzione;
- gli interventi di manutenzione migliorativa (a misura) quali sostituzione e/o integrazione degli apparati e dei servizi, interventi di implementazione tecnologica, opere di ingegnerizzazione, proposti dall’Affidatario come opportuni in termini di rapporto costi-benefici in relazione al periodo di affidamento, e sottoposti all’approvazione dal Committente;
- la direzione e l’assistenza tecnica;

- la segnalazione preventiva per iscritto al RUP/DEC della necessità di effettuare eventuali interventi di manutenzione correttiva, adeguativa, che si rendessero necessari per il buon funzionamento degli impianti e delle apparecchiature;
- la segnalazione al RUP/DEC delle eventuali situazioni impiantistiche in difformità alle norme di buona tecnica e/o di legge, allegando normative inerenti;
- l'aggiornamento degli schemi e dei disegni degli impianti esistenti, entro dieci giorni dalla esecuzione di ogni modifica impiantistica, dandone immediata comunicazione al RUP/DEC;
- la fornitura e l'installazione di apparecchi portatili per la climatizzazione (riscaldamento e/o raffrescamento) per garantire il livello minimo del microclima ambientale nel caso in cui si dovesse verificare l'avaria dei sistemi/apparecchiature esistenti, ad eccezione degli impianti centralizzati, allorquando **il relativo ripristino della funzionalità non possa essere attuato entro le 24 ore solari per gli ambienti ordinari ed entro 4 ore solari per i locali tecnici (CED)**, dandone immediata comunicazione al RUP/DEC;
- la fornitura di materiali d'uso, di consumo e di apporto, connessa all'esecuzione delle attività di manutenzione programmata.

Più precisamente per materiali d'uso, di consumo e di apporto sono da intendersi (a titolo esemplificativo e non esaustivo), ad esempio per gli impianti:

- sale sofisticato per depurazione acqua;
- materiale di consumo per disincrostazione chimica e meccanica di scambiatori, condensatori, batterie, ecc.;
- materiale di consumo per la sanificazione di UTA, bocchette e unità terminali;
- fornitura filtri in genere (fan-coil, unità trattamento aria, gruppi frigo, condizionatori di tipo UNDER, OVER e SPLIT, ecc.);
- vasellina pura per lubrificazione cerniere di carter metallici (UTA, ecc);
- targhette interne ed esterne ai quadri elettrici;
- segnaletica di sicurezza come previsto da normative vigenti;
- tute per il personale e stracci;
- oli lubrificanti;
- minuteria di ferramenta, bullonerie e guarnizioni;
- cavi per collegamenti elettrici all'interno di quadri ed all'interno di apparati elettrici;
- lampade spia, pulsanti, fusibili;
- attrezzature di protezione individuale per gli addetti al servizio.

Rimangono esclusi da quanto suddetto tutte le forniture destinate ad assicurare il normale funzionamento a regime degli impianti, quali, a mero titolo esemplificativo:

- l'energia elettrica per il funzionamento di tutti i gli apparati e i macchinari degli impianti;
- il combustibile necessario al funzionamento degli impianti;
- l'acqua necessaria al funzionamento degli impianti.

Art. 4 - Manutenzione adattiva a misura

Tutti gli interventi manutentivi non ricompresi tra quelli di manutenzione e conduzione con corrispettivo forfettario, compreso l'olio incongelabile per ricambio periodico dei gruppi frigoriferi, saranno compensati mediante la contabilizzazione a misura, applicando i prezzi unitari di cui agli elenchi prezzi e listini richiamati dal presente CSA comprensivi degli sconti percentuali riportati nell'offerta.

Inoltre, per alcune tipologie di intervento il RUP/DEC ha facoltà di richiederne un'esecuzione "urgente" o "urgentissima", qualora ritenga che l'anomalia segnalata debba o possa essere risolta nell'arco della medesima giornata.

A tale scopo è stato determinato un "DIRITTO FISSO" per interventi manutentivi extra canone RISOLUTIVI ed eseguiti entro il medesimo giorno della richiesta (tenendo conto degli orari di apertura degli Uffici). Il prezzo è comprensivo dei costi: del personale, della trasferta, dei rimborsi chilometrici, rimborsi autostradali e costi della sicurezza; sono esclusi i costi dei materiali e l'IVA.

Tutti gli interventi eventualmente richiesti dal Committente tramite il RUP/DEC sono subordinati all'ottenimento delle autorizzazioni, pareri e visti, previsti dalle norme vigenti e saranno considerati nel preventivo.

L'Affidatario, con la sottoscrizione del contratto, si impegna ad ottemperare ai suddetti obblighi compensati nel prezzo a misura.

La Direzione Tecnica e/o il RUP/DEC potrà disporre particolari disposizioni operative (modalità, tempi, costi) per ridurre i disagi agli utenti degli immobili.

Ogni intervento dovrà essere documentato e corredato degli elaborati As-built.

2. STANDARD DI SERVIZIO RICHIESTI

Art. 1- Criteri generali di progettazione

Il Servizio Manutentivo, dovrà essere supportato della seguente sequenza di attività progettuali, le cui specifiche tecnico funzionali relative sono contenute nel presente CSA:

- *Rilievo* degli impianti tecnologici, del loro stato manutentivo, dello stato di messa a norma. La verifica sarà eseguita, congiuntamente, dal Capo Commessa e dal referente tecnico per la Sede (componente dell'Ufficio Tecnico). Nel corso del rilievo saranno scattate le necessarie foto (con apparecchio digitale). Ad attività ultimata sarà redatto specifico "verbale di consegna" ove saranno indicate: la consistenza degli impianti e gli eventuali interventi correttivi da eseguire.
- *Monitoraggio*, degli elementi impiantistici, finalizzato alla conoscenza di tutte le informazioni qualitative e quantitative necessarie per la pianificazione delle attività manutentive;
- *Diagnosi*, per l'individuazione dei livelli prestazionali da garantire, con l'individuazione delle priorità d'intervento;
- *Piano di Manutenzione*, elaborazione del piano di manutenzione, con l'indicazione delle strategie manutentive, delle attività e modalità di esecuzione degli interventi, delle frequenze, degli operatori addetti all'esecuzione;
- *Gestione operativa* degli interventi, attraverso procedure e report per il controllo dei programmi e delle attività eseguite e/o in corso e la stampa degli interventi da fare ad intervalli regolari, (bolle di lavoro), per gli interventi di manutenzione programmata o su richiesta, compresa la gestione delle risorse necessarie all'esecuzione degli interventi;

Criteri guida per la progettazione del "Servizio Manutentivo"

Tenuto conto dell'importanza, del numero di Sedi ACI, della varietà e numero di impianti tecnologici e del servizio affidato, *l'Affidatario dovrà attuare idonee procedure e modalità organizzative e gestionali, in modo da consentire l'immediato avvio dei servizi, fin dal conferimento d'incarico*, per garantire la pronta esecuzione di tutti gli interventi. Tale servizio dovrà quindi risolvere, fin dall'inizio, ogni problema organizzativo e gestionale dei servizi affidati, in modo che il Committente risulti sollevato da ogni incombenza relativa.

In particolare:

- la gestione delle manutenzioni a corpo, dovrà essere organizzata senza che le eventuali richieste di intervento di manutenzione a misura possano costituire giustificazione per il mancato svolgimento delle attività di manutenzione ordinaria programmata e predittiva, ma che anzi agevolino strategie di opportunità, per l'esecuzione contemporanea anche di più tipi di interventi.

- la gestione della manutenzione dovrà consentire, in qualunque momento, alla Direzione Tecnica e/o il RUP/DEC, la conoscenza delle attività manutentive, svolte e da eseguire, secondo le seguenti interrogazioni minime:
 - sistemi, sub-sistemi e impianti;
 - tipi e categorie di lavoro eseguite.

Tale conoscenza dovrà essere disponibile in forma scritta, ovvero con il supporto informatico, secondo le modalità descritte, e selezionata per una serie ulteriore di parametri conoscitivi studiati e proposti nell'offerta.

Art. 2 - Aggiornamento del progetto

Nella prima fase di avvio del servizio e comunque non oltre due mesi dall'affidamento dello stesso, l'Affidatario dovrà formulare un primo programma del servizio di manutenzione, presentandolo alla Direzione Tecnica, che potrà modificarlo se non rispondente proprie alle esigenze nell'ambito del rispetto degli impegni contrattuali.

I programmi di intervento meglio definiti in seguito nel presente documento dovranno adeguare la tempistica di espletamento delle attività.

Art. 3 - Servizio Anagrafe

Tutto il processo operativo e l'articolazione dei servizi manutentivi inclusi nel Contratto trae origine dalla conoscenza qualitativa/quantitativa degli impianti tecnologici e del loro stato manutentivo. Più in specifico il raggiungimento di un'adeguata conoscenza in termini qualitativi e quantitativi degli impianti (implementazione dell'Anagrafe) ed il metodico aggiornamento dei dati (monitoraggio generale) hanno come obiettivo primario la precisa definizione dei fabbisogni manutentivi e di servizio necessari per:

- attivare le opportune misure di adeguamento e mantenimento dell'esistente;
- consentire la migliore programmazione ed esecuzione degli interventi;
- eliminare diseconomie di esercizio;
- garantire la pubblica e privata incolumità;
- rispettare gli obblighi derivanti dalle normative vigenti.

Art. 4 - Programmazione della manutenzione

L'elaborazione, a cura dell'Affidatario, di un programma delle manutenzioni a corpo e delle eventuali manutenzioni a misura richieste, secondo i tempi, i criteri e le priorità indicate dal Committente, rappresenta il quadro di riferimento essenziale in cui collocare i successivi programmi stralcio per operare a breve e medio termine.

Quindi l'Affidatario dovrà redigere un programma "quadro" valido per tutta la durata del contratto articolandolo secondo le strategie manutentive illustrate scelte dal Committente per i diversi impianti tecnologici in ragione degli standard predefiniti e calibrati per le diverse attività che si svolgono all'interno degli stessi.

L'Impresa dovrà descrivere la struttura del programma di manutenzione proposto secondo le prescrizioni del presente CSA.

Art. 5 – Ottimizzazione utenze

L’Affidatario dovrà acquisire le informazioni relative alle utenze idriche, elettriche e gas (ove presente) delle Sedi ACI ed effettuare uno studio di fattibilità per la ricerca di eventuali migliorie.

Entro sei mesi dall’attivazione del servizio il Fornitore dovrà:

- acquisire le bollette/fatture relative alle utenze;
- registrare i dati su un foglio elettronico;
- elaborare eventuali proposte di efficientamento.

Qualora l’Affidatario rilevi una possibilità reale di contenimento dei costi, dovrà effettuare eventuali “Proposte di efficientamento”; tali proposte potranno riguardare interventi di adeguamento (impiantistico e/o strutturale).

Le “Proposte di efficientamento” dovranno essere formalizzate e consegnate ad ACI Progei S.p.A. entro i primi sei mesi dall’attivazione del Servizio. ACI Progei S.p.A. potrà approvare le “Proposte di efficientamento” e dar corso all’attuazione. Nel caso in cui le “Proposte di efficientamento” dovessero comprendere la realizzazione di interventi extra canone, gli stessi saranno sottoposti al relativo processo autorizzativo.

Art. 6 – Servizio di igiene ambientale (raccolta e smaltimento rifiuti speciali)

Si fa riferimento:

- al D.lgs. 3 Aprile 2006 n. 152, attuativo della legge 15.12.2004 n. 308 “Norme in materia ambientale” pubblicato sulla G.U. n. 88 del 14 Aprile 2006;
- all’art. 57, comma 2, del D. lgs, 36/2023.

Con particolare riferimento alle fasi di raccolta, trasporto fino allo smaltimento definitivo e/o recupero dei rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi prodotti nell’ambito delle attività di manutenzione programmata (a canone), come, ad esempio, le lampade fluorescenti, in conformità della normativa vigente in materia, ai patti e condizioni di cui al presente CSA. Inoltre, su richiesta di ACI Progei S.p.A., il Fornitore dovrà provvedere ad eseguire analoghe attività su richiesta che saranno considerate come attività a misura (extra canone).

Il Fornitore dovrà progettare e dimensionare un servizio adeguato. Il deposito temporaneo di rifiuti speciali deve essere effettuato per tipologie omogenee di rifiuti e nel rispetto delle norme tecniche in materia. Al Fornitore è inoltre richiesto di provvedere al censimento ed archiviazione dei dati tecnici necessari per la corretta gestione dell’attività.

Il Fornitore si assume inoltre tutte le responsabilità previste dalla legge per un corretto smaltimento dei rifiuti ritirati, sollevando conseguentemente ACI Progei S.p.A. e ACI da ogni responsabilità.

Sono a carico del fornitore tutti i costi inerenti la gestione dell’attività, compresi quelli del personale addetto, quelli per lo smaltimento dei materiali ritirati, quelli per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle attrezzature, quelli dell’acquisto e del rinnovo delle attrezzature e dei mezzi e quelli per l’acquisto dei materiali di consumo oggetto delle attività.

Per il trasporto di rifiuti speciali pericolosi, l’autista dovrà essere munito di certificato di formazione professionale di cui al DM. 06/10/2006.

Art. 7 – Altre attività operative

Sotto tale voce sono comprese:

- 1 cablaggio cavi postazioni di lavoro a seguito di sostituzione/implementazioni delle apparecchiature e della sostituzione degli arredi;
- 2 assistenza impiantistica per spostamento arredi;
- 3 assistenza tecnica ad Organismi ispettivi (es. verifica periodica/straordinaria impianti di messa a terra);
- 4 facchinaggio esterno/traslochi apparecchiature HW (in caso di spostamento Sede)

3.1 Assistenza impiantistica per spostamento arredi

L'attività consiste nel garantire la razionale gestione delle postazioni di lavoro in funzione di eventuali mutamenti/evoluzioni delle esigenze.

L'Affidatario dovrà garantire, su richiesta di ACI Progei S.p.A., l'assistenza di un elettricista per l'espletamento delle attività concernenti il corretto posizionamento dei cavi elettrici, T.D., ecc. provvedendo alla cablatura degli stessi.

3.2 Assistenza tecnica ad impiantistica Organismi ispettivi (es. verifica periodica/straordinaria impianti di messa a terra)

L'attività consiste nell'assistere l'Ispettore nella procedura tecnica per la verifica periodica dell'impianto di messa a terra.

L'Affidatario dovrà garantire, su richiesta di ACI Progei S.p.A., l'assistenza di un elettricista per l'espletamento delle attività di verifica ispettiva.

3.3 Facchinaggio esterno/traslochi apparecchiature HW (in caso di spostamento Sede)

L'attività consiste nell'esecuzione delle movimentazioni dei beni materiali relativi all'hardware delle postazioni di lavoro (Personal Computer, tastiere, stampanti, ecc.).

Nella richiesta, effettuata da ACI Progei S.p.A., sarà indicato l'elenco dei materiali da spostare, le relative ubicazioni e/o destinazioni ed i tempi desiderati per l'effettuazione degli spostamenti.

Le attività potranno essere richieste per le movimentazioni all'interno dello stesso immobile (per es. da un piano ad un altro) oppure per stabili diversi (es. in occasione del trasferimento degli uffici per cessata locazione).

L'obiettivo è quindi, quello di garantire la corretta movimentazione delle varie apparecchiature informatiche, la corretta installazione ed il corretto cablaggio dei cavi.

Tutte le suddette attività, ad eccezione di quella indicata al punto 1. se non consistenti, ed eseguibili nell'ambito della visita per la manutenzione ordinaria (su richiesta del DEC/RUP) non sono comprese nel servizio a canone. Qualora dovesse verificarsi la necessità sarà richiesto specifico preventivo, redatto con Listino DEI, a cui prezzi dovrà essere applicato lo sconto offerto.

Si riporta nel seguito un elenco, esemplificativo e non esaustivo, di attività che potranno essere richieste:

- organizzazione del trasloco dei materiali;
- smontaggio apparecchiature informatiche;
- imballo delle varie componenti;
- carico e scarico dei materiali;
- riallocazione degli stessi nell'immobile di destinazione secondo le istruzioni ricevute;
- assistenza per l'installazione e per i collegamenti agli impianti;
- cablaggio cavi.

Le attività potranno svolgersi sia durante l'ordinario orario di lavoro che in ore straordinarie (serali, prefestive e festive).

Il Fornitore dovrà garantire, su richiesta di ACI Progei S.p.A., per l'effettuazione del trasloco maestranze competenti, in numero adeguato all'espletamento delle attività secondo le modalità indicate, nonché supervisione e mezzi idonei.

Tutto il materiale necessario all'imballaggio (scatole di cartone, nastro adesivo, ecc.), nonché gli imballaggi speciali per l'idonea protezione dei PC, stampanti, ecc. saranno forniti dal Fornitore. Il Fornitore medesimo è responsabile, secondo le norme del codice civile (art. 1693) per la perdita o l'avaria dei materiali trasportati, ed è tenuto al risarcimento integrale dei danni derivanti ad ACI e/o ad ACI Progei S.p.A..

3 - DEFINIZIONI, TIPIZZAZIONE E CRITERI GENERALI DI GESTIONE DELLA MANUTENZIONE ADATTIVA A MISURA

Generalità

È da intendersi come “manutenzione adattiva” – e quindi come interventi manutentivi “a misura” - tutto il complesso di prestazioni che non rientrano in quelle codificate e programmate come manutenzione a corpo (siano esse a guasto, programmate, predittive o adeguate), sia perché diverse come tipologia, sia perché richieste dal Committente in relazione ad eventuali modifiche delle attività dell'ACI.

In linea generale, nella manutenzione adattiva rientrano gli interventi non ricompresi nei servizi a canone, richiesti dalla Direzione Tecnica e/o il RUP/DEC, di sostituzione, di costruzione o modifica degli impianti, per sopravvenute nuove esigenze dell'attività, nonché le operazioni connesse alla messa a norma degli stessi per sopravvenute nuove disposizioni e concordate con la Direzione Tecnica e/o con il RUP/DEC. La linea di demarcazione tra interventi a misura ed interventi a corpo è indicata nel CSA.

Più precisamente si devono intendere come interventi di manutenzione adattiva (a misura) le attività di seguito indicate:

- 1) riparazioni a seguito di eventi eccezionali quali alluvioni, terremoti, scariche atmosferiche, furti, atti di sabotaggio, incendi, manomissioni;
- 2) riparazione e/o sostituzione di apparecchiature o parti delle stesse a seguito di danni o guasti imputabili ad una non corretta costruzione, installazione, nonché ad evenienze normalmente imprevedibili fatta eccezione per impianti o parti in garanzia;
- 3) spostamento o sostituzione di impianti apparecchiature in conseguenza di modifiche, spostamenti o demolizioni;
- 4) adeguamento a nuove normative, ampliamenti e/o modifiche delle opere esistenti dovute a sopravvenute nuove esigenze delle Sedi;
- 5) variazione di percorso di cavi o reti di distribuzione, modifiche o potenziamento degli impianti in relazione alle opere indicate al punto precedente;
- 6) attività non comprese nei piani di manutenzione migliorativa programmata, esplicitamente richiesti dal Committente.

Art. 1 - Disciplina degli interventi di emergenza - urgenza

Le attività di manutenzione, così come sopra individuate possono essere distinte in tre categorie in relazione alla tempistica di esecuzione:

- interventi urgentissimi;
- interventi urgenti;
- interventi non urgenti.

Sono da intendersi come *interventi urgentissimi* tutte le attività di manutenzione che richiedono un “tempo di intervento” **non superiore a 4 ore lavorative**, inteso come il periodo di tempo intercorrente dal momento in cui l’Affidatario riceve la richiesta di intervento, al momento in cui un tecnico specializzato arriva alla Sede che richiede l’intervento, purché tale richiesta pervenga entro le ore 10.00 di qualsiasi giorno ferialo dal Lunedì al Venerdì. Tali interventi devono comunque ripristinare il funzionamento degli impianti in **un tempo non superiore alle 6 ore dalla segnalazione** del guasto o del malfunzionamento, fatti salvi i casi di comprovata complessità del guasto riconosciuti dalla Direzione Tecnica e/o dal RUP/DEC; in modo comunque da non creare intralci o sospensioni alle attività della Sede ACI.

Qualora l’intervento non venisse effettuato nei tempi sopraindicati, e fermo restando quanto indicato nella “tabella delle prestazioni”, il Committente potrà rivolgersi ad Impresa di sua fiducia, addebitando all’Affidatario i costi sostenuti.

Sono da intendersi come *interventi urgenti* tutti le attività di manutenzione che richiedono un “tempo di intervento” **non superiore a 6 ore lavorative**, inteso come il periodo di tempo intercorrente dal momento in cui l’Affidatario riceve la richiesta di intervento, al momento in cui un tecnico specializzato arriva alla Sede che richiede l’intervento, purché tale richiesta pervenga entro le ore 10.00 di qualsiasi giorno ferialo dal Lunedì al Venerdì. Tali interventi devono comunque ripristinare il funzionamento degli impianti in **un tempo non superiore alle 8 ore dalla segnalazione** del guasto o del malfunzionamento, fatti salvi i casi di comprovata complessità del guasto riconosciuti dalla Direzione Tecnica e/o dal RUP/DEC; in modo comunque da non creare intralci o sospensioni alle attività della Sede ACI.

Qualora l’intervento non venisse effettuato nei tempi sopraindicati, e fermo restando quanto indicato nella “tabella delle prestazioni”, il Committente potrà rivolgersi a società di sua fiducia, addebitando all’Affidatario i costi sostenuti.

Sono da intendersi come *interventi non urgenti* tutte le attività di manutenzione la cui esecuzione materiale dovrà avere inizio entro le **24 ore solari** successive dal momento in cui l’Affidatario riceve la richiesta.

Qualora l’intervento non venisse effettuato nei tempi predetti, e fermo restando quanto indicato nella “tabella delle prestazioni”, il Committente potrà rivolgersi a società di sua fiducia, addebitando all’Affidatario i costi sostenuti.

4 - STRUTTURA ORGANIZZATIVA

Art. 1 - Relazioni Committente-Affidatario

È fatto obbligo all’Affidatario, ogni qual volta la Direzione Tecnica, il RUP/DEC o loro delegato lo ritenga urgente e necessario, recarsi di persona, od inviare persona dotata di adeguata rappresentatività, presso gli uffici dello stesso nell’orario concordato, per ricevere ordini e comunicazioni relative al contratto.

L’Affidatario che personalmente non segua le prestazioni di servizio o che sia impedito, anche temporaneamente, alla firma degli atti nascenti dell’incarico, è tenuto a delegare, temporaneamente, un suo legale rappresentante.

La delega dovrà pervenire al Committente a mezzo lettera raccomandata o mediante PEC.

È fatto obbligo all’Affidatario di indicare il recapito postale, la PEC e di precisare le modalità con le quali desidera che siano effettuati i pagamenti.

La cessazione o la decadenza dell’incarico delle persone eventualmente delegate, qualunque ne sia la causa, deve essere tempestivamente notificata al Committente. In difetto di tale notizia, il Committente non assume alcuna responsabilità per gli atti non validi.

Tutte le comunicazioni e intimazioni relative all’incarico dovranno essere fatte direttamente al domicilio eletto. Le intimazioni degli atti giudiziari si eseguono con Ufficiale Giudiziario; le altre notificazioni possono eseguirsi in tutte le forme previste dalla legislazione vigente.

Art. 2 - Strumentazione minima per il servizio manutentivo

L'Affidatario dovrà garantire, per tutta la durata dell'incarico, la disponibilità di mezzi ed attrezzature adeguate ad espletare, con le modalità e le tempistiche indicate nel CSA, tutti gli interventi necessari a soddisfare i livelli prestazionali dei servizi appaltati.

L'Affidatario dovrà precisare le attrezzature in suo possesso che utilizzerà nel corso dell'espletamento delle attività.

In particolare, dovrà indicare i mezzi specialistici per interventi sugli impianti e le dotazioni delle squadre preposte al pronto intervento.

L'Affidatario deve garantire il possesso di un impianto di radio mobili o telefono portatile per il costante collegamento fra il Capo Commessa, gli automezzi impiegati per la manutenzione ed la Direzione Tecnica e/o il RUP/DEC. Dette dotazioni dovranno garantire il collegamento su tutto il territorio in cui insistono gli immobili oggetto del contratto.

Art. 3 - Organigramma minimo per il servizio manutentivo

L'Affidatario dovrà inoltre precisare nell'offerta, l'articolazione dell'organizzazione dedicata esclusivamente ai Servizi oggetto dell'incarico in grado di fornire le prestazioni richieste e di organizzare e gestire il personale per gli interventi.

Dovrà inoltre disporre di personale amministrativo con competenza informatica per la gestione delle segnalazioni di guasto, delle informazioni e per la fatturazione.

5 - PENALI

Art. 1 - Penali da applicarsi ai singoli servizi

Le modalità di calcolo degli importi delle penali sono definite nell'allegato "tabella delle prestazioni" che forma parte integrante e sostanziale del presente CSA ed al quale si rinvia. Resta espressamente inteso che l'applicazione delle penali avverrà mediante detrazione sulle somme dovute dal Committente per i pagamenti, fermo restando, in ogni caso, il diritto al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Qualora gli inadempimenti siano tali da comportare una penale complessiva di importo superiore al 10% dell'importo netto contrattuale, trova applicazione la procedura di risoluzione del contratto per inadempimento prevista dall'art. 122, comma 3, del Codice dei contratti pubblici.

L'applicazione delle penali non pregiudicherà per nulla il diritto che si riserva il Committente di pretendere il rispetto dei patti contrattuali, con tutte le conseguenze inerenti, o procedere all'esecuzione di tutti i servizi e le riparazioni, d'ufficio e a tutto carico dell'Affidatario, quando questi, per negligenza grave o per irregolarità, ritardasse l'esecuzione degli stessi o li conducesse in modo da non assicurare la loro ultimazione nel termine prefissato oppure compromettesse il funzionamento delle Sedi ACI.

CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI IL CONTRATTO – DETERMINAZIONE DEI CORRISPETTIVI

1 - OBBLIGHI ED ONERI

Art. 1 - Osservanza delle disposizioni di legge e dei regolamenti

L'Affidatario dovrà eseguire i servizi e le prestazioni contrattualmente affidate nella piena e totale osservanza dei regolamenti, delle normative e delle leggi nazionali, regionali e comunitarie vigenti ed emanate nel periodo di durata del contratto (norme sopravvenienti) in materia di:

- gestione dei servizi affidati;
- sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- assunzioni obbligatorie e patti sindacali;
- circolazione stradale, tutela e conservazione del suolo pubblico;
- prevenzione della criminalità mafiosa;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- sicurezza degli impianti di qualsiasi tipo;
- collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
- trasporto e smaltimento dei rifiuti.

L'Affidatario 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.

È altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

Per tutto quanto non specificamente previsto dal CSA si farà riferimento alla normativa vigente.

Art. 2 – Normativa applicabile

L'Affidatario è tenuto all'esatta osservanza di tutte le leggi, regolamenti e norme vigenti in materia comprese quelle che dovessero essere emanate nel corso del contratto.

Per tutto quanto non sia stabilito o comunque non sia in contrasto con le norme del presente CSA, si fa riferimento alle vigenti disposizioni di Legge ed ai Regolamenti Amministrativi.

L'esecuzione dell'Appalto è soggetta all'osservanza delle norme del contratto e del presente CSA nonché dalle norme contenute:

- nei regolamenti, gli usi e le consuetudini di ACI Progei S.p.A., per quanto riguarda i servizi di contabilità e di cassa;

- nelle Leggi, regolamenti, disposizioni e circolari governative, prefettizie, provinciali, comunali e di ogni altra autorità legalmente riconosciuta, che comunque abbiano attinenza con l'Appalto in oggetto, siano esse in vigore all'atto dell'offerta, siano esse emanate durante il corso delle attività;
- nelle norme e nelle disposizioni tecniche, norme di buona tecnica, relative alla qualità e provenienza dei materiali e le modalità di esecuzione di ogni intervento manutentivo, le verifiche e le prove sugli impianti;
- all'art. 108, comma 9, del D.lgs. n. 36/2023 in riferimento alla formulazione dell'offerta.

Viene di seguito riportata un'elencazione della normativa applicabile in nessun caso da intendersi esaustiva:

1. Lavori Pubblici

- ❖ D. Lgs. n. 31.03.2023, n. 36: Codice dei contratti pubblici relativo a lavori, servizi e forniture in attuazione dell'art. 1 della Legge 21.06.2022, n. 78, pubblicato nella G.U. Serie Generale n. 77 del 31.03.2023 - Supplemento Ordinario n. 12.

2. Sicurezza sul luogo di lavoro

- ❖ Decreto legislativo 09.04.2008, n. 81 e ss.mm.ii.: Attuazione dell'articolo 1 della legge 3 agosto 2007, n.123, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

3. Impianti termici

- ❖ Legge 13/07/1966 n. 615: Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico D.P.R. 22/12/1970 n. 1391: Regolamento di attuazione della Legge 13/07/1966 n° 615 per le parti ancora vigenti; artt. 267 e ss. D. Lgs. n. 152/2006, recante il Codice dell'ambiente;
- ❖ Norme UNI CIG emanate conseguentemente alla legge suddetta.
- ❖ Norme Tecniche varie, dalle quali possa essere dimostrato dall'utilizzatore, il rispetto della realizzazione secondo le regole di buona tecnica;
- ❖ D.M. 01/12/1975: Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione (impianti ad acqua calda);
- ❖ D.P.R. 16.11.2018 n. 146: attuazione del regolamento UE 517/2014 sui gas fluorurati ad effetto serra e abrogazione del Regolamento UE 842/2006 e del precedente D.P.R. n. 43 del 27.01.2012;
- ❖ Legge 09/01/1991 n. 10: Norme di attuazione piano energetico (sostituisce la Legge 373/76 ma non il D.P.R. 1052/77);

- ❖ D.P.R. 26/08/1993 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 della L.9/1/1991 n.10 (modificato dal D.P.R. 21/12/ 1999 n.551);
- ❖ D.M. 13/12/1993: Approvazione dei modelli tipo per la compilazione della relazione tecnica di cui all'art.28 della L. 10/91;
- ❖ Artt. 291 e ss., D. Lgs. n. 152/2006, recante il Codice dell'ambiente;
- ❖ D. Lgs. n. 192/05 e succ. D.Lgs. 48/2020: "Attuazione della direttiva (UE) 2018/844 che modifica la direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia e la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica, della direttiva 2010/31/UE, sulla prestazione energetica nell'edilizia, e della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- ❖ D. Lgs. n. 311/06: "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- ❖ Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 19 febbraio 2007: "Disposizioni in materia di detrazioni per le spese di riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 1, comma 349, della legge 27 dicembre 2006, n.296";
- ❖ Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici";
- ❖ Norma UNI EN 15780:2011 per la pulizia dei sistemi di ventilazione;
- ❖ Norme Tecniche UNI-CTI-CIG, CEI, UNI-EN, UNI-CHIM comunque applicabili.

4. **Impianti elettrici**

- ❖ Legge 1/03/1968 n. 186: Disposizioni concernenti la produzione di materiali, apparecchiature, macchinari, installazioni e impianti elettrici ed elettronici;
- ❖ Norme CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano);
- ❖ Norme Tecniche differenti delle quali possa essere dimostrato dall'utilizzatore, il rispetto della regola dell'arte;
- ❖ Decreto 22/01/2008 n. 37: 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 attività di installazione di impianti all'interno degli edifici;
- ❖ D.P.R. 392/1994 Regolamento per il riconoscimento delle imprese ai fini della installazione, ampliamento e trasformazione degli impianti nel rispetto delle norme di sicurezza;
- ❖ Norme tecniche CEI, UNI-UNEL ecc. applicabili.

5. Prevenzione incendi

- ❖ D.M. 01.09.2021 - relativo al controllo e manutenzione delle attrezzature, degli impianti e dei sistemi di sicurezza antincendio (in vigore un anno dopo la sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale avvenuta il 25/09/2021; le disposizioni previste al suo art. 4, relative alla qualificazione dei tecnici manutentori, entreranno in vigore a decorrere dal 25 settembre 2023 come previsto dall'art. 1-bis aggiunto dall'art. 1 del DM 15/09/2022);
- ❖ D.M. 02.09.2021 - relativo alla gestione dei luoghi di lavoro in esercizio ed in emergenza ed alle caratteristiche dello specifico servizio di prevenzione e protezione antincendio; esso comprende anche i corsi di formazione per gli addetti antincendio e per i formatori (in vigore un anno dopo la sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale avvenuta il 04/10/2021);
- ❖ D.M. 03.09.2021 - criteri generali di progettazione, realizzazione ed esercizio della sicurezza antincendio per luoghi di lavoro (in vigore un anno dopo la sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale avvenuta il 29/10/2021);
- ❖ Norme Tecniche UNI-CTI-CIG, CEI, UNI-EN, UNI-CHIM comunque applicabili.

Art. 3 - Danni per cause di forza maggiore

Le parti non saranno ritenute inadempienti qualora l'inosservanza degli obblighi derivanti dal contratto sia dovuto a Forza Maggiore.

Verificatosi un caso di Forza Maggiore che impedisca ad una parte l'esatta e puntuale osservanza degli obblighi contrattuali, la stessa è tenuta a darne tempestiva comunicazione all'altro contraente, indicando anche il tempo prevedibile di impedimento.

La parte che non ha potuto adempiere, per Forza Maggiore, ha diritto ad una proroga dei termini in misura pari alla durata dell'evento impeditivo.

Tuttavia, qualora la forza maggiore duri più di 60 giorni continuativamente, ciascuna parte, con preavviso di 30 giorni, avrà facoltà di procedere alla risoluzione del contratto.

Art. 4 - Oneri ed obblighi dell'Affidatario

Oltre le specifiche previsioni contenute nel presente CSA e nelle disposizioni normative di settore, sono ulteriormente a carico dell'Affidatario, in caso di interventi a misura, i seguenti oneri ed obblighi relativi:

Predisposizione e tenuta del luogo di intervento (cantiere)

L'Affidatario dovrà provvedere alla sua formazione, sistemando adeguatamente gli spazi, interni ed esterni, consegnatigli ed alla loro attrezzatura con apparecchiature, macchinari ed impianti idonei ad assicurare una perfetta e tempestiva esecuzione dell'intervento.

Il cantiere dovrà esser segnalato, eventualmente recintato, e illuminato nei modi prescritti dai regolamenti comunali, di igiene e di polizia urbana, dovrà essere curata la pulizia e la regolare manutenzione.

Possono essere, se richiesto, a carico dell’Affidatario tutte le pratiche per l’ottenimento dei permessi, occupazioni temporanee e per allacciamenti provvisori a pubblici servizi con il relativo pagamento di contributi, tasse, canoni, consumi ed indennità.

Gli accessi, le strade interne, gli eventuali trabattelli, ponticelli, ponteggi, scale, scalette ed ogni altra opera provvisoria saranno realizzati a cura e a carico dell’Affidatario, che dovrà costantemente mantenerli in perfetta efficienza, curandone la pulizia, lo smaltimento delle acque piovane, lo sgombero di ogni altro materiale, nonché la regolare manutenzione.

Ogni onere per presentazione e custodia di campioni, tracciamenti e picchettamenti, verifiche e misurazioni è a carico dell’Affidatario, il quale è tenuto a fornire anche tutto il personale necessario, con le adeguate attrezzature e strumentazioni, a semplice richiesta della Direzione Tecnica o suo delegato.

Il mantenimento della circolazione interna e della viabilità esterna all’immobile dovrà sempre essere garantita nel pieno rispetto del Codice della Strada.

Sono altresì a suo carico, purché previsti in offerta, tutti gli oneri derivanti dall’esecuzione di attività fuori dal normale orario di lavoro.

In ogni circostanza dovrà essere garantita la continuità delle attività che si svolgono all’interno della Sede, secondo i programmi e le modalità di attuazione concordati preventivamente al loro inizio, con la Direzione Tecnica o con i responsabili delle attività.

Pertanto, è a carico dell’Affidatario ogni onere per mantenere in uso gli impianti tecnologici e quelle parti del bene che risultano indispensabili al suddetto scopo.

Particolare attenzione e tutti i necessari accorgimenti debbono essere adottati dall’Affidatario per garantire la pubblica incolumità, nonché arrecare il minore danno e disagio dovuti alle polveri e ai rumori emessi durante le attività.

Sono a totale carico dell’Affidatario tutte le attività per il mantenimento degli alti standard di pulizia di un impianto di condizionamento e dell’impianto di trattamento aria (ove esistente). Con questo proposito un sistema di trattamento aria deve tenere in considerazione una serie di requisiti (rif. Norma UNI 15780:2011), tra cui le “Classi di qualità di pulizia” per le quali vengono identificati 3 livelli come da tabella seguente:

Classi di Qualità di pulizia	Esempi tipici
BASSA	Locali occupati solo temporaneamente, esempio magazzini, locali tecnici
MEDIA	Uffici, hotel, ristoranti, scuole, teatri, residenze, aree commerciali, centri commerciali, edifici per attività sportive, aree comuni negli ospedali, aree comuni di lavoro nelle industrie
ALTA	Laboratori, aree di trattamento negli ospedali, uffici di alta qualità

Rispetto a queste classi, vengono identificate dalla Norma delle frequenze relative agli **interventi ispettivi da mettere in campo** (frequenza espressa in mesi):

Classi di Qualità di pulizia	Unità di trattamento aria (U.T.A.)	Filtri	Umidificatori	Condotte	Terminali
BASSA	24	12	12	48	48
MEDIA	12	12	6	24	24
ALTA	12	6	6	12	12

Pertanto gli Uffici ACI si collocano nella classe “MEDIA”. Tra i controlli possono rientrare (a seconda degli impianti e ove esistenti):

1. video-ispezione canalizzazioni impianti aeraulici;
2. analisi microbiologiche superfici interne delle canalizzazioni e U.T.A.;
3. indagine visiva delle componenti aerauliche (U.T.A., canalizzazioni, bocchette, accessori di diffusione, ecc.);
4. controlli microclimatici con idonea strumentazione.

In ogni condizione è bene rammentare il principio sempre valido per ogni struttura: ispezioni con frequenza regolare (semestrali o annuali), pulizia completa a seconda del riscontro igienico ottenuto dalle ispezioni.

Si precisa che le sole attività indicate al punto n. 3 rientrano nella manutenzione programmata a canone, mentre per le restanti attività, ove necessario dovrà essere redatto un preventivo di spesa e portato all'attenzione del DEC/RUP.

Sono a carico dell'Affidatario tutte le attività concernenti la sanificazione di serbatoi, vasche di raccolta condensa, ecc. presenti negli impianti di riscaldamento/climatizzazione ad acqua ai fini della prevenzione della infezione da Legionella (vedi “Linee guida per la prevenzione ed il controllo della legionellosi”). Restano a carico di ACI Progei S.p.A. i soli costi relativi al prelievo dei campioni e alle analisi chimiche da parte di un laboratorio autorizzato.

Sono altresì a totale carico dell'Affidatario, purché previsti in offerta, spostamenti provvisori, all'interno della stessa Sede, di arredi e attrezzature di normale uso e dimensione, eventuali spostamenti, anche provvisori, di particolari e sofisticate apparecchiature che richiedono prestazioni specializzate non ricomprese nel contratto.

Debbono essere adottati, in concerto con la Direzione Tecnica o con i responsabili delle attività, tutti i provvedimenti necessari affinché - nel caso in cui sia disposta la sospensione delle attività da parte della Direzione Lavori per una causa qualsiasi - siano impediti deterioramenti di qualsiasi genere delle opere già eseguite, restando a carico esclusivo dell'Affidatario e considerati come dovuti a causa di forza maggiore i danni che possano derivare da inadempienza alla presente clausola, la conservazione dei materiali e delle opere giacenti in cantiere.

L'Affidatario dovrà fornire idonea documentazione fotografica che riassume le varie fasi di lavoro svolte.

La documentazione fotografica dovrà essere realizzata con macchina fotografica digitale e i files relativi - che dovranno essere di qualità tale da fornire sufficienti garanzie di leggibilità in fase di stampa - resteranno di proprietà del Committente.

Attività progettuali integrative

L'Affidatario assume, con la presentazione dell'offerta e l'accettazione dell'affidamento dell'incarico del Servizio di Manutenzione, la piena responsabilità tecnica dei servizi affidati, restando l'unico responsabile nei confronti del Committente.

È altresì a carico dell'Affidatario, perché da ritenersi compensato nel corrispettivo del Contratto e perciò senza titolo a compensi particolari, provvedere, di propria iniziativa o su richiesta della Direzione Tecnica o suo delegato, alla preventiva campionatura di componenti, materiali, impianti e accessori, accompagnata dalla documentazione tecnica atta a individuarne caratteristiche e prestazioni e la loro conformità alle norme di accettazione, ai fini dell'approvazione, prima dell'inizio della fornitura.

Custodia e mantenimento delle opere

Tutti i locali in cui si sviluppano gli interventi dovranno essere mantenuti in perfetto ordine e dovrà esserne curata la pulizia periodica durante l'esecuzione degli interventi ed in particolare dopo la loro ultimazione.

Personale

L'Affidatario provvederà direttamente o con subappaltatori, con le procedure dovute, all'esecuzione dei servizi utilizzando personale altamente qualificato e con mezzi adeguati, sia per numero che per qualità, ed in maniera tale da assicurare la loro realizzazione a perfetta regola d'arte ed entro i tempi fissati e nel pieno rispetto del programma di esecuzione.

Considerata la particolare delicatezza degli ambienti in cui dovrà eseguirsi il contratto, il personale dovrà essere di sicura affidabilità e riservatezza.

In ogni caso il personale che non ricevesse il gradimento da parte del Committente, o a cui lo stesso fosse revocato, non potrà essere impiegato per l'esecuzione del contratto.

L'Affidatario dovrà presentare, entro 5 gg. lavorativi dalla ricezione della comunicazione di Conferimento incarico, un elenco nominativo del personale addetto al servizio di manutenzione, con l'indicazione della qualifica e del numero del libretto di lavoro, copia dei certificati di assicurazione e visura camerale dell'anno in corso.

L'Affidatario, deve procedere alla nomina di un proprio Responsabile Tecnico di provata ed adeguata capacità al quale saranno trasmessi a tutti gli effetti, anche legali, gli ordini verbali e scritti.

Tale nominativo dovrà essere tempestivamente comunicato al RUP/DEC del Committente.

L'ACI Progei S.p.A. si riserva la facoltà di verificare la documentazione prodotta, l'idoneità tecnico-professionale dell'impresa in relazione all'espletamento dei servizi richiesti e la regolarità dello svolgimento dei medesimi.

L'Affidatario sarà responsabile della disciplina del personale, della corretta esecuzione dei servizi, e di ogni altra attività connessa alle prestazioni dell'incarico, adeguandosi prontamente ad ogni disposizione impartita dal Committente o suo delegato, quest'ultimo avrà piena facoltà di ottenere l'immediato allontanamento di qualsiasi addetto in caso di accertata violazione alle norme di sicurezza o alle clausole contrattuali.

L'Affidatario è tenuto al rispetto delle "Clausole sociali" di cui al comma 1 dell'art. 57 del Codice.

L'Affidatario risponde direttamente dell'operato di tutti i dipendenti - propri o di eventuali subappaltatori autorizzati - nei confronti sia del Committente che di terzi.

L'Affidatario è obbligato ad osservare ed a far osservare tutte le disposizioni vigenti e quelle che potranno intervenire nel corso dell'appalto in materia di assicurazioni sociali e previdenziali, di collocamento e di assunzione obbligatoria.

L'Affidatario è obbligato ad applicare ed a fare applicare integralmente, per i dipendenti occupati nella realizzazione dei servizi appaltati nessuno escluso, tutte le disposizioni contenute nel C.C.N.L. applicato e nel Testo Unico per la Sicurezza dei lavoratori, e per il tempo e nella località in cui si svolgono le attività.

In particolare, l'Affidatario ed i propri dipendenti, nell'espletamento delle attività nelle Sedi ACI, dovranno esporre sempre il cartellino di riconoscimento, munito di foto, conforme alle prescrizioni di legge.

Tutto il personale dovrà indossare indumenti non logori ed idonei all'espletamento dell'attività ed alla tutela della sicurezza del lavoratore nel corso delle lavorazioni.

L'Affidatario è altresì obbligato a dotare i propri dipendenti di idonei Dispositivi di Protezione Individuale (DPI) e deve sorvegliare, direttamente o indirettamente, sull'utilizzo degli stessi.

L'Affidatario dovrà utilizzare parti di ricambio nuove di fabbrica e risultare in perfetto stato di efficienza a seguito di collaudo. Le parti eventualmente sostituite verranno ritirate dal cantiere e smaltite a norma di legge.

L'Affidatario dovrà, per ogni singola Sede, consegnare al RUP/DEC, prima dell'avvio delle attività di manutenzione, il Programma Operativo della Sicurezza (POS), affinché possano essere redatti, a cura del Committente, i singoli Documenti Unici per la Valutazione dei Rischi da Interferenze (DUVRI).

I suddetti obblighi vincolano l'Affidatario anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse e indipendentemente dalla sua natura industriale o artigiana, dalla struttura e dimensione e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica o sindacale.

In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, accertata dal Committente o ad esso segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, il Committente medesimo comunica all'Affidatario e, se del caso, informa anche all'Ispettorato suddetto, l'inadempienza accertata e procede a una trattenuta del 10% sui pagamenti destinando le somme così accantonate a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra.

Il pagamento all'Affidatario delle somme accantonate non è effettuato sino a quando dall'Ispettorato del Lavoro non sia stato accertato che gli obblighi predetti siano stati integralmente adempiuti.

Per le detrazioni e sospensioni dei pagamenti di cui sopra l'Affidatario non può opporre eccezioni al Committente né ha diritto a interessi corrispettivi, né a risarcimento di danni per tale titolo.

Le suddette norme si applicano anche alle eventuali imprese subappaltatrici; garante responsabile dell'applicazione delle disposizioni sarà l'Affidatario.

Per tutta la durata del contratto l'Affidatario provvederà a che un suo rappresentante - che può essere anche il medesimo direttore di servizio - munito di regolare procura anche per il ricevimento, valido a tutti gli effetti, anche legali, degli ordini scritti da parte del Committente sia giornalmente e costantemente reperibile.

Il mandato deve essere depositato presso il Committente, il quale giudicherà insindacabilmente sulla regolarità dei documenti prodotti e sull'idoneità del rappresentante.

Nel caso in cui l'Affidatario risulti un'Associazione temporanea di imprese, tale rappresentante dovrà essere unico per tutte le Società raggruppate, dovrà avere le deleghe ed i poteri per firmare gli atti contabili e quant'altro necessario per la gestione dei servizi.

Resta inteso che nella gestione dei servizi il Committente riconoscerà, nei rapporti con l'Affidatario, soltanto questo rappresentante.

Il Committente ha il diritto di esigere dall'Affidatario il cambiamento immediato del suo rappresentante, senza bisogno di allegare alcuno speciale motivo e senza che per ciò debba accordare indennità di sorta all'Affidatario o al suo rappresentante.

Il Committente ha il diritto di esercitare ogni e qualsiasi controllo sui servizi, con le modalità che riterrà più opportune ed ha il diritto di ricevere sollecitamente dall'Affidatario tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere.

Tale controllo non solleva comunque l'Affidatario dalla piena ed esclusiva responsabilità per la perfetta esecuzione dei servizi e delle riparazioni, responsabilità che ricade unicamente sull'Affidatario.

Il Committente è espressamente dichiarato estraneo da ogni rapporto comunque nascente con terzi in dipendenza della realizzazione delle prestazioni (servizi, forniture, danni, etc.).

Ulteriori oneri a carico dell'Affidatario

L'Affidatario si impegna altresì a:

- a) curare la preparazione del personale mediante corsi periodici di formazione per la conduzione e la gestione degli impianti, con particolare attenzione agli impianti relativi alla sicurezza;
- b) impartire specifiche istruzioni ai propri dipendenti affinché al termine dell'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria sia redatto specifico documento (rapporto d'intervento) che dovrà essere vidimato dal Dirigente della Sede o suo sostituto, inserito sul portale Archibus e, se richiesto, inviarlo in copia al RUP/DEC a mezzo posta elettronica.
Inoltre, l'avvenuto intervento manutentivo dovrà essere trascritto sull'apposito Registro della Manutenzione, fornito dall'Affidatario e custodito presso la Sede (al momento solo in formato cartaceo, successivamente anche mediante procedura informatica).

- c) tenere costantemente aggiornati i propri operatori sulle normative in vigore relativamente alle prestazioni e all'esecuzione di opere oggetto dell'incarico e a trasmetterne copia delle stesse al Committente;
- d) manlevare il Committente da ogni e qualsiasi protesta, anche quella relativa a rapporti di lavoro, eventualmente avanzata nei suoi confronti dagli operatori utilizzati per l'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente appalto;
- e) comunicare al Committente tempestivamente qualsiasi variazione riguardante il personale impiegato nel servizio;
- f) se previsto richiedere ed ottenere tutte le licenze, permessi, autorizzazioni, concessioni, certificazioni e quant'altro previsto dalla legge e dagli ordinamenti vigenti.

Saranno a carico del Committente esclusivamente i seguenti oneri: l'acqua necessaria per il funzionamento degli impianti, l'energia elettrica occorrente, l'illuminazione dei locali; la disponibilità, ove possibile, di idoneo locale per magazzino.

Saranno altresì, ad esclusivo carico dell'Affidatario gli oneri per la fornitura e i consumi di acqua e di energia elettrica, necessari per l'esecuzione delle attività, che esorbitano, per quantità e potenza, dai contratti di fornitura in essere per il funzionamento corrente dell'immobile.

Art. 5 – Prezzi dei Servizi

I prezzi dei Servizi a canone sono riportati nelle tabelle allegate al presente CSA e nel Disciplinare di Gara. Essi rappresentano una stima di ACI Progei S.p.A. e costituiscono la base d'asta. L'Offerente dovrà indicare, per singola Sede e secondo le modalità indicate nei Documenti di Gara, i propri prezzi secondo il seguente ordine:

- prezzi per Servizi predefiniti (servizi a canone), indicando separatamente il costo per gli oneri della sicurezza;
- prezzi per Servizi/Attività a richiesta, indicando separatamente il costo per gli oneri della sicurezza;
- listini per prestazioni, a misura (attività extra canone).

I prezzi unitari riportati negli allegati al presente CSA e negli altri Documenti di Gara sono, ove non diversamente specificato:

- al netto dell'IVA;
- si riferiscono ad un arco temporale della durata del Contratto;
- sono riferiti a metri quadrati di superficie.

La validità di tali prezzi al netto del ribasso è, nel caso di attività a canone, annuale.

I prezzi che risulteranno dall'aggiudicazione della procedura resteranno fissi ed invariati per tutta la durata del servizio, fatta salva, su richiesta dell'affidatario, la rivalutazione ISTAT con indice FOI con decorrenza dal secondo anno ai sensi dell'art. 60, comma 3, lett. b) del Codice.

Relativamente alle attività extra canone, la validità dei Listini di riferimento ed il relativo sconto dell'Offerente, sarà connesso alla validità del Contratto (biennale, eventualmente prorogato di un ulteriore biennio).

Art. 6 - Coperture assicurative

A. Norme Generali

- 1) L'Affidatario dovrà fornire, successivamente all'aggiudicazione e prima della firma del Contratto, la prova dell'esistenza ed efficacia, per l'intera durata contrattuale specificata, delle coperture assicurative da stipulare a sua cura.
- 2) Le coperture assicurative dovranno essere operanti anche per il caso di colpa grave degli assicurati nonché di dolo o di colpa grave delle persone di cui debbano rispondere.
- 3) Le eventuali franchigie, insufficienza di massimali/valori o scoperture resteranno a totale carico dell'Affidatario senza che alcun pregiudizio possa essere arrecato al Committente.
- 4) L'Affidatario dovrà impegnarsi a notificare al Committente:
 - a) copia della quietanza di pagamento del premio, entro 7 giorni dalla scadenza;
 - b) il recesso dalla copertura con preavviso non inferiore a 60 giorni.
- 5) Nel caso di cui al punto 4 a) il Committente, salvo quanto disposto dall'art. 1456 C.C., potrà subentrare nel pagamento del premio, mentre in caso di mancata segnalazione delle circostanze di cui ai punti 4 a) e b) sarà considerata colpa grave e comporterà l'immediata rescissione del contratto.
- 6) Le coperture assicurative dovranno essere stipulate ai sensi dell'art. 1891 del C.C..

B. Specifiche assicurative

1. Garanzia per il risarcimento di danni materiali e diretti
 - la garanzia dovrà indennizzare tutti i danni materiali e diretti subiti:
 - a) dalle opere affidate in gestione; a tale riguardo l'Affidatario provvederà a stipulare, con primaria Compagnia, idonea polizza, con clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Committente;
 - b) da materiali e attrezzature necessari per lo svolgimento delle attività principali o complementari, previste dal contratto; a tale riguardo l'Affidatario provvederà a stipulare, con primaria Compagnia, idonea polizza con clausola di rinuncia alla rivalsa nei confronti del Committente;
 - i limiti di risarcimento dovranno essere non inferiori al valore di ricostruzione o rimpiazzo a nuovo delle opere, dei materiali e delle attrezzature assicurate;
 - franchigia: saranno considerate franchigie per alcune fattispecie di rischio previo assenso del Committente.
2. Garanzie per danni a Terzi derivanti da responsabilità dell'Affidatario e di tutti i soggetti, persone, fisiche o giuridiche, di cui si avvalga.

L'Affidatario dovrà:

- stipulare, con primaria Compagnia, una polizza di Responsabilità Civile per i danni causati a terzi (R.C.T.) e riconducibili all'attività professionale in relazione al Servizio di cui al presente CSA compresa la gestione specialistica, amministrativa e quant'altro comunque oggetto del Contratto. La Polizza dovrà prevedere tra le principali estensioni: la RC degli appaltatori e subappaltatori, la RC incrociata, i danni a cose in consegna e custodia, i danni da interruzione e/o sospensione dell'attività di terzi, la RC personale dei dipendenti/collaboratori.

La qualifica di "terzi" dovrà essere estesa a tutti eccetto che ai dipendenti INAIL dell'Affidatario in quanto assicurati con apposita Polizza RC Dipendenti comprensiva del danno biologico e delle malattie professionali.

Il massimale non dovrà essere inferiore a Euro **1 milione** per sinistro e per anno assicurato.

Con particolare riferimento alla R.C. Prodotto, la garanzia si intende valida per i danni verificatisi durante il periodo di assicurazione purché denunciati almeno entro due anni dal termine dei singoli Contratti. Con riguardo agli art. 1892 e 1893 c.c., in nessun caso eventuali riserve o eccezioni derivanti dal Fornitore saranno opponibili ad ACI Progei S.p.A. o alle Sedi ACI.

Tale polizza, che avrà durata pari a quella del Contratto e dovrà essere prorogata fino al completo adempimento delle prestazioni contrattuali derivanti dallo stesso, dovrà espressamente considerare quali terzi anche i dipendenti di ACI Progei S.p.A. e di ACI.

Resta ferma l'intera responsabilità del Fornitore anche per danni non coperti ovvero per gli eventuali maggiori danni eccedenti i massimali assicurati. Qualora l'aggiudicatario fosse già provvisto di un'ideale polizza assicurativa con primario Istituto assicurativo a copertura del rischio da responsabilità civile di cui sopra, dovranno essere comunque rispettate le prescrizioni contenute negli atti di gara.

2 - TUTELA DELLA SICUREZZA

Art. 1 - Normativa di sicurezza - Normativa Antinfortunistica e per la Salute

L'Affidatario è tenuto a curare affinché nell'esecuzione di tutti i servizi siano adottati i provvedimenti necessari e le cautele atte a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone in genere addette ai servizi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati e rimanendo quindi unico responsabile dei danni e degli inconvenienti arrecati.

L'Affidatario rimane inoltre obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni degli infortuni sul lavoro ed è rigorosamente tenuto a rispettarle e farle rispettare da tutto il personale - proprio o di eventuali subappaltatori autorizzati. In particolare, dovrà dare attuazione ai disposti del Decreto Legislativo 9 aprile 2008, n. 81 integrato con il Decreto Legislativo n. 106/2009, "Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul lavoro", con l'obbligo di nominare, a sua cura e sue spese, il coordinatore per la sicurezza in fase di progettazione ed il coordinatore per la sicurezza in fase di esecuzione.

La ricognizione sull'osservanza delle misure atte a garantire l'igiene dei locali, la loro adeguatezza, la loro sicurezza e salubrità, è demandata all'Affidatario, che opererà, di concerto con le strutture designate o indicate dal Committente, all'individuazione delle misure dirette al rispetto delle normative ed alla loro immediata segnalazione all'organo competente ad adottarle.

A tal fine, i Documenti di Valutazione dei Rischi (DVR) presenti nelle varie Sedi fanno parte integrante del presente Capitolato.

Con riferimento al generico documento "Sintesi della Valutazione dei Rischi" l'Affidatario dovrà, per ogni Sede, consegnare alla Direzione Tecnica prima dell'inizio delle attività il Programma Operativo della Sicurezza (POS), affinché possano essere redatti, a cura del Committente, i singoli Documenti Unici per la Valutazione dei Rischi da Interferenze (DUVRI).

L'Affidatario assumerà altresì a proprio carico tutte le spese o i danni conseguenti alla mancata esecuzione delle opere previste in Capitolato che dovessero dar luogo a contestazioni di violazioni di norme, ivi comprese le spese derivanti da eventuali oblazioni conseguenti alle violazioni contestate.

Di qualsiasi infortunio verificatosi nell'espletamento dei servizi dovrà essere data immediata comunicazione al RUP/DEC.

Art. 2 - Osservanza delle normative esterne relative all'igiene e all'ambiente di lavoro

L'Affidatario dovrà adottare, nell'esecuzione delle attività, tutti i provvedimenti e le cautele necessarie per garantire l'incolumità e la vita degli operai e dei terzi, ad evitare danni di ogni specie alle persone, alle cose e alle costruzioni, del Committente e non, sollevando nella forma più ampia da ogni responsabilità il Committente ed il suo personale preposto alla direzione, sorveglianza e controllo delle attività.

A tal scopo è fatto obbligo all'Affidatario di nominare un Responsabile idoneo e qualificato, che attui le misure di sicurezza, renda edotti i lavoratori dai rischi cui sono esposti, disponga ed esiga che i singoli lavoratori osservino le norme di legge con particolare riferimento al D. Lgs. 9 Aprile 2008, n. 81 integrato con il D. Lgs. n. 106/2009 e successive disposizioni o integrazioni.

L'Affidatario provvederà, a sua cura e spese, alla pulizia dei locali con raccolta e trasporto a rifiuto dei materiali di risulta a fine di ogni attività.

Pertanto, l'Affidatario si impegna, manlevando il Committente da ogni responsabilità, ad effettuare, a sua cura e spese, lo smaltimento dei rifiuti e dei materiali di risulta nel rispetto più ampio delle normative vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti civili ed industriali.

A tal proposito si fa obbligo all'Affidatario di produrre al Committente la documentazione che indichi la destinazione finale del trasporto e attesti che il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti sia stato affidato a ditta in possesso delle necessarie autorizzazioni.

Art. 3 - Monitoraggio della sicurezza

Particolare rilevanza assume il compito da parte dell'Affidatario di mettere in campo tutte le procedure e le strumentazioni atte a garantire la pubblica incolumità.

A tal fine adotterà il metodo della verifica preventiva, mediante un meticoloso monitoraggio programmato sulla base dei rilievi dello stato manutentivo, eseguiti a seguito della "presa in carico" degli impianti tecnologici delle Sedi, utilizzando la più moderna tecnologia e strumentazione che consente di realizzare "prove non distruttive".

Gli impianti connessi con l'utilizzo dei combustibili (centrali termiche) dovranno essere costantemente sorvegliati impegnando sul posto personale altamente qualificato o con sistemi di controllo a distanza.

Gli interventi manutentivi ricompresi fra quelli con compenso a corpo dovranno consentire di mantenere permanentemente garantita la rispondenza degli impianti alle normative tecniche in materia di sicurezza vigenti al momento dell'affidamento dell'incarico anche in relazione ad eventuali interventi di manutenzione adattiva richiesti dal Committente.

Il Committente dovrà essere permanentemente informato mediante la redazione di verbali, relazioni tecniche e report specifici.

L'Affidatario assume direttamente ogni responsabilità in ordine ai risultati delle verifiche, delle analisi e dei collaudi eseguiti da struttura professionale abilitata da lui incaricata.

3 - RAPPORTI TRA AFFIDATARIO E COMMITTENTE

Art. 1 - Reperibilità

L'Affidatario dovrà garantire la reperibilità del Capo Commessa o dei suoi incaricati al fine di fronteggiare in qualsiasi momento, anche nei giorni festivi e di notte, le emergenze, le situazioni di pericolo o di inagibilità, nonché i danni agli immobili.

Gli addetti a tale compito dovranno essere dotati di telefono portatile e poter disporre degli uomini, dei mezzi e delle attrezzature atte ad eliminare il pericolo e/o il danno incombente.

L'intervento dovrà avvenire con le modalità ed entro i tempi indicati nel CSA, per il pronto intervento, salvo altra indicazione del II RUP/DEC.

Il RUP/DEC dovrà essere tempestivamente informato di ogni evento e delle iniziative intraprese per limitare i danni e le disfunzioni agli impianti e agli immobili.

Art. 2 – Ufficio Tecnico

La Direzione Tecnica del Committente si avvale di una struttura tecnica, di cui fanno parte il RUP e i DEC, denominata "Ufficio Tecnico". I componenti dell'Ufficio Tecnico sono incaricati di verificare e controllare in corso d'opera e con gli strumenti più opportuni la perfetta osservanza, da parte dell'Affidatario, dei subappaltatori o di eventuali terzi autorizzati a collaborare con l'Affidatario, di tutte le prescrizioni contrattuali, in conformità anche a quanto stabilisce l'art. 1662 del C.C.

I controlli da parte del Committente e le prescrizioni dettate dalla Direzione Tecnica o dai suoi incaricati non sollevano l'Affidatario dalle proprie responsabilità per il mancato rispetto degli impegni contrattuali oltre che delle leggi e normative vigenti.

Art. 3 - Capo Commessa

L'Affidatario, designerà un tecnico qualificato secondo quanto prescritto dal presente CSA e dagli altri Documenti di gara, con il compito di gestire il Contratto e di curare i rapporti con il Committente.

La persona designata (Capo Commessa) dovrà avere piena conoscenza della documentazione del Contratto e dovrà essere munito dei poteri necessari, risultanti da procura con firma autenticata, per la gestione delle prestazioni e dei servizi appaltati. Il Capo Commessa, del quale il Committente potrà chiedere la sostituzione per documentati motivi di inadempienza contrattuale, sarà il principale interlocutore della Direzione Tecnica e/o dell'Ufficio Tecnico.

Art. 4 - Situazioni di pericolo

In caso di pericolo grave ed immediato per la salute e la sicurezza dei lavoratori e di terzi, l'Affidatario è tenuto ad assumere tutte le iniziative e a compiere tutte le attività di prevenzione necessarie ad evitare il verificarsi o l'aggravarsi di danni a persone e cose.

L'Affidatario dovrà concordare con la Direzione Tecnica e/o con l'Ufficio Tecnico le modalità operative connesse con l'eccezionalità dell'evento.

Superata la fase di emergenza, l'Affidatario dovrà documentare adeguatamente alla struttura tecnica le eventuali spese sostenute, eccedenti i compensi forfettari, nonché le attività ancora da eseguirsi e le conseguenze che ne deriveranno per il regolare svolgimento dei servizi previsti dal Contratto.

Art. 5 - Comunicazioni tra le parti

La Direzione Tecnica e/o l'Ufficio Tecnico potranno impartire disposizioni, raccomandazioni ed osservazioni sullo svolgimento dei servizi attraverso i mezzi telematici, posta o fax ed il Capo Commessa potrà fornire proprie precisazioni entro le 24 ore dal ricevimento delle stesse. Mensilmente il Capo Commessa dovrà inoltrare alla Direzione Tecnica elaborati specifici per ogni servizio in grado di documentare la quantità e la qualità delle prestazioni effettuata nel mese precedente. Il consuntivo economico delle prestazioni extra canone, autorizzate preventivamente dalla Direzione Tecnica e/o dal RUP/ DEC, dovrà essere inserito nella piattaforma Archibus unitamente al "verbale di fine lavori" entro 5 gg. dalla ultimazione delle stesse.

Rientrano nel flusso delle comunicazioni da regolamentare con apposita modulistica gli Ordini di Servizio emessi sulla piattaforma Archibus in merito alla gestione dei servizi affidati e le eventuali controdeduzioni del Capo Commessa.

Art. 6 - Verbalizzazioni

Ogni parte potrà richiedere, per iscritto, all'altra di verbalizzare in contraddittorio qualsiasi situazione eccezionale connessa con l'espletamento delle prestazioni al fine di acquisire elementi utili a giustificare una diversa modalità di applicazione del contratto, sia sotto il profilo delle responsabilità che degli oneri ricadenti sull'Affidatario.

In caso di situazioni di pericolo nulla può giustificare il mancato tempestivo intervento dell'Affidatario al fine di eliminare o limitare tale situazione.

Art. 7 - Sospensione parziale dei servizi

Il Committente può disporre la sospensione parziale delle attività costituenti i Servizi a corpo, scorporando proporzionalmente, previo accordo con l'Affidatario, il relativo importo economico.

Art. 8 - Variazione degli interventi e dei servizi

L'Affidatario non può per nessun motivo introdurre di sua iniziativa variazioni ai servizi assunti in confronto alle previsioni contrattuali.

Egli ha l'obbligo di eseguire tutte le variazioni ritenute opportune dal Committente e che questa gli abbia ordinato, purché non mutino essenzialmente la natura dei servizi e prestazioni comprese nell'appalto.

I dati e le consistenze indicati negli allegati possono subire variazioni, in aumento o in diminuzione, nel periodo contrattuale.

Per maggior dettaglio si rimanda agli artt. 8 e 9 alla pag. 20 del presente CSA.

Art. 9 - Patti integrativi e aggiuntivi

Il Committente potrà richiedere in qualsiasi momento del tempo contrattuale la sottoscrizione di patti integrativi e aggiuntivi al contratto originario per adeguare i servizi alle eventuali nuove esigenze derivanti dallo svolgimento delle proprie attività o a disposizioni normative nel frattempo intervenute.

Non saranno riconosciuti adeguamenti dei corrispettivi quando le integrazioni e le variazioni apportate potranno essere soddisfatte, per quantità e qualità delle prestazioni con la stessa struttura tecnica e operativa preposta alla gestione dei servizi affidati.

In caso contrario si procederà a concordare le nuove condizioni contrattuali.

Art. 10 - Modifica della composizione del raggruppamento

Si applica l'art. 68, commi 17 e 18, del Codice.

Nel caso in cui l'Affidatario fosse un'A.T.I. ed una delle imprese associate, si rendesse inadempiente agli impegni contrattuali, in misura tale da richiedere la risoluzione del Contratto, le altre associate, per evitare la risoluzione, potranno procedere alla sua sostituzione, a condizione che il Committente accerti che la subentrante sia in possesso del medesimo livello di qualificazione dell'impresa da sostituire.

La sostituzione sarà valida nei confronti del Committente e della impresa sostituita, sulla base del semplice consenso della o delle altre associate, a condizione che l'impresa da escludere si impegni, con il Committente, a far valere eventuali pretese esclusivamente verso la o le altre società con le quali è raggruppata, sollevando il Committente dalla controversia.

Art. 11 – Subappalti

Non è ammesso il subappalto di cui all'art. 119 del Codice, per le motivazioni indicate all'art. 10 del Disciplinare di gara.

È fatto divieto all'Aggiudicatario di cedere, a qualsiasi titolo, il contratto, a pena di nullità della cessione stessa, fatto salvo quanto previsto dall'art. 120, comma 1, lett. d) del Codice (ristrutturazioni societarie, morte dell'Aggiudicatario).

L'Aggiudicatario è tenuto a comunicare tempestivamente alla Stazione Appaltante ogni modificazione intervenuta negli assetti proprietari e nella struttura organizzativa.

In caso di inadempimento da parte dell'aggiudicatario degli obblighi di cui al presente articolo, la Stazione Appaltante, fermo restando il diritto al risarcimento del danno, ha facoltà di risolvere di diritto il contratto.

Non si configurano come attività affidate in subappalto quelle di cui all'art. 119, comma 3 del Codice.

4 - DISCIPLINA DEI SERVIZI E DEI CANTIERI

Art. 1 - Esecuzione dei servizi

L'Affidatario 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 delle Sedi ACI in relazione al tipo ed entità degli interventi.

Nell'esecuzione dei servizi l'Affidatario dovrà osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte ed impiegare materiale di ottima qualità ed appropriato agli impieghi, di cui dovrà fornire adeguata documentazione tecnica e idonea certificazione.

La presenza sui luoghi del personale di direzione e sorveglianza del Committente – presenza che potrà essere anche saltuaria – non esonera minimamente l'Affidatario dalla 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'Affidatario è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza potrà mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

Il Committente si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini e, ove occorra, di provvedere a sanzioni, in qualsiasi momento, anche posteriore alla esecuzione dei servizi e/o delle riparazioni di guasti.

L'esecuzione dei servizi urgenti, sia forfettari che a misura, potrà essere ordinata in qualunque momento e tali servizi dovranno essere eseguiti in qualsiasi giorno feriale dell'anno.

In casi particolari e di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività degli Uffici potrà essere richiesto di eseguire le attività anche di notte o nei giorni festivi.

L'Affidatario dovrà possedere e mantenere attivi e funzionanti, un telefono, un fax e quanto previsto per i collegamenti con il Committente.

Art. 2 - Conduzione dei cantieri

Nell'ambito del Contratto dei servizi manutentivi l'esecuzione di opere e di attività programmate (extra canone), la cui consistenza e delimitazione è preventivamente definita dai progetti esecutivi può dar luogo alla individuazione di veri e propri "cantieri" per la cui conduzione si fa riferimento alla legislazione vigente oltre che al presente Capitolato.

Per ogni intervento che a insindacabile giudizio del RUP/DEC assume il carattere di "cantiere" si dovranno pertanto predisporre e tenere i prescritti documenti contabili e di direzione (giornale dei lavori, libretto delle misure, liste in economia, registro di contabilità, verbali di consegna, sospensione, ripresa e ultimazione, etc.) nella forma e con gli schemi che saranno definiti tra l'Affidatario e la Direzione Tecnica del Committente.

I tempi di esecuzione saranno stabiliti dalla Direzione Tecnica in contraddittorio con il Capo Commessa, o loro delegati, secondo l'impostazione dettata dai Documenti di gara e dal presente CSA.

Art. 3 - Direttore dei lavori e Responsabile della sicurezza in fase di esecuzione

L'Affidatario dovrà inoltre nominare a sua cura e sue spese, il DEC e il Responsabile della sicurezza in fase di esecuzione, che dovranno essere in possesso dei necessari requisiti di Legge, oltre che di adeguata specializzazione ed esperienza, per dirigere l'esecuzione delle attività nel pieno rispetto delle normative e della legislazione vigente, assumendosi in pieno ogni responsabilità derivante da tale incarico.

Alla Direzione Tecnica spetta l'esclusivo compito di Alta Sorveglianza per il rispetto delle disposizioni del Capitolato e del contratto e con motivate ragioni potrà chiedere la sostituzione del DEC e del Responsabile della sicurezza, nominati dall'Affidatario, che a suo insindacabile giudizio si dimostrino non in grado di assolvere a tale compito.

Al DEC e al Responsabile della sicurezza competono tutti gli obblighi e gli oneri così come definiti dalla legislazione vigente con particolare attenzione ai seguenti aspetti della sua attività:

- applicazione delle normative e delle procedure per la tutela della sicurezza dei lavoratori e degli utenti degli immobili;
- rispetto delle normative e procedure autorizzative prescritte dai Regolamenti Edilizi e dalle normative tecniche di attuazione urbanistiche (concessioni edilizie, autorizzazioni, denuncia inizio attività, pareri e nulla osta dei vigili del fuoco, ecc.);
- verifica e controllo dei materiali e della qualità degli interventi;
- gestione degli approvvigionamenti;
- informazione tempestiva alla Direzione Tecnica di tutte le eventuali varianti e dei provvedimenti necessari a conseguire il migliore risultato finale;
- puntuale applicazione del contratto;
- contabilizzazione delle prestazioni extra canone;
- assistenza al collaudo e rilascio del certificato di regolare esecuzione delle prestazioni.

Art. 4 - Fasce orarie per attività di manutenzione

Le attività di manutenzione a corpo e a misura anche eventualmente effettuate dal personale di ditte subappaltatrici, dovranno essere svolte senza intralciare o pregiudicare le attività lavorative del personale e le attività di servizio pubblico che eventualmente si svolgeranno all'interno delle Sedi oggetto dell'appalto, nell'ambito di fasce orarie che possono essere diverse per le singole Sedi e che saranno da concordare con il RUP/DEC e, comunque, in orario di chiusura all'utenza.

Art. 5 – Sedi operative

Il Fornitore dovrà disporre di una Unità di Gestione, presso la quale saranno tenuti tutti i contatti tecnici ed organizzativi inerenti ai Servizi appaltati, e dovrà garantire almeno una sede operativa per Lotto.

E' fatto obbligo al Fornitore, ogni qualvolta il DEC lo ritenga necessario, inviare persona dotata di adeguata rappresentatività e gradita ad ACI Progei S.p.A., presso gli uffici della stessa nell'orario stabilito, per ricevere ordini e comunicazioni relative all'appalto.

Il fatto obbligo al Fornitore di indicare il recapito postale e di precisare i riferimenti bancari per consentire all'amministrazione di ACI Progei S.p.A. il pagamento degli importi spettanti. In difetto di tale notizia, la predetta amministrazione non assume alcuna responsabilità per i pagamenti non effettuati nei tempi stabiliti.

Art. 6 – Sicurezza sul lavoro e tutela dell'ambiente

6.1 Informazione e formazione dei lavoratori e Dispositivi di Protezione Individuale

Il Fornitore, in ottemperanza del Decreto Legislativo 9 Aprile 2008 n. 81 (emanato in attuazione dell'articolo 1 della Legge delega 3 Agosto 2007 n. 123, che ha riformato, riunito e armonizzato, abrogandole, le disposizioni dettate da numerose precedenti normative in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro succedutesi nell'arco di quasi sessant'anni, al fine di adeguare il corpus normativo all'evolversi della tecnica e del sistema di organizzazione del lavoro. Il quadro normativo è stato poi modificata dal Decreto legislativo 3 agosto 2009, n. 106, e da successivi ulteriori decreti), dovrà:

- a. provvedere affinché il suo personale che eseguirà i servizi di cui al presente CSA, 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. dotare il proprio personale di adeguati Dispositivi di Protezione Individuali e Collettivi in relazione alla tipologia delle attività oggetto dei servizi di cui al presente CSA;

6.2 Informazioni sui rischi specifici

In riferimento all'art. 26 del D. Lgs. 81-08 e ss.mm.ii. è allegato al presente CSA il documento "Informazione sui rischi presenti nell'ambiente di lavoro – Misure da adottare per eliminare/ridurre al minimo i rischi di interferenze". Esso riporta tutte le informazioni sui rischi specifici presenti nelle Sedi ACI, ciò per consentire al Fornitore l'adozione delle misure di prevenzione e di emergenza in relazione alle attività da svolgere.

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

6.3 Piano di sicurezza lavoro

Ad integrazione di quanto precedentemente indicato in materia di sicurezza sul lavoro, il Fornitore, dovrà redigere per ogni sede ACI del Lotto affidato, il Piano Operativo della Sicurezza, copia del quale dovrà essere consegnata ad ACI Progei S.p.A. prima dell'inizio delle attività relative ai Servizi appaltati.

Art. 7 – Ulteriori obblighi del Fornitore

Salvo quanto previsto nel Contratto il Fornitore è obbligato, nell'esecuzione dei servizi appaltati, ad 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'Aggiudicatario:

- a) 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;
- b) è responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

Art. 8 – Esecuzione dei Servizi

Salvo le prescrizioni contenute nel CSA e nei Documenti di Gara, il Fornitore 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 ACI in relazione al tipo ed entità degli interventi.

La presenza sui luoghi del Responsabile della Sede ACI – presenza che potrà essere anche saltuaria – non esonera minimamente il Fornitore dalla 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 del Fornitore è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza potrà mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

ACI Progei S.p.A. si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini al fine di verificare l modalità ed i tempi di esecuzione dei servizi, anche successivamente all'espletamento dei medesimi.

In casi particolari e di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività delle Sedi ACI potrà essere richiesto di erogare le prestazioni e le attività inerenti l'esecuzione dei servizi oggetto del Contratto, anche di notte o nei giorni festivi, senza che il Fornitore possa vantare compensi supplitivi oltre quelli espressamente previsti.

Il Fornitore dovrà possedere e mantenere attivi e funzionanti un telefono portatile, un telefono fisso, un telefax, una segreteria telefonica, un indirizzo di posta elettronica per i collegamenti con ACI Progei S.p.A..

Art. 9 – Mezzi e attrezzature di lavoro

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

Eventuali strutture e/o mezzi e/o servizi che dovessero essere concesse in prestito d'uso al fornitore per lo svolgimento delle attività previste (locali, servizi ..) dovranno essere indicate nel Verbale di Consegna, e successivi aggiornamenti, che dovrà essere controfirmato dal Fornitore che, così, si impegna formalmente a prendersene cura ed a mantenerle in modo tale da garantire il buono stato di conservazione delle stesse.

5 - ANTICIPAZIONI - PAGAMENTI - REVIZIONI PREZZI - COMPENSI SPECIALI - CESSIONE CREDITI

Art. 1 - Presa d'atto dei luoghi e delle circostanze

L'Affidatario ha l'obbligo di eseguire un sopralluogo nelle Sedi per le opportune, proprie, valutazioni. Il sopralluogo dovrà essere eseguito in ogni Sede del Lotto per cui si presenta l'offerta. Al termine del sopralluogo dovrà essere vidimato il verbale (redatto a cura dell'Offerente utilizzando il modello che sarà reso disponibile dal Committente in occasione della richiesta di sopralluogo) dal Responsabile della Sede. Per quanto premesso, l'Affidatario contestualmente alla presentazione dell'offerta espressamente riconosce che i corrispettivi a canone e a misura, determinati sono remunerativi di tutti gli oneri diretti ed indiretti che lo stesso sosterrà per realizzare, nei tempi prescritti e a perfetta regola d'arte, tutti i servizi, le prestazioni in appalto ed inoltre tutte le incombenze e gli interventi necessari a garantire l'incolumità pubblica.

Tale assunzione di responsabilità è conseguente all'aver preso atto, sui luoghi in cui devono essere eseguite le prestazioni, delle problematiche e delle circostanze connesse con l'espletamento del servizio manutentivo nella sua complessa articolazione. Tutto ciò anche in assenza di una puntuale conoscenza dello stato fisico e conservativo in grado di consentire una valutazione analitica per la gestione e l'esecuzione della manutenzione riparativa e programmata.

Con l'offerta formulata l'Affidatario assume inoltre interamente su di sé, esentandone il Committente, tutte le responsabilità di analisi economica nonché quelle organizzative, progettuali e civili connesse con l'espletamento dei servizi conferiti ed in particolare con il servizio tecnico manutentivo che prevede l'esecuzione di attività in locali con presenza di persone e di servizi pubblici che non possono essere interrotti.

L'Affidatario non potrà quindi eccepire durante l'espletamento dei servizi la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati, tranne che tali nuovi elementi si configurino come cause di forza maggiore contemplate dal Codice Civile.

Per tutte le ragioni espresse l'Affidatario è tenuto a svolgere tutte le indagini, del tipo e con le modalità che riterrà più opportune, allo scopo di formulare l'offerta tecnico-economica con piena ed esclusiva responsabilità.

Art. 2 - Anticipazione

La Committente ai sensi dell'art. 125, comma 1, del D.lgs. n. 36/2023 corrisponderà, per ogni Lotto aggiudicato e su richiesta dell'Aggiudicatario, l'anticipazione del 20% dell'importo del contratto, unicamente per le attività "a canone". L'erogazione dell'anticipazione è subordinata alla costituzione di garanzia fideiussoria bancaria o assicurativa come indicato al predetto comma 1.

Art. 3 - Pagamenti

Le modalità di pagamento sono previste così come di seguito indicato:

Servizio manutenzione impianti tecnologici (a canone)

Servizio manutenzione adattiva / interventi su richiesta (a misura).

Salve diverse indicazioni proposte dall'Affidatario in sede di offerta ed accettate dal Committente, per tutti i servizi compresi nell'importo a corpo il corrispettivo sarà fatturato a cadenze mensili e pagato nei successivi 30 gg. dalla data di ricezione della fattura a mezzo posta, previa acquisizione del benestare del DEC ed espletamento delle verifiche di legge.

La contabilità delle prestazioni, per tutti i servizi a misura, sarà redatta utilizzando gli elenchi dei prezzi unitari, richiamati nel CSA al netto del ribasso percentuale offerto dall'Affidatario.

L'Affidatario dovrà produrre la documentazione giustificativa delle prestazioni e delle forniture eseguiti ed autorizzati dalla Direzione Tecnica e/o dall'Ufficio Tecnico, in forma esaustiva e chiara per i necessari adempimenti di verifica da parte della Direzione Tecnica o suo delegato.

Art. 4 – Listini di riferimento e revisione Prezzi

Data la particolare natura dei servizi non si darà luogo alla revisione dei prezzi contrattuali.

I prezzi unitari e a corpo (forfettari) delle attività extra canone “a misura” saranno ricavati dai seguenti listini DEI:

- Impianti Tecnologici – 2° semestre 2023 (DEI Tipografia del Genio Civile);
- Impianti Elettrici – 1° semestre 2023 (DEI Tipografia del Genio Civile);

in base ai quali, dopo la deduzione del ribasso offerto, saranno contabilizzate le prestazioni. I costi dei servizi extra canone, così determinati, si intendono accettati dall'Affidatario in base ai calcoli di sua convenienza, a tutto suo rischio e sono quindi fissi ed invariabili per tutta la durata del contratto.

Art. 5 – Divieto di compensi Speciali

Nessuna maggiorazione o compenso speciale sarà riconosciuto per l'esecuzione dei servizi, di qualsiasi tipo, compensati a corpo e a misura, che per esigenze di funzionamento delle attività del Committente dovessero essere eseguiti in orari diversi da quelli previsti dai contratti collettivi di lavoro ma comunque fuori dall'orario notturno e dai giorni festivi.

Art. 6 - Cessione dei crediti

È vietata all'Affidatario la cessione del credito a terzi in qualsiasi forma, salvo autorizzazione scritta del Committente.

Qualora si rilevasse una cessione di credito non autorizzata, l'Affidatario sarà automaticamente ritenuto gravemente inadempiente e il Committente potrà pretendere la risoluzione del contratto.

6 - CONTROVERSIE - ARBITRATO

Art. 1 - Risoluzione del Contratto

Qualora ACI Progei S.p.A., fatto atto salvo il dettato dell'art. 122 del Codice dei contratti, rilevi un'inadempienza dell'Affidatario alle proprie obbligazioni, avrà il diritto di risolvere in ogni momento il contratto mediante lettera raccomandata, notificata con un anticipo di almeno trenta giorni, in relazione alle modalità ed ai tempi di svolgimento del Servizio, come descritti nel presente CSA. In tal caso il Committente sarà tenuto soltanto all'eventuale pagamento dei corrispettivi maturati fino alla data della risoluzione, con deduzione delle spese che dovesse sostenere per sopperire ai riscontrati inadempimenti o disservizi, alle penali ed al risarcimento del danno.

Ferma la facoltà di risoluzione, nel caso di eventuali disservizi o interruzioni del Servizio, il Committente potrà far eseguire, in alternativa ad altra Ditta, il Servizio con riserva del diritto al rimborso delle spese sostenute, nonché al risarcimento dei maggiori danni derivanti dalla mancata o inesatta esecuzione del Servizio.

L'Affidatario, con il fatto stesso di sottoscrivere il Contratto, espressamente dichiara che tutte le clausole e condizioni previste nel presente CSA ed in tutti gli altri documenti, che del Contratto formano parte integrante, hanno carattere di necessità.

In particolare, dopo la sottoscrizione del Contratto, l'Affidatario non potrà più sollevare eccezioni aventi ad oggetto le modalità esplicative del Servizio, nonché gli oneri connessi e le necessità di dover usare particolari cautele ed adottare determinati accorgimenti; pertanto nulla potrà eccepire per eventuali difficoltà che dovessero insorgere per l'attuazione delle attività previste nel Servizio.

Ai sensi dell'art. 1456 del C.C. costituiscono clausola risolutiva espressa le inadempienze contrattuali, come sotto indicate che dovessero verificarsi durante l'espletamento del Servizio o in dipendenza della violazione di obblighi o divieti comunque inseriti nel testo del Capitolato a pena espressa di rescissione.

Servizio manutenzione degli impianti tecnologici

- mancati interventi nei termini indicati dalla Direzione Tecnica del Committente;
- cattiva o mancata esecuzione dei servizi o delle riparazioni;
- mancato rispetto delle norme di sicurezza;
- mancato rispetto delle norme in materia di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge n. 136/2010;
- contabilità non rispondente alle prescrizioni di Capitolato o mancanza degli elaborati contabili sugli interventi eseguiti.

La clausola risolutiva espressa si applica al verificarsi della terza verbalizzazione per inadempimento contrattuale per uno qualsiasi dei servizi oggetto dell'appalto nell'arco del periodo contrattuale, contestata per iscritto dal RUP/Supervisore, non imputabile a causa di forza maggiore dimostrata. In conformità dell'art. 122, del Codice degli appalti, in caso di risoluzione per inadempimento dell'Affidatario, questi dovrà provvedere al risarcimento di tutti i danni riportati dal Committente, il quale avrà diritto di valersi a garanzia, della cauzione definitiva e di ogni qualsiasi somma dovuta all'Affidatario a qualsiasi titolo, in attesa del responso del Collegio Arbitrale in merito all'entità della somma da corrispondere al Committente quale risarcimento del danno.

Quanto contenuto in quest'articolo deve integrarsi, concordarsi e coordinarsi con quanto già detto, in questo Capitolato, in tema di risoluzione per i servizi e alle attività.

Art. 2 - Riconsegna degli impianti al Committente

Successivamente alla redazione e sottoscrizione del certificato finale di regolare esecuzione del servizio di manutenzione degli impianti tecnologici relativi alle Sedi prese in carico dall'Affidatario si procederà, a fine Contratto, alla riconsegna degli stessi da parte dello stesso Affidatario al Committente. La procedura, formalizzata con apposito verbale di riconsegna sottoscritto dalle parti, prevede la riconsegna di tutte le dotazioni impiantistiche il cui stato manutentivo dovrà risultare migliorato o comunque eguale a quello rilevato con il verbale di consegna definitivo.

Il verbale di riconsegna, redatto in contraddittorio, dovrà contenere tutte le indicazioni operative e pratiche (consegna delle chiavi, indicazioni aggiornate sulla conduzione impianti, avvertenze, ecc....) utili e necessarie a rimettere il Committente nelle migliori condizioni di "Custode" e gestore degli impianti tecnologici oggetto del contratto.

Le operazioni di riconsegna e la firma del verbale, dovranno essere concluse entro 30 giorni dalla firma del predetto certificato di regolare esecuzione.

Art. 3 - Continuità dei servizi in caso di controversie

In caso di controversia e/o contestazione e/o richiesta, comunque relativa all'esecuzione del servizio e delle riparazioni, nonché ad ogni altro fatto o atto direttamente o indirettamente afferente ad essi, l'Affidatario non avrà diritto di sospendere i servizi, né potrà rifiutarsi di eseguire le disposizioni ricevute.

Peraltro potrà formulare espressa riserva nei modi e nei termini stabiliti dalla normativa e comunque contestualmente alla formalizzazione delle autorizzazioni e delle richieste da parte del RUP/DEC.

L'Affidatario, fatte valere le proprie ragioni durante il corso dell'espletamento del servizio nel modo anzidetto, resta tuttavia tenuto ad uniformarsi sempre alle disposizioni del Committente, senza poter sospendere o ritardare l'esecuzione del servizio o delle prestazioni ordinate, invocando eventuali divergenze in ordine alla condotta tecnica ed alla contabilità delle prestazioni e ciò sotto pena di risoluzione del contratto e del risarcimento di tutti i danni che potessero derivare al Committente stesso.

Art. 4 - Sospensioni e proroghe

È in facoltà dell'Affidatario richiedere al Committente la concessione di proroghe; la concessione di proroghe sarà disposta dal RUP, ai sensi dell'art. 121 del Codice.

Non saranno riconosciute all'Affidatario procrastinazioni del termine di ultimazione di attività in corso nelle Sedi per effetto di sospensioni delle medesime che non siano state disposte e verbalizzate.

Le avverse condizioni meteorologiche potranno costituire causa di sospensione dei servizi in quanto se ne riconosca l'eccezionalità, in relazione alle prevedibili condizioni di tempo e di luogo. Ciò solo per le prestazioni che dovessero avvenire all'aperto.

Il RUP/ DEC ha inoltre la facoltà insindacabile di sospendere, in qualsiasi momento, una parte od anche tutte le attività in corso di esecuzione sia per esigenze tecniche che in conseguenza di particolari necessità del momento senza che l'Affidatario possa avanzare per tale motivo eccezione alcuna o domanda per compensi di sorta.

L'Affidatario dovrà adeguarsi a tutte le condizioni generali e particolari conseguenti al luogo di esecuzione delle attività ed alle modalità con le quali verranno eseguite le stess.

Art. 5 - Controversie

I reclami e le richieste dell'Affidatario, di qualsiasi natura, che comportino un onere per il Committente debbono essere registrate nei documenti contabili, nei modi e termini previsti dalla normativa.

Per tutte le controversie tra il Committente e l'Affidatario, sia durante l'esecuzione dei servizi sia al termine del contratto, quale sia la loro natura tecnica, amministrativa o giuridica, è competente esclusivamente il Foro di Roma.

Art. 6 - Proprietà degli elaborati - Riservatezza

L'Offerente dovrà:

- mantenere la più assoluta riservatezza per quanto concerne l'uso di tutti i documenti, disegni, informazioni di cui verrà in possesso;
- non scattare fotografie che non siano strettamente connesse con l'esecuzione del servizio di manutenzione.

Tutti gli elaborati connessi all'espletamento dell'Appalto, da chiunque siano stati prodotti saranno di proprietà del Committente che potrà farne liberamente uso senza alcuna autorizzazione preventiva.

L'Affidatario dovrà mantenere riservata e non dovrà divulgare a terzi, ovvero impiegare in modo diverso da quello occorrente per realizzare l'oggetto del Contratto, qualsiasi informazione e documento.

L'Offerente potrà citare nelle proprie referenze il lavoro svolto per il Committente, purché tale citazione non violi l'obbligo di riservatezza sui documenti dell'appalto.

L'Offerente dovrà indicare esplicitamente se e per quali parti dei propri elaborati tecnici vige il principio di segretezza in modo che, in caso di "accesso agli atti" ACI Progei S.p.A. possa adempiere agli obblighi di tutela Industriale/commerciale dell'Offerente.

Art. 7 - Disposizione finale

L'invio dell'offerta comporta la piena ed incondizionata accettazione ed osservanza di tutte le clausole e condizioni contenute nel presente CSA, nei relativi allegati e nella Lettera di Invito alla presentazione dell'offerta.

Il Committente, qualora sussistano ragioni di necessità e/o opportunità, connesse allo svolgimento delle proprie funzioni nonché all'organizzazione del lavoro, si riserva la facoltà di recedere dal contratto in conformità di quanto stabilito dell'art. 109 del Codice.

L'AFFIDATARIO (firmato per accettazione - timbro e firma del legale rappresentante)

Il sottoscritto nella qualità di legale rappresentante dell'Affidatario dichiara di avere particolareggiata e perfetta conoscenza di tutte le clausole contrattuali e dei documenti ed atti ivi richiamati; ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 C.C. l'Affidatario dichiara di accettare tutte le condizioni e patti ivi contenuti e di avere particolarmente considerato quanto stabilito e convenuto con le relative clausole.

L'AFFIDATARIO (firmato per accettazione - timbro e firma del legale rappresentante)

SCHEDE DESCRITTIVE DEI SERVIZI RICHIESTI

<i>A. Specifiche per sedi nazionali ACI (PRA)</i>	
1. <i>Impianti elettrici, Cabine elettriche di trasformazione MT/BT, impianti di messa a terra</i>	<i>pag. 63</i>
2. <i>Impianti di climatizzazione</i>	<i>pag. 71</i>
3. <i>Impianti speciali</i>	<i>pag. 76</i>
4. <i>Impianti antincendio ad attivazione manuale</i>	<i>pag. 79</i>
<i>B. Specifiche per impianti di autoproduzione di energia elettrica (Sedi di Padova e Roma Via Marsala)</i>	<i>pag. 81</i>
<i>C. Specifiche per Sedi ACI di Roma</i>	<i>pag. 82</i>
Consistenza sommaria impianti di condizionamento	<i>pag. 85</i>
Consistenza sommaria impianti elettrici / illuminazione e cablaggio strutturato (LAN)	<i>pag. 86</i>
Consistenza sommaria impianti idrico sanitari	<i>pag. 87</i>
Consistenza sommaria impianti speciali	<i>pag. 87</i>
Dotazione tecnica minima	<i>pag. 88</i>
1. <i>Impianti elettrici, Cabina elettrica di trasformazione MT/BT, impianto di messa a terra</i>	<i>pag. 90</i>
2. <i>Impianti di climatizzazione</i>	<i>pag. 99</i>
3. <i>Impianti speciali</i>	<i>pag. 104</i>
4. <i>Impianto idrico sanitario</i>	<i>pag. 107</i>
5. <i>Impianti antincendio</i>	<i>pag. 110</i>

ACI – SEDI NAZIONALI (PRA)

1. Impianti elettrici, cabina elettrica di trasformazione MT/BT, Impianto di messa a terra - Piano di Manutenzione		
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI (INDICATIVA E NON ESAUSTIVA)		
Codice	CABINA DI TRASFORMAZIONE M.T./B.T.	Periodicità
CE 01	CELLA DI MEDIA TENSIONE	
	Operazioni di manutenzione programmata	
CE 01 01	Ispezione specialistica con controllo generale dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza	Alla consegna
CE 01 02	Ispezione specialistica con controllo approfondito dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza	Trimestrale
CE 01 03	Pulizia generale interna ed esterna, con verifica del serraggio di tutte le connessioni di potenza e dei circuiti ausiliari	Annuale
CE 01 04	Verifica esistenza targhe con informazioni corrette delle rispettive apparecchiature	Annuale
CE 01 05	Verifica efficienza e taratura delle protezioni contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti	Annuale
CE 01 06	Verifica della continuità del collegamento all'impianto di terra dei conduttori di protezione	Annuale
CE 01 07	Verifica illuminazione interna alla cella e l'eventuale impianto di aerazione	Annuale
CE 01 08	Controllo efficienza circuiti ausiliari di comando e allarme, segnali luminosi, bobine di sgancio, compreso prova funzionamento sgancio di interruttore generale MT mediante pulsante di emergenza	Semestrale
CE 01 09	Esecuzione di manovre per verificare la perfetta sequenza di sicurezza e la corretta esecuzione dei movimenti meccanici dei sezionatori e degli interruttori e degli interblocchi elettrici, con taratura dei cinematismi di manovra	Annuale
CE 01 10	Lubrificazione ingranaggi, contatti, snodi e pulizia con vasellina dei contatti delle pinze e delle lame dei sezionatori e degli interruttori di manovra	Annuale
CE 01 11	Verifica a vista del buono stato di conservazione dello schema e di tutta la segnaletica di avvertimento, divieto, prescrizione, informazione	Annuale
CE 01 12	Verifica scorte fusibili, integrità degli stessi (con eventuale reintegro se necessario)	Semestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
CE01R	Sostituzione di spie, segnalazioni e fusibili non efficienti	su necessità

CE 02	TRASFORMATORE DI POTENZA IN RESINA		
		<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>CE 02 01 Ispezione specialistica con controllo generale dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 02 02 Ispezione specialistica con controllo approfondito dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 02 03 Verifica della continuità del collegamento all'impianto di terra dei conduttori di protezione</p> <p>CE 02 04 Controllo della temperatura all'interno della macchina nel funzionamento a regime</p> <p>CE 02 05 Controllo della funzionalità delle sonde termometriche e della relativa centralina e verifica simulata del loro intervento</p> <p>CE 02 06 Pulizia generale del trasformatore e della cella o rete di protezione</p> <p>CE 02 07 Messa in funzione della macchina di riserva dove esistente</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>CE02R Sostituzione di termometri, relè, strumenti di misura ed apparecchiature non efficienti</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Annuale</p> <p>Semestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Semestrale</p> <p>su necessità</p>
CE 05	QUADRO RIFASAMENTO AUTOMATICO		
		<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>CE 05 01 Ispezione specialistica con controllo generale dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 05 02 Ispezione specialistica con controllo approfondito dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 05 03 Verifica della continuità del collegamento all'impianto di terra dei conduttori di protezione</p> <p>CE 05 04 Verifica della taratura delle protezioni in generale contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti</p> <p>CE 05 05 Verifica della capacità dei condensatori mediante misura della corrente nominale</p> <p>CE 05 06 Verifica del funzionamento mediante manovra di apertura e di chiusura dei contattori</p> <p>CE 05 07 Verifica del funzionamento delle apparecchiature ausiliarie (centrale inserzione condensatori, lampade segnalazioni, pulsanti, selettori, relè)</p> <p>CE 05 08 Pulizia del nucleo magnetico e pulizia di carattere generale compreso condensatori, contattori, connessioni</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone</p> <p>CE05R Sostituzione di fusibili, lampade di segnalazioni non efficienti, targhette</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>CE06R Sostituzione di contattori, condensatori, relè, strumenti di misura, fusibili di potenza ed apparecchiature non efficienti</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Annuale</p> <p>Semestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Annuale</p> <p>Annuale</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p>

CE 06	QUADRO RIFASAMENTO FISSO MANUALE		
		<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>CE 06 01 Ispezione specialistica con controllo generale dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 06 02 Ispezione specialistica con controllo approfondito dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 06 03 Verifica della continuità del collegamento all'impianto di terra dei conduttori di protezione</p> <p>CE 06 04 Verifica delle protezioni in generale contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti</p> <p>CE 06 05 Verifica della capacità dei condensatori mediante misura della corrente nominale</p> <p>CE 06 06 Pulizia del nucleo magnetico e pulizia di carattere generale compreso condensatori e relative connessioni</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone</p> <p>CE05R Sostituzione di fusibili, lampade di segnalazioni non efficienti, targhette</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>CE06R Sostituzione di contattori, condensatori, fusibili di potenza ed apparecchiature non efficienti</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Annuale</p> <p>Semestrale</p> <p>Annuale</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p>
CE 07	SOCCORRITORE CIRCUITI AUSILIARI		
		<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>CE 07 01 Ispezione specialistica con controllo generale dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 07 02 Ispezione specialistica con controllo approfondito dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 07 03 Verifica della continuità del collegamento all'impianto di terra dei conduttori di protezione</p> <p>CE 07 04 Verifica della taratura delle protezioni in generale contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti</p> <p>CE 07 05 Verifica del funzionamento, dell'apparecchiature caricabatterie dei servizi ausiliari di cabina</p> <p>CE 07 06 Pulizia completa dell'apparecchiatura con controllo e serraggio delle connessioni</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone</p> <p>CE05R Sostituzione di fusibili, lampade di segnalazioni non efficienti, targhette</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>CE07R Sostituzione di strumenti di misura, fusibili di potenza, batterie ed apparecchiature non efficienti</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Annuale</p> <p>Mensile</p> <p>Annuale</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p>

CE 08	QGBT - ARMADIO CON INTERRUTTORI SCATOLATI	
	Operazioni di manutenzione programmata	
CE 08 01	Ispezione specialistica con controllo generale dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza	Alla consegna
CE 08 02	Ispezione specialistica con controllo approfondito dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza	Trimestrale
CE 08 03	Verifica esistenza targa del quadro, delle targhette su ogni interruttore, e sulle linee in partenza	Annuale
CE 08 04	Verifica della taratura delle protezioni contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti, con eventuale regolazione	Semestrale
CE 08 05	Valutazione ed eventuale misura della temperatura nelle condizioni di esercizio	Annuale
CE 08 06	Verifica del funzionamento degli interruttori mediante manovre di apertura e chiusura a vuoto ed in esercizio, verifica della presenza di tracce di carbonizzazione e incrinature sulle camere d'arco, verifica dello stato dei contatti elettrici	Semestrale
CE 08 07	Verifica del funzionamento di eventuali blocchi elettrici e/o meccanici	Semestrale
CE 08 08	Controllo morsettiere, verifica del serraggio delle connessioni di potenza e dei circuiti ausiliari	Annuale
CE 08 09	Controllo efficienza circuiti ausiliari di comando, segnalazione e allarme (relè, bobine di sgancio, contattori, orologi)	Semestrale
CE 08 10	Verifica e controllo integrità fusibili e lampade di segnalazione (con reintegro delle scorte)	Semestrale
CE 08 11	Verifica della continuità dei conduttori di protezione	Annuale
CE 08 12	Pulizia generale e lubrificazione delle parti di scorrimento	Annuale
CE 08 13	Controllo rispondenza dello schema elettrico in dotazione alla situazione attuale	Annuale
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
CE08R	Sostituzione di fusibili, lampade di segnalazioni non efficienti, targhette	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
CE09R	Sostituzione di strumenti di misura, fusibili di potenza, relè, contattori non efficienti	su necessità
CE 09	LOCALE CABINA ELETTRICA	
	Operazioni di manutenzione programmata	
CE 09 01	Pulizia generale locale e prese di aerazione con aspirapolvere; pulizia di comparti, cunicoli, fosse dell'olio eliminando polvere e ragnatele da isolatori, morsettiere, protezioni	Semestrale
CE 09 02	Verifica presenza ed integrità segnaletica di sicurezza, componenti antinfortunistici, cartelli monitori e schema elettrico sottovetro	Annuale
CE 09 03	Verifica del buon funzionamento di serramenti e serrature, della integrità delle barriere, dei coperchi dei cunicoli, della presenza e leggibilità della cartellonistica di sicurezza, istruzioni d'uso, ecc	Annuale

	CE 09 04	Controllo dell'impianto equipotenziale e di messa terra, con verifica dell'integrità dei conduttori, serraggio delle connessioni, compreso eventuale pulizia con disossidante e ripristino di idonea protezione	Semestrale
	CE 09 05	Verifica dell'impianto di illuminazione normale e di emergenza; verifica delle sorgenti ausiliarie, eventuale rabbocco dell'elettrolita, operazioni di scarica e ricarica a fondo, ecc.	Semestrale
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
	CE09R	Sostituzione di elementi di apparecchi illuminanti non efficienti	su necessità
	CE09.1R	Sostituzione di cartelli, maniglie, accessori	su necessità
IE 01		QUADRO ELETTRICO GENERALE CONSEGNA IN BT	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	IE 01 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
	IE 01 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
	IE 01 03	Verifica del funzionamento degli interruttori mediante manovre di apertura e chiusura a vuoto ed in esercizio, verifica della presenza di tracce di carbonizzazione e incrinature sulle camere d'arco, verifica dello stato dei contatti elettrici	Trimestrale
	IE 01 04	Verifica esistenza targa del quadro, delle targhette su ogni interruttore, e sulle linee in partenza	Annuale
	IE 01 05	Verifica della taratura delle protezioni contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti, con eventuale regolazione	Semestrale
	IE 01 06	Verifica del funzionamento di eventuali blocchi elettrici e/o meccanici	Semestrale
	IE 01 07	Controllo morsettiere, verifica del serraggio delle connessioni di potenza e dei circuiti ausiliari	Annuale
	IE 01 08	Controllo efficienza circuiti ausiliari di comando, segnalazione e allarme (relè, bobine di sgancio, contattori, orologi)	Semestrale
	IE 01 09	Verifica e controllo integrità fusibili e lampade di segnalazione (con reintegro delle scorte)	Semestrale
	IE 01 10	Verifica della continuità dei conduttori di protezione	Annuale
	IE 01 11	Pulizia generale e lubrificazione delle parti di scorrimento	Annuale
	IE 01 12	Controllo rispondenza dello schema elettrico in dotazione alla situazione attuale	Annuale
		Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
	IER01	Sostituzione di lampade spia, fusibili e morsettiere danneggiate	su necessità
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
	IER02	Sostituzione di interruttori magnetotermici e/o differenziali non perfettamente funzionanti	su necessità

IE 09	QUADRI ELETTRICI DI PIANO E ZONA		
	Operazioni di manutenzione programmata		
IE 09 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna	
IE 09 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale	
IE 09 03	Verifica esistenza targa del quadro, delle targhette su ogni interruttore, e sulle linee in partenza	Annuale	
IE 09 04	Verifica della taratura delle protezioni contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti, con eventuale regolazione	Semestrale	
IE 09 05	Controllo morsettiere, verifica del serraggio delle connessioni di potenza e dei circuiti ausiliari	Annuale	
IE 09 06	Controllo efficienza circuiti ausiliari di comando, segnalazione e allarme (relè, bobine di sgancio, contattori, orologi)	Semestrale	
IE 09 07	Verifica e controllo integrità fusibili e lampade di segnalazione (con reintegration delle scorte)	Semestrale	
IE 09 08	Verifica della continuità dei conduttori di protezione	Annuale	
IE 09 09	Pulizia generale e lubrificazione delle parti di scorrimento	Annuale	
IE 09 10	Controllo rispondenza dello schema elettrico in dotazione alla situazione attuale	Annuale	
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone		
IER01	Sostituzione di lampade spia, fusibili e morsettiere danneggiate	su necessità	
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone		
IER02	Sostituzione di interruttori magnetotermici e/o differenziali non perfettamente funzionanti	su necessità	
IE 12	RETE DI DISTRIBUZIONE PRIMARIA		
	Operazioni di manutenzione programmata		
IE 12 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna	
IE 12 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale	
IE 12 03	Accurata ispezione di cunicoli, canali, passerelle con serraggio della bulloneria di assiemaggio e livellamento delle sospensioni e ripresa dei rivestimenti protettivi con eventuale verniciatura	Annuale	
IE 12 04	Verifica corretta posa dei conduttori nelle canalizzazioni, verifica della corretta colorazione dei cavi e controllo dello stato di conservazione degli isolanti	Annuale	
IE 12 05	Verifica della temperatura esterna dei cavi di potenza	Annuale	
IE 12 06	Verifica pressacavi e raccordi alle scatole/cassette di derivazione	Annuale	
IE 12 07	Verifica della caduta di tensione a campione	Annuale	
IE 12 08	Prova di isolamento fra le fasi e verso massa e verifica della continuità dei conduttori di protezione	Annuale	
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone		
IE12R01	Sostituzione di fascette, morsettiere danneggiate o in stato di cattiva conservazione, ripristino di coperchi mancanti, ripristino di isolamento dei cavi sprovvisi	su necessità	

IE 15	PRESE DI FORZA MOTRICE	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IE 15 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IE 15 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IE15R01	Sostituzione di parti deteriorate quali morsetti, placche, frutti e fusibili	su necessità
IE15R03	Controllo morsetti e serraggio delle connessioni	su necessità
IE 18	APPARECCHI ILLUMINANTI	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IE 18 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IE 18 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
IE18R02	Sostituzione dei subcomponenti deteriorati (portalampade, starter, condensatori di rifasamento, fusibili, ecc.)	su necessità
IE18R03	Sostituzione di lampade incandescenza, alogena, FLC, fluorescente	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IE 18R03	Accurata pulizia interna ed esterna dell'apparecchio	su necessità
IE18R04	Controllo del cablaggio e serraggio delle connessioni. Sostituzione dei pezzi deteriorati quali riflettori e rifrattori, schermi, parabole, supporti, tiges, borchie	su necessità
IE18R05	Sostituzione condensatori di rifasamento, reattori, accenditori, ecc.	su necessità
IE 21	APPARECCHI AUTONOMI PER ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IE 21 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IE 21 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	mensile
IE 21 03	Verifica regolare accensione con simulazione della mancanza di rete, scarica della batteria ed annotazione del tempo di scarica e successiva ricarica	trimestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IE21R01	Controllo del cablaggio e serraggio delle connessioni e, se non più efficiente, sostituzione dell'intero apparecchio illuminante;	su necessità
IE21R02	Sostituzione accumulatori	su necessità
IE 21R04	Accurata pulizia interna ed esterna dell'apparecchio	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
IE21R03	Sostituzione lampade fluorescente di qualsiasi tipo, portalampade e fusibili	su necessità

IE 23	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA o INSEGNA	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IE 23 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IE 23 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IE 23 03	Controllo dei fusibili con eventuale reintegro delle scorte	Annuale
IE 23 04	Verifica del sistema di accensione e spegnimento automatico (orologio, crepuscolare o timer) con eventuale ritaratura e/o programmazione	Semestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
IE18R02	Sostituzione dei subcomponenti deteriorati (fusibili)	su necessità
IE18R04	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IE18R05	Controllo del cablaggio e serraggio delle connessioni, sostituzione condensatori di rifasamento, reattori, accenditori, ecc	su necessità
IE23R03	Sostituzione delle lampade a vapori, a ioduri metallici, ecc,	su necessità
IE 25	IMPIANTO DI MESSA A TERRA	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IE 25 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IE 25 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Annuale
IE 25 03	Verifica della continuità dei conduttori di protezione e dei conduttori equipotenziali sia principali che secondari	Annuale
IE 25 04	Verifica dello stato di conservazione dei conduttori in partenza dai nodi equipotenziali principali (posti nei quadri elettrici) e da quelli supplementari (ove presenti), con serraggio delle connessioni	Annuale
IE 25 05	Verifica del corretto impiego dei colori nei conduttori di protezione aggiunti in seguito	Annuale
IE 25 06	Ove possibile, pulizia e serraggio delle connessioni dei dispersori, con ingrassaggio, con pasta neutralizzante e conduttrice, nei punti necessari	Annuale
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
IE25R01	Ripristino di chiusini, targhette e cartelli di segnalazione, morsetti, capicorda, spandenti danneggiati o deteriorati	su necessità
IE25R02	Assistenza tecnica in occasione di visite ispettive di organi di controllo (A.S.L. ex I.S.P.E.S.L. e Organismi Notificati)	UNO a biennio per singola Sede del Lotto

2. Impianti di climatizzazione - Piano di Manutenzione

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI (INDICATIVA E NON ESAUSTIVA)		
N.B. – prevedere per la sanificazione un prodotto registrato al Ministero della Sanità (es. LEIQUAT 10)		
Codice	Servizio di manutenzione Impianti di Climatizzazione	Periodicità
R7.1	TERMOSTATI	
	Operazioni di manutenzione programmata	
R7 01	Controllo ed eventuale taratura	Trimestrale
R7 02	Controllo e prova di funzionamento	Trimestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
R7R 01	Riparazione o sostituzione di organi ed apparecchiature che dovessero palesare anomalie di funzionamento	su necessità
R10	APPARECCHI DI REGOLAZIONE AUTOMATICA	
	Operazioni di manutenzione programmata	
R10 03	Taratura ed impostazione dei parametri di termoregolazione	Annuale
R00020	Lubrificazione degli steli delle valvole a sede ed otturatore e dei perni delle valvole a settore.	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
R10R 01	Sostituzione di elementi non funzionanti	su necessità
R15	RETE DI DISTRIBUZIONE E COIBENTAZIONI	
	Operazioni di manutenzione programmata	
R15 01	Verifica stato generale tubazioni, raccordi e controllo integrità coibentazioni.	Annuale
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
R15R01	Ripristino dei rivestimenti isolanti deteriorati o comunque rimossi (piccole tratte)	su necessità
R16.1	QUADRO ELETTRICO DI POTENZA	
	Operazioni di manutenzione programmata	
R161 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
R161 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
R161 03	Verifica esistenza targa del quadro, delle targhette su ogni interruttore, e sulle linee in partenza	Annuale
R161 04	Verifica della taratura delle protezioni contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti, con eventuale regolazione	Semestrale
R161 05	Verifica del funzionamento degli interruttori mediante manovre di apertura e chiusura a vuoto ed in esercizio, verifica della presenza di tracce di carbonizzazione e incrinature sulle camere d'arco, verifica dello stato dei contatti elettrici	Semestrale
R161 07	Controllo morsettiere, verifica del serraggio delle connessioni di potenza e dei circuiti ausiliari	Annuale
R161 08	Controllo efficienza circuiti ausiliari di comando, segnalazione e allarme (relè, bobine di sgancio, contattori, orologi)	Semestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
R16R01	Sostituzione di lampade spia, fusibili e morsettiere danneggiate	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
R16R02	Sostituzione di interruttori magnetotermici e/o differenziali non perfettamente funzionanti	su necessità

R16.3		IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	R163 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
	R163 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
	R163 03	Accurata pulizia interna ed esterna degli apparecchi	su necessità
	R163 04	Controllo del cablaggio e serraggio delle connessioni	su necessità
	R163 05	Controllo dei fusibili con eventuale reintegro delle scorte	Annuale
		Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
	R16R04	Sostituzione dei subcomponenti deteriorati (starter, condensatori, reattori, accenditori, fusibili, ecc.)	su necessità
	R16R05	Sostituzione di lampade di qualsiasi tipo, sensori, tubi fluorescenti, portalampade	su necessità
R82		BOLLITORE DI ACCUMULO PER PRODUZIONE A.C.S.	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	R82 01	Pulizia involucro	su necessità
	R82 02	Verifica e controllo dei sistemi di sicurezza	Semestrale
		Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
	R82R	Mantenimento del regolare funzionamento del bollitore	su necessità
R78		PULSANTE DI EMERGENZA	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	R7801	Controllo integrità, conformità ed efficienza.	Semestrale
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
	R7801R1	Sostituzione dispositivo guasto	su necessità
		APPARECCHI SCALDANTI	
R12		Elementi Terminali	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	R12 02	Pulizia della lanugine tra le alette delle batterie e dei radiatori e pulizia esterna	su necessità
	R12 06	Verifica regolarità di funzionamento con eventuale sfogo di aria e prove strumentali sulla temperatura raggiunta in condizioni di esercizio	Annuale
	R12 07	Verifica regolarità di funzionamento e pulizia attraverso soffiatura dei riscaldatori elettrici (termoconvettori)	su necessità
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
	R12R	Sostituzione dei componenti non riparabili quali valvole, detentori ed attacchi, cuscinetti dei motori,	su necessità
		Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
	R13R	Sostituzione filtri	su necessità

R31	Unità interne termoventilanti, fan-coils, split e multisplit - Caldo/freddo		
	Operazioni di manutenzione programmata		
	R31 01	Controllo stato d'uso, conservazione e funzionamento	Trimestrale
	R31 02	Pulizia interna ed esterna	Trimestrale
	R31 03	Sostituzione filtri non rigenerabili	su necessità
	R31 04	Verifica parametri funzionamento/regolazione e taratura strumentazione	Trimestrale
	R31 05	Controllo efficienza ed integrità sistema di fissaggio, organi meccanici di movimento e trasmissione e verifica presenza di rumori o vibrazioni anomale	Trimestrale
	R31 06	Lubrificazione e/o ingrassaggio serranda/e di presa d'aria esterna e/o di circolo e cuscinetti ventilatore	Annuale
	R31 07	Lavaggio chimico o normale vasca raccolta acqua di condensa	su necessità
	R31 08	Pulizia batterie scambio termico e ventilatore	su necessità
	R31 09	Pulizia dei filtri attraverso soffiatura e lavaggio sino a completa rigenerazione	Mensile
	R31 09	Pulizia batterie attraverso soffiatura e/o spazzolatura	su necessità
	R31 10	Sanificazione delle batterie di scambio e degli scarichi attraverso prodotti specifici	Annuale
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone		
	R31 R1	Eventuale sostituzione dei componenti elettrici non riparabili	su necessità
	R31 R2	Eventuale sostituzione del materiale fonoassorbente	su necessità
	R31 R3	Eventuale sostituzione delle parti deteriorate degli organi di comando	su necessità
	R31 R4	Eventuale sostituzione strumentazione dell'unità termoventilante	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone		
	C100 R2	Sostituzione filtri	su necessità
	CONDIZIONATORI AUTONOMI CALDO E/O FREDDO		
C1.2	Unità esterne VRV Split ecc.		
	Operazioni di manutenzione programmata		
	C100	Pulizia dello scambiatore di calore. In presenza di formazioni resistenti, si provvederà ad una pulizia mediante spruzzamento di preparato chimico emolliente e successivo lavaggio e risciacquatura finale con acqua.	Quadrimestrale
	C103	Pulizia generale della macchina	Annuale
	C104	Controllo della rumorosità	Mensile
	C105	Verifica dell'efficienza del/i ventilatore/i, loro assorbimento elettrico, controllo e taratura delle protezioni elettriche.	su necessità
	C107	Controllo dei collegamenti e delle connessioni	su necessità
	C108	Verifica funzionalità dispositivi di sicurezza e controllo (Centralizzatori e/o pannelli di comando e/o telecomandi)	Mensile
	C111	Controllo quadro di macchina e linee elettriche con serraggio dei morsetti, pulizia dei contatti mobili e fissi	Semestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone		
	C100 R1	Eventuale sostituzione in caso di deterioramento di componenti elettrici e meccanici, carica gas refrigerante.	su necessità

C72	Unità di trattamento aria e VAM		
	Operazioni di manutenzione programmata		
C7201	Pulizia interna ed esterna unità	Quadrimestrale	
C7202	Verifica di funzionamento ed eventuali interventi a: motori elettrici, ventilatori, tensioni cinghie, antivibranti, scarico condensa, tenuta aria, isolamenti e coibentazioni, tubazioni, saracinesche e rubinetti, termostati.	Trimestrali	
C7203	Sugli umidificatori controllo adduzione idrica, linea di carico, distributori acqua e/ o vapore, linee elettriche e stato dei decalcificatori	Trimestrale	
C7204	Pulizia dei filtri attraverso soffiatura e lavaggio sino a completa rigenerazione	Mensile	
C7205	Pulizia batterie acqua e/o elettriche attraverso soffiatura e/o spazzolatura	Trimestrale	
C7206	Sanificazione della vasca di raccolta attraverso prodotti specifici	Trimestrale	
C7207	Verifica funzionalità e pulizia serrande deviatrici di flusso	Trimestrale	
C7208	Verifica funzionamento pressostati	Quadrimestrale	
C7209	Verifica degli assorbimenti elettrici, controllo e taratura delle protezioni elettriche.	Quadrimestrale	
C7210	Controllo dei collegamenti e delle connessioni	Quadrimestrale	
C7211	Verifica funzionalità dispositivi di sicurezza e controllo (Centralizzatori e/o pannelli di comando e/o telecomandi)	Mensile	
C7212	Controllo quadro di macchina e linee elettriche con serraggio dei morsetti, pulizia dei contatti mobili e fissi	Semestrale	
C7213	Nel caso dei recuperatori d'aria bisognerà procedere all'estrazione dei filtri dell'aria dalle guide e pulizia degli stessi con acqua e detersivo, sino alla completa rigenerazione. Il riposizionamento degli stessi all'interno dell'unità avverrà solamente ad asciugatura completata.	Mensile	
C7214	Rimozione del pacco di scambio e pulizia mediante aspirazione, rimontaggio e verifica della completa funzionalità.	Semestrale	
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone		
C100 R1	Eventuale sostituzione in caso di deterioramento di componenti elettrici e meccanici	su necessità	
C100 R2	Sostituzione filtri e nel caso dei recuperatori prevedere la sostituzione del pacco di scambio (quando l'efficienza scende al disotto del 55%)	su necessità	
C73	Sistemi di estrazione aria centralizzati e/o singoli		
	Operazioni di manutenzione programmata		
C7301	Pulizia dell'apparecchiatura	Quadrimestrale	
C7202	Verifica di funzionamento ed eventuali interventi a: motori elettrici, ventilatori, tensioni cinghie, antivibranti, tenuta aria.	Trimestrali	
C7203	Verifica degli assorbimenti elettrici, controllo e taratura delle protezioni elettriche.	Quadrimestrale	
C7204	Controllo dei collegamenti e delle connessioni	Quadrimestrale	
C7205	Verifica funzionalità dispositivi di sicurezza e controllo (orologi temporizzatori)	Mensile	

	C100 R1	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Eventuale sostituzione in caso di deterioramento di componenti elettrici e meccanici	su necessità
C74		Canalizzazioni e terminali aria	
	C7401	Operazioni di manutenzione programmata Pulizia dell'impianto canalizzazioni aerauliche (rif. norma UNI 10339:1995 – “Insieme di apparecchiature, dispositivi, accessori e controlli necessari per realizzare la desiderata qualità dell'aria nelle condizioni prefissate”)	su necessità
	C7402	Verifica di tenuta delle canalizzazioni tutte (lamiera tessuto ecc.)	Semestrale
	C7403	Verifiche/regolazioni varie (prese aria, estrazione, bocchette di mandata, bocchette di ripresa, valvole di ventilazione griglie di transito, griglie di espulsione, ecc....)	su necessità
	C100 R1	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Eventuale sostituzione in caso di deterioramento dei componenti meccanici (flangia, valvola di regolazione flusso)	su necessità

Si precisa che la manutenzione ordinaria deve prevedere la pulizia e sanificazione delle varie componenti interne ed esterne dell'impianto, es:

- lavaggio Filtri (es. con pulitore *Sanifos*);
- pulizia della batteria di scambio termico, utilizzando prodotti chimici specifici; (es. *Alcalite- Sanifos – Decalcit*);
- rimozione meccanica degli eventuali ossidi presenti (eliminazione della ruggine presente e applicazione di polimero teso a rendere inerte e bloccare il processo ossidativo);
- pulizia della vasca di raccolta condensa con prodotti specifici; (es. *Alcalite – Decalcit*);
- verifica linea di scarico condensa compresa la disostruzione e la pulizia eventuale del tubo di drenaggio condensa;
- risciacquo delle superfici trattate;
- disinfezione delle batterie di scambio termico con disinfettante a base di benzalconio cloruro (es. *Leiquat 10*), registrato al Ministero della Sanità.

Si precisa, altresì, che la manutenzione degli impianti aeraulici comprende, oltre alla manutenzione ordinaria di tutte le relative componenti, anche l'ispezione annuale, visiva, dei canali e l'eventuale pulizia. Ove necessitassero una video-ispezione dei canali, le analisi chimiche da parte di un laboratorio accreditato e la pulizia/sanificazione di tutto l'impianto l'Aggiudicatario dovrà redigere apposita offerta economica (attività extra canone).

Si precisa, inoltre, che sono comprese nella manutenzione programmata a canone le attività necessarie per la prevenzione della legionellosi, ad esclusione dei costi per i prelievi e per le analisi chimiche da parte di un laboratorio accreditato.

3. Impianti speciali - Piano di Manutenzione

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI (INDICATIVA E NON ESAUSTIVA)		
Codice	Servizio di manutenzione impianti speciali	Periodicità
IES 01	IMPIANTO TELEFONICO	
	<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>IES 01 01 Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento</p> <p>IES 01 02 Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione</p> <p>IES 01 03 Verifica dei parametri elettrici di alimentazione della centrale telefonica e suoi apparati</p> <p>IES 01 04 Verifica dell'integrità dei cavi di collegamento degli apparecchi telefonici alla presa relativa</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone</p> <p>IESR01.1 Nuova terminazione (plug) dei cavi danneggiati e, se necessario sostituzione degli stessi (di qualsiasi tipologia e lunghezza fino a 3 m), verifica presa di connessione <u>(RJ45) Cat. 5e/6 BICC - Brand REX (Millennium) e ove necessario la relativa sostituzione con presa IDENTICA;</u></p> <p>IESR01.2 Prestazione d'opera e fornitura di piccola quantità di doppino di permutazione (fino a 10 m) per le modifiche alle permutazioni nei rack di piano o al permutatore principale (centro stella) allorquando si rende necessario spostare interni telefonici, compreso lo spostamento dell'apparecchio telefonico e/o fax;</p> <p>IESR01.3 Prestazione d'opera per lo spostamento di interni telefonici, compreso l'eventuale spostamento dell'apparecchio e/o fax;</p> <p>IESR01.4 Prestazione d'opera per la sostituzione di apparecchi e/o fax guasti esclusi gli apparecchi (fornitura ACI in conto deposito);</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>Attività come sopra ma correlate ad interventi di consistenti, come ad esempio la modifica logistica e/o la ristrutturazione e/o la modifica degli ambienti e/o degli impianti.</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Semestrale</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p>
IES 02	RETE LAN (cablaggio strutturato)	
	<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>IES 02 01 Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento</p> <p>IES 02 02 Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione</p> <p>IES 02 03 Verifica dell'integrità dei cavi di collegamento degli apparati (PC, stampanti di rete, ecc.) alla presa relativa</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Semestrale</p>

	IESR02	Nuova terminazione (plug) dei cavi danneggiati e, se necessario sostituzione degli stessi (di qualsiasi tipologia e lunghezza fino a 3 m), verifica presa di connessione <u>(RJ45) Cat. 5e/6 BICC - Brand REX (Millennium) e ove necessario la relativa sostituzione con presa IDENTICA;</u>	su necessità
	IESR03	Prestazione d'opera e fornitura di patch cord UTP Cat. 5e/6 (lunghezza fino a 3 m) per le modifiche alle permutazioni nei rack di piano o al permutatore principale (centro stella) allorquando si rende necessario spostare apparati informatici di P.d.L. (PC, Stampanti, ecc.); Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	su necessità
		Attività come sopra ma correlate ad interventi di consistenti, come ad esempio la modifica logistica e/o la ristrutturazione e/o la modifica degli ambienti e/o degli impianti.	su necessità
IES 03		IMPIANTO CITOFONICO/VIDEOCITOFONICO	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	IES 03 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
	IES 03 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
	IES 03 03	Verifica usura collegamenti flessibili	Semestrale
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
	IESR02	Sostituzione di campanelli, suonerie, alimentatori e trasformatori non funzionanti	su necessità
		Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
	IESR03	Nuova terminazione (plug) dei cavi flessibili/spiralati danneggiati e, se necessario sostituzione degli stessi (di qualsiasi tipologia e lunghezza)	su necessità
IES 19		CENTRALE ANTINTRUSIONE	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	IES 19 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
	IES 19 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Mensile
	IES 19 03	Verifica efficienza batteria della centrale con controllo della ricarica a mezzo amperometro	Semestrale
	IES 19 04	Verifica efficienza dell'alimentatore di rete della centrale e dei livelli di tensione di ingresso e di uscita, effettuate con relativo strumento	Semestrale
	IES 19 05	Controllo funzionalità ed efficienza della suoneria di centrale, della tastiera e delle segnalazioni luminose	Semestrale
	IES 19 06	Simulazione di intervento per falso contatto con serraggio delle connessioni e pulizia contatti ossidati	Semestrale
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
	IESR19	Riparazione di batterie, schede elettroniche, segnalazioni con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente	su necessità
	IESR19.1	Riprogrammazione ed aggiornamento di centraline di rivelazione	su necessità

IES 21	RIVELATORE VOLUMETRICO	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IES 21 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 21 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IES 21 03	Prova di funzionamento dei rivelatori con simulazione e verifica della soglia di taratura standard della sensibilità	su necessità
IES 21 04	Pulizia delle apparecchiature con controllo del sistema di fissaggio, controllo morsettiere e serraggio	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IESR21	Riparazione di rivelatori con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente	su necessità
IES 29	IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA (TVCC)	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IES 29 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 29 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IES 29 03	Verifica funzionale delle apparecchiature con eventuale ripristino delle regolazioni	Semestrale
IES 29 04	Verifica integrità e fissaggio di staffe, brandeggi, illuminatori delle telecamere	su necessità
IES 29 05	Pulizia generale dei componenti ed in particolare degli apparati ottici e di ripresa	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IESR29	Sostituzione di apparti guasti ed accessori di completamento	su necessità
IES 07	PULSANTE MANUALE DI ALLARME RAPINA	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IES 07 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 07 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Mensile
IES 07 03	Prova di funzionamento dei pulsanti d'allarme	Semestrale
IES 07 04	Pulizia delle apparecchiature con controllo del sistema di fissaggio, controllo morsettiere e serraggio	Su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
IESR07	Riparazione di pulsanti con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente (es. vetrino)	su necessità

IES 08	AVVISATORE OTTICO-ACUSTICO	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IES 08 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 08 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Mensile
IES 08 03	Prova di funzionamento degli avvisatori ottici acustici	Semestrale
IES 08 04	Pulizia delle apparecchiature con controllo del sistema di fissaggio, controllo morsettiere e serraggio	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IESR08	Riparazione di avvisatori con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente	su necessità

4. Impianti antincendio – Piano di manutenzione

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI (INDICATIVA E NON ESAUSTIVA)

Codice	IMPIANTO ANTINCENDIO AD ATTIVAZIONE MANUALE	Periodicità
IES 06	CENTRALE	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IES 06 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 06 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IES 06 03	Verifica efficienza batteria della centrale con controllo della ricarica a mezzo amperometro	Trimestrale
IES 06 04	Verifica efficienza dell'alimentatore di rete della centrale e dei livelli di tensione di ingresso e di uscita, effettuate con relativo strumento	Trimestrale
IES 06 05	Controllo funzionalità ed efficienza della suoneria di centrale, di quelle dislocate in campo e delle segnalazioni luminose	Trimestrale
IES 06 06	Simulazione di intervento per falso contatto con serraggio delle connessioni e pulizia contatti ossidati	Trimestrale
IES 06 07	Simulazione di linea in corto e di linea aperta di zona	Trimestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IESR06	Riparazione di batterie, schede elettroniche, segnalazioni con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente	su necessità
IESR06.1	Riprogrammazione ed aggiornamento di centraline di rivelazione	su necessità

IES 07	PULSANTE MANUALE DI ALLARME INCENDIO	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IES 07 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 07 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IES 07 03	Prova di funzionamento dei pulsanti d'allarme	Trimestrale
IES 07 04	Pulizia delle apparecchiature con controllo del sistema di fissaggio, controllo morsettiere e serraggio	Semestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IESR07	Riparazione di pulsanti con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente	su necessità
IES 08	AVVISATORE OTTICO-ACUSTICO	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IES 08 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 08 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IES 08 03	Prova di funzionamento degli avvisatori ottici acustici	Trimestrale
IES 08 04	Pulizia delle apparecchiature con controllo del sistema di fissaggio, controllo morsettiere e serraggio	Semestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa	
IESR08	Riparazione di avvisatori con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente	su necessità

**B. Specifiche per impianti di autoproduzione di energia elettrica
(Sedi di Padova e Roma Via Marsala)**

1. - Impianto di autoproduzione di energia elettrica – Piano di manutenzione		
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI (INDICATIVA E NON ESAUSTIVA)		
Codice	IMPIANTO FOTOVOLTAICO	Periodicità
	INVERTER	
	<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento</p> <p>Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione</p> <p>Verifica efficienza del gruppo di conversione (INVERTER) mediante strumentazione</p> <p>Simulazione di intervento per falso contatto con serraggio delle connessioni e pulizia contatti ossidati</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>Riparazione di schede elettroniche, segnalazioni con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente</p> <p>Riprogrammazione ed aggiornamento</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Trimestrale</p> <p>Trimestrale</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p>
	PANNELLI FOTOVOLTAICI	
	<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento</p> <p>Esame visivo approfondito e verifica delle connessioni delle varie stringhe</p> <p>Pulizia dei pannelli con controllo del sistema di fissaggio</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>Riparazione delle stringhe con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Semestrale</p> <p>su necessità</p>

C. SPECIFICHE PER SEDI ACI DI ROMA

Per l'immobile della Sede Centrale (Via Marsala 8) il personale opererà tramite un presidio di n. 3 tecnici per 8 ore giornaliere e per 365 giorni l'anno, esclusi i giorni festivi nazionali e locali.

Per l'immobile di Via Cina, oltre alla manutenzione ordinaria programmata è previsto un servizio aggiuntivo (presidio di n. 2 tecnici) di 4 ore per due giorni alla settimana per 365 giorni l'anno, esclusi i giorni festivi nazionali e locali.

Il servizio deve essere svolto con personale tecnico qualificato con contratto di lavoro subordinato dipendente dell'impresa aggiudicataria e con profili tecnici indicati di seguito.

a) Disciplina degli interventi - urgenza

Nell'arco dell'orario indicato al successivo punto b), le maestranze addette al servizio negli immobili, in caso di necessità, dovranno intervenire tempestivamente per l'eliminazione dei guasti che dovessero eventualmente verificarsi eseguendo, nel più breve tempo ed a perfetta regola d'arte, le riparazioni e/o sostituzioni che si rendessero necessarie in modo da ridurre al minimo i disservizi sugli impianti.

Nel caso in cui si dovessero verificare guasti improvvisi al di fuori delle fasce orarie di seguito indicate, l'Affidatario dovrà assicurare l'intervento e la riparazione **entro le 2 ore lavorative** dalla segnalazione. Qualora l'entità del guasto non consenta la riparazione entro il periodo indicato, il termine per il ripristino dell'efficienza e della funzionalità dell'impianto interessato, sarà stabilito di concerto con il RUP/Supervisore.

Le maestranze, oltre a svolgere *attività di pronto intervento (manutenzione a guasto)* potranno eseguire anche la maggior parte delle attività di manutenzione programmata e predittiva sugli impianti.

Le attività di manutenzione ad elevata incidenza specialistica dovranno essere effettuate da personale di comprovata esperienza professionale.

Il Committente si riserva la facoltà di accettare il personale designato per le attività di cui al presente CSA e di chiederne la sostituzione motivata se non gradito.

Il suddetto personale, sempre per esigenze del Committente, potrà allontanarsi temporaneamente.

Qualora l'intervento non venisse effettuato nei tempi sopraindicati, e fermo restando quanto indicato nella "tabella delle prestazioni", il Committente potrà rivolgersi a società di sua fiducia, addebitando all'Affidatario i costi sostenuti.

b) Fasce orarie e reperibilità del personale

Il servizio sarà erogato dal lunedì al venerdì, a partire dalle ore 7,30 alle ore 17,30 e dovrà garantire la reperibilità ed il pronto intervento 24 ore su 24 per 365 giorni dell'anno.

Inoltre nel canone sono comprese le eventuali assistenze tecniche da garantire in occasione di Eventi svolti o di Sabato o oltre le ore 17,30 negli immobili oggetto del contratto.

Il servizio dovrà comunque essere garantito anche in orari diversi da quelli succitati previa chiamata da parte dei responsabili del Committente, sia per interventi d'urgenza notturni o festivi sia per il prolungamento degli orari di turno.

A tal fine l'Affidatario provvederà a dotare dei telefoni portatili il personale addetto alle attività in Sede Centrale.

Con riferimento all'art. 57 del Codice, con la partecipazione alla presente procedura, l'impresa prende atto e accetta che trovano applicazione, nel rispetto dei principi stabiliti dalla giurisprudenza comunitaria e nazionale, le disposizioni previste dalla contrattazione collettiva in materia di riassorbimento del personale dell'impresa uscente.

Il personale di presidio dell'Impresa che attualmente espleta il servizio di manutenzione/gestione dell'immobile di Via Marsala (Sede Centrale) è riportato nella seguente tabella:

N.	Mansione	CCNL	Qualifica	Livello	Data assunzione	RAL
1	Manutentore	Metalmecanica CONFAPI	Operaio elettricista	D1	07.02.2019	€ 23.150,14
2	Manutentore	Metalmecanica CONFAPI	Operaio elettricista	D2	07.02.2019	€ 25.755,86
3	Manutentore	Metalmecanica CONFAPI	Operaio elettricista	D1	02.05.2002	€ 23.888,8

Il responsabile tecnico dell'impresa espleta il ruolo di tecnico frigorista ed è in possesso della certificazione F-Gas.

c) Gestione del servizio

Il servizio erogato dall'Impresa presso gli immobili ha un notevole impatto sulla normale operatività degli uffici pertanto alcuni interventi, prima di essere effettuati, devono essere concordati con il referente tecnico di ACI Progei e pianificati in dettaglio.

In particolare, qualsiasi intervento sugli impianti MT e climatizzazione devono essere preventivamente autorizzate dal referente ACI Progei che può imporre anche modalità di effettuazione delle attività maggiormente cautelative, per evitare qualsiasi rischio durante le ore critiche di servizio.

In particolare gli interventi di manutenzione programmata, sui componenti potenzialmente critici, dovranno essere effettuati prevalentemente di sabato.

d) Programmazione mensile degli interventi

Entro il 25 di ciascun mese, l'Impresa dovrà fornire la programmazione mensile degli interventi di manutenzione programmata previsti a contratto rispettando le linee guida e le indicazioni fornite da ACI Progei nella fase di presa in carico del servizio.

L'eliminazione di un guasto o malfunzionamento degli impianti ha priorità sulla pianificazione degli interventi di manutenzione ordinaria.

Assieme al documento di programmazione l'Impresa dovrà fornire un documento riportante la situazione impianti evidenziata dagli interventi effettuati nel mese ed eventuali suggerimenti di adeguamento degli impianti ai fini di migliorare il livello di servizio e/o eliminare eventuali potenziali disservizi.

e) Rendicontazione del servizio

Tutti i rapporti prodotti dovranno essere depositati all'interno dell'archivio informatico del servizio concordato tra le parti in fase di presa in carico ed attivato dall'Impresa entro un mese dalla data di attivazione del servizio.

Resta beninteso che tutta la documentazione da produrre relativamente alla sorveglianza, controllo, revisione e manutenzione degli impianti e dei relativi componenti deve rispecchiare le indicazioni fornite dagli organi preposti ed in particolare si richiede la compilazione del Registro della manutenzione e di altra documentazione, eventualmente, richiesta dagli Organi Ispettivi e/o di vigilanza (VV.F.- A.S.L. – INAIL, ecc.).

f) Composizione minima giornaliera degli addetti al servizio di manutenzione

Q.tà	Livello contrattuale	Anni di anzianità (minimo)	Descrizione formazione	Durata della formazione
n° 1	Responsabile Tecnico	tre	Operatore addetto alla manutenzione delle cabine elettriche e certificazione F-Gas categoria 1.	16 ore
n° 1	secondo livello	dieci	Operatori elettrici PES (persona esperta) e PAV (persona avvertita) Corso conforme alla norma CEI 11-27 (livelli 1A e 2°)	16 ore
n° 1	secondo livello	dieci	Operatori elettrici PES (persona esperta) e PAV (persona avvertita) Corso conforme alla norma CEI 11-27 (livelli 1A e 2°)	16 ore
n° 1	terzo livello	dieci	Operatori elettrici PES (persona esperta) e PAV (persona avvertita) Corso conforme alla norma CEI 11-27 (livelli 1A e 2°)	16 ore

ELENCO IMMOBILI

Immobili cod. Archibus	Indirizzo	Piani
RM005_01	Via Cina, 413	Area esterna e garage e Piani interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto,
RM001_01	Via Marsala, 8	Piani interrato, terra, primo, secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo e copertura

Consistenza sommaria impianti di condizionamento				
Immobili Cod. Archibus	Piani	Unità esterne e/o produttori di acqua calda	Unità interne	Impianti ad aria
RM005_01 – Via Cina, 413	Area esterna compresi cancelli piano garage e piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto.	Teleriscaldamento ACEA con scambiatore acqua n° 2 Gruppi frigoriferi marca MCQUAY pot. frig. kw 312 R134 A n° 3 VRV da 5CV a servizio dei locali CED n° 1 SKY con n° 2 unità interne a soffitto per la cabina di trasformazione e n°1 SKY per Q.E. piano interrato (ex UPS) e stanza assegnata alla manutenzione n° 2 split per locale ascensori Pompe caldo Pompe freddo per un tot di n.8 elettropompe gemellari e singole Addolcitore n° 1 Defangatore Q. E. Impianto di telegestione	Fan-coils n° 26 per piano (tot n° 130) e Radiatori (tot n° 20)	n° 2 Unità Trattamento Aria SAMP mc/h 10.500

RM001_01 - Via Marsala, 8	Piani interrato, terra, primo (con terrazzi), secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo e copertura (con locali tecnici)	34 u.e. VRV 10CV Daikin in copertura a servizio uffici e 1° piano a servizio del bar e portinerie/magazzino (con sistema di supervisione) - n° 1 gruppo frigo Daikin a servizio dei locali CED ai piani e Cabine Ascensori al piano copertura - n° 1 SKY Daikin a servizio dei trasformatori della cabina - n° 1 mono Daikin a servizio dei Q.E. BT cabina - n° 1 SKY Daikin a servizio dei locali UPS e Centrale Telefonica - n° 1 mono split a servizio archivio sesto piano - n° 1 mono split a servizio della sala regie	300 u.i. VRV Daikin - n° 10 fan-coils - 8 u.i. sky air e monosplit	Nell'immobile sono presenti le apparecchiature di seguito indicate che, al momento, inutilizzate: n° 12 HRV Daikin a servizio dei piani uffici - n° 2 VKM Daikin a servizio sale riunioni sesto piano lato tre ascensori - n° 4 roof-top Daikin a servizio Presidenza e sala riunioni sesto piano lato due ascensori - n° 16 impianti umidificatori a vapore
---------------------------------	---	--	--	--

Consistenza sommaria impianti elettrici / illuminazione e cablaggio strutturato (LAN)

Immobili Cod. Archibus	Piani	Cabina di trasformazione	Impianti Elettrici	Impianti di Illuminazione ordinaria	Impianti di Illuminazione di emergenza	LAN
RM005_01 - Via Cina, 413	Area esterna compresi cancelli piano garage e piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto.	presente	presente	presente oltre illuminazione esterna montata sul piano copertura	presente oltre illuminazione esterna	presente
RM001_01 - Via Marsala, 8	Piani interrato, terra, primo (con terrazzi), secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo e copertura (con locali tecnici)	presente	presente	presente	presente	presente

Consistenza sommaria impianti idrici sanitari						
Immobili Cod. Archibus	Piani	Accumulo acqua	Impianti idrici	Boiler acqua calda	Impianti di scarico acque nere e bianche	Impianti di sollevamento acque
RM005_01 – Via Cina, 413	Area esterna compresi cancelli piano garage e piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto.	presente	presente	n.1 gruppo autoclave lowara n.2 serbatoi boiler accumulo acqua calda con scambiatore collegato al teleriscaldamento	presente	presente quella sommersa di irrigazione posta in prossimità del cancello sx
RM001_01 - Via Marsala, 8	Piani interrato, terra, primo (con terrazzi), secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo e copertura (con locali tecnici)	presente riposto in locale all'interno del garage di Piazza Indipendenza	presente	presente	presente	presente riposto in locale all'interno del garage di Piazza Indipendenza

Consistenza sommaria impianti speciali						
Immobili Cod. Archibus	Piani	Impianti fotovoltaici	Impianti antintrusione	Impianti antincendio	Impianti diffusione sonora	Impianti TVCC
RM005_01 – Via Cina, 413	Area esterna compresi cancelli piano garage e piani interrato, terra, primo, secondo, terzo e quarto.	No	presente	presente	No	presente
RM001_01 - Via Marsala, 8	Piani interrato, terra, primo (con terrazzi), secondo, terzo, quarto, quinto, sesto, settimo e copertura (con locali tecnici)	SI	presente	presente	presente	presente

Dotazione tecnica minima

Strumenti	Q.tà
cercafughe gas frigorifero elettronico con taratura strumentale aggiornata	1
pompa a vuoto con taratura strumentale aggiornata	1
recuperatore gas frigorifero con taratura strumentale aggiornata	1
gruppo manometrico gas R407 con taratura strumentale aggiornata	1
bilancia gas con taratura strumentale aggiornata	1
impianto di saldobrasatura (bombola e cannello) con manometri con taratura strumentale 2018	1
kit pressatura con azoto (o altro gas inerte) con manometro del vuoto con taratura strumentale 2018	1
vacuometro con taratura strumentale aggiornata	1
strumentazioni per le grandezze elettriche (multimetri e/o pinza amperometrica) con taratura strumentale 2018	4
misuratore di resistenza di terra ed isolamento elettrico (MegaOhmmetro) con taratura aggiornata	1
aspira-polveri e liquidi	2
compressore aria	1
idro-pulitrici	2
saldatore elettrico	2
saldatrice elettrica ad elettrodo	1
strumento di misura per fibra ottica, con taratura aggiornata	1
strumento per la misura/verifica integrità dei cavi LAN, con taratura aggiornata	2
misuratore di campo TV terrestre e satellitare;	1
set di chiavi dinamometriche con taratura strumentale aggiornata	2

trapani elettrici a percussione a filo	2
trapani elettrici a percussione a batteria	2
smerigliatrice	2
seghetti alternativi	2
avvitatori a batteria	4
martelli a trapano e percussione	2
set chiavi a rullino	3
set chiavi a bussola	2
borse con attrezzi elettricista	4
borse con attrezzi idraulici	3
trabattello h 8 m	1
scale a libretto varie altezze	4
anemometro con taratura strumentale aggiornata	1
igrometro con taratura strumentale aggiornata	1
termometro con taratura strumentale aggiornata	1
luxmetro con taratura strumentale aggiornata	1

1. Impianti elettrici, cabina elettrica di trasformazione MT/BT, Impianto di messa a terra - Piano di Manutenzione

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI (INDICATIVA E NON ESAUSTIVA)

Codice	CABINA DI TRASFORMAZIONE M.T./B.T.	Periodicità
CE 01	CELLA DI MEDIA TENSIONE	
	Operazioni di manutenzione programmata	
CE 01 01	Ispezione specialistica con controllo generale dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza	Alla consegna
CE 01 02	Ispezione specialistica con controllo approfondito dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza	Trimestrale
CE 01 03	Pulizia generale interna ed esterna, con verifica del serraggio di tutte le connessioni di potenza e dei circuiti ausiliari	Annuale
CE 01 04	Verifica esistenza targhe con informazioni corrette delle rispettive apparecchiature	Annuale
CE 01 05	Verifica efficienza e taratura delle protezioni contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti	Annuale
CE 01 06	Verifica della continuità del collegamento all'impianto di terra dei conduttori di protezione	Annuale
CE 01 07	Verifica illuminazione interna alla cella e l'eventuale impianto di aerazione	Annuale
CE 01 08	Controllo efficienza circuiti ausiliari di comando e allarme, segnali luminosi, bobine di sgancio, compreso prova funzionamento sgancio di interruttore generale MT mediante pulsante di emergenza	Semestrale
CE 01 09	Esecuzione di manovre per verificare la perfetta sequenza di sicurezza e la corretta esecuzione dei movimenti meccanici dei sezionatori e degli interruttori e degli interblocchi elettrici, con taratura dei cinematismi di manovra	Annuale
CE 01 10	Lubrificazione ingranaggi, contatti, snodi e pulizia con vasellina dei contatti delle pinze e delle lame dei sezionatori e degli interruttori di manovra	Annuale
CE 01 11	Verifica a vista del buono stato di conservazione dello schema e di tutta la segnaletica di avvertimento, divieto, prescrizione, informazione	Annuale
CE 01 12	Verifica scorte fusibili, integrità degli stessi (con eventuale reintegro se necessario)	Semestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
CE01R	Sostituzione di spie, segnalazioni e fusibili non efficienti	su necessità

CE 02	TRASFORMATORE DI POTENZA IN RESINA		
		<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>CE 02 01 Ispezione specialistica con controllo generale dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 02 02 Ispezione specialistica con controllo approfondito dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 02 03 Verifica della continuità del collegamento all'impianto di terra dei conduttori di protezione</p> <p>CE 02 04 Controllo della temperatura all'interno della macchina nel funzionamento a regime</p> <p>CE 02 05 Controllo della funzionalità delle sonde termometriche e della relativa centralina e verifica simulata del loro intervento</p> <p>CE 02 06 Pulizia generale del trasformatore e della cella o rete di protezione</p> <p>CE 02 07 Messa in funzione della macchina di riserva dove esistente</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>CE02R Sostituzione di termometri, relè, strumenti di misura ed apparecchiature non efficienti</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Annuale</p> <p>Semestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Semestrale</p> <p>su necessità</p>
CE 05	QUADRO RIFASAMENTO AUTOMATICO		
		<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>CE 05 01 Ispezione specialistica con controllo generale dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 05 02 Ispezione specialistica con controllo approfondito dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 05 03 Verifica della continuità del collegamento all'impianto di terra dei conduttori di protezione</p> <p>CE 05 04 Verifica della taratura delle protezioni in generale contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti</p> <p>CE 05 05 Verifica della capacità dei condensatori mediante misura della corrente nominale</p> <p>CE 05 06 Verifica del funzionamento mediante manovra di apertura e di chiusura dei contattori</p> <p>CE 05 07 Verifica del funzionamento delle apparecchiature ausiliarie (centrale inserzione condensatori, lampade segnalazioni, pulsanti, selettori, relè)</p> <p>CE 05 08 Pulizia del nucleo magnetico e pulizia di carattere generale compreso condensatori, contattori, connessioni</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone</p> <p>CE05R Sostituzione di fusibili, lampade di segnalazioni non efficienti, targhette</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>CE06R Sostituzione di contattori, condensatori, relè, strumenti di misura, fusibili di potenza ed apparecchiature non efficienti</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Annuale</p> <p>Semestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Annuale</p> <p>Annuale</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p>

CE 06	QUADRO RIFASAMENTO FISSO MANUALE		
		<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>CE 06 01 Ispezione specialistica con controllo generale dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 06 02 Ispezione specialistica con controllo approfondito dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 06 03 Verifica della continuità del collegamento all'impianto di terra dei conduttori di protezione</p> <p>CE 06 04 Verifica delle protezioni in generale contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti</p> <p>CE 06 05 Verifica della capacità dei condensatori mediante misura della corrente nominale</p> <p>CE 06 06 Pulizia del nucleo magnetico e pulizia di carattere generale compreso condensatori e relative connessioni</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone</p> <p>CE05R Sostituzione di fusibili, lampade di segnalazioni non efficienti, targhette</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>CE06R Sostituzione di contattori, condensatori, fusibili di potenza ed apparecchiature non efficienti</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Annuale</p> <p>Semestrale</p> <p>Annuale</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p>
CE 07	SOCCORRITORE CIRCUITI AUSILIARI		
		<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>CE 07 01 Ispezione specialistica con controllo generale dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 07 02 Ispezione specialistica con controllo approfondito dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza</p> <p>CE 07 03 Verifica della continuità del collegamento all'impianto di terra dei conduttori di protezione</p> <p>CE 07 04 Verifica della taratura delle protezioni in generale contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti</p> <p>CE 07 05 Verifica del funzionamento, dell'apparecchiature caricabatterie dei servizi ausiliari di cabina</p> <p>CE 07 06 Pulizia completa dell'apparecchiatura con controllo e serraggio delle connessioni</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone</p> <p>CE05R Sostituzione di fusibili, lampade di segnalazioni non efficienti, targhette</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>CE07R Sostituzione di strumenti di misura, fusibili di potenza, batterie ed apparecchiature non efficienti</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Annuale</p> <p>Mensile</p> <p>Annuale</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p>

CE 08		QGBT - ARMADIO CON INTERRUTTORI SCATOLATI	
		Operazioni di manutenzione programmata	
CE 08 01		Ispezione specialistica con controllo generale dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza	Alla consegna
CE 08 02		Ispezione specialistica con controllo approfondito dell'integrità delle apparecchiature e loro efficienza	Trimestrale
CE 08 03		Verifica esistenza targa del quadro, delle targhette su ogni interruttore, e sulle linee in partenza	Annuale
CE 08 04		Verifica della taratura delle protezioni contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti, con eventuale regolazione	Semestrale
CE 08 05		Valutazione ed eventuale misura della temperatura nelle condizioni di esercizio	Annuale
CE 08 06		Verifica del funzionamento degli interruttori mediante manovre di apertura e chiusura a vuoto ed in esercizio, verifica della presenza di tracce di carbonizzazione e incrinature sulle camere d'arco, verifica dello stato dei contatti elettrici	Semestrale
CE 08 07		Verifica del funzionamento di eventuali blocchi elettrici e/o meccanici	Semestrale
CE 08 08		Controllo morsettiere, verifica del serraggio delle connessioni di potenza e dei circuiti ausiliari	Annuale
CE 08 09		Controllo efficienza circuiti ausiliari di comando, segnalazione e allarme (relè, bobine di sgancio, contattori, orologi)	Semestrale
CE 08 10		Verifica e controllo integrità fusibili e lampade di segnalazione (con reintegro delle scorte)	Semestrale
CE 08 11		Verifica della continuità dei conduttori di protezione	Annuale
CE 08 12		Pulizia generale e lubrificazione delle parti di scorrimento	Annuale
CE 08 13		Controllo rispondenza dello schema elettrico in dotazione alla situazione attuale	Annuale
		Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
CE08R		Sostituzione di fusibili, lampade di segnalazioni non efficienti, targhette	su necessità
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
CE09R		Sostituzione di strumenti di misura, fusibili di potenza, relè, contattori non efficienti	su necessità
CE 09		LOCALE CABINA ELETTRICA	
		Operazioni di manutenzione programmata	
CE 09 01		Pulizia generale locale e prese di aerazione con aspirapolvere; pulizia di comparti, cunicoli, fosse dell'olio eliminando polvere e ragnatele da isolatori, morsettiere, protezioni	Semestrale
CE 09 02		Verifica presenza ed integrità segnaletica di sicurezza, componenti antinfortunistici, cartelli monitori e schema elettrico sottovetro	Annuale
CE 09 03		Verifica del buon funzionamento di serramenti e serrature, della integrità delle barriere, dei coperchi dei cunicoli, della presenza e leggibilità della cartellonistica di sicurezza, istruzioni d'uso, ecc	Annuale

CE 09 04	Controllo dell'impianto equipotenziale e di messa terra, con verifica dell'integrità dei conduttori, serraggio delle connessioni, compreso eventuale pulizia con disossidante e ripristino di idonea protezione	Semestrale
CE 09 05	Verifica dell'impianto di illuminazione normale e di emergenza; verifica delle sorgenti ausiliarie, eventuale rabbocco dell'elettrolita, operazioni di scarica e ricarica a fondo, ecc.	Semestrale
Operazioni di manutenzione riparativa extra canone		
CE09R	Sostituzione di elementi di apparecchi illuminanti non efficienti	su necessità
CE09.1R	Sostituzione di cartelli, maniglie, accessori	su necessità

IE 01	QUADRO ELETTRICO GENERALE CONSEGNA IN BT	
Operazioni di manutenzione programmata		
IE 01 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IE 01 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IE 01 03	Verifica del funzionamento degli interruttori mediante manovre di apertura e chiusura a vuoto ed in esercizio, verifica della presenza di tracce di carbonizzazione e incrinature sulle camere d'arco, verifica dello stato dei contatti elettrici	Trimestrale
IE 01 04	Verifica esistenza targa del quadro, delle targhette su ogni interruttore, e sulle linee in partenza	Annuale
IE 01 05	Verifica della taratura delle protezioni contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti, con eventuale regolazione	Semestrale
IE 01 06	Verifica del funzionamento di eventuali blocchi elettrici e/o meccanici	Semestrale
IE 01 07	Controllo morsettiere, verifica del serraggio delle connessioni di potenza e dei circuiti ausiliari	Annuale
IE 01 08	Controllo efficienza circuiti ausiliari di comando, segnalazione e allarme (relè, bobine di sgancio, contattori, orologi)	Semestrale
IE 01 09	Verifica e controllo integrità fusibili e lampade di segnalazione (con reintegro delle scorte)	Semestrale
IE 01 10	Verifica della continuità dei conduttori di protezione	Annuale
IE 01 11	Pulizia generale e lubrificazione delle parti di scorrimento	Annuale
IE 01 12	Controllo rispondenza dello schema elettrico in dotazione alla situazione attuale	Annuale
Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone		
IER01	Sostituzione di lampade spia, fusibili e morsettiere danneggiate	su necessità
Operazioni di manutenzione riparativa extra canone		
IER02	Sostituzione di interruttori magnetotermici e/o differenziali non perfettamente funzionanti	su necessità

IE 09	QUADRI ELETTRICI DI PIANO E ZONA	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IE 09 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IE 09 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IE 09 03	Verifica esistenza targa del quadro, delle targhette su ogni interruttore, e sulle linee in partenza	Annuale
IE 09 04	Verifica della taratura delle protezioni contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti, con eventuale regolazione	Semestrale
IE 09 05	Controllo morsettiere, verifica del serraggio delle connessioni di potenza e dei circuiti ausiliari	Annuale
IE 09 06	Controllo efficienza circuiti ausiliari di comando, segnalazione e allarme (relè, bobine di sgancio, contattori, orologi)	Semestrale
IE 09 07	Verifica e controllo integrità fusibili e lampade di segnalazione (con reintegro delle scorte)	Semestrale
IE 09 08	Verifica della continuità dei conduttori di protezione	Annuale
IE 09 09	Pulizia generale e lubrificazione delle parti di scorrimento	Annuale
IE 09 10	Controllo rispondenza dello schema elettrico in dotazione alla situazione attuale	Annuale
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
IER01	Sostituzione di lampade spia, fusibili e morsettiere danneggiate	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IER02	Sostituzione di interruttori magnetotermici e/o differenziali non perfettamente funzionanti	su necessità
IE 12	RETE DI DISTRIBUZIONE PRIMARIA	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IE 12 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IE 12 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IE 12 03	Accurata ispezione di cunicoli, canali, passerelle con serraggio della bulloneria di assiemaggio e livellamento delle sospensioni e ripresa dei rivestimenti protettivi con eventuale verniciatura	Annuale

	IE 12 04	Verifica corretta posa dei conduttori nelle canalizzazioni, verifica della corretta colorazione dei cavi e controllo dello stato di conservazione degli isolanti	Annuale
	IE 12 05	Verifica della temperatura esterna dei cavi di potenza	Annuale
	IE 12 06	Verifica pressacavi e raccordi alle scatole/cassette di derivazione	Annuale
	IE 12 07	Verifica della caduta di tensione a campione	Annuale
	IE 12 08	Prova di isolamento fra le fasi e verso massa e verifica della continuità dei conduttori di protezione	Annuale
		Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
	IE12R01	Sostituzione di fascette, morsettiere danneggiate o in stato di cattiva conservazione, ripristino di coperchi mancanti, ripristino di isolamento dei cavi sprovvisi	su necessità
IE 15		PRESE DI FORZA MOTRICE	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	IE 15 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
	IE 15 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
	IE15R01	Sostituzione di parti deteriorate quali morsetti, placche, frutti e fusibili	su necessità
	IE15R03	Controllo morsetti e serraggio delle connessioni	su necessità
IE 18		APPARECCHI ILLUMINANTI	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	IE 18 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
	IE 18 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
		Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
	IE18R02	Sostituzione dei subcomponenti deteriorati (portalampade, starter, condensatori di rifasamento, fusibili, ecc.)	su necessità
	IE18R03	Sostituzione di lampade incandescenza, alogena, FLC, fluorescente	su necessità
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
	IE 18R03	Accurata pulizia interna ed esterna dell'apparecchio	su necessità
	IE18R04	Controllo del cablaggio e serraggio delle connessioni. Sostituzione dei pezzi deteriorati quali riflettori e rifrattori, schermi, parabole, supporti, tiges, borchie	su necessità
	IE18R05	Sostituzione condensatori di rifasamento, reattori, accenditori, ecc.	su necessità

IE 21	APPARECCHI AUTONOMI PER ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA		
		<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>IE 21 01 Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento</p> <p>IE 21 02 Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione</p> <p>IE 21 03 Verifica regolare accensione con simulazione della mancanza di rete, scarica della batteria ed annotazione del tempo di scarica e successiva ricarica</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>IE21R01 Controllo del cablaggio e serraggio delle connessioni e, se non più efficiente, sostituzione dell'intero apparecchio illuminante;</p> <p>IE21R02 Sostituzione accumulatori</p> <p>IE 21R04 Accurata pulizia interna ed esterna dell'apparecchio</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone</p> <p>IE21R03 Sostituzione lampade fluorescente di qualsiasi tipo, portalampade e fusibili</p>	<p>Alla consegna</p> <p>mensile</p> <p>trimestrale</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p>
IE 23	IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE ESTERNA (COMPRESA LA GALLERIA CARACCILO) E INSEGNA		
		<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>IE 23 01 Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento</p> <p>IE 23 02 Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione</p> <p>IE 23 03 Controllo dei fusibili con eventuale reintegro delle scorte</p> <p>IE 23 04 Verifica del sistema di accensione e spegnimento automatico (orologio, crepuscolare o timer) con eventuale ritaratura e/o programmazione</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone</p> <p>IE18R02 Sostituzione dei subcomponenti deteriorati (fusibili)</p> <p>IE18R04 Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>IE18R05 Controllo del cablaggio e serraggio delle connessioni, sostituzione condensatori di rifasamento, reattori, accenditori, ecc.</p> <p>IE23R03 Sostituzione delle lampade a vapori, a ioduri metallici, ecc.</p>	<p>Alla consegna</p> <p>Trimestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Semestrale</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p>

IE 25	IMPIANTO DI MESSA A TERRA		
	Operazioni di manutenzione programmata		
IE 25 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna	
IE 25 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Annuale	
IE 25 03	Verifica della continuità dei conduttori di protezione e dei conduttori equipotenziali sia principali che secondari	Annuale	
IE 25 04	Verifica dello stato di conservazione dei conduttori in partenza dai nodi equipotenziali principali (posti nei quadri elettrici) e da quelli supplementari (ove presenti), con serraggio delle connessioni	Annuale	
IE 25 05	Verifica del corretto impiego dei colori nei conduttori di protezione aggiunti in seguito	Annuale	
IE 25 06	Ove possibile, pulizia e serraggio delle connessioni dei dispersori, con ingrassaggio, con pasta neutralizzante e conduttrice, nei punti necessari	Annuale	
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone		
IE25R01	Ripristino di chiusini, targhette e cartelli di segnalazione, morsetti, capicorda, spandenti danneggiati o deteriorati	su necessità	
IE25R02	Assistenza tecnica in occasione di visite ispettive di organi di controllo (A.S.L. ex I.S.P.E.S.L. e Organismi Notificati)	su necessità	

2. Impianti di climatizzazione - Piano di Manutenzione

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI (INDICATIVA E NON ESAUSTIVA)		
N.B. – prevedere per la sanificazione un prodotto registrato al Ministero della Sanità (es. LEIQUAT 10)		
Codice	Servizio di manutenzione Impianti di Climatizzazione	Periodicità
R7.1	TERMOSTATI	
	Operazioni di manutenzione programmata	
R7 01	Controllo ed eventuale taratura	Trimestrale
R7 02	Controllo e prova di funzionamento	Trimestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
R7R 01	Riparazione o sostituzione di organi ed apparecchiature che dovessero palesare anomalie di funzionamento	su necessità
R10	APPARECCHI DI REGOLAZIONE AUTOMATICA REMOTIZZATA	
	Operazioni di manutenzione programmata	
R10 03	Taratura ed impostazione dei parametri di termoregolazione - audit alla pianificazione della sostituzione dei sistemi che presentano maggiori criticità	Semestrale e su necessità
R00020	Lubrificazione degli steli delle valvole a sede ed otturatore e dei perni delle valvole a settore.	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
R10R 01	Sostituzione di elementi non funzionanti	su necessità
R15	RETE DI DISTRIBUZIONE E COIBENTAZIONI	
	Operazioni di manutenzione programmata	
R15 01	Verifica stato generale tubazioni, raccordi e controllo integrità coibentazioni.	Annuale
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
R15R01	Ripristino dei rivestimenti isolanti deteriorati o comunque rimossi (piccole tratte)	su necessità
R16.1	QUADRO ELETTRICO DI POTENZA	
	Operazioni di manutenzione programmata	
R161 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
R161 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
R161 03	Verifica esistenza targa del quadro, delle targhette su ogni interruttore, e sulle linee in partenza	Annuale
R161 04	Verifica della taratura delle protezioni contro i sovraccarichi ed i cortocircuiti, con eventuale regolazione	Semestrale
R161 05	Verifica del funzionamento degli interruttori mediante manovre di apertura e chiusura a vuoto ed in esercizio, verifica della presenza di tracce di carbonizzazione e incrinature sulle camere d'arco, verifica dello stato dei contatti elettrici	Semestrale
R161 07	Controllo morsettiere, verifica del serraggio delle connessioni di potenza e dei circuiti ausiliari	Annuale
R161 08	Controllo efficienza circuiti ausiliari di comando, segnalazione e allarme (relè, bobine di sgancio, contattori, orologi)	Semestrale

	R16R01	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone Sostituzione di lampade spia, fusibili e morsettiere danneggiate	su necessità
	R16R02	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Sostituzione di interruttori magnetotermici e/o differenziali non perfettamente funzionanti	su necessità
R16.3		IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE	
	R163 01	Operazioni di manutenzione programmata Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
	R163 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
	R163 03	Accurata pulizia interna ed esterna degli apparecchi	su necessità
	R163 04	Controllo del cablaggio e serraggio delle connessioni	su necessità
	R163 05	Controllo dei fusibili con eventuale reintegro delle scorte	Annuale
	R16R04	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone Sostituzione dei sub componenti deteriorati (starter, condensatori, reattori, accenditori, fusibili, ecc.)	su necessità
	R16R05	Sostituzione sensori, tubi fluorescenti, portalampade	su necessità
R82		BOLLITORE DI ACCUMULO PER PRODUZIONE A.C.S.	
	R82 01	Operazioni di manutenzione programmata Pulizia involucro	su necessità
	R82 02	Verifica e controllo dei sistemi di sicurezza	Semestrale
	R82R	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone Mantenimento del regolare funzionamento del bollitore	su necessità
R78		PULSANTE DI EMERGENZA	
	R7801	Operazioni di manutenzione programmata Controllo integrità, conformità ed efficienza.	Semestrale
	R7801R1	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Sostituzione dispositivo guasto	su necessità
		APPARECCHI SCALDANTI	
R12		Elementi Terminali	
	R12 02	Operazioni di manutenzione programmata Pulizia della lanugine tra le alette delle batterie e dei radiatori e pulizia esterna	su necessità
	R12 06	Verifica regolarità di funzionamento con eventuale sfogo di aria e prove strumentali sulla temperatura raggiunta in condizioni di esercizio	Annuale
	R12 07	Verifica regolarità di funzionamento e pulizia attraverso soffiatura dei riscaldatori elettrici (termoconvettori)	su necessità
	R12R	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Sostituzione dei componenti non riparabili quali valvole, detentori ed attacchi, cuscinetti dei motori,	su necessità
	R13R	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone Sostituzione filtri	su necessità

R31	Unità interne termoventilanti, fan-coils, split e multisplit - Caldo/freddo	
	<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>R31 01 Controllo stato d'uso, conservazione e funzionamento</p> <p>R31 02 Pulizia interna ed esterna</p> <p>R31 03 Sostituzione filtri non rigenerabili</p> <p>R31 04 Verifica parametri funzionamento/regolazione e taratura strumentazione</p> <p>R31 05 Controllo efficienza ed integrità sistema di fissaggio, organi meccanici di movimento e trasmissione e verifica presenza di rumori o vibrazioni anomale</p> <p>R31 06 Lubrificazione e/o ingrassaggio serranda/e di presa d'aria esterna e/o di circolo e cuscinetti ventilatore</p> <p>R31 07 Lavaggio chimico della vasca raccolta acqua di condensa compresa la sanificazione con prodotti specifici quali: Leiquat 10 (Disinfettante germicida), Alcalite (detergente alcalino) e Decalcit (detergente)</p> <p>R31 08 Pulizia dei ventilatore con prodotti specifici quali: Alcalite (detergente alcalino) e Decalcit (detergente)</p> <p>R31 09 Pulizia dei filtri attraverso soffiatura e lavaggio sino a completa rigenerazione compresa la sanificazione con prodotti Leiquat 10 (Disinfettante germicida), Alcalite (detergente alcalino) e Decalcit (detergente)</p> <p>R31 09 Pulizia batterie di scambio attraverso soffiatura e/o spazzolatura compresa la sanificazione con prodotti Leiquat 10 (Disinfettante germicida), Alcalite (detergente alcalino) e Decalcit (detergente)</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone</p> <p>R31 R1 Eventuale sostituzione dei componenti elettrici non riparabili</p> <p>R31 R2 Eventuale sostituzione del materiale fonoassorbente</p> <p>R31 R3 Eventuale sostituzione delle parti deteriorate degli organi di comando</p> <p>R31 R4 Eventuale sostituzione strumentazione dell'unità termoventilante</p> <p>Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone</p> <p>C100 R2 Sostituzione filtri</p>	<p>Mensile</p> <p>Mensile</p> <p>su necessità</p> <p>Trimestrale</p> <p>Trimestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Al cambio stagione e comunque trimestrale</p> <p>su necessità</p> <p>Mensile</p> <p>Bimestrale</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p>
	CONDIZIONATORI AUTONOMI CALDO E/O FREDDO	
C1.2	Unità esterne VRV, ROOF-TOP, Motocondensanti, Split ecc.	
	<p>Operazioni di manutenzione programmata</p> <p>C100 Pulizia dello scambiatore di calore. In presenza di formazioni resistenti, si provvederà ad una pulizia mediante spruzzamento di preparato chimico emolliente e successivo lavaggio e risciacquatura finale con acqua.</p> <p>C103 Pulizia generale della macchina</p> <p>C104 Controllo della rumorosità</p> <p>C105 Verifica dell'efficienza del/i ventilatore/i, loro assorbimento elettrico, controllo e taratura delle protezioni elettriche e meccaniche.</p> <p>C107 Controllo dei collegamenti e delle connessioni</p> <p>C108 Verifica funzionalità dispositivi di sicurezza e controllo (Centralizzatori e/o pannelli di comando e/o telecomandi)</p> <p>C111 Controllo quadro di macchina e linee elettriche con serraggio dei morsetti, pulizia dei contatti mobili e fissi</p>	<p>Quadrimestrale</p> <p>Annuale</p> <p>Mensile</p> <p>su necessità</p> <p>su necessità</p> <p>Mensile</p> <p>Semestrale</p>

	C112	Compilazione libretto di impianto con obbligo di inserimento online sul C.I.T. (Catasto Impianti Termici).	
	C113	Controllo efficienza energetica (periodicità annuale) Predisposizione bollettino in base alla potenza installata da consegnare ad ACI Progei e successivo invio ad Ente preposto (periodicità a secondo della potenza installata)	
	C100 R1	Dichiarazione F-Gas – Compilazione registro apparecchiature – Registrazione su sito ISPRA – Controlli perdite – Invio delle manutenzioni effettuate al sito ISPRA	Annuali - entro il 31 maggio di ogni anno
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Eventuale sostituzione in caso di deterioramento di componenti elettrici e meccanici, carica gas refrigerante.	su necessità
C72		Unità di trattamento aria, VAM, HRV	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	C7201	Pulizia interna ed esterna unità	Quadrimestrale
	C7202	Verifica di funzionamento ed eventuali interventi a: motori elettrici, ventilatori, tensioni cinghie, antivibranti, scarico condensa, tenuta aria, isolamenti e coibentazioni, tubazioni, saracinesche e rubinetti, termostati.	Trimestrali
	C7203	Sugli umidificatori controllo adduzione idrica, linea di carico, distributori acqua e/ o vapore, cilindro, linee elettriche e stato dei decalcificatori compreso il reintegro dei sali sui filtri decalcificatori	Mensile
	C7204	Pulizia dei filtri attraverso soffiatura e lavaggio sino a completa rigenerazione	Mensile
	C7205	Pulizia batterie acqua e/o elettriche attraverso soffiatura e/o spazzolatura	Trimestrale
	C7206	Sanificazione della vasca di raccolta attraverso prodotti specifici	Trimestrale
	C7207	Verifica funzionalità e pulizia serrande deviatrici di flusso	Trimestrale
	C7208	Verifica funzionamento presso stati	Quadrimestrale
	C7209	Verifica degli assorbimenti elettrici, controllo e taratura delle protezioni elettriche.	Quadrimestrale
	C7210	Controllo dei collegamenti e delle connessioni	Quadrimestrale
	C7211	Verifica funzionalità dispositivi di sicurezza e controllo (Centralizzatori e/o pannelli di comando e/o telecomandi)	Mensile
	C7212	Controllo quadro di macchina e linee elettriche con serraggio dei morsetti, pulizia dei contatti mobili e fissi	Semestrale
	C7213	Nel caso dei recuperatori d'aria bisognerà procedere all'estrazione dei filtri dell'aria dalle guide e pulizia degli stessi con acqua e detersivo, sino alla completa rigenerazione. Il riposizionamento degli stessi all'interno dell'unità avverrà solamente ad asciugatura completata.	Mensile
	C7214	Rimozione del pacco di scambio e pulizia mediante aspirazione, rimontaggio e verifica della completa funzionalità.	Semestrale
	C7215	Sostituzione filtri e nel caso dei recuperatori di calore prevedere la sostituzione del pacco di scambio con ricambi originali (quando l'efficienza scende al disotto del 55%)	su necessità al massimo biennale
	C100 R1	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Eventuale sostituzione in caso di deterioramento di componenti elettrici e meccanici. Sugli umidificatori sostituzione del cilindro, del pressostato sulle canalizzazioni e della valvola di carico	su necessità

C73	Sistemi di estrazione aria centralizzati e/o singoli	
	Operazioni di manutenzione programmata	
C7301	Pulizia dell'apparecchiatura	Quadrimestrale
C7202	Verifica di funzionamento ed eventuali interventi a: motori elettrici, ventilatori, tensioni cinghie, antivibranti, tenuta aria.	Trimestrali
C7203	Verifica degli assorbimenti elettrici, controllo e taratura delle protezioni elettriche.	Quadrimestrale
C7204	Controllo dei collegamenti e delle connessioni	Quadrimestrale
C7205	Verifica funzionalità dispositivi di sicurezza e controllo (orologi temporizzatori)	Mensile
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
C100 R1	Eventuale sostituzione in caso di deterioramento di componenti elettrici e meccanici	su necessità
C74	Canalizzazioni e terminali aria	
	Operazioni di manutenzione programmata	
C7401	Pulizia delle bocchette tutte (prese aria, estrazione, bocchette di mandata, bocchette di ripresa, valvole di ventilazione griglie di transito ecc.)	su necessità
C7402	Verifica di tenuta delle canalizzazioni tutte (lamiera tessuto ecc.)	Semestrale
C7403	Regolazione alette	su necessità
C7404	Pulizia meccanica e sanificazione dei sistemi aeraulici presenti (condotte dell'aria, ventilatori tutti, batterie di scambio unità interne ed esterne, pareti interne VAM e HRV) compresa la sostituzione dei tubi flessibili, delle prove microbiologiche necessarie provenienti dall'aria dell'impianto e dalle superfici interne dell'impianto (carica batterica psicofila, mesofila, micetica) e delle polveri presenti all'interno dell'impianto. Con rilascio del certificato di conformità del processo	Ogni due anni
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
C100 R1	Eventuale sostituzione in caso di deterioramento dei componenti meccanici (flangia, valvola di regolazione flusso)	su necessità

Si precisa che la manutenzione ordinaria deve prevedere la pulizia e sanificazione delle varie componenti interne ed esterne dell'impianto, es:

- lavaggio Filtri (es. con pulitore *Sanifos*);
- pulizia della batteria di scambio termico, utilizzando prodotti chimici specifici; (es. *Alcalite-Sanifos – Decalcit*);
- rimozione meccanica degli eventuali ossidi presenti (eliminazione della ruggine presente e applicazione di polimero teso a rendere inerte e bloccare il processo ossidativo);
- pulizia della vasca di raccolta condensa con prodotti specifici; (es. *Alcalite – Decalcit*);
- verifica linea di scarico condensa compresa la disostruzione e la pulizia eventuale del tubo di drenaggio condensa;
- risciacquo delle superfici trattate;
- disinfezione delle batterie di scambio termico con disinfettante a base di benzalconio cloruro (es. *Leiquat 10*), registrato al Ministero della Sanità.

Si precisa, altresì, che la manutenzione degli impianti aeraulici comprende, oltre alla manutenzione ordinaria di tutte le relative componenti, anche l'ispezione annuale, visiva, dei canali e l'eventuale pulizia. Ove necessitassero una video-ispezione dei canali, le analisi chimiche da parte di un laboratorio accreditato e la pulizia/sanificazione di tutto l'impianto l'Aggiudicatario dovrà redigere apposita offerta economica (attività extra canone).

3. Impianti speciali - Piano di Manutenzione

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI (INDICATIVA E NON ESAUSTIVA)		
Codice	Servizio di manutenzione impianti speciali	Periodicità
IES 01	IMPIANTO TELEFONICO	
	Operazioni di manutenzione programmata e riparativa compresa nel canone	
IES 01 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 01 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IES 01 03	Verifica dei parametri elettrici di alimentazione della centrale telefonica e suoi apparati	Annuale
IES 01 04	Verifica dell'integrità dei cavi di collegamento degli apparecchi telefonici alla presa relativa	Semestrale
IES 01 05	Servizio di assistenza tecnica ad operatori tecnici addetti alla gestione delle centrali telefoniche Nortel Telecom, comprese le attività ai permutatori ed eventuali attività correlate per spostamento e/c implementazioni, nuova plaggatura dei cavi danneggiati e, se necessario sostituzione degli stessi (di qualsiasi tipologia e lunghezza fino a 3 m), verifica presa di connessione (RJ45) Cat. 5 BICC - Brand REX (Millennium) e ove necessario la relativa sostituzione con presa IDENTICA;	su necessità
IES 01 06	Servizio di assistenza tecnica per sistemazione cavi	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IESR01.1	Attività come sopra ma correlate ad interventi di consistenti, come ad esempio la modifica logistica e/o la ristrutturazione e/o la modifica degli ambienti e/o degli impianti.	su necessità
IES 02	RETE LAN (cablaggio strutturato)	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IES 02 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 02 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IES 02 03	Verifica dell'integrità dei cavi di collegamento degli apparati (PC, stampanti di rete, ecc.) alla presa relativa e sistemazione cavi	Trimestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
IESR02	Nuova attestazione dei cavi danneggiati e, se necessario sostituzione degli stessi (di qualsiasi tipologia e lunghezza fino a 3 m), verifica presa di connessione (RJ45) Cat. 5 BICC - Brand REX (Millennium) e ove necessario la relativa sostituzione con presa IDENTICA;	su necessità
IESR03	Prestazione d'opera e fornitura di patch cord UTP Cat. 5 (lunghezza fino a 3 m) per le modifiche alle permutazioni nei rack di piano o al permutatore principale (centro stella) allorquando si rende necessario spostare apparati informatici di P.d.L. (PC, Stampanti, ecc.);	su necessità

		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Attività come sopra ma correlate ad interventi di consistenti, come ad esempio la modifica logistica e/o la ristrutturazione e/o la modifica degli ambienti e/o degli impianti.	su necessità
IES 03		IMPIANTO CITOFONICO/VIDEOCITOFONICO	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	IES 03 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
	IES 03 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
	IES 03 03	Verifica usura collegamenti flessibili	Semestrale
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
	IESR02	Sostituzione di campanelli, suonerie, alimentatori e trasformatori non funzionanti	su necessità
		Operazioni di manutenzione riparativa comprese nel canone	
	IESR03	Nuova plaggatura dei cavi flessibili/spiralati danneggiati e, se necessario sostituzione degli stessi (di qualsiasi tipologia e lunghezza)	su necessità
IES 19		CENTRALE ANTINTRUSIONE	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	IES 19 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
	IES 19 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Mensile
	IES 19 03	Verifica efficienza batteria della centrale con controllo della ricarica a mezzo amperometro	Semestrale
	IES 19 04	Verifica efficienza dell'alimentatore di rete della centrale e dei livelli di tensione di ingresso e di uscita, effettuate con relativo strumento	Semestrale
	IES 19 05	Controllo funzionalità ed efficienza della suoneria di centrale e delle segnalazioni luminose	Semestrale
	IES 19 06	Simulazione di intervento per falso contatto con serraggio delle connessioni e pulizia contatti ossidati	Semestrale
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
	IESR19	Riparazione di batterie, schede elettroniche, segnalazioni con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente	su necessità
	IESR19.1	Riprogrammazione ed aggiornamento di centraline di rivelazione	su necessità

IES 21	RIVELATORE VOLUMETRICO	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IES 21 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 21 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IES 21 03	Prova di funzionamento dei rivelatori con simulazione e verifica della soglia di taratura standard della sensibilità	su necessità
IES 21 04	Pulizia delle apparecchiature con controllo del sistema di fissaggio, controllo morsettiere e serraggio	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IESR21	Riparazione di rivelatori con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente	su necessità
IES 29	IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA (TVCC)	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IES 29 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 29 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IES 29 03	Verifica funzionale delle apparecchiature con eventuale ripristino delle regolazioni	Semestrale
IES 29 04	Verifica integrità e fissaggio di staffe, brandeggi, illuminatori delle telecamere	su necessità
IES 29 05	Pulizia generale dei componenti ed in particolare degli apparati ottici e di ripresa	su necessità
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IESR29	Sostituzione di apparti guasti ed accessori di completamento	su necessità

4. Impianto idrico sanitario - Piano di Manutenzione

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI (INDICATIVA E NON ESAUSTIVA)

Codice	IMPIANTO IDRICO-SANITARIO	Periodicità
ID100	Allacciamento	
ID 100 01	<p>Operazioni di manutenzione programmata Verifica funzionalità sistemi erogazione</p>	Semestrale
ID100R	<p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Mantenimento del regolare funzionamento degli impianti di adduzione acqua con sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, di ogni tipo di rubinetti, saracinesche, galleggianti o batterie per cassette di scarico, nonché quella di tutti i raccordi esterni alle tubazioni di adduzione come cannuce anche flessibili e tubi vaso-muro</p>	su necessità
ID200	Rete di distribuzione e centrali idriche	
ID 200 01	<p>Operazioni di manutenzione programmata Verifica funzionalità apparecchiature di distribuzione, serbatoi di accumulo, galleggianti, pompe idrauliche di pressurizzazione, sistema di clorazione acqua (rabbocco cloro), pompa dosatrice elettronica, contatore emettitore di impulsi e servomeccanismi vari</p>	Mensile
ID 200 02	<p>Svuotamento dei serbatoi di accumulo e lavaggio con opportuni disinfettanti, operazione questa che dovrà essere effettuata sotto il controllo di personale esperto. L'acqua in uscita dal serbatoio sanificato dovrà presentare una concentrazione di cloro residuo max di 0.2 mg/l. Rilascio analisi e del certificato relativo.</p>	Annuale
ID200 05	<p>Controllo manometri dei vasi di espansione installati sugli autoclave e ripristino della pressurizzazione ove necessario</p>	su necessità
ID200R	<p>Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Mantenimento del regolare funzionamento di rete di distribuzione acqua mediante la riparazione, ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili, pompe, di ogni tipo di rubinetti, saracinesche, galleggianti o batterie per cassette di scarico, nonché quella di tutti i raccordi esterni alle tubazioni di adduzione come cannuce, anche flessibili, e tubi di raccordo vaso-muro</p>	su necessità

R240		Bollitori Elettrici (Boiler)	
	R240 01 R240 02 R240 04	Operazioni di manutenzione programmata Controllo integrità, conformità ed efficienza Controllo morsettiera e serraggio Verifica integrità raccordi all'impianto idrico	Quadrimestrale Quadrimestrale Quadrimestrale
	R240R	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Mantenimento del regolare funzionamento dei bollitori elettrici mediante la riparazione con la sostituzione di termostato e/o resistenza, ovvero la sostituzione nel caso in cui il serbatoio presentasse delle perdite	su necessità
ID101		Apparecchi sanitari e rubinetteria (lavabi/pilozzi, bidet)	
	ID101 01	Operazioni di manutenzione programmata Controllo stato apparecchi idrosanitari, compresa la sostituzione dei raccordi flessibili, delle guarnizioni, dei filtri rompigitto (ove necessario).	Mensile
	ID101R	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Mantenimento del regolare funzionamento di lavabi ed accessori interni mediante la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili.	su necessità
ID102		Apparecchi sanitari e rubinetteria	
	ID102 01	Operazioni di manutenzione programmata Controllo stato apparecchi idrosanitari, compresa la sostituzione dei raccordi flessibili, delle guarnizioni, dei filtri rompigitto (ove necessario).	Bimestrale
	ID102R	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Mantenimento del regolare funzionamento di lavabo, water ed accessori interni, compreso i sostegni tubolari, il pulsante a tirante per allarme, la doccia ed il relativo flessibile, degli spazzolini pulisci vaso, di tavolette coprivaso, mediante la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili	su necessità
ID103		Apparecchi sanitari e rubinetteria (water ed orinatoi)	
	ID103 01	Operazioni di manutenzione programmata Controllo stato apparecchi idrosanitari, compresa la sostituzione della guarnizioni di tenuta del tubo di scarico (ove necessario).	Bimestrale
	ID103R	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone Mantenimento del regolare funzionamento di sanitari ed accessori interni mediante la riparazione ovvero la sostituzione in tutti i casi in cui i componenti non risultino più riparabili (tavolette coprivaso, spazzolini pulisci vaso, pulsanti Catis, o similari, galleggiante cassetta di scarico, ecc.)	su necessità

IS100		Impianto trattamento acque bianche e nere - Colonne di scarico	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	IS100 01	Verifica integrità, tubazioni, giunzioni, ancoraggio e buon funzionamento	Trimestrale
	IS100 02	Verifica deflusso delle acque piovane ed eventuale disostruzione elementi otturati compresa la sostituzione delle gabbiette para foglie pluviali	Trimestrale
	IS100 03	Pulizia degli elementi compreso mezzi, attrezzature e la raccolta e lo smaltimento dei materiali rimossi	Trimestrale
	IS100 04	Disostruzioni di vasi igienici, orinatoi, lavabi, lavabi a canale, bidet, lavelli, scatole sifonate, gabbiette para foglie pluviali	su necessità
	IS100 05	Verifica funzionamento pompe di rilancio liquami/acque meteoriche posizionate nel garage di Piazza indipendenza su via Marsala e su Via Magenta	Trimestrale
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
	IS100R	Mantenimento del regolare funzionamento di impianto di scarico di acque bianche e nere mediante l'utilizzo di apparecchiature video per l'ispezione, la verifica del corretto funzionamento delle pompe di rilancio liquami/acque meteoriche, l'eventuale intervento dell'auto spurgo, compresa la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui non risultino più riparabili, delle tubazioni, dei sifoni delle staffe di sostegno e delle scatole sifonate nonché quella di tutti i raccordi alle tubazioni di scarico	su necessità
IS101		Impianto trattamento acque bianche e nere - Fognature	
		Operazioni di manutenzione programmata	
	IS101 01	Verifica funzionalità pompe sollevamento	Trimestrale
	IS101 02	Controllo corretto sviluppo fanghi attivi	Trimestrale
	IS101 03	Verifica durezza chimica acqua in uscita	Trimestrale
	IS101 04	Verifica funzionalità insufflazione aria	Trimestrale
	IS101 05	Asportazione rifiuti solidi da griglie	Trimestrale
		Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
	IS101R	Mantenimento del regolare funzionamento di impianto di scarico di acque bianche e nere mediante l'utilizzo di apparecchiature video per l'ispezione, l'eventuale intervento dell'auto spurgo, compresa la riparazione ovvero la sostituzione, in tutti i casi in cui non risultino più riparabili, delle tubazioni, dei sifoni delle staffe di sostegno e delle scatole sifonate nonché quella di tutti i raccordi alle tubazioni di scarico	su necessità

Si precisa, inoltre, che sono comprese nella manutenzione programmata a canone le attività necessarie per la prevenzione della legionellosi, ad esclusione dei costi per i prelievi e per le analisi chimiche da parte di un laboratorio accreditato.

5- Impianti antincendio – Piano di manutenzione		
DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI (INDICATIVA E NON ESAUSTIVA)		
Codice	IMPIANTO ANTINCENDIO AD ATTIVAZIONE MANUALE	Periodicità
IES 06	CENTRALE	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IES 06 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 06 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
IES 06 03	Verifica efficienza batteria della centrale con controllo della ricarica a mezzo amperometro	Trimestrale
IES 06 04	Verifica efficienza dell'alimentatore di rete della centrale e dei livelli di tensione di ingresso e di uscita, effettuate con relativo strumento	Trimestrale
IES 06 05	Controllo funzionalità ed efficienza della suoneria di centrale, di quelle dislocate in campo e delle segnalazioni luminose	Trimestrale
IES 06 06	Simulazione di intervento per falso contatto con serraggio delle connessioni e pulizia contatti ossidati	Trimestrale
IES 06 07	Simulazione di linea in corto e di linea aperta di zona	Trimestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IESR06	Riparazione di batterie, schede elettroniche, segnalazioni con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente	su necessità
IESR06.1	Riprogrammazione ed aggiornamento di centraline di rivelazione	su necessità
IES 07	PULSANTE MANUALE DI ALLARME INCENDIO	
	Operazioni di manutenzione programmata	
IES 07 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
IES 07 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Mensile
IES 07 03	Prova di funzionamento dei pulsanti d'allarme	Trimestrale
IES 07 04	Pulizia delle apparecchiature con controllo del sistema di fissaggio, controllo morsettiere e serraggio	Semestrale
	Operazioni di manutenzione riparativa extra canone	
IESR07	Riparazione di pulsanti con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente	su necessità

IES 08	AVVISATORE OTTICO-ACUSTICO		
		Operazioni di manutenzione programmata	
	IES 08 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
	IES 08 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Mensile
	IES 08 03	Prova di funzionamento degli avvisatori ottici acustici	Trimestrale
	IES 08 04	Pulizia delle apparecchiature con controllo del sistema di fissaggio, controllo morsettiere e serraggio	Semestrale
		Operazioni di manutenzione riparativa	
	IESR08	Riparazione di avvisatori con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente	su necessità
IES 09	ELETTROMAGNETE TENUTA PORTA ANTINCENDIO		
		Operazioni di manutenzione programmata	
	IES 09 01	Esame visivo generale e verifica del corretto funzionamento	Alla consegna
	IES 09 02	Esame visivo approfondito e verifica del corretto funzionamento e stato di conservazione	Trimestrale
	IES 09 03	Prova di funzionamento degli elettromagneti	Mensile
	IES 09 04	Controllo del sistema di fissaggio	Mensile
		Operazioni di manutenzione riparativa	
	IESR09	Riparazione elettromagnete con sostituzione, ove occorre, di ogni accessorio e/o componente	su necessità