



CAPITOLATO TECNICO
per il servizio, della durata di mesi ventiquattro, di gestione e manutenzione degli impianti
ubicati presso le sedi dell'AIFA in Roma - CIG 83234231F3

Introduzione

Il presente capitolato ha lo scopo di definire i requisiti relativi alla fornitura dei servizi, in quantità, qualità e livelli di servizio, oggetto della presente procedura di gara.

Il Contratto che verrà stipulato con l’Affidatario avrà decorrenza dalla data di sottoscrizione del verbale di inizio attività, che dovrà essere sottoscritto dal DEC e dal Responsabile del Servizio, entro e non oltre 5 giorni dalla data di stipula del Contratto.

Il servizio, pertanto, dovrà essere reso a partire dalla data del suddetto verbale per una durata di mesi 24 (ventiquattro) e comunque, fino al completo adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali e fermo restando quanto indicato ai successivi paragrafi **8 e 9**.

E’ fatta salva la facoltà di recesso dell’AIFA secondo le modalità indicate all’art. 11 dello Schema di Contratto (Allegato D).

I servizi saranno svolti presso le sedi dell’AIFA indicate nel paragrafo che segue.

1. DEFINIZIONI

Ai termini in corsivo di cui appresso viene attribuito, ai fini del presente Capitolato, il significato riportato a fianco di ciascuno di essi:

- *Impianti*: indica gli impianti termoidraulici e di condizionamento, gli impianti Elettrici, gli impianti e dispositivi antincendio e gli estintori, gli impianti antintrusione dell’AIFA come individuati al successivo par. 10, ovvero eventuali altri impianti che dovessero essere sostituiti o implementati rispetto agli attuali.
- *Capitolato MEPA*: indica l’Allegato 18 al Capitolato d’Oneri “Servizi” per l’abilitazione dei prestatori di “Servizi agli Impianti – manutenzione e riparazione” ai fini della partecipazione al Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione.
- *Immobili*: indica la/e sede/i dell’AIFA di Roma.

Attualmente le sedi sono ubicate in:

- via del Tritone n. 181 di circa 7.524 mq lordi;
 - via del Tritone n.169 interno 4 di circa 450 mq lordi;
 - via del Tritone n.169 interno 6 di circa 240 mq lordi;
 - via del Tritone n.169 interno 8 di circa 610 mq lordi.
- *Direttore dell’Esecuzione del Contratto/DEC: Responsabile ed interfaccia per l’Amministrazione dei rapporti con il Fornitore per tutti gli aspetti concernenti la gestione del contratto come individuati dal D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.. Al DEC del Contratto, è il Rappresentante dell’Amministrazione nei confronti del Fornitore, alla quale è demandato il compito di monitoraggio e controllo della corretta e puntuale esecuzione del contratto.*

2. OGGETTO DEL SERVIZIO

Oggetto della presente procedura di gara sono il **servizio di presidio fisso, i servizi di conduzione, esercizio e manutenzione preventiva e programmata di tutti gli Impianti** (questi ultimi riportati al successivo par. 10) e il **servizio di piccola manutenzione**.

Nel quadro delle attività di manutenzione ordinaria degli impianti, il Fornitore dovrà eseguire tutte le attività, tecniche amministrative e di conduzione degli impianti, gli interventi di riparazione di rinnovamento e di sostituzione, sia di natura preventiva sia correttiva, necessari per mantenere perfettamente efficienti tutti gli impianti e i loro componenti e per evitare il degrado del funzionamento ed i guasti dovuti all’uso, nonché per ripristinare la perfetta funzionalità degli stessi.

Tali attività sono definite “a canone” prestate a fronte del pagamento di un canone annuo da corrispondere in n. 24 ratei mensili posticipati.

Per quanto riguarda il Presidio fisso, si specifica che l'Amministrazione Contraente necessita del “presidio fisso” inteso come presenza e disponibilità continuativa di uno o più lavoratori che, secondo le esigenze dell'Amministrazione, durante il normale orario di lavoro - o in orario comunque definito dall'Amministrazione - devono essere presenti nell'immobile per far fronte ad interventi urgenti ed a particolari evenienze segnalati tramite tickets aperti sulla piattaforma di Helpdesk messa a disposizione dell'AIFA.

Per quanto riguarda i servizi di conduzione, di manutenzione preventiva e la manutenzione programmata sulle singole unità fondamentali costituenti gli Impianti dello Stabile, all'interno della Scheda Tecnica in allegato denominata “Attività di manutenzione programmata” è presente l'elenco delle attività che devono essere effettuate con la relativa frequenza specificata.

Tali attività saranno autorizzate e pianificate nel tempo in accordo con il DEC.

- A. Servizi di conduzione e manutenzione degli Impianti termoidraulici e di condizionamento:** gli stessi sono dettagliatamente descritti nel presente Capitolato ed in particolare, per gli impianti di riferimento, al paragrafo A della Scheda Tecnica “Attività di manutenzione programmata” del Programma Operativo degli Interventi allegata al presente documento.
- B. Servizi di conduzione e manutenzione degli Impianti elettrici:** gli stessi sono dettagliatamente descritti nel presente Capitolato ed in particolare, per gli impianti di riferimento, al paragrafo B della Scheda Tecnica “Attività di manutenzione programmata” allegata al presente documento.
- C. Servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e dispositivi antincendio, e degli estintori:** gli stessi sono dettagliatamente descritti nel presente Capitolato ed in particolare, per gli impianti di riferimento, al paragrafo C della Scheda Tecnica “Attività di manutenzione programmata” allegata al presente documento.

Tenuta ed aggiornamento del Registro Antincendio: Nello specifico al Fornitore entrante sarà delegata, così come richiesto dal D.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998, la compilazione del Registro Antincendio *in tutti quei siti in cui sono presenti una o più attività soggette al controllo dei VV.F.* L'aggiornamento dovrà essere fatto entro e non oltre i 3 giorni successivi all'effettuazione delle attività. Si riporta di seguito una breve descrizione dei dati minimi che devono essere riportati nel Registro Antincendio:

Identificativo impianto:

- Matricola: va indicato il numero di matricola dell'attrezzatura/impianto;
- Descrizione matricola: va riportata la descrizione dell'attrezzatura/impianto.

Dati di manutenzione:

- Data manutenzione: va indicata la data di manutenzione (gg/mm/aaaa);
- Tipo Manutenzione: va indicata una delle seguenti voci (Manutenzione - Verifica – Sorveglianza ricarica);
- Manutenzione: vanno descritte le operazioni eseguite.

Documentazione consegnata:

- Codice documento: va indicato il codice del documento che viene rilasciato;
- Descrizione documento: va riportata la descrizione del documento che viene rilasciato;
- Data documento: va indicata la data di emissione del documento che viene rilasciato (gg/mm/aaaa).

- D. Servizi di manutenzione impianti antintrusione:** relativi alle verifiche di corretta funzionalità del sistema di antintrusione e di ogni sua parte comprensive di eventuali azioni di ripristino, come dettagliatamente descritte nel presente Capitolato. A titolo esemplificativo sono da intendersi le attività di controllo, verifica e prova del sistema di allarme, con cadenza minima

trimestrale, al fine di accertare il corretto funzionamento del sistema e di ogni sua parte.

E. Servizi di piccola manutenzione dell'immobile

Gli stessi consistono nel monitoraggio generale dell'immobile e nell'eliminazione di eventuali anomalie nel rispetto delle normative vigenti e di eventuali procedure interne dell'AIFA. Il fornitore dovrà prevedere un piano di interventi a cicli predeterminati finalizzati a prevenire il degrado di tutte le componenti del complesso edilizio, riducendo in tal modo al minimo gli interventi di riparazione, nonché un piano di osservazione finalizzata all'individuazione della necessità di interventi manutentivi.

Le attività di piccola manutenzione sono di massima riferite alle seguenti tipologie:

- opere in legno (esclusi interventi specifici sugli arredi), quali ad es. piccole riparazioni su: portoni esterni compresa verniciatura, porte interne, serrature di vario tipo, molle chiudiporta, porte in legno scorrevoli, strutture in legno compresa verniciatura (roof garden, pavimenti terrazzi), maniglioni antipánico su porte in legno, controsoffitti parte lignea, pavimenti in legno interni ed esterni;
- opere edili e complementari, quali ad es. piccoli interventi localizzati di ripristino (non superiori a 4 mq per strutture verticali e a 2 mq per orizzontamenti) su intonaci interni ed esterni, pavimenti, pittura esterni ed interni, controsoffitti parte edile, solai, impermeabilizzazioni terrazzi, balconi e piani copertura, discendenti pluviali interni ed esterni, coibentazioni, pozzetti;
- opere minori controsoffitti, quali ad es. piccoli interventi localizzati di modifica o ripristino, etc.;
- opere minori vetraio, quali ad es. piccole riparazioni su porte a vetri scorrevoli, finestre con relativi sistemi di schermatura/oscuramento, sostituzione cerniere e vetri/specchi;
- opere minori idraulico, ovvero smontaggio/rimontaggio-rimozione di sanitari vari, lavabo, bidet, rubinetteria varia, miscelatori, pilette di qualsiasi tipo, vasca doccia, raccordi flessibili di varie misure e tipo e etc;
- opere minori fabbro, quali ad es. riparazioni di grate, ringhiere, cancelli, porte in ferro compresa verniciatura, maniglioni antipánico su porte in ferro, impalcature in ferro da supporto per impianti, scale metalliche fisse, strutture metalliche ombreggianti fisse e mobili.

Non rientrano tra i Servizi di cui alla presente lettera E:

- a) opere straordinarie legate a:
 - manutenzione ed adeguamento alle normative vigenti;
 - servizi d'ingegneria e progettazione per la realizzazione di interventi di restauro, di ristrutturazione, di messa a norma, di parti o settori omogenei degli *Immobili*;
- b) altri interventi di manutenzione correttiva e/o straordinaria non compresi negli interventi di manutenzione preventiva, come sopra descritta.

Resta inteso che qualsiasi materiale di risulta e scarto, derivante dalle attività di manutenzione di cui al presente Capitolato Tecnico (lettere A, B, C, D, E), sarà smaltito a cura e spese del Fornitore.

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica, anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno della Scheda Attività di manutenzione programmata al presente Capitolato, necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti, deve considerarsi compresa nel canone.

F. Presa in carico dal fornitore uscente e adempimenti a fine contratto

Il servizio include la presa in carico delle attività dal fornitore uscente e, alla fine del contratto, il passaggio di consegne con il fornitore entrante con le modalità ed alle condizioni di cui ai successivi paragrafi 8 e 9.

G. Copertura Presidio fisso

I Servizi di cui alle lettere da A alla E saranno assicurati dal fornitore con risorse di adeguato profilo professionale ed esperienza in proposito, utilizzando idonea strumentazione, a carico dello stesso e preventivamente approvata dall'AIFA.

Pertanto, durante l'esecuzione del servizio e prima dell'utilizzo di detta strumentazione, per ciascuno strumento, compresi anche quelli impiegati per la misurazione dei parametri di funzionamento degli impianti e dei parametri ambientali, dovranno essere fornite tutte le informazioni "caratteristiche" quali marca, modello, classe di precisione, anno di costruzione, verifiche e controlli certificati dagli Enti preposti etc..

I servizi saranno erogati dal fornitore impiegando minimo n. 1 FTE (Full Time Equivalent) dedicato. Il personale messo a disposizione dovrà essere legato all'Impresa da rapporto di lavoro subordinato ovvero parasubordinato per l'intera durata del rapporto contrattuale e avere una buona conoscenza della lingua italiana sia parlata che scritta.

Di seguito sono riportati i requisiti richiesti al personale messo a disposizione dal Fornitore e che andranno adeguatamente documentati, nella Relazione Tecnica di cui al paragrafo 8.3 della Lettera di Invito, tramite la presentazione dei relativi curriculum vitae:

- esperienza di almeno 5 anni di manutenzione di impianti termici e di condizionamento;
- esperienza di almeno 5 anni di manutenzione di impianti idraulici;
- esperienza di almeno 5 anni di manutenzione edili;
- esperienza di almeno 5 anni di manutenzione di impianti elettrici, quali: lavori in tensione, impianti di media tensione, gruppi di continuità, gruppi elettrogeni, quadri di avviamento e controllo e quadri di scambio automatico, quadri di distribuzione generale con corrente superiore a 1000 A;
- conoscenza ed esperienza nell'uso della strumentazione elettrica per misure e verifiche;
- attestazione dei corsi PAV – PES – PEI nei lavori elettrici;
- interpretazione dei disegni tecnici per individuazione e valutazione di guasti e successiva scelta dell'intervento da eseguire per manutenzione o riparazione;
- esperienza documentabile di gestione pluriennale di impianti complessi;
- conoscenza nell'utilizzo del sistema di supervisione degli impianti elettrici climatizzazione, rilevazione incendi basato su sistemi Siemens (*building automation Desigo*);
- conoscenza degli strumenti informatici e del sistema operativo Windows al fine di poter effettuare, sotto la supervisione del personale AIFA, la gestione digitale delle segnalazioni guasti e/o richiesta interventi inerenti i servizi dalla lettera A ad E (gestione ticket attività di manutenzione).

Il fornitore, prima dell'inizio del servizio, dovrà documentare il conseguimento degli attestati dei corsi di Primo Soccorso e Gestione Emergenze Antincendio (almeno per rischio medio), per il personale di presidio.

AIFA si riserva di verificare in qualsiasi momento, anche successivo alla data di erogazione del servizio, la rispondenza dei requisiti richiesti con quelli effettivamente in possesso, e dichiarati, da parte del personale impiegato dal Fornitore. In caso di mancata corrispondenza, anche di un solo requisito, la risorsa sarà considerata non presente e saranno applicate le relative penali disciplinate all'art. 10 dello Schema di Contratto.

Clausola sociale:

Ai sensi dell'art. 50 del D. Lgs. n. 50/2016, al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione dell'Operatore Economico subentrante e con le esigenze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'Affidatario del Contratto di appalto è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze del Fornitore Uscente, garantendo l'applicazione dei CCNL di settore, di cui all'art. 51 del d.lgs. 15 giugno 2015, n. 81.

A tal fine, si precisa che attualmente il team è composto da n. 1 unità così impiegate:

RUOLO	CCNL	LIVELLO	TIPOLOGIA
Operaio	Metalmeccanico-Industria	5	indeterminato

Orario del presidio:

Il presidio sarà effettuato dal lunedì al venerdì, dalle ore 7:30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 16:30. Sono escluse le festività nazionali e locali del Comune di Roma.

Su richiesta di AIFA, in particolari circostanze di carattere istituzionale, gli orari di inizio e fine del servizio di presidio potranno essere rispettivamente anticipati o ritardati senza oneri aggiuntivi.

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

Orario Straordinario e/o Reperibilità e servizi di Pronto Intervento:

Dovrà essere garantito il Servizio di Reperibilità-Pronto Intervento al di fuori degli orari di presidio sopra indicati, consistente nella **effettuazione di interventi** urgenti a fronte di guasti accidentali e non prevedibili derivanti dall'utilizzo, funzionamento e/o decadimento degli impianti e/o delle componenti edilizie e/o delle postazioni di lavoro che possano comportare rischio a persone e/o a cose.

Tali **interventi** consistono dunque nel ripristino delle corrette condizioni di funzionamento degli impianti e/o apparati o nella messa in sicurezza degli stessi qualora la riparazione e/o il ripristino non possa avvenire durante l'intervento di emergenza.

Il presidio straordinario dovrà essere attivato e cessato mediante un'esplicita richiesta formale da parte dell'AIFA.

Al fine di garantire la rintracciabilità, l'Impresa dovrà dotare il personale specializzato di telefono cellulare.

Al termine dell'intervento il Fornitore redigerà apposito rapporto sull'intervento di emergenza da consegnare al DEC o suo delegato.

Nel caso in cui il particolare intervento avvenga e sia invece espletabile durante l'orario del presidio dal personale di presidio fisso previsto al precedente punto G, questo dovrà attivarsi immediatamente interrompendo le attività di priorità inferiore (previa comunicazione al DEC o suo delegato).

Rientra nell'ambito del servizio di pronto intervento di emergenza, in qualunque orario, l'attività di riporto al piano degli impianti elevatori e la chiamata del manutentore per il successivo ripristino del funzionamento dell'impianto, garantendo al personale adeguata formazione in merito.

A tal fine, l'AIFA potrà richiedere, previa comunicazione e senza ulteriori oneri, prestazioni al di fuori dell'orario del presidio sopra descritto, anche in orario notturno, e/o di sabato o in giorni festivi, per un massimo di 160 ore.

3. MODALITA' DI EROGAZIONE DEL SERVIZIO – MATERIALI – SERVIZI NON COMPRESI NEL CANONE

3.1 Modalità di erogazione del servizio:

Nel corso dell'appalto il manutentore dovrà assicurare il servizio con modalità, termini e condizioni stabilite dal presente capitolato.

In particolare:

- Nello svolgimento del servizio il Fornitore affidatario deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente, anche verificando e rispettando le eventuali norme regolamentari di emanazione locale.
- Il Fornitore assume la titolarità della conduzione e gestione degli impianti e pertanto ha la responsabilità civile e penale di tutti gli impianti stessi dal punto di consegna escluso (contatori di acqua, energia termica, gas) fino ai terminali inclusi.
- Nell'esecuzione del contratto il Fornitore dovrà garantire una metodica vigilanza a tutti gli *Impianti* allo scopo di assicurare un'ininterrotta efficienza.
- Gli interventi necessari per una corretta conduzione e i programmi manutentivi sono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli riportati nella Scheda Tecnica "Attività di manutenzione programmata" allegata al presente documento. Il Fornitore è tenuto comunque ad eseguire le operazioni nel completo rispetto delle Leggi, dei codici, dei regolamenti in vigore e dei manuali d'uso e manutenzione delle singole apparecchiature facenti parte degli *Impianti*, che fungeranno pertanto da riferimento primario unitamente a quanto esplicitato nel presente Capitolato.
- Il Fornitore affidatario deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare al DEC o suo delegato ogni anomalia o stato di pericolo.
- E' cura del Fornitore provvedere alla corretta compilazione di registri dei controlli, libretti e alla registrazione dati previsti dalle vigenti normative in materia, tra cui provvedere agli adempimenti previsti dal DPR 43/2012 in materia di dichiarazioni annuali FGAS.
- Con la manutenzione programmata, preventiva, il Fornitore si pone l'obiettivo di mantenere la sicurezza e l'affidabilità e l'efficienza degli *Impianti*.
- Sicurezza e caratteristiche tecniche degli *Impianti* saranno mantenute almeno allo stesso livello dello stato esistente al momento della sottoscrizione del contratto di cui al presente Capitolato e per tutta la durata dello stesso.
- Nel caso in cui un impianto richieda una frequenza maggiore dovuta a disposizioni della casa costruttrice, normative o direttive tecniche, il Manutentore dovrà adeguare il programma di manutenzione senza alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione.
- Eventuali sostituzioni, riparazioni, revisioni che si rendessero necessarie durante la durata del contratto a seguito di cause accidentali, guasti o per mantenere il rispetto di quanto previsto dal presente capitolato e dalla normativa vigente, devono essere eseguite dal Fornitore.
- Il Fornitore si impegnerà, nel caso di sostituzione di componenti, a mantenere l'integrità progettuale e funzionale degli *Impianti*.
- Le parti d'impianto sostituite o gli *Impianti* di nuova fornitura, se diversi dalle/dai precedenti, andranno condotte e sottoposte a manutenzione con adeguati programmi senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

- Il Fornitore provvederà alla corretta manutenzione e gestione degli impianti frigo-termici in modo che siano sempre garantite idonee condizioni termo-igrometriche all'interno dei diversi ambienti.
- Eventuali sospensioni programmate del funzionamento degli impianti devono essere richieste e autorizzate dal DEC o suo delegato.
- Il Fornitore dovrà garantire assistenza tecnica, qualora richiesta da AIFA, ad altre Imprese cui AIFA stessa dia in affidamento lavori esclusi dal presente Capitolato.
- Durante l'espletamento delle attività il Fornitore dovrà adottare tutte le modalità e gli accorgimenti d'uso per evitare di arrecare danni a persone, ai materiali, agli impianti, agli arredi; dovrà inoltre evitare l'impiego di mezzi d'opera e macchinari che possano provocare rigature o comunque arrecare danni o deterioramenti alle superfici dei pavimenti di pietra, di gomma, linoleum, ecc, agli infissi, ai manufatti, ai rivestimenti e comunque a tutte quelle superfici degli ambienti che saranno interessati dalle attività oggetto dell'appalto.
- Le attività del fornitore dovranno essere programmate ed eseguite senza interferire con lo svolgimento delle attività ordinarie del personale operante nelle sedi dell'AIFA. Qualora ciò non fosse possibile per la tipologia di intervento, la programmazione di tali attività dovrà essere preventivamente concertata con i referenti AIFA.
- Il personale del Fornitore dovrà presentarsi in servizio in divisa da lavoro in perfetto ordine e pulita e, in funzione dell'attività svolta, dotato di tutti di DPI necessari. Il personale dovrà inoltre essere munito di una completa attrezzatura individuale in perfetta efficienza, comprese anche scale e carrelli per il trasporto di materiali.

Per quanto riguarda l'esercizio degli *Impianti* sono da intendersi tutte le attività necessarie per il raggiungimento degli obiettivi di servizio da svolgersi nel rispetto delle normative vigenti.

A titolo esemplificativo e non esaustivo nell'esercizio sono compresi:

- l'esecuzione delle manovre relative alla messa in funzione ed alla conseguente disattivazione necessarie per il raggiungimento degli obiettivi;
- le operazioni di misura e controllo di regolarità di funzionamento durante la marcia a regime;
- gli interventi di regolazione e correttivi finalizzati a realizzare e mantenere le condizioni richieste, compatibilmente con il conseguimento della maggiore durata e della migliore utilizzazione dell'immobile;
- il pronto intervento connesso con la sicurezza delle persone, degli *Impianti*, dell'*Immobile* e loro pertinenze, nonché le richieste di interventi esterni quali Vigili del Fuoco, Croce Rossa, ecc.

Eventuali provvedimenti adottati dalle Autorità per l'inadempienza a quanto previsto dalle normative vigenti, saranno da ritenersi a carico del Fornitore.

3.2 Materiali:

3.2.1 Materiale di uso e consumo

Il Materiale di uso e consumo (grasso, stracci, detersivi, olio, ecc.) durante le operazioni di manutenzione ordinaria sarà a carico del Fornitore, così come i noli di eventuali mezzi e attrezzature tecniche specifiche propedeutiche anche alle attività di conduzione.

3.2.2 Materiale non di uso e consumo

Il costo dei materiali di usura e necessari per l'erogazione dei servizi di gestione e manutenzione degli impianti di cui al par. 2 resterà a carico dell'AIFA.

In particolare, il costo verrà di volta in volta quantificato secondo il listino DEI – Tipografia del Genio Civile Nazionale applicando il ribasso offerto in gara dal fornitore, ferma restando la preventiva approvazione dell'AIFA.

Ove ciò non fosse applicabile, il Fornitore presenterà all'AIFA il relativo preventivo che sarà oggetto di valutazione comparativa rispetto ai prezzi di mercato presenti sul MePA, fermo restando che

non è previsto il diritto di esclusiva in favore dell’Affidatario, potendo l’AIFA rivolgersi, a propria insindacabile scelta, ad altro rivenditore debitamente selezionato.

Nel caso vengano effettuate sostituzioni di parti avariate, è fatto obbligo al Fornitore di lasciare a disposizione dell’AIFA i materiali sostituiti, solo su espressa richiesta dell’Agenzia. Della avvenuta sostituzione deve essere fatta menzione sui report interventi.

L’AIFA si riserva la facoltà di far eseguire, a propria cura e spese, analisi sui materiali impiegati per le sostituzioni. Nel caso siano riscontrate differenze tra i materiali dichiarati e quelli effettivamente utilizzati, il Fornitore è tenuto alla loro sostituzione entro i termini che saranno di volta in volta indicati, fatta salva la facoltà dell’AIFA di rescindere anticipatamente il contratto in essere.

3.3 Attività di manutenzione “extra canone”

Su richiesta dovranno essere garantite le attività “extra-canone”, ovvero interventi di manutenzione non compresi nel canone dei servizi attivati di cui al precedente paragrafo 2.

Si tratta in particolare di prestazioni integrative straordinarie erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità, legate al verificarsi di un particolare evento che dovranno essere gestite attraverso specifici “*Ordini di intervento per attività extra canone*”.

Tali attività verranno remunerate entro i limiti del budget massimo non garantito di cui al paragrafo 6 della Lettera di invito con le modalità di cui ai successivi paragrafi.

3.3.1 Tipologia interventi e attività “extra canone”

Il servizio consiste nell’esecuzione di interventi edili richiesti da AIFA e non rientranti nella piccola manutenzione di cui al punto E del precedente paragrafo 2 e interventi sugli impianti non rientranti nelle attività di cui ai punti da A a D del precedente paragrafo 2.

Gli interventi edili dovranno essere espletati con riferimento alle strutture ed ai complementi indicati nel seguente elenco.

Strutture verticali e tamponamenti (intonaci, tinteggiatura e rivestimenti).

A titolo di esempio:

- ripristino delle superfici delle pareti interne degradate e ripresa delle parti di tinteggiatura, previa preparazione di fondo;
- ripristino / sostituzione di porzioni di intonaco maggiormente usurate e deteriorate o soggette ad altre forme di degrado e ripresa delle parti di tinteggiatura.

Strutture orizzontali (pavimentazioni, battiscopa, soffitti e controsoffitti).

A titolo di esempio:

- ripristino/sostituzione, pulitura e trattamenti specifici per pavimenti di qualsiasi tipologia e materiale. Ove non risulti possibile la pulitura e la riutilizzazione del pavimento esistente, la fornitura di un nuovo pavimento, il più possibile simile all’esistente tra quelli reperibili in commercio;
- ripristino delle superfici degradate di soffitti e controsoffitti con ripristino/sostituzione di porzioni di intonaco maggiormente deteriorate o soggette ad altre forme di degrado. Riprese delle parti di tinteggiatura, previa preparazione del fondo;
- ripristino e sostituzione di zoccolini di battiscopa, della loro continuità e integrità nello stesso tipo e colore dell’originale, compresa la fornitura di nuovo rivestimento il più possibile simile all’esistente fra quelli reperibili in commercio.

Partizioni interne fisse e mobili.

A titolo di esempio:

- ripristino/sostituzione di pareti mobili o in cartongesso o altro materiale analogo, anche insonorizzate, comprese le sottostrutture di supporto.

Potrebbero essere richiesti interventi straordinari sugli impianti per adeguamento tecnico/funzionale necessario a seguito di modifiche nell'utilizzo dell'impianto o per sostituzione parziale o totale di unità tecnologiche o elementi tecnici per fine ciclo di vita o per obsolescenza o a seguito di guasto non sanabile con le attività di manutenzione ordinaria correttiva.

3.3.2 Corrispettivo attività "extra canone"

A tutte le attività "extra canone" verrà applicato il corrispettivo per "opera compiuta" (manodopera e materiali), ove previsto nei listini DEI-Tipografia del Genio Civile Nazionale, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

I prezzi delle singole voci di listino che verranno utilizzati saranno quelli vigenti alla data dell'*Ordine di intervento per attività "extra canone"* da parte del Direttore dell'Esecuzione.

Nel caso tali attività non siano presenti nel prezzo DEI come "opere compiute" si procederà con le seguenti modalità e nell'ordine:

- a) per assimilazione con lavorazioni analoghe presenti nel prezzo DEI di riferimento;
- b) ovvero, sommando il costo di acquisto del materiale/ricambio/componente presenti nel listino DEI, al netto del ribasso offerto in sede di gara, al costo della manodopera necessaria (calcolato come indicato a seguire);
- c) ovvero, nel caso di voci di prezzo non presenti nel prezzo DEI, sommando le spese effettivamente sostenute per l'acquisto del materiale/ricambio/componente (preventivamente approvate dal Direttore dell'esecuzione) maggiorate del 5%, al costo della manodopera necessaria (calcolato come indicato a seguire).

Il costo della manodopera da utilizzare sarà quello ufficiale in vigore nel territorio ove viene effettuata la prestazione, cui si aggiunge un importo percentuale pari al 28,70%, afferente alle voci di costo rappresentate dalle spese generali (17%) e dall'utile d'impresa (10%), calcolato sul costo della manodopera di cui sopra, per tenere conto dei costi generali e dell'utile d'impresa. Il ribasso offerto in sede di gara si applica esclusivamente al 28,70% di cui sopra (spese generali e utile d'impresa).

Saranno inoltre remunerati eventuali costi per la sicurezza che non siano già inclusi nei prezzi DEI di riferimento o nelle spese generali, sulla base di relativo computo analitico.

Nel caso in cui le attività "extra canone" vengano eseguite dal personale dedicato alle attività di Presidio fisso durante l'orario del Presidio stesso, dovrà essere dedotto, dal corrispettivo dovuto per l'attività extra canone, il costo della manodopera (in quanto già remunerata all'interno del canone mensile).

Resta fermo che non è previsto il diritto di esclusiva in favore dell'Affidatario, potendo l'AIFA rivolgersi, a propria insindacabile scelta, ad altro rivenditore debitamente selezionato.

Nel caso vengano effettuate sostituzioni di parti avariate, è fatto obbligo al Fornitore di lasciare a disposizione dell'AIFA i materiali sostituiti, solo su espressa richiesta dell'Agenzia. Della avvenuta sostituzione deve essere fatta menzione sui report interventi.

L'AIFA si riserva la facoltà di far eseguire, a propria cura e spese, analisi sui materiali impiegati per le sostituzioni. Nel caso siano riscontrate differenze tra i materiali dichiarati e quelli effettivamente utilizzati, il Fornitore è tenuto alla loro sostituzione entro i termini che saranno di volta in volta indicati, fatta salva la facoltà dell'AIFA di rescindere anticipatamente il contratto in essere.

3.4 Presentazione preventivi, accettazione e corrispettivo massimo per i servizi/forniture di cui

ai paragrafi 3.2.2 e 3.3:

AIFA invierà al Fornitore richiesta di preventivo per i servizi/forniture previsti ai par. 3.2.2 e 3.3, il quale avrà l'obbligo di rispondere alle richieste formulando il proprio preventivo con le seguenti tempistiche:

- *Interventi programmabili* (come definiti al successivo paragrafo 4): entro e non oltre 5 giorni lavorativi.
- *Interventi indifferibili* (come definiti al successivo paragrafo 4): entro e non oltre 1 giorno lavorativo.

I preventivi dovranno riportare il computo analitico come indicato ai punti 3.2.2. e 3.3.2 e dovranno essere approvati formalmente dall'AIFA.

Per le attività di cui ai precedenti paragrafi 3.2.2 e 3.3, che potrebbero essere richieste al fornitore sulla base di eventuali necessità che si manifestino durante il periodo contrattuale, saranno riconosciuti compensi fino all'importo del budget massimo non garantito previsto al paragrafo 6 della Lettera di invito.

Tale importo costituisce un importo massimo indicativo non impegnativo e non vincolante per l'AIFA e, pertanto, non garantito all'Affidatario, non essendo, del resto, previsto il diritto di esclusiva in favore dell'Affidatario e potendo l'AIFA liberamente rivolgersi a proprio insindacabile giudizio ad altro Operatore Economico specializzato opportunamente selezionato.

4. TEMPI DI INTERVENTO

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

- *Interventi programmabili*: In caso di presenza di una anomalia (dovuta a guasto o a usura) il fornitore è tenuto ad intervenire in un tempo concordato formalmente con il DEC o suo delegato, effettuando la riparazione e riportando l'immobile e le sue componenti alle condizioni di funzionalità precedenti l'anomalia.
- *Interventi indifferibili (urgenti)*: La necessità della manutenzione riparativa può essere connessa a circostanze fisiologiche o contingenze che possono impedire o ridurre in maniera significativa il regolare svolgimento dell'attività all'interno dell'immobile o la funzionalità del sistema edificio nel suo complesso, per cui il fornitore è tenuto all'immediato ripristino delle disfunzioni al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività e la funzionalità degli impianti.

Sarà ad insindacabile giudizio del DEC o suo delegato la valutazione sulla programmabilità e sulle priorità degli interventi o la loro indifferibilità.

La presa in carico di tutti gli interventi a guasto indifferibili (emergenza/urgenza) risolvibili da parte del personale di presidio dovrà essere effettuata entro i seguenti tempi a meno di diversa disposizione da parte del DEC o suo delegato.

In caso di guasto, malfunzionamento o interruzione del funzionamento il Fornitore dovrà intervenire nei tempi sotto indicati:

- in caso di guasto bloccante dovrà intervenire entro 15 (quindici) minuti e ripristinare la corretta funzionalità entro 3 (tre) ore dalla ricezione della segnalazione;
- in caso di guasto non bloccante dovrà intervenire entro 3 (tre) ore e ripristinare la corretta funzionalità entro 16 (sedici) ore dalla ricezione della segnalazione.

In generale il fornitore metterà a disposizione di AIFA la propria capacità organizzativa - operativa per risolvere criticità gravi (quali a titolo meramente esemplificativo quelle legate all'impiantistica antincendio) nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi, svolgendo tutte le prestazioni integrative e accessorie necessarie. Il fornitore dovrà possedere adeguata organizzazione per assicurare i servizi e le richieste di intervento, sia *programmabili* che *indifferibili*, nei tempi previsti e concordati, considerando anche la possibilità di richieste contemporanee nell'ambito dello stesso sito ovvero di più sedi di esecuzione e per la stessa tipologia di impianto/intervento. In particolare, il fornitore dovrà garantire ove necessario l'intervento di più squadre per l'esecuzione delle manutenzioni e degli interventi.

5. IL REFERENTE DEL SERVIZIO

L'Affidatario dovrà individuare e comunicare all'AIFA i dati di un referente unico responsabile tecnico, il quale dovrà avere almeno 5 (cinque) anni di documentata esperienza nella gestione delle attività oggetto della presente procedura.

Detto referente dovrà essere contattabile anche attraverso telefono, cellulare, PEC, e-mail ordinaria che si occupi di coordinare, organizzare e gestire al meglio tutte le attività previste nel servizio.

Il referente dovrà inoltre occuparsi di fornire idonea rendicontazione mensile e dunque giornaliera (di cui al successivo paragrafo 6), monitorare i livelli di servizio, organizzare la disponibilità delle risorse tecniche e umane e dirimere eventuali questioni amministrative o tecniche che si dovessero presentare nel corso del contratto. Il referente garantirà infine una congrua presenza presso l'AIFA per lo svolgimento efficace del suo ruolo.

Il Referente del servizio sarà l'esclusivo responsabile:

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

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

Qualora richiesto da AIFA alla luce della specificità degli argomenti oggetto di discussione e coordinamento (ad es. interventi altamente specialistici), il Referente dovrà assicurare anche la partecipazione del proprio personale tecnico specialistico.

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

6. PROGRAMMA OPERATIVO E RENDICONTO DELLE ATTIVITA'

Entro 10 giorni dalla presa in consegna degli *Impianti*, il Fornitore dovrà provvedere alla presentazione ad AIFA di un Programma Operativo su base annuale che consiste nella

schedulazione di tutte le singole attività di manutenzione previste dal presente Capitolato, da eseguirsi sui diversi *Impianti* e/o componenti impiantistiche.

Tale programma si intende approvato con il criterio del silenzio/assenso trascorsi 30 giorni dalla ricezione da parte di AIFA.

Eventuali modifiche alla programmazione delle attività dovranno essere concordate tra le parti.

Con cadenza mensile il Fornitore ha l'obbligo di presentare ad AIFA in formato elettronico e cartaceo un rendiconto puntuale ("report di consuntivo") delle attività svolte nell'arco del mese precedente indicando nello specifico:

- gli interventi compresi nel canone, così come definite nel Programma Operativo delle Attività;
- eventuali interventi segnalati tramite tickets di cui al precedente par. 2;
- gli interventi "extra-canone" o di manutenzione straordinaria così come precedentemente concordati con il DEC o suo delegato;
- riepilogo ore lavorative al di fuori dell'orario del presidio di cui al punto G del presente documento;
- giacenza del materiale di ricambio per le manutenzioni (quantità di oggetti fisicamente presenti a magazzino) ai fini della gestione delle scorte;
- riepilogo delle problematiche riscontrate durante il mese e le azioni correttive adottate o che si suggerisce ad AIFA di adottare, nonché le indicazioni delle migliorie proposte per il mese successivo.

7. TERZO RESPONSABILE DEGLI IMPIANTI

Il Fornitore attua la conduzione e la manutenzione degli *Impianti* ai sensi delle vigenti disposizioni di legge con relativa assunzione della qualifica di "Terzo responsabile" ai sensi del DPR n. 74 del 16 aprile 2013. A tal fine sarà tenuto alla corretta esecuzione di tutti gli adempimenti previsti in merito dalla vigente normativa.

Il Fornitore dovrà consegnare tempestivamente all'AIFA copia della comunicazione inviata agli enti competenti per il territorio ai sensi dell'art.6 c.5 del DPR n. 74 del 16 aprile 2013.

8. PRESA IN CARICO DELLE ATTIVITÀ DAL FORNITORE USCENTE

Il servizio include la presa in carico delle attività dal "fornitore uscente" senza alcun onere aggiuntivo per AIFA.

In particolare, l'Affidatario, prima della data di inizio attività, dovrà prendere in carico le attività dal Fornitore Uscente assicurando un affiancamento per il tempo che sarà necessario al corretto passaggio di consegne e comunque per un periodo non inferiore a n. 5 giornate lavorative. Si precisa che durante tale attività di affiancamento non verrà riconosciuto alcun corrispettivo.

9. ADEMPIMENTI A FINE CONTRATTO

Il servizio include il passaggio di consegne con il "fornitore entrante" al termine del periodo contrattuale. Tale passaggio avverrà durante il periodo di validità del contratto con AIFA con le modalità che saranno indicate da AIFA stessa.

Gli *Impianti* ed i loro accessori, nonché le relative parti di edificio oggetto dell'appalto, dovranno essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale previa verifica, in contraddittorio tra l'Impresa uscente e quella subentrante, con verbale attestante in particolare lo stato degli *Impianti* e la piena efficienza e perfetto funzionamento degli stessi.

Fatto salvo il normale deperimento d'uso e vetustà intervenuti nel periodo contrattuale, qualora l'AIFA non riscontrasse la piena efficienza degli *Impianti* affidati, ne richiederà, per iscritto, l'immediato ripristino al Fornitore, il quale dovrà eseguire a propria cura e spese gli interventi che gli saranno indicati nel medesimo verbale di segnalazione.

Qualora il Fornitore non intervenisse come richiesto, AIFA avrà la facoltà di provvedere direttamente od a mezzo terzi. Resta fermo quanto disciplinato all'art. 103 comma 2 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss. mm. ii. in virtù del quale "Le stazioni appaltanti hanno il diritto di valersi della cauzione, nei limiti dell'importo massimo garantito, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei lavori, servizi o forniture nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore".

Qualora il Fornitore si rifiuti di partecipare al contraddittorio di riconsegna degli impianti a seguito di richiesta di AIFA, questa sarà autorizzata a riprenderne possesso senza alcuna formalità od ulteriore preavviso redigendo il verbale di constatazione dello stato di manutenzione degli impianti ed a notificare all'Appaltatore eventuali addebiti.

10. ELENCO IMPIANTI PRESENTI NELL'EDIFICIO

Si riporta a seguire l'elenco degli *Impianti* installati nella sede dell'AIFA:

SEDE DI VIA DEL TRITONE 181

a) **Impianto elettrico** per la trasformazione, la produzione, la distribuzione e l'erogazione dell'energia elettrica, comprendente:

- una cabina di trasformazione MT/BT, con due trasformatori in resina da 1600 kVA (uno di riserva all'altro), e un quadro di media tensione tipo SM6 della Schneider Electric;
- un gruppo elettrogeno a gasolio da 520 kVA della Cipriani per la produzione di energia in caso di emergenza con annesso camino in inox doppia parete di espulsione dei fumi di combustione;
- **un UPS (UPS-S) da 80 kVA MASTERYS BC per l'erogazione continua di energia alle utenze di sicurezza;**
- **quadri elettrici (un QGBT, un quadro UPS e quadri di piani, tecnici e locali) e relativi interruttori di protezione e manovra, principalmente del costruttore Schneider Electric;**
- linee ordinarie e di continuità con cavi FG7(O)M1, e di sicurezza con cavi FTG10(O)M1;
- prese e punti di comando serie civile con sistemi da incasso a parete; per il comando illuminazione, oltre ai punti tradizionali, in alcuni ambienti c'è un sistema centralizzato digitale, basato su PLC della Siemens (sia per i circuiti ordinari che di sicurezza);
- corpi illuminanti, sia sotto rete ordinaria che sotto sicurezza, ad elementi fluorescenti e sospesi o incassati nel controsoffitto;
- segnaletica luminosa per la via di fuga realizzata con cartelli Slim Signal della OVA e illuminazione di emergenza a LED sia a luce diffusa che a luce direzionata con batteria (tipo Zumtobel); sistema con controllo centralizzato.

b) **Impianti speciali:**

- trasmissione dati, BD e FD (cavi in categoria 5e 6, fibre ottiche e dorsali in rame);
- sistema di antintrusione con sensori e centralina di controllo METREVOX – TV-CC;
- sistema di supervisione degli impianti elettrici, climatizzazione, rilevazione incendi basato su sistemi Siemens (Desigo).

c) **Impianto di climatizzazione**, composto da:

- Centrale termica con caldaia Viessmann Vitrocrossal 200 a condensazione da 115 kW posta in copertura, a servizio dei radiatori dell'archivio e dei bagni;

- Pompa di calore a servizio della macchina di rinnovo aria posta sul terrazzo del 4° piano e gruppo di recupero THERMOCOLD posto all'8° piano;
- UTA SAMP per il trattamento dell'aria primaria, con estrazione remota con altro macchinario Samp, dotato di sistema di recupero del calore a batterie (con integrazione da pompa di calore Thermocold) posta al 6° piano;
- Gruppi di ventilazione in estrazione o immissione (Climaproduct, Gardair), a servizio dei locali tecnici, della cupola della sala riunioni al piano terra e dei locali fotocopiatrici ai piani;
- Impianti locali per il condizionamento del CED (macchine RCGroup)
- Impianti locali per il condizionamento dei locali tecnici cabina, UPS e QGBT (1 monosplit e un multisplit) Daikin;
- Climatizzazione con unità ventilante e termodinamica della Aermec per alcuni locali all'interrato;
- Climatizzazione dei piani dal terra al sesto e piano 7° con VRV Daikin dedicato.

d) Impianto idrico sanitario e gas, composto da:

- Rete di distribuzione del gas metano a partire dal contatore posto su via dei Maroniti, fino alla centrale termica posta all'8° piano;
- Produzione acqua calda sanitaria locale mediante sistemi elettrici;
- Reti di adduzione e scarico per i servizi igienici di piano.

e) Impianto antincendio

- Rilevazione incendi con centrale di controllo AM6000 e sistema di rivelatori di tipo ottico a soffitto di 2 tipi della Notifire;
- Ripetizione allarme antincendio con avvisatori acustici;
- Rete idranti UNI 45 distribuiti su 4 colonne, con contatore dedicato e gruppo di pressurizzazione per sopperire alla ridotta pressione disponibile;
- Pressurizzazione dei filtri a prova di fumo delle scale mediante dispositivi autonomi con batterie. Impianto estinzione automatico con gas inerte IG-55 per il CED, corredato di impianto elettronico di rilevazione incendi e comando (Impianto estinzione automatico con gas inerte IG-55 per l'archivio al piano interrato, corredato di impianto elettronico di rivelazione incendi e comando);
- Estintori sia a polvere che a CO₂.

SEDI DI VIA DEL TRITONE N.169 INTERNI 4, 6 e 8

Ciascun immobile presenta le seguenti componenti impiantistiche:

a) Impianto elettrico comprendente:

- quadri elettrici e relativi interruttori di protezione e manovra;
- prese e punti di comando serie civile con sistemi da incasso a parete;
- corpi illuminanti ad elementi fluorescenti e sospesi o incassati nel controsoffitto;
- segnaletica luminosa per la via di fuga;

b) Impianti speciali:

- sistema di antintrusione;

c) Impianto di climatizzazione, composto da:

- Impianto di condizionamento con split e pompe di calore;
- Impianto di condizionamento a pompa di calore canalizzato;

d) Impianto idrico sanitario, composto da:

- Produzione acqua calda sanitaria locale mediante sistemi elettrici;
- Reti di adduzione e scarico per i servizi igienici di piano.

e) Impianto antincendio

- rilevazione incendi con centrale di controllo e sistema di rivelatori di tipo ottico a soffitto;
- ripetizione allarme antincendio con avvisatori acustici;
- estintori sia a polvere che a CO₂.

Per quanto non espressamente regolamentato nel presente Capitolato e nella Scheda Tecnica, nello Schema di Contratto e nella Lettera di invito, si richiamano le condizioni e le norme contenute nel *Capitolato MEPA*.

SI PRECISA CHE TUTTO QUANTO SOPRA DOVRÀ ESSERE CONSIDERATO DALLE IMPRESE OFFERENTI AL FINE DI DETERMINARE IL COSTO DEL SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI UBICATI PRESSO GLI IMMOBILI ADIBITI A SEDI DELL'AIFA.

Allegato:

Scheda Tecnica "Attività di manutenzione programmata"