

# UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI ROMA “TOR VERGATA”

***Appalto per l'affidamento del servizio di gestione, conduzione e manutenzione degli immobili, dei relativi impianti tecnologici e manufatti e delle aree verdi, di proprietà o in uso dell'Università degli Studi di Roma “Tor Vergata”.***

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**



## Sommario

<b>CAPO PRIMO – GENERALITÀ E FINALITÀ DELL'APPALTO.....</b>	<b>5</b>
1.1. PREMESSA.....	5
1.2. DEFINIZIONI .....	5
1.3. OGGETTO DELL'APPALTO.....	10
1.3.1. Descrizione dei servizi .....	10
1.3.2. Tipologie di prestazione e relative modalità di compenso.....	11
1.3.3. Unità di gestione/immobili oggetto dell'appalto .....	12
1.4. NORMATIVA APPLICABILE .....	13
1.5. DURATA DELL'APPALTO .....	16
1.6. AMMONTARE DELLE ATTIVITÀ OGGETTO DELL'APPALTO.....	16
<b>CAPO SECONDO – SPECIFICHE TECNICHE DEI SERVIZI OGGETTO DELL'APPALTO .....</b>	<b>19</b>
2.1. SERVIZI DI CONSULENZA TECNICO - GESTIONALE .....	19
2.1.1. Progettazione e gestione del sistema informativo per il governo dei servizi .....	19
2.1.2. Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica .....	23
2.1.3. Gestione del Call Center .....	33
2.1.4. Pronto intervento (reperibilità).....	36
2.1.5. Preventivazione delle attività e gestione degli Ordini d'Intervento.....	37
2.1.6. Programmazione e Pianificazione degli interventi (Programma Operativo degli interventi) .....	38
2.1.7. Monitoraggio degli impianti .....	40
2.2. SERVIZI DI PIANIFICAZIONE ED OTTIMIZZAZIONE .....	41
2.2.1. Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti .....	42
2.2.2. Ottimizzazione dei Servizi Operativi.....	43
2.2.3. Gestione e Ottimizzazione Utenze .....	45
2.3. SERVIZI DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI.....	46
2.3.1. Obiettivi .....	46
2.3.2. Campi di applicabilità .....	47
2.3.3. Descrizione del servizio di Manutenzione Programmata .....	47
2.3.4. Presidi .....	50
2.4. SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI .....	51
2.4.1. Obiettivi .....	51
2.4.2. Campi di applicabilità .....	51
2.4.3. Descrizione del servizio di Manutenzione Programmata.....	51
2.4.4. Presidi .....	58
2.5. SERVIZIO CLIMATIZZAZIONE / SERVIZIO ENERGIA.....	58
2.5.1. Obiettivi .....	58
2.5.2. Campi di applicabilità .....	58



2.5.3. Servizio Climatizzazione invernale ed estiva .....	59
2.5.4. Servizio Energia .....	62
2.5.5. Specifiche comuni del Servizio Climatizzazione e del Servizio Energia .....	64
<b>2.6. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI RIQUALIFICAZIONE.....</b>	<b>76</b>
2.6.1. Contabilizzazione a misura .....	77
2.6.2. Procedimento .....	77
2.6.3. Sopralluoghi.....	78
2.6.4. Preventivi e progetti .....	78
2.6.5. Consegna dei lavori .....	79
2.6.6. Tempi di consegna degli elaborati e di esecuzione degli interventi.....	79
<b>2.7. SERVIZI ACCESSORI ALLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>80</b>
2.7.1. Obiettivi .....	80
2.7.2. Campi di applicabilità .....	80
2.7.3. Modalità operative .....	80
2.7.4. Materiali ed attrezzature.....	81
<b>CAPO TERZO – PREZZI E ADEGUAMENTO PREZZI.....</b>	<b>83</b>
3.1. PREZZI .....	83
3.2. LISTINI PREZZI DI RIFERIMENTO.....	86
3.3. CONTABILIZZAZIONE DEI SERVIZI E PAGAMENTI.....	87
3.4. ADEGUAMENTO PREZZI .....	91
3.4.1. Procedure di revisione.....	91
<b>CAPO QUARTO – ESECUZIONE DEI SERVIZI .....</b>	<b>97</b>
4.1. CRITERI MINIMI PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI .....	97
4.2. MODALITÀ DI EROGAZIONE DEI SERVIZI .....	97
4.3. SCHEMA FUNZIONALE DEI SERVIZI E DEL RAPPORTO CON L'UNIVERSITÀ.....	99
4.4. STRUTTURA DEDICATA AI SERVIZI .....	100
4.5. STRUTTURA TECNICA ED AMMINISTRATIVA MINIMA.....	101
<b>CAPO QUINTO – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO .....</b>	<b>104</b>
5.1. MODALITÀ DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA E DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE TECNICA .....	104
5.2. OFFERTA TECNICA.....	105
5.2.1. Il Programma Operativo degli Interventi.....	105
5.2.2. Piano Triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti.....	106
5.3. OFFERTA ECONOMICA .....	107
5.3.1. Riepilogo delle voci componenti l'offerta dei servizi oggetto della gara .....	108
5.4. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE .....	109
5.4.1. Valutazione dell'Offerta Tecnica .....	110



5.4.2. Valutazione dell'Offerta Economica .....	117
---	-----

## **CAPO SESTO – VALUTAZIONE E CONTROLLO DEL LIVELLO DI SERVIZIO E PENALI.....121**

6.1. LIVELLO DI SERVIZIO .....	121
6.2. INDICATORE GLOBALE DI PRESTAZIONE.....	121
6.3. INDICATORE GLOBALE DI SODDISFAZIONE.....	124
6.4. CONTROLLO DEGLI INDICATORI.....	124
6.5. PENALI RIFERITE ALLA QUALITÀ DEL SERVIZIO .....	125
6.6. PENALI RIFERITE AD EVENTI SPECIFICI.....	126

## **CAPO SETTIMO – DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'APPALTO .....128**

7.1. QUALITÀ E PROVENIENZA DEI MATERIALI.....	128
7.2. ESECUZIONE DEI SERVIZI E CONDUZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI IMPIANTI .....	128
7.3. CAUZIONE E GARANZIE .....	129
7.3.1. Cauzione provvisoria .....	129
7.3.2. Cauzione definitiva .....	129
7.3.3. Coperture assicurative.....	130
7.3.4. Garanzie.....	131
7.4. SUBAPPALTI .....	131
7.5. INIZIO DEL SERVIZIO – SOSPENSIONI– RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI E DEGLI IMPIANTI. 132	
7.5.1. Inizio del servizio .....	132
7.5.2. Sospensioni.....	133
7.5.3. Riconsegna degli immobili e degli impianti tecnologici .....	134
7.6. ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'AFFIDATARIO.....	134
7.7. DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO.....	139
7.8. OSSERVANZA DI LEGGI, DECRETI E REGOLAMENTI – OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE E RETRIBUTIVE RISULTANTI DAI CONTRATTI COLLETTIVI DI LAVORO .....	139
7.9. RESPONSABILITÀ DELL'AFFIDATARIO CIRCA L'ESECUZIONE DELLE OPERE .....	140
7.10. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA E SALUTE DEI LAVORATORI .....	141
7.11. VERBALE DI PROVE E VERIFICHE DI COLLAUDO.....	144
7.12. CESSIONI DEI CREDITI.....	145
7.13. DISPOSIZIONI DIVERSE .....	145
7.14. CONTROVERSIE .....	145
7.14.1. Risoluzione bonaria delle controversie .....	145
7.14.2. Foro competente.....	145
7.15. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO .....	145
7.15.1. Risoluzione per inadempimento .....	145
7.15.2. Risoluzione per fallimento.....	146



7.15.3. Risoluzione per la perdita dei requisiti.....	147
7.15.4. Clausola risolutiva espressa.....	147
7.15.5. Recesso dal contratto da parte dell'Università .....	147
7.16. SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE .....	148
7.17. RINVIO.....	148
7.18. DICHIARAZIONE .....	148
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>149</b>



## **CAPO PRIMO – GENERALITÀ E FINALITÀ DELL'APPALTO**

### **1.1. PREMESSA**

L'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata" (nel seguito Università) intende affidare con procedura aperta i servizi di gestione, conduzione e manutenzione del proprio patrimonio immobiliare, delle aree di pertinenza e dei relativi impianti con piena responsabilità dell'Affidatario in termini di raggiungimento e mantenimento di livelli prestazionali definiti. A tal fine nel presente capitolato speciale di appalto (CSA) sono descritti i servizi richiesti, le loro specifiche e le modalità di erogazione degli stessi.

Con l'affidamento di tali servizi, l'Università intende raggiungere i seguenti obiettivi:

- disporre di un servizio di manutenzione capace di garantire la massima affidabilità ed efficienza degli immobili e degli impianti, ed, al contempo, di adeguare e aggiornare lo stato degli stessi (adeguamento funzionale e normativo) alle diverse e mutevoli esigenze cui devono assolvere;
- sviluppare gli strumenti per una efficiente gestione del patrimonio immobiliare ed impiantistico a disposizione attraverso il perfezionamento dell'anagrafe immobiliare e degli impianti tecnologici e la loro restituzione su supporto informatico;
- 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 dell'Università;
- entrare in possesso di tutti gli elementi conoscitivi per ottimizzare, dal punto di vista energetico, il funzionamento degli impianti mediante l'utilizzo di tutti gli strumenti di controllo e di taratura dei vari componenti tecnologici.

L'Appalto di cui al presente CSA, comprende prestazioni da eseguirsi nell'ambito di un contratto misto di servizi, forniture e lavori, in cui i servizi di gestione del patrimonio immobiliare ed impiantistico costituiscono l'oggetto principale mentre i lavori assumono carattere di accessorietà, secondo quanto stabilito al 10° considerando della direttiva 2004/18/CE.

Alla luce di quanto sopra, l'appalto si configura come un appalto pubblico di servizi ai sensi dell'art. 14 comma 2 let. c) del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

L'aggiudicazione avverrà mediante procedura aperta, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 163/2006, in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, così come definito agli artt. 83 e 86 del medesimo Decreto Legislativo.

Il Capitolato è stato elaborato sulla base delle concrete esigenze funzionali dell'Università, che utilizza i vari edifici e gli impianti su cui opereranno i servizi in Appalto.

### **1.2. DEFINIZIONI**

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

#### **Adeguamento normativo**

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



### **Anagrafica architettonica ed Anagrafica impiantistica**

Il rilievo degli edifici, delle aree e degli impianti e del loro stato manutentivo, il reperimento dei dati, la loro organizzazione e archiviazione ed integrazione e modifica rispetto a quanto già in possesso dell'Università.

### **Analisi tecnico-economica**

Valutazione tecnico-economica degli interventi di modifica e/o riqualificazione (del sistema edificio-impianto o di qualunque sua parte) individuati mediante i servizi di pianificazione ed ottimizzazione e dalla diagnosi energetica e svolta sino alla determinazione del costo-beneficio, tramite simulazione dell'intervento stesso.

### **Affidatario**

L'impresa, costituita nelle forme e con le modalità previste dalla legislazione vigente a livello nazionale e comunitario, vincitrice dell'Appalto.

### **Attestato di Certificazione Energetica**

Documento redatto nel rispetto delle norme contenute nel D.Lgs. 192/05 e sue modifiche e integrazioni, attestante la prestazione energetica ed eventualmente alcuni parametri energetici caratteristici dell'edificio.

### **Attività a canone**

Prestazioni continuative dei servizi contenuti nel presente appalto. Le attività a canone sono previste in tutti i servizi eccetto quelli di manutenzione straordinaria e di riqualificazione che prevedono esclusivamente interventi "a misura" assimilabili alle attività "extra canone".

Tali attività sono prestate a fronte del pagamento di un canone annuo calcolato, in base ai prezzi dei servizi predefiniti indicati nell'Allegato 3 al Capitolato, al netto dei ribassi offerti.

### **Attività extra canone**

Prestazioni e/o servizi non rientranti nelle attività remunerate a "canone". Tali prestazioni e/o servizi devono essere eseguiti su segnalazione/richiesta dell'Università e previa autorizzazione del Responsabile del Procedimento. I corrispettivi per le Attività extra canone sono determinati in base ai prezzi dei servizi predefiniti, ai listini prezzi indicati al paragrafo 3.2 del presente Capitolato, al netto dei ribassi offerti in sede di gara. Tali attività vengono gestite attraverso Ordini di Intervento secondo il processo autorizzativo illustrato nel presente documento.

### **Centrale operativa [Call Center]**

Unità di ricezione richieste e di coordinamento delle attività dell'Affidatario.

### **Conduzione**

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

- il funzionamento dell'impianto o del bene o dell'immobile 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;
- fornitura del calore;
- fornitura del combustibile.



### **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 lavori, quindi alle opere complete in ogni loro parte.

### **Corrispettivo extra canone**

Corrispettivo per quei servizi o lavori 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 tipologie di corrispettivo sono descritte nel seguito.

### **Data Base**

Archivio di gestione, costituito da una base dati, in formato elettronico, legata alle attività di manutenzione e agli aspetti logistici (per esempio: attività programmate, segnalazione guasti, informazioni sugli interventi in corso). La raccolta delle informazioni è organizzata in modo da poter essere facilmente accessibile per consultazioni, modifiche e aggiornamenti.

### **D.Lgs. 163/2006 e s.m.i. (Codice degli Appalti)**

Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.

### **Diagnosi energetica**

Procedura sistematica volta a fornire una adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di una attività e/o impianto industriale o di servizi pubblici o privati, ad individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi - benefici e riferire in merito ai risultati.

### **Direttore dei lavori**

Persona nominata dall'Università per curare l'esecuzione a regola d'arte ed in conformità al contratto o al progetto dei lavori cui è preposto. Al Direttore dei lavori fanno carico tutte le attività ed i compiti espressamente demandati ad esso dalla normativa vigente (D.P.R. 554/99 e s.m.i.).

### **Franchigia**

Limite economico – fissato pari a 150,00 Euro ad intervento (valore della manodopera e dei materiali calcolate in base ai prezzi dei listini di cui al paragrafo 3.2) – 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, l'Università sarà tenuta a retribuire l'Affidatario solo per l'importo eccedente quello della franchigia stessa.

### **Manuale di manutenzione**

Raccolta organica e sistematica di documenti attinenti l'insieme delle modalità di manutenzione, ispezione e controllo di componenti, elementi tecnici e unità funzionali del bene immobile, destinata ai tecnici della manutenzione (UNI 10874:2000). Esso fornisce, in relazione alle diverse unità tecnologiche, alle caratteristiche dei materiali o dei componenti interessati, le indicazioni necessarie per la corretta manutenzione nonché per il ricorso ai centri di assistenza o di servizio.

### **Manutenzione**

Combinazione di tutte le azioni tecniche, amministrative e gestionali, durante il ciclo di vita di un'entità, volte a mantenerla o a 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 riparativa o predittiva ovvero da esigenze espresse dall'Università.

### **Manutenzione programmata**

Tutte le attività manutentive eseguite con strategie predittive o preventive.

### **Ordine di intervento**

Ordine redatto dall'Università, sulla base delle condizioni economiche e tecniche contrattuali, con il quale si richiede e/o autorizza uno specifico intervento extra canone.

### **Piano Guida Manutenzioni**

Documento fornito dall'Università, comprendente le indicazioni minime e non esaustive che l'Offerente è tenuto a rispettare per redigere il Programma Operativo degli Interventi. Nella stesura di quest'ultimo, quindi, dovrà essere riportata la programmazione degli interventi di manutenzione ordinaria per i servizi oggetto dell'appalto, comprensiva delle frequenze ottimali per ciascuna modalità di esecuzione degli interventi, per ogni tipologia di verifica ed attività puntuale di controllo.

### **Piano di Costituzione dell'Anagrafica**

Piano delle consegne degli output relativi al servizio di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica da consegnare all'Università entro 30 giorni dalla presa in consegna degli immobili da parte dell'Affidatario.

### **Prestazioni integrative di modesta entità di importo inferiore o pari a 40.000 Euro**

Tutte quelle attività, di importo inferiore o pari a 40.000 Euro, atte a migliorare la funzionalità o la sicurezza degli impianti quali, a titolo esemplificativo, necessità di aggiornamento tecnico a seguito di modifiche e/o introduzione di disposizioni legislative o opportunità individuate dall'Università e atte a conseguire migliori risultati dal punto di vista prestazionale.

### **Programma dei Lavori**

Programma di attività di breve periodo (bimestrale) estratto dal Programma Operativo degli Interventi. Risulta composto da un elaborato con organizzazione in forma grafica di tutte le singole attività da eseguire nel mese in corso ed in quello successivo. Dovrà essere aggiornato e consegnato al Responsabile del Procedimento all'inizio di ogni bimestre.

### **Programma Operativo degli Interventi**

Documento redatto in sede di gara dall'Offerente, a seguito di sopralluogo obbligatorio, che rappresenta nel dettaglio la progettazione, pianificazione e stima economica dei servizi a canone richiesti dall'Università. In tale documento sono inoltre riportati il calendario lavorativo per l'erogazione di servizi, le informazioni di base per la gestione ed il controllo del livello di servizio e degli indicatori di prestazione, eventuali situazioni che potrebbero essere escluse dal calcolo degli indicatori di prestazione. Una volta approvato dall'Università, tale documento farà parte integrante del contratto d'appalto e dovrà essere aggiornato annualmente e costituire la base per la redazione del Programma dei Lavori, con organizzazione in forma grafica di tutte le singole attività da eseguire nel mese in corso ed in quello successivo.



### **Responsabile del Procedimento**

Persona nominata dall'Università (ai sensi dell'art. 10 D.Lgs. 163/06) come responsabile dei rapporti con l'Affidatario per ciascun tipo di attività e, pertanto, interfaccia unica e rappresentante dell'Università nei confronti dell'Affidatario.

### **Responsabile Tecnico del Servizio Integrato**

Rappresentante dell'Affidatario che dirigerà, in stretto coordinamento con il Responsabile del Procedimento, l'intero processo manutentivo, di cui si assumerà tutta la responsabilità tecnica e operativa. Rappresenta inoltre l'interfaccia dell'Università per la parte tecnica.

### **Responsabile Unico del Servizio Integrato**

Interfaccia unica dell'Affidatario verso l'Università; è responsabile del conseguimento degli obiettivi qualitativi ed economici relativi allo svolgimento delle attività previste nell'appalto. È una figura dotata di adeguate competenze professionali e di idoneo livello di responsabilità e potere decisionale, per la gestione di tutti gli aspetti dei servizi oggetto dell'appalto. Per la parte tecnica sarà coadiuvato in campo dal Responsabile Tecnico del Servizio Integrato.

### **Responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia (Energy Manager)**

Figura tecnica introdotta dall'art.19 della Legge 10/91 allo scopo di individuare le azioni, gli interventi, le procedure e quanto altro necessario per promuovere l'uso razionale dell'energia, assicurando, inoltre, la predisposizione di bilanci energetici in funzione anche dei parametri economici e degli usi energetici finali. Il nominativo del tecnico responsabile per la conservazione e l'uso razionale dell'energia è comunicato annualmente dall'Università al Ministero dell'Industria del Commercio e dell'Artigianato.

### **Richiesta di Intervento**

La richiesta presentata dagli utenti e registrata dal Call Center.

### **Terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione di un impianto termico**

La persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.

### **Unità di Gestione/Immobile**

Edificio o insieme di edifici oggetto dell'appalto.

### **Unità Ordinanti**

Personale dell'Università preposto ad effettuare modifiche/integrazioni all'Ordine di Intervento.

### **Utente Interno**

Personale appartenente all'Università appositamente delegato dalle varie Strutture Universitarie per mantenere in linea di principio le comunicazioni con la Centrale Operativa dell'Affidatario in relazione alla segnalazione di interventi o esigenze. Resta inteso che in casi di emergenza chiunque potrà accedere al Call Center.

### **Verbale di Consegna**

Documento da predisporre successivamente all'emissione dell'Ordine di Intervento, in contraddittorio tra l'Affidatario ed Università, nel quale si dà atto che l'Affidatario prende formalmente in carico i beni/impianti/immobili per l'esecuzione dei servizi richiesti.



## **Verbale di controllo**

Elaborato che riporta lo stato d'avanzamento delle attività previste nel Programma Operativo degli Interventi. Aggiornato giornalmente dall'Affidatario viene sottoposto mensilmente alla firma del Responsabile del Procedimento per accettazione.

### **1.3. OGGETTO DELL'APPALTO**

#### **1.3.1. Descrizione dei servizi**

L'appalto ha per oggetto la pianificazione, la programmazione, la realizzazione ed il controllo del servizio di gestione, conduzione e manutenzione degli immobili, dei relativi impianti tecnologici e manufatti e delle aree verdi di proprietà o in uso dell'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata" il cui elenco è riportato nell'Allegato 1 al presente capitolato. In tale allegato, parte integrante del presente Capitolato Speciale d'Appalto (CSA), sono inoltre indicate le principali caratteristiche degli immobili stessi ed i dati che devono essere utilizzati per determinare i corrispettivi unitari per redigere l'offerta economica. I servizi di cui al successivo elenco sono da intendersi con piena responsabilità da parte dell'Affidatario sui risultati ottenuti in termini di raggiungimento e mantenimento di livelli prestazionali prestabiliti dall'Università.

I servizi oggetto dell'Appalto sono riportati nella seguente tabella:

<b>SERVIZI</b>		<b>SUB-SERVIZI</b>	<b>RIFERIMENTI</b>
<b>1</b>	<b>Consulenza Tecnico-Gestionale</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Progettazione e Gestione del Sistema Informativo;</li><li>• Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica;</li><li>• Gestione Centrale Operativa /Call Center;</li><li>• Pronto Intervento (reperibilità);</li><li>• Preventivazione Attività e Gestione degli Ordini di Intervento;</li><li>• Programmazione e Pianificazione degli interventi;</li><li>• Monitoraggio degli impianti.</li></ul>	Paragrafo 2.1
<b>2</b>	<b>Pianificazione ed Ottimizzazione</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti;</li><li>• Ottimizzazione dei Servizi Operativi;</li><li>• Gestione e Ottimizzazione utenze.</li></ul>	Paragrafo 2.2
<b>3</b>	<b>Conduzione e Manutenzione degli Immobili</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conduzione degli immobili;</li><li>• Manutenzione programmata, correttiva e straordinaria a canone dei sottosistemi:<ul style="list-style-type: none"><li>- Edile/opere murarie;</li><li>- Carpenteria /strutture metalliche;</li><li>- Serramentistica.</li></ul></li><li>• Interventi volti alla riqualificazione degli immobili.</li></ul>	Paragrafo 2.3
<b>4</b>	<b>Conduzione e Manutenzione degli Impianti</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conduzione degli impianti</li><li>• Manutenzione programmata, correttiva e straordinaria a canone dei sottosistemi:<ul style="list-style-type: none"><li>- Elettrici;</li><li>- Idrico sanitari;</li><li>- Impianti di sollevamento;</li><li>- Antincendio;</li></ul></li></ul>	Paragrafo 2.4



		<ul style="list-style-type: none"><li>- Speciali.</li><li>• Interventi volti alla riqualificazione degli impianti.</li></ul>	
5	<b>Servizio Climatizzazione /Servizio Energia</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Conduzione impianti termofrigoriferi e relative apparecchiature;</li><li>• Fornitura dei combustibili per gli impianti termici;</li><li>• Manutenzione ordinaria e straordinaria impianti termo frigoriferi;</li><li>• Riparazione guasti di qualsiasi genere anche in pronto intervento;</li><li>• Diagnosi energetica <u>(propedeutica all'avvio del Servizio Energia)</u>;</li><li>• Certificazione energetica degli edifici <u>(propedeutica all'avvio del Servizio Energia)</u>;</li><li>• <u>Installazione di contatermie nelle centrali termiche (propedeutica all'avvio del Servizio Energia)</u>;</li><li>• Interventi rivolti al risparmio energetico.</li></ul>	Paragrafo 2.5
6	<b>Interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Manutenzione correttiva (a guasto) e straordinaria di importo maggiore alla franchigia (al netto di IVA e ribasso offerto);</li><li>• Prestazioni integrative o di adeguamento normativo fino a 40.000 Euro di importo (al netto di IVA e ribasso offerto).</li><li>• <u>Lavori di riqualificazione funzionale o finalizzati al miglioramento delle prestazioni secondo il Programma Operativo degli Interventi</u></li></ul>	Paragrafo 2.6
7	<b>Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Pulizia e Manutenzione aree grigie;</li><li>• Pulizia e Manutenzione aree verdi.</li></ul>	Paragrafo 2.7

### **1.3.2. Tipologie di prestazione e relative modalità di compenso**

#### **1.3.2.1. Attività "a canone"**

Le attività "a canone" comprendono tutte le prestazioni continuative per l'erogazione dei servizi contenuti nel presente appalto. In linea generale si tratta di:

- attività periodiche previste nel Piano Guida Manutenzioni (Allegato 2, 2 bis, 2 ter e loro integrazioni in sede di offerta) e come tali autorizzate e pianificate nel tempo per ciascuna Unità di Gestione in accordo con il Responsabile del Procedimento;
- interventi di ripristino di lieve entità, non eccedenti la franchigia.

Le attività a canone sono relative a tutti i servizi oggetto dell'appalto con la sola eccezione del servizio di Ottimizzazione dei Servizi Operativi contabilizzato "a corpo". I servizi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione, associabili alla categoria lavori, prevedono esclusivamente interventi "a misura", sono indicati ai fini del presente bando come attività "extra canone".

A titolo esemplificativo rientrano tra le attività "a canone" le seguenti tipologie di intervento:

- interventi periodici da eseguirsi con la frequenza specificata nell'Allegato 2 (Piano Guida Manutenzioni) e sue integrazioni; per quanto riguarda i Servizi di Manutenzione degli Impianti di cui al paragrafo 2.4, si considererà compresa nel canone qualsiasi attività di



controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda un frequenza maggiore rispetto a quanto indicato nel Piano Guida) necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti;

- interventi non compresi nel Capitolato e proposti dall'Affidatario, quali:
  - gli interventi con frequenza maggiore di quella prevista nel Programma Operativo degli Interventi;
  - altri interventi periodici comunque riconducibili ad attività compensabili a canone.
- interventi non periodici, tra cui la manutenzione correttiva (a guasto) o straordinaria di lieve entità, il cui valore sia inferiore alla franchigia.

Tali attività sono prestate a fronte del pagamento di un canone annuo calcolato, in base ai prezzi dei servizi predefiniti indicati nell'Allegato 3 al Capitolato, al netto dei ribassi offerti.

#### **1.3.2.2. Attività "extra canone"**

Le attività "extra canone" sono gli interventi non compresi nel canone dei servizi contenuti nell'appalto. Si tratta in particolare di prestazioni integrative straordinarie erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento.

Le attività extra canone saranno remunerate a corpo per l'importo a base di gara identificato come Ottimizzazione dei Servizi Operativi e a misura, applicando i prezzi dei listini di riferimento di cui al paragrafo 3.2, al netto del ribasso offerto dall'Affidatario in sede di gara.

Le attività extra canone dovranno essere gestite attraverso specifici Ordini di Intervento secondo il processo autorizzativo illustrato nel presente documento.

A titolo esemplificativo rientrano tra le attività "extra canone" le seguenti tipologie di intervento:

- La manutenzione correttiva (a guasto) e straordinaria d'importo superiore alla franchigia;
- Prestazioni integrative fino a 40.000,00 Euro di importo;
- Attività previste nel piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti ed approvate dall'Università;
- Attività di ripristino funzionale o di adeguamento normativo.

#### **1.3.3. Unità di gestione/immobili oggetto dell'appalto**

L'elenco degli edifici ed i relativi impianti compresi nell'appalto è riportato in Allegato 1.

Tale allegato riporta anche l'indicazione dei volumi degli edifici interessati dal servizio da utilizzare come dato per le successive valutazioni. I dati riportati in tale Allegato sono stati ricavati a partire dalle informazioni attualmente a disposizione. L'Università non si assume tuttavia responsabilità sull'esattezza dei dati ed eventuali scostamenti non potranno costituire motivo di rivalsa da parte dell'Affidatario. In sede di redazione del Verbale di Consegna verranno evidenziati gli eventuali scostamenti di superfici e volumi rispetto a quelli indicati.

L'Università si riserva il diritto di aggiungere nuovi edifici via via che il programma di completamento dell'Università andrà avanti. L'aggiunta verrà regolata ai sensi della normativa sul quinto d'obbligo (art. 10, commi 4 e 5 D.M. 145/2000 Capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici) o attraverso l'istituto della ripetizione (art. 57 comma 5, lettera b) del D.Lgs. 163/06).

Gli edifici o parte di essi che entreranno e/o usciranno dal presente appalto successivamente alla data di attivazione del servizio, saranno contabilizzati sulla base delle variazioni dei volumi, prendendo a riferimento i prezzi unitari presentati nell'*Offerta Economica* in fase di gara.



#### **1.4. 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 Capitolato Speciale d'Appalto, 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 Capitolato Speciale d'Appalto nonché dalle norme contenute:

- nei regolamenti, gli usi e le consuetudini dell'Università, 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 dei lavori;
- nelle norme e nelle disposizioni tecniche relative alla qualità e provenienza dei materiali e le modalità di esecuzione di ogni intervento manutentivo, le verifiche e le prove sugli impianti.

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

##### **Lavori Pubblici**

- *D.Lgs. 12.04.2006, n. 163*: Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.
- *D.P.R. 21.12.1999, n. 554*: Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11.02.1994, n. 109, e s.m.i.;
- *D.M. 19.04.2000, n. 145 e s.m.i.*: Regolamento recante il capitolato generale d'appalto dei lavori pubblici, ai sensi dell'art. 3, comma 5, della L. 11.02.1994, n. 109, e s.m.i.;
- *D.P.R. 25.01.2000, n. 34*: Regolamento recante istituzione del sistema di qualificazione per gli esecutori di lavori pubblici, ai sensi dell'art. 8 della L. 11.02.1994, n. 109, e s.m.i..

##### **Sicurezza sul luogo di lavoro**

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

##### **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;
- *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)
- *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 .
  - *D.P.C.M. 8/03/2002*: "Disciplina delle caratteristiche merceologiche dei combustibili aventi rilevanza ai fini dell'inquinamento atmosferico, nonché delle caratteristiche tecnologiche degli impianti di combustione"
  - *D.M. (Attività Produttive) 17.03.2003*: "Aggiornamenti agli allegati F e G del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412, recante ..."
  - *D.P.R. 15 febbraio 2006, n. 147*;
  - *D.Lgs. n. 192/05*: "Attuazione 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"
  - *Norme Tecniche UNI-CTI-CIG, CEI, UNI-EN, UNI-CHIM* comunque applicabili.

#### **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;
- *Norme tecniche CEI, UNI-UNEL* ecc. in merito.

#### **Impianti di sollevamento**

- *D.P.R. 30.04.1999, n. 162*: Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva 95/16/CE sugli ascensori e di semplificazione dei procedimenti per la concessione del nulla osta per ascensori e montacarichi, nonché della relativa licenza di esercizio;
- *Decreto 26.10.2005*: miglioramento della sicurezza degli impianti ascensore installati negli edifici civili precedentemente all'entrata in vigore della direttiva 95/16/CE, che recepisce le norme UNI-EN 81/80;
- *Decreto 16 gennaio 2006 del Ministero delle Attività Produttive*: regole per il miglioramento della sicurezza degli ascensori per passeggeri e degli ascensori per merci esistenti, che recepisce le norme UNI EN 81-80.
- *D.P.R. n. 587 del 09/12/1987* :Regolamento recante norme per l'attuazione della direttiva n. 84/529/CEE e n. 86/312/CEE relative agli ascensori elettrici.



- *L. 9.01.1989, n. 13*: disposizione per favorire per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- *D.M. 14.06.1989, n. 236*: disposizioni per l'attuazione della L. 13 del 9.01.1989;
- *D.P.R. 24.07.1996, n. 503*: regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici;
- *D.P.R. 24.07.1996, n. 459*: regolamento per l'attuazione delle direttive 89/392/CEE-91/368/CEE-93/44/CEE e 93/68/CEE concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli stati membri relative alle macchine;
- *Circolare 14.04.1997, n. 157296*: circolare esplicativa per l'applicazione del D.P.R. 459 del 24.07.1996 ai montacarichi ed alle piattaforme elevatrici per disabili;
- *UNI EN 81-80:2009*: Regole di sicurezza per la costruzione e l'installazione degli ascensori - Ascensori esistenti - Parte 80: Regole per il miglioramento della sicurezza degli ascensori per passeggeri e degli ascensori per merci esistenti.

### **Prevenzione Incendi**

- *Circolare n. 73 del 29 luglio 1971*: Impianti termici ad olio combustibile o a gasolio. Istruzioni per l'applicazione delle norme contro l'inquinamento atmosferico. Disposizioni ai fini della prevenzione incendi;
- *D.M. 16/02/82*: elenco attività soggette alle visite periodiche di prevenzione incendi;
- *D.P.R. 29/07/1982 n. 577*: Approvazione del Regolamento concernente l'espletamento dei servizi di prevenzione e vigilanza antincendio;
- *Legge 07/12/1984 n. 818*: Nulla osta provvisorio per le attività soggette alla prevenzione incendi;
- *D.M. 8/3/1985*: "Direttive sulle misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi ai fini del rilascio del N.O.P. di cui alla Legge n.818"
- *D.M. 12/11/1990*: "... estintori di incendio portatili ...";
- *D.M. 06/03/1992*: "Norme tecniche e procedurali per la classificazione della capacità estinguente e per l'omologazione degli estintori carrellati di incendio";
- *Decreto 26/08/1992*: norme di prevenzione incendi per l'edilizia scolastica;
- *D.M. 12/04/1996 e s.m.i.*: Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per impianti termici a gas di rete con potenzialità superiore a 35 kW.
- *D.P.R. 12/01/1998 n. 37*: Regolamento recante disciplina dei procedimenti relativi alla prevenzione incendi, a norma dell'art.20, comma 8, della legge 15/03/1997, n.59;
- *D.M. 10/03/1998*: criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro;
- *D.M. 04/05/1998*: Disposizioni relative alle modalità di presentazione ed al contenuto delle domande per l'avvio dei procedimenti di prevenzione incendi;
- *D.M. 20/12/2001*: Disposizioni relative alle modalità di installazione di apparecchi evacuatori fumo e calore;
- *Decreto del Ministero dell'Interno 28/04/2005*: approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili liquidi;
- *Norme Tecniche UNI-CTI-CIG, CEI, UNI-EN, UNI-CHIM* comunque applicabili.

### **Norme in materia ambientale**

- *D.Lgs. del 3 aprile 2006, n.152*.





## **1.5. DURATA DELL'APPALTO**

La durata dell'appalto è fissata in **anni 9** (nove) a decorrere dalla data di stipula del contratto e non è prorogabile ai sensi della normativa vigente.

## **1.6. AMMONTARE DELLE ATTIVITÀ OGGETTO DELL'APPALTO**

L'importo complessivo presunto delle attività oggetto dell'appalto è pari ad **Euro 45.996.000,00** comprensivo di IVA. Tale importo si compone di *Euro 37.293.950,00 + IVA* oltre ad *Euro 1.036.050,00 + IVA* per gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

L'ammontare dell'appalto è così suddiviso:

- **SERVIZI A CANONE:** servizi erogati a fronte del pagamento di un importo, ribassato in sede di offerta, corrisposto sotto forma di canone - per un importo pari ad **Euro 24.930.000,00 + IVA** di cui *Euro 24.182.100,00* soggetti a ribasso in sede di gara ed *Euro 747.900,00 + IVA* per gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso;
- **SERVIZI EXTRA CANONE**, per un importo di **Euro 9.650.000,00 + IVA** che si compone di *Euro 9.361.850,00 + IVA* oltre ad *Euro 288.150,00 + IVA* per gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, di essi sono da intendersi:
  - **A CORPO:** servizi o lavori considerati nella loro globalità per i quali è riconosciuto un corrispettivo fisso. In tale tipologia di servizi rientra l'Ottimizzazione dei Servizi Operativi (paragrafo 2.2.2) il cui corrispettivo è quello offerto in sede di gara. L'importo complessivo stimato, **da ribassare in sede di gara**, è pari ad **Euro 45.000,00 + IVA**.
  - **A MISURA:** lavori e servizi di importo maggiore alla franchigia (al netto di IVA e ribasso offerto) o relativi a prestazioni integrative e di adeguamento normativo il cui importo complessivo (manodopera e materiali) sia determinato in relazione ai listini prezzi di cui al paragrafo 3.2 al netto del ribasso offerto in sede di gara. Per tali tipologie di prestazione, l'ammontare massimo a disposizione è pari ad **Euro 9.605.000,00 + IVA** (composto da *Euro 9.316.850,00 + IVA* ed *Euro 288.150,00 + IVA* per gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso);
- **FINANZIAMENTO VOLTO AL RISPARMIO ENERGETICO:** **Euro 2.250.000,00 comprensivi di IVA;**
- **FINANZIAMENTO VOLTO ALLA RIQUALIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI:** **Euro 900.000,00 comprensivi di IVA;**
- **FINANZIAMENTO VOLTO ALLA RIQUALIFICAZIONE IMPIANTISTICA:** **Euro 1.350.000,00 comprensivi di IVA;**

L'ammontare dell'Appalto e gli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso, suddivisi per servizi e tipologia di contabilizzazione, sono riportati di seguito.



DESCRIZIONE DEI SERVIZI			VALORE ECONOMICO SERVIZI	
Servizi	Sub-servizi	Tipologia di contabilizzazione	Oneri per la sicurezza (3287 giorni)	Importo complessivo a base di gara (3287 giorni)
1	<b>Consulenza Tecnico-Gestionale</b>	Progettazione e Gestione del Sistema Informativo;	€ 14.340,00	€ 463.660,00
		Costituzione/integrazione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica;	€ 14.340,00	€ 463.660,00
		Gestione Centrale Operativa / Call Center;	€ 14.340,00	€ 463.660,00
		Pronto Intervento (reperibilità);	€ 7.170,00	€ 231.830,00
		Preventivazione Attività e Gestione degli Ordini di Intervento;	€ 7.170,00	€ 231.830,00
		Programmazione e Pianificazione degli interventi;	€ 7.170,00	€ 231.830,00
		Monitoraggio degli impianti.	€ 7.170,00	€ 231.830,00
2	<b>Pianificazione ed Ottimizzazione</b>	Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti;	€ 6.150,00	€ 198.850,00
		Ottimizzazione dei Servizi Operativi <u>Corrispettivo che concorre a determinare l'importo complessivo previsto per i lavori ed i servizi extra canone.</u>		€ 45.000,00
		Gestione ed Ottimizzazione utenze	% sul risparmio ottenuto	
3	<b>Conduzione e Manutenzione degli Immobili</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conduzione degli immobili</li> <li>• Manutenzione programmata, correttiva e straordinaria a canone dei sottosistemi <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edile/opere murarie;</li> <li>- Carpenteria/strutture metalliche;</li> <li>- Serramentistica.</li> </ul> </li> </ul>	€ 107.100,00	€ 3.462.900,00
		Finanziamento rivolto alla riqualificazione degli immobili *	---	€ 900.000,00 *
4	<b>Conduzione e Manutenzione degli Impianti</b>	Elettrici, Idrico-sanitari, Antincendio e Impianti Speciali	€ 106.950,00	€ 3.458.050,00
		Impianti di sollevamento - ascensori e montacarichi	€ 18.300,00	€ 591.700,00
		Finanziamento rivolto alla riqualificazione impiantistica *	---	€ 1.350.000,00 *
5	<b>Servizio Climatizzazione / Servizio Energia</b>	Servizio Climatizzazione [riscaldamento impianti a combustibile liquido (gasolio)]	€ 1.650,00	€ 53.350,00
		Servizio Climatizzazione [riscaldamento impianti a combustibile gassoso]; <u>dalla 3<sup>a</sup> stagione di riscaldamento il servizio migrerà in un contratto di Servizio Energia, secondo le modalità descritte nel presente Capitolato.</u>	€ 295.200,00	€ 9.544.800,00
		Conduzione e manutenzione degli impianti frigoriferi di climatizzazione	€ 120.900,00	€ 3.909.100,00
		Finanziamento rivolto al risparmio energetico *	---	€ 2.250.000,00 *

\* Importo a disposizione (IVA compresa) non soggetto a ribasso di gara.



DESCRIZIONE DEI SERVIZI			VALORE ECONOMICO SERVIZI	
Servizi	Sub-servizi	Tipologia di contabilizzazione	Oneri per la sicurezza (3287 giorni)	Importo complessivo a base di gara (3287 giorni)
6	Interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione ** <u>Corrispettivo che concorre a determinare l'importo complessivo previsto per i lavori ed i servizi extra canone.</u>	a misura	€ 288.015,00	€ 9.316.850,00 **
7	Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili	Pulizia e Manutenzione aree grigie	€ 10.650,00	€ 344.350,00
		Pulizia e Manutenzione aree verdi	€ 9.300,00	€ 300.700,00

I predetti importi, ad eccezione delle somme previste per interventi di risparmio energetico e di riqualificazione degli immobili e degli impianti, sono al netto dell'IVA e si riferiscono all'intera durata dell'appalto (paragrafo 1.5).

Nell'impossibilità di conoscere al momento della stesura del capitolato l'importo relativo agli oneri per la sicurezza, si è previsto un onere per la predisposizione delle misure di sicurezza per tutti gli interventi dei cantieri dove il piano di sicurezza dovesse rivelarsi necessario, pari al 3% dell'importo dei servizi, e comunque per quanto riportato dal DUVRI preliminare, complessivamente pari ad **Euro 1.036.050,00**, suddiviso così come riportato nella precedente tabella.

Il compenso deve intendersi comprensivo di attrezzature, mezzi d'opera, materiali espressamente previsti e quant'altro necessario per la corretta esecuzione di tutte le attività contrattuali.

Esso può tuttavia, in accordo con quanto previsto e regolamentato nel capitolato, modificarsi in funzione:

- delle penali;
- delle variazioni quantitative dei beni;
- delle variazioni nell'erogazione dei servizi;

Laddove siano state previste prestazioni a tempo, o con pagamento a canone, gli importi da corrispondere saranno proporzionali alla durata effettiva delle prestazioni nei vari anni (prezzi unitari in giorni o mesi).

Gli importi previsti per ogni singola gestione, per singola annualità e per l'intera durata dell'appalto, sono indicati nell'*Allegato 3 - "Elenco Prezzi"* al presente Capitolato.

Qualora singole componenti dei servizi non venissero effettuate, o venissero effettuate per periodi inferiori all'anno, il relativo corrispettivo sarà proporzionale alle singole parti di servizio reso (in dodicesimi nell'arco dell'anno).

\* Importo a disposizione (IVA compresa) non soggetto a ribasso di gara.

\*\* Importo massimo disponibile non soggetto a ribasso di gara; per tale servizio si richiede, in sede di offerta, di esprimere un ribasso percentuale sui listini di riferimento descritti nel paragrafo 3.2 del CSA.



## **CAPO SECONDO – SPECIFICHE TECNICHE DEI SERVIZI OGGETTO DELL'APPALTO**

### **2.1. SERVIZI DI CONSULENZA TECNICO - GESTIONALE**

#### **Descrizione**

I Servizi di Consulenza Tecnico - Gestionale devono permettere l'ottenimento della gestione integrata di tutti i servizi erogati nell'ambito del presente Appalto, nonché di altri servizi simili affidati a Fornitori Terzi. Ciò avverrà attraverso la realizzazione di un Sistema Informativo e di un insieme di procedure e di strumenti che consenta la gestione di tutti i servizi operativi, che dovrà garantire un efficace controllo dell'evoluzione dell'Appalto e rappresenterà il tramite informativo tra l'Università e l'Affidatario.

I servizi tecnico-gestionali dovranno garantire:

- un supporto logistico, tecnico amministrativo ed informatico alle attività dell'Università nel campo della gestione del proprio patrimonio immobiliare ed impiantistico;
- il più rapido controllo e la valutazione da parte dell'Università del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi dall'Affidatario;
- un costante flusso di informazioni riguardante l'andamento delle varie attività di servizio;
- la riduzione al minimo dei disagi arrecati a seguito di guasti agli impianti oggetto del servizio.

Le prestazioni che rientrano nei Servizi di Consulenza Tecnico - Gestionale sono le seguenti:

1. Progettazione e Gestione del Sistema Informativo per il governo dei servizi (2.1.1);
2. Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica (2.1.2);
3. Gestione Centrale Operativa / Call Center (2.1.3);
4. Pronto Intervento (reperibilità) (2.1.4);
5. Preventivazione Attività e Gestione degli Ordini d'Intervento (2.1.5);
6. Programmazione e Pianificazione degli interventi (2.1.6);
7. Monitoraggio degli impianti (2.1.7).

#### **2.1.1. Progettazione e gestione del sistema informativo per il governo dei servizi**

#### **Descrizione**

Per "Progettazione e gestione del sistema informativo per il governo dei servizi" si intende la creazione, l'implementazione e l'utilizzo di un efficiente strumento informatico per il supporto delle attività di gestione operativa e controllo dei servizi oggetto dell'appalto, sia da parte dell'Università che dell'Affidatario.

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

- favorire il progressivo perfezionamento della collaborazione tra l'Affidatario e l'Università;
- migliorare progressivamente la qualità dei servizi forniti, in termini di raggiungimento degli obiettivi fissati;



- minimizzare l'impatto delle attività operative sullo svolgimento delle attività proprie dell'Università;
- garantire, tramite appositi strumenti di gestione, il controllo del livello qualitativo e quantitativo dei servizi resi.

Tale sistema dovrà essere a cura dell'Affidatario:

- progettato o selezionato tra i prodotti disponibili sul mercato;
- realizzato o acquisito;
- configurato e personalizzato in funzione del servizio svolto per l'Università nell'ambito del presente appalto;
- reso accessibile all'Università per tutto il periodo di vigenza del contratto, unitamente alla cessione gratuita delle licenze software minime necessarie alla gestione ed all'analisi dei dati al termine dello stesso a seguito di esplicita richiesta della stessa Università; è compresa la formazione all'uso del programma;
- gestito e costantemente implementato per tutta la durata dell'appalto.

Il Sistema Informativo proposto dovrà garantire elevate caratteristiche di modularità e flessibilità di configurazione tali da prevedere la possibilità di aggiungere ulteriori applicazioni tra quelle presentate nel Programma Operativo degli Interventi definito dall'Affidatario in sede di Offerta Tecnica o richieste dall'Università per migliorare le caratteristiche di controllo di qualità ed efficacia dei servizi gestiti. Ne segue che, durante la durata dell'appalto, l'Affidatario dovrà provvedere alla risoluzione di ogni eventuale problema sia d'uso che di modularità del sistema stesso.

Il servizio dovrà essere attivato entro un mese dalla data del Verbale di Consegna, prevedendo fasi di implementazione successive ed una scomposizione in moduli funzionali anche finalizzata ad una efficace verifica di congruenza, con quanto richiesto in sede di gara, da parte dell'Università.

Fermo restando il fatto che il piano di implementazione del sistema informativo dovrà essere congruente con quanto dichiarato dall'Affidatario nel Programma Operativo degli Interventi, presentato in sede di gara, all'Università dovranno essere garantite tutte le principali funzionalità operative (in particolare: le funzioni di navigazione e accesso dati e le funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati di interesse), entro tre mesi dall'attivazione del servizio.

Eventuali ritardi nell'attivazione del servizio e delle principali attività operative dello stesso daranno luogo all'applicazione delle penali di cui alle lettere A) e B) del paragrafo 6.6. Immediatamente dopo l'attivazione del Sistema informativo, l'Affidatario dovrà organizzare un corso di formazione all'uso del sistema per il personale abilitato, nominato dell'Università, il cui elenco nominativo e livello di accesso dovrà essere formalizzato all'interno dell'apposita sezione del Verbale di Consegna.

### **Caratteristiche del Servizio**

Per le caratteristiche generali (requisiti), i criteri di strutturazione (anagrafi e archivi, procedure e funzioni), le modalità di aggiornamento e le schede informative relative alle classi tecnologiche gestite dal Sistema Informativo, l'Affidatario dovrà fare riferimento alla UNI 10951:2001.



Il Sistema Informativo dovrà essere basato su un connubio hardware/software tale da adeguarsi, con la massima flessibilità, alle necessità delle varie tipologie di utilizzatori, basandosi su modalità d'uso e di accesso alle funzionalità disponibili secondo gli standard più diffusi e conosciuti in modo da consentire un immediato utilizzo ed uno sfruttamento ottimale. Le caratteristiche del Sistema Informativo proposto dovranno consentire un approccio immediato alla sostanza dell'applicazione, evitando la necessità di lunghi processi di apprendimento da parte del personale addetto; la strutturazione del sistema dovrà esplicitare oltre che la struttura dati anche i livelli e le modalità di accesso degli utenti al data base.

In particolare, il Sistema Informativo dovrà fornire funzionalità di controllo e di supporto logistico e dovrà essere contemporaneamente gestito aggiornando sistematicamente il relativo data base. In quest'ultimo saranno inserite tutte le informazioni, relative alle attività svolte nell'erogazione dei servizi. L'aggiornamento dei dati sul data base dovrà essere effettuato con cadenza giornaliera (relativamente ai dati generati nelle 24 ore precedenti) ad eccezione dell'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica per cui si rimanda al paragrafo 2.1.2. Tra le principali funzionalità, a titolo indicativo e non esaustivo, si avranno:

- *funzioni di collegamento telematico*: tra Università ed Affidatario dovrà essere possibile una costante interrelazione per la gestione operativa delle attività attraverso un supporto on-line;
- *funzioni di navigazione ed accesso ai dati*: in funzione del livello di accesso dell'utente, definito con l'Università in sede di Verbale di Consegna, un dato può essere accessibile in lettura e scrittura, in sola lettura, o può essere nascosto ai livelli d'accesso più bassi. Il sistema per l'accesso ai dati su data base (dati grafici e alfanumerici) e le relative funzionalità di analisi e controllo in relazione ai diversi livelli autorizzativi, dovrà essere semplice ed intuitivo, in modo da richiedere brevi periodi di apprendimento, anche da parte di personale non informatico;
- *funzioni di interrogazione, visualizzazione, stampa ed esportazione dei dati di interesse*: dovrà essere possibile effettuare ricerche ed impostare apposite *query* sulle caratteristiche dei dati. Le *query* impostate dovranno essere anche memorizzate per un successivo riutilizzo. In funzione dei dati estratti il sistema dovrà consentire anche la generazione di opportuni report secondo gli standard di rappresentazione più diffusi;
- *funzioni di gestione delle chiamate telefoniche*: il Sistema Informativo dovrà essere perfettamente integrato con il Call Center così da poter gestire i dati caratteristici relativi alle richieste d'intervento ed a tutti i dati statistici correlati alle chiamate in ingresso;
- *funzioni di gestione documentale*: il sistema dovrà garantire la disponibilità di specifiche funzionalità per la gestione informatizzata di tutti i documenti utili allo svolgimento ed al controllo delle attività. In particolare, il sistema dovrà consentire in maniera esplicita il monitoraggio dei livelli qualitativi e di erogazione dei servizi, calcolati con le modalità di cui al Capo Sesto del presente CSA. Tali funzionalità, oltre a rendere possibile un'efficace contabilizzazione delle eventuali trattenute, dovrà permettere un agevole monitoraggio dell'efficacia degli interventi posti in essere;
- *funzioni di gestione dell'Anagrafica dei beni edilizio – impiantistici*: i dati gestiti dovranno rispettare i criteri di classificazione e la terminologia fissati dalla norma UNI 8290:1981; dovranno essere codificati e descritti gli edifici ed i sistemi tecnologici di ogni edificio, suddivisi gerarchicamente in unità tecnologiche, elementi tecnici, componenti e loro materiali costituenti; dovranno essere gestite dal Sistema Informativo anche foto ed



elaborati (gestione dei dati anagrafici, di localizzazione, tecnici, funzionali e dimensionali dei componenti);

- *funzioni di supporto alle attività operative*: in questo contesto le funzionalità del Sistema Informativo dovranno supportare la definizione e l'aggiornamento del "Programma Operativo degli Interventi" e la gestione degli "Ordini di Intervento". Dovranno essere gestite le informazioni relative agli interventi (beni oggetto degli interventi e descrizione), la data degli Ordini d'Intervento, i soggetti richiedenti l'intervento stesso. A titolo esemplificativo, tra le funzionalità considerate in questa voce, dovranno essere sviluppate:
  - *gestione delle attività a canone ed extra-canone*: il sistema dovrà gestire distinte tipologie d'intervento identificate come: attività programmate (a canone), attività su richiesta (extra-canone). Per le tipologie d'intervento identificate dovrà essere gestita la programmazione in termini di: calendario d'esecuzione; mezzi; risorse; tempo e costi necessari alla corretta esecuzione. Ne consegue la necessità di poter generare dei programmi di manutenzione relativamente ai diversi intervalli temporali (giornalieri, settimanali, mensili, ecc.) così da ottimizzare la programmazione e l'esecuzione dei lavori in termini sia d'efficienza sia d'efficacia. Ad esempio, nel caso specifico di manutenzione programmata il sistema a supporto dovrà provvedere a segnalare tutte le scadenze previste;
  - *controllo dello stato degli interventi*: attraverso accesso web alla banca dati, dovrà essere possibile fornire costantemente informazioni utili ad una descrizione strutturata dello stato degli interventi (aperti, chiusi, sospesi, ...);
- *funzioni di gestione dei costi*: la strutturazione dei dati gestiti dal Sistema Informativo dovrà essere tale da consentire l'aggregazione e la ripartizione dei costi secondo la logica dei centri di costo e/o delle superfici o volumetrie oggetto del servizio;
- *analisi interventi manutentivi*: l'analisi dell'Anagrafica storica degli interventi offrirà la possibilità di ottenere informazioni statistiche, elaborate soprattutto al fine di consentire la valutazione dell'efficacia delle azioni manutentive intraprese in passato. Con i dati di ritorno dalle attività di Gestione e Conduzione degli impianti, insieme alle analisi statistiche di cui sopra, dovrà consentire la generazione di dati e la costruzione di modelli comportamentali nel tempo dei singoli componenti del sistema e delle relative modalità di guasto;
- *contabilizzazione (a canone ed extra canone)*: in particolare, per la gestione dei corrispettivi dovranno essere messe a disposizione dell'Università funzioni che consentono la corretta e puntuale verifica di ogni singola esecuzione, con indicazione analitica di tutte le attività eseguite per categoria e tipi di intervento. Dovrà essere possibile accedere a tutti i dati necessari al controllo puntuale dei costi per ogni intervento (tempi d'intervento, qualifica professionale degli esecutori incaricati, ecc.);
- dovranno inoltre essere disponibili funzionalità per il confronto dei costi di anno in anno, e dei costi sostenuti per singoli beni o per gruppi di beni.



### **2.1.2. Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica**

#### **Descrizione**

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

Tale servizio risulta composto da:

- il servizio base di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Architettonica con specifiche uniche indipendentemente dalle categorie di impianti presenti;
- il servizio di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Impiantistica le cui specifiche ed il grado di approfondimento varieranno in funzione della tipologia d'impianti presente nelle aree censite.

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

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

Il servizio consisterà principalmente nell'esecuzione delle attività di:

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

Ad esempio, per le attività di manutenzione degli impianti di condizionamento viene attivato automaticamente il servizio di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica relativo a:

- acquisizione dati presso gli Edifici dell'Università relativamente agli impianti termofrigoriferi ed elettrici;
- rilievo architettonico;
- rilievo e censimento degli elementi tecnici degli impianti;
- redazione del manuale d'uso degli edifici;
- restituzione grafica su Sistema Informativo con posizionamento degli impianti all'interno delle planimetrie e raccolta e catalogazione dati di consistenza;
- valutazione stato conservativo elementi tecnici impianto di condizionamento;
- aggiornamento continuo e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività manutentiva svolta sugli impianti.





Il Servizio di Costituzione e Gestione Anagrafica Tecnica dovrà essere uniforme all'Anagrafica Architettonica già presente integralmente o parzialmente presso l'Università. Essa potrà essere presa in carico dall'Affidatario in funzione della qualità degli elaborati forniti dall'Università e della congruenza con le specifiche richieste. L'Affidatario provvederà in ogni caso a fornire il servizio richiesto a prescindere da quanto l'Università metterà a disposizione.

### **Caratteristiche del servizio**

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

I criteri di classificazione dei componenti e degli impianti al fine di mantenere la base informativa per l'applicazione delle più opportune politiche di manutenzione dovranno comunque:

- rispettare i criteri di classificazione della norma UNI 8290:1981;
- prevedere l'individuazione dell'esatta ubicazione dei componenti più critici ai fini del funzionamento dei singoli impianti;
- aggiornare, per tutta la durata del contratto, i dati relativi alla consistenza ed allo stato di conservazione del patrimonio oggetto del servizio.

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

L'Università, come illustrato all'interno del paragrafo 2.1.1 "Progettazione e Gestione del Sistema Informativo", dovrà poter avere accesso alle informazioni, da remoto e in sola lettura, per consultare, monitorare e verificare i dati raccolti ed il livello di aggiornamento.

Il dettaglio delle informazioni da gestire dovrà essere chiaramente funzionale alle caratteristiche specifiche dei servizi di conduzione e manutenzione oggetto dell'Appalto.

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

### **Tempi di consegna**

Tutte le informazioni inerenti all'Anagrafica Tecnica dovranno essere raccolte e consegnate formalmente in maniera completa all'Università entro 6 mesi dalla data del Verbale di consegna degli immobili.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna sopra indicati comporterà l'applicazione della penale di cui alla lettera C) del paragrafo 6.6. L'Affidatario, prima di effettuare il servizio sull'intero compendio immobiliare dell'Università e comunque in modo da rispettare i termini temporali sopra definiti, eseguirà le attività richieste nell'ambito di un "progetto pilota" svolto su di una porzione significativa del patrimonio immobiliare dell'Università, definita in accordo con il Responsabile del Procedimento, avente l'obiettivo di:

- condividere con il Responsabile del Procedimento gli output del servizio in termini di qualità degli elaborati e quantità delle informazioni raccolte;
- individuare e condividere con il Responsabile del Procedimento eventuali problematiche operative e le corrispondenti soluzioni;



- tarare i diversi step di consegna degli elaborati ed eventualmente prorogare i tempi di consegna del servizio completo a seguito dell'approvazione del Responsabile del Procedimento. Tale riprogrammazione non potrà comunque determinare una proroga dei termini di consegna superiore a 2 mesi.

Entro 30 giorni naturali successivi dalla presa in consegna degli immobili l'Affidatario dovrà concordare con l'Università, all'interno di un documento chiamato Piano di Costituzione dell'Anagrafica, i seguenti elementi: la data di consegna, il piano di consegne intermedie, l'ambito del progetto pilota (superfici oggetto del servizio, termini di consegna, layer utilizzati, ecc.).

Il mancato rispetto dei tempi di consegna del Piano di Costituzione dell'Anagrafica e degli elaborati anagrafici definiti nel Piano stesso determinerà l'applicazione della penale di cui alla lettera D) del paragrafo 6.6, prevista per l'ipotesi di ritardo o mancato aggiornamento.

A seguito della regolare consegna degli elaborati di cui sopra, l'Università avrà 30 giorni solari e consecutivi per verificare che tali elaborati non presentino manchevolezze e/o errori significativi e che risultino corrispondenti allo stato di fatto. L'Affidatario, entro 45 giorni naturali e consecutivi dal termine di ricevimento di tali verifiche, dovrà provvedere alle necessarie rettifiche degli elaborati. Dallo scadere di tale ultimo termine verrà applicata la penale prevista alla lettera D) del paragrafo 6.6 nell'ipotesi di ritardo o mancato aggiornamento dell'Anagrafica. Le informazioni dovranno essere aggiornate per tutta la durata del contratto.

### **Acquisizione dati**

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

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

Ove si riscontrassero carenze documentali relative a servizi oggetto dell'appalto, l'Affidatario è tenuto a prestare all'Università tutta l'assistenza necessaria per l'ottenimento delle certificazioni di legge.

### **Rilievo e censimento per Anagrafica Architettonica**

Terminata la fase di acquisizione dati l'Affidatario dovrà eseguire il rilievo sul campo al fine di raccogliere gli elementi e le informazioni necessarie alla corretta esecuzione del servizio di Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Architettonica.



Dovranno essere effettuati i rilievi interni dei singoli ambienti dei fabbricati o porzioni di fabbricato costituenti i singoli Edifici, individuando al momento del sopralluogo la destinazione d'uso, le quote assolute e procedendo alla misurazione completa dei piani partendo da quelli interrati e/o seminterrati fino alla copertura (ove accessibile). Nel caso in cui l'Edificio sia composto da uno o più edifici e gli impianti oggetto di manutenzione siano localizzati solo in una porzione del/degli edifici, il rilievo architettonico dovrà comunque riguardare tutte le superfici relative al/agli edifici, dal piano interrato e/o seminterrato fino alla copertura (ove accessibile). Le informazioni minime oggetto di rilievo necessarie per la successiva fase di restituzione grafica sono:

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

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

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

### **Rilievo e censimento per Anagrafica Impiantistica**

Terminata la fase di acquisizione dati, l'Affidatario dovrà censire i singoli componenti ed eseguire i rilievi sul campo al fine di avere gli elementi necessari a verificare:

- consistenze degli impianti (numero e tipologia delle componenti tecniche);
- ubicazione fisica degli impianti;
- caratteristiche tecniche (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionale);
- caratteristiche funzionali (modalità e schemi di funzionamento).

Oggetto di rilievo e censimento saranno i macrocomponenti e i terminali delle classi impiantistiche, presenti negli Immobili di ciascun Edificio, compresi i Locali Tecnologici a supporto (ad es. Centrali Termiche e Frigorifere, Cabine Elettriche, Sottostazioni di Condizionamento, ecc.). L'attività di rilievo e censimento, estesa a tutti gli elementi/componenti rilevabili visivamente, deve essere finalizzata alla raccolta di tutte le informazioni tecniche e tipologiche atte a descrivere in maniera immediata e sintetica gli elementi da restituire graficamente in planimetrie/schemi, i quali elementi saranno associati univocamente alle stesse planimetrie attraverso l'assegnazione di un codice alfanumerico; tali informazioni saranno ricavabili anche da sovrimpressioni o targhe applicate allo stesso elemento/componente (marca, modello, anno di fabbricazione, materiale, dimensioni, potenza, alimentazione, ecc.).



Per ogni componente soggetto a rilievo visivo dovranno essere rilevate, censite e raccolte in appositi file informatici sia grafici che alfanumerici oltre alle informazioni minime standard quali codice edificio, ubicazione del componente (piano e ambiente), tipologia del componente, codice componente, anche i dati tipologici maggiormente significativi, tali da rendere completamente nota la funzione del componente, i dati dimensionali, la definizione delle taglie e grandezze fisiche che lo caratterizzano (potenzialità, assorbimenti elettrici, ecc.), il suo stato di conservazione, il livello di importanza relativamente alla funzione svolta, ecc.. Il servizio comprende anche il rilevamento dello stato di adeguamento normativo degli impianti e delle relative condizioni di sicurezza; a titolo indicativo tale attività consiste:

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

### **Il Manuale d'uso**

L'Affidatario curerà la redazione e l'aggiornamento del manuale d'uso degli edifici riguardante l'utilizzazione delle parti più rilevanti degli impianti tecnologici.

Le informazioni in esso contenute consentiranno all'utente di conoscere le funzioni principali che caratterizzano l'edificio per gestirli correttamente al fine di:

- evitare o limitare modi d'uso impropri;
- conoscere le corrette modalità di funzionamento delle parti tecnologiche ed impiantistiche;
- riconoscere tempestivamente i fenomeni di deterioramento o di funzionamento anomali da segnalare ai tecnici responsabili del servizio manutentivo.

Tra gli elementi informativi che comporranno il manuale d'uso di un elemento tecnico in particolare si indicano quelli ritenuti indispensabili:

- l'ubicazione all'interno dell'edificio, con particolare indicazione per gli elementi «nascosti», non in vista;
- la rappresentazione grafica;
- la rappresentazione fotografica;
- la descrizione dettagliata dell'elemento;
- le manovre e le modalità da adottare per il corretto utilizzo dei sistemi (ad esempio: composizione dei quadri elettrici);
- le principali anomalie riscontrabili e le operazioni di semplice intervento per ripristinare il funzionamento;
- uso dei materiali consentiti per l'ordinaria manutenzione non specialistica;
- le modalità di utilizzo delle apparecchiature di sicurezza e per il primo intervento (ad esempio: gli estintori e le prese d'acqua antincendio);
- le indicazioni per comunicare con i responsabili del servizio manutentivo in condizioni di normalità ed in condizioni di emergenza.



Il Manuale d'Uso redatto in formato DOC di Microsoft®, con eventuali schede in allegato in formato XLS di Microsoft®, è parte integrante dell'anagrafica impiantistica e dovrà seguire le procedure di gestione, redazione, aggiornamento e visibilità definita per l'Anagrafica Impiantistica del Sistema informativo (si vedano i *tempi di consegna* al paragrafo 2.1.2).

### **Il Manuale di Manutenzione**

Il manuale di manutenzione del singolo impianto o componente è lo strumento attraverso il quale trasmettere le informazioni necessarie ai controlli. Esso sarà predisposto a cura dell'Affidatario, in modo da fornire, in forma chiara e concisa, tutte le informazioni necessarie a gestire in termini soddisfacenti il funzionamento e la manutenzione degli impianti.

Il manuale risponderà a tre principali funzioni:

- 1) consentire al Responsabile del Procedimento, all'Università e all'Affidatario, che gestisce gli impianti, l'organizzazione efficiente ed economica di un servizio di riparazione e manutenzione delle Unità di Gestione;
- 2) rendere possibile l'effettuazione di piccoli interventi di riparazione e la conduzione degli impianti senza eccessive perdite di tempo e di denaro;
- 3) stabilire un collegamento organico, con vantaggi reciproci, tra l'Università ed Affidatario.

Il contenuto del manuale di manutenzione può essere suddiviso in parti per tener conto dei seguenti aspetti:

- la registrazione delle caratteristiche degli impianti, includendo la descrizione dei materiali e dei suoi componenti, il tutto ad un livello di dettaglio sufficiente per la manutenzione ed il pronto intervento;
- le soglie temporali per i cicli di ispezione e manutenzione relativi ai diversi elementi degli impianti;
- uno specifico sistema di check-list e di schede di manutenzione per l'assistenza impiantistica;
- un quadro di informazioni ed istruzioni relative agli interventi di manutenzione.

L'entità delle informazioni inserite nel manuale di manutenzione varierà in funzione della natura e della complessità degli impianti.

Le principali informazioni riguarderanno:

- *interventi su impianti*: l'indicazione del dettaglio dei cicli periodici di manutenzione e di controllo necessari a parere dell'installatore, la localizzazione degli apparecchi di misurazione e di registrazione, i dispositivi di arresto e bloccaggio, ecc.;
- *manutenzioni e riparazioni*: contenenti informazioni relative a materiali, componenti e procedure costruttive disaggregate su base elementare in forma analoga a quella indicata per la classificazione delle opere di manutenzione. Nelle istruzioni sono descritte le caratteristiche più particolari, sottolineando aspetti specifici come le tecniche di connessione e sostituzione, il metodo di fissaggio alla struttura, le modalità di riparazione e ricambio dei componenti. È altresì opportuno individuare i dati anagrafici degli installatori o dei fornitori degli impianti così come progettati originalmente, unitamente ai codici di



riferimento «a catalogo» ed a tutte le informazioni rilevanti (colore, localizzazione, ecc.) che possano facilitare le operazioni di manutenzione;

- *registrazione delle opere di manutenzione eseguite*: consistente in una sorta di «giornale di manutenzione» in grado di rendere possibile il continuo aggiornamento dello stato di fatto con l'inserimento di ogni modifica, ampliamento o miglioria realizzata;
- *planimetrie e disegni tecnici*: per l'individuazione dei luoghi e degli impianti;
- *informazioni di emergenza*: con le informazioni anagrafiche ed il recapito telefonico degli organismi e delle strutture di pronto intervento unitamente alla localizzazione delle attrezzature necessarie all'intervento di riparazione e ripristino;
- *documentazione tecnica dei produttori e degli installatori*: al fine di fornire indicazioni per eventuali servizi post-vendita, oltre ai dati tecnici relativi alla pulizia, al funzionamento, alla manutenzione ed alla riparazione dei prodotti.

Il Manuale di manutenzione redatto in formato DOC di Microsoft®, con eventuali schede in allegato in formato XLS di Microsoft®, è parte integrante dell'anagrafica impiantistica e dovrà seguire le procedure di gestione, redazione, aggiornamento e visibilità definita per l'Anagrafica Impiantistica del Sistema informativo (si vedano i *tempi di consegna* al paragrafo 2.1.2).

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

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

L'attività di restituzione dovrà prevedere al minimo:

- planimetrie di tutti i piani dell'edificio con posizionamento dei componenti principali e degli elementi terminali per ogni tipologia d'impianto;
- planimetrie degli ambienti di seguito elencati:
  - centrali termiche e sottocentrali di scambio termico;
  - centrali frigorifere e sottostazioni CDZ;
  - centrali idriche;
  - quadri elettrici, QGBT fino ai quadri di edificio inclusi;
  - locali cabine di trasformazione MT/BT;
- documenti di disposizione funzionali:
  - schemi a blocchi dove si illustri l'assetto globale dell'impianto mediante blocchi che rappresentano l'insieme di componenti;
  - schemi funzionali in cui venga mostrato il funzionamento dei sistemi o apparecchiature afferenti al servizio attivato, per mezzo di circuiti teorici, dove vengano esplicitati i dati dei dispositivi utilizzati per l'attuazione delle funzioni stesse.

Gli elaborati grafici dovranno essere tutti adeguatamente quotati; ad esempio, nelle planimetrie dovranno essere chiaramente indicate la quota del piano di sezione e le quote dei piani di



calpestio. La quota del piano di sezione dovrà essere scelta in modo da presentare il maggior numero di informazioni possibili sull'edificio in questione (porte, finestre, ecc.).

Dovranno essere inoltre elaborate tabelle alfanumeriche in formato Microsoft® Excel (o comunque ricollegabili al Sistema Informativo) riassuntive della consistenza, con l'elenco dei componenti tecnologici, suddivise per colonne, riportanti i dati raccolti in sede di rilievo e censimento.

Gli elaborati grafici dovranno essere forniti tutti in:

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

Dovrà inoltre essere fornito un elenco dettagliato dei documenti consegnati all'Università.

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

- UNI EN ISO 5457:2002 – Documentazione tecnica di prodotto - Formati e disposizione degli elementi grafici dei fogli da disegno;
- UNI 938:1981 – Disegni tecnici - Piegature dei fogli;
- UNI EN ISO 128-20:2002 – Disegni tecnici - Principi generali di rappresentazione - Convenzioni di base delle linee;
- UNI 3972:1981 – Disegni tecnici, tratteggi per la rappresentazione dei materiali nelle sezioni.;
- UNI EN ISO 3098-0:2000 – Documentazione tecnica di prodotto - Scrittura - Requisiti generali;
- UNI EN ISO 3098-3:2001 – Documentazione tecnica di prodotto - Scrittura - Alfabeto greco;
- UNI EN ISO 7200:2007 – Documentazione tecnica di prodotto - Aree dei dati nei riquadri delle iscrizioni e delle intestazioni dei documenti;
- UNI 9511-1:1989 – Disegni tecnici - Rappresentazione delle installazioni - Segni grafici per impianti di condizionamento dell' aria, riscaldamento, ventilazione, idrosanitari, gas per uso domestico;
- UNI 9511-2:1989 – Disegni tecnici - Rappresentazione delle installazioni - Segni grafici per apparecchi e rubinetteria sanitaria;
- UNI 9511-3:1989 – Disegni tecnici - Rappresentazione delle installazioni - Segni grafici per la regolazione automatica;
- UNI 9511-4:1989 – Disegni tecnici - Rappresentazione delle installazioni - Segni grafici per impianti di refrigerazione;
- UNI 9511-5:1989 – Disegni tecnici - Rappresentazione delle installazioni - Segni grafici per sistemi di drenaggio e scarico acque usate;



- UNI 7310:1974 – Cartografia urbana. Rappresentazione convenzionale di aggregati urbani storici prevalentemente caratterizzati da edilizia multipiana.;
- CEI EN 61286:2005 – Tecnologie dell'informazione - Insieme di caratteri grafici codificati da usare nella preparazione di documenti utilizzati nell'elettrotecnica e per lo scambio di informazioni;
- D.M. del 30 novembre 1983 – Termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi.

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

L'archiviazione dei dati nel data base del Sistema Informativo dovrà essere eseguita in maniera sistematica secondo il sistema di codifica delle componenti dei sistemi edificio/impianti previsto dalla norma UNI 8290:1981. Ciascuna delle seguenti categorie di Servizi di Manutenzione, dovrà essere restituita su appositi layer di restituzione grafica:

- Conduzione e Manutenzione degli Immobili:
  - Edile/opere murarie;
  - Carpenteria /strutture metalliche;
  - Serramentistica.
- Conduzione e Manutenzione degli Impianti:
  - Impianto Elettrico;
  - Impianti Idrico Sanitari;
  - Impianti di sollevamento;
  - Impianti Antincendio;
  - Impianti di Raffrescamento;
  - impianti di Riscaldamento;
  - Impianti Speciali.
- Manutenzione aree grigie e verdi.

Dovranno essere organizzati per la restituzione grafica i seguenti tipi di layer:

Elementi in campo: Tipo 1, Tipo 2, ..., Tipo N;

Distribuzioni: Tipo 1, Tipo 2, ..., Tipo N;

Dati dimensionali: Tipo 1, Tipo 2, ..., Tipo N.

L'effettiva classificazione dei layer da utilizzare in sede di erogazione del servizio sarà concordata con l'Università in fase di pianificazione del Progetto Pilota e formalizzata all'interno del Piano di Costituzione dell'Anagrafica.

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

- il codice alfanumerico identificativo di ciascuno, al quale verranno associate le relative caratteristiche tecniche implementate nelle tabelle Microsoft® Excel di Consistenza Impianti;
- codice numerico progressivo d'ambiente;
- destinazione d'uso per ciascun ambiente;





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

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

### **Valutazione dello stato conservativo degli elementi tecnici**

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

Lo stato conservativo degli elementi tecnici dovrà essere monitorato per tutta la durata del contratto d'appalto garantendo la reportistica di cui al paragrafo successivo.

### **Aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica**

L'Affidatario avrà l'onere di aggiornare per tutta la durata dell'appalto tutte le informazioni raccolte nella fase di Costituzione dell'Anagrafica sia Architettonica che Impiantistica, attraverso l'utilizzo del Sistema Informativo. L'insieme dei dati dovrà essere gestito in modo dinamico con un costante aggiornamento del data base, in relazione agli interventi che, effettuati su elementi tecnici oggetto di manutenzione, ne determinano una variazione quantitativa o dello stato conservativo/funzionale e/o variazioni dei beni oggetto del servizio.

L'immissione dei dati dovrà essere effettuata entro un termine massimo di 5 (cinque) giorni lavorativi dalla esecuzione dell'intervento stesso. In caso di mancato aggiornamento o ritardo nell'esecuzione dello stesso verrà applicata la penale di cui alla lettera D) del paragrafo 6.6. Le informazioni generate dalla Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica dovranno essere utilizzate, oltre che per l'aggiornamento del Programma Operativo degli Interventi, anche per la ottimale gestione del servizio di manutenzione.

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

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

Il ritardo o la mancata presentazione del report di cui sopra determinerà l'applicazione della penale indicata alla lettera E) del paragrafo 6.6.



### **2.1.3. Gestione del Call Center**

#### **Descrizione**

L'Affidatario dovrà garantire all'Università, mediante un Call Center opportunamente dimensionato e progettato, la massima accessibilità ai servizi richiesti.

L'attivazione di tale servizio dovrà essere contestuale all'inizio di erogazione del servizio di cui all'appalto. In caso di ritardo e/o di mancata attivazione del presente servizio nei tempi richiesti verrà applicata la penale di cui alla lettera F) del paragrafo 6.6.

I servizi erogati tramite Call Center dovranno comprendere almeno le seguenti attività:

- gestione delle chiamate;
- tracciamento delle richieste.

Gli utenti, abilitati sulla base di livelli autorizzativi concordati con l'Università in sede di Verbale di Consegna, dovranno accedere al servizio mediante ciascuno dei canali di comunicazione predisposti dall'Affidatario e di seguito elencati:

- pagina web dedicata;
- numero verde dedicato;
- numero fax dedicato;
- e-mail.

#### **Caratteristiche del servizio**

##### *Gestione delle chiamate*

La gestione delle chiamate dovrà comprendere al minimo i seguenti servizi:

- registrazione di tutte le chiamate nel sistema informativo con indicazione esplicita dei tempi di risposta da parte dell'operatore (questo elemento sarà utilizzato per la verifica della qualità del servizio e dovrà pertanto essere registrato senza possibilità di modifica);
- classificazione e distribuzione dinamica in relazione al tipo di chiamata ed al livello di urgenza;
- fornitura di statistiche e report sulle chiamate gestite.

La gestione delle chiamate dovrà riguardare almeno le seguenti tipologie di chiamata opportunamente codificate:

- a) richieste di intervento;
- b) ricezione degli Ordini di Intervento dal Responsabile del Procedimento ;
- c) chiarimenti sulle modalità di invio e di formalizzazione degli Ordini di Intervento;
- d) informazioni relative allo stato delle richieste e degli eventuali interventi (in corso o programmati);
- e) richieste di chiarimenti e informazioni;
- f) solleciti;
- g) reclami.

Il Call Center dovrà essere presidiato da operatori telefonici tutti i giorni dell'anno – esclusi sabato pomeriggio, domenica e festivi - dalle ore 8.00 alle ore 17.00.

Al di fuori di tale orario, e quindi durante l'orario e nei giorni in cui il servizio non è presidiato da operatori telefonici, dovrà essere attiva una segreteria telefonica e rimarranno attive le code fax ed e-mail.

La gestione delle chiamate dovrà avvenire tramite l'utilizzo di sistemi automatici di risposta (IVR), con instradamento automatico in relazione alla tipologia di chiamata:



- direttamente verso l'operatore telefonico, negli orari di presenza;
- verso la segreteria telefonica, se l'operatore telefonico non è presente;
- direttamente verso il servizio di Reperibilità in caso di emergenza/urgenza negli orari non coperti dall'operatore.

Nel caso di chiamata per richiesta di intervento, l'operatore del Call Center definirà il livello di urgenza dell'intervento stesso e, in relazione al livello di priorità, l'Affidatario è tenuto ad intervenire entro i tempi di sopralluogo di seguito indicati (il tempo di sopralluogo è definito come l'intervallo di tempo intercorrente fra la richiesta/segnalazione e l'inizio del sopralluogo):

<b>Livello di priorità</b>	<b>Descrizione</b>	<b>Tempo di sopralluogo</b>
Emergenza	Tipico di situazioni che possono mettere a rischio la incolumità delle persone e/o possono determinare l'interruzione delle normali attività lavorative.	Il sopralluogo dovrà essere iniziato entro 1 ora dalla chiamata.
Urgenza	Tipico di situazioni che possono compromettere le condizioni ottimali (es. condizioni microclimatiche) per lo svolgimento delle normali attività lavorative.	Il sopralluogo dovrà essere iniziato entro 8 ore dalla chiamata.
Nessuna emergenza, nessuna urgenza	Tutti gli altri casi.	Il sopralluogo dovrà essere iniziato entro 24 ore dalla chiamata.

Successivamente al sopralluogo o contestualmente ad esso, in relazione al livello di priorità ed al tempo stimato per l'inizio della esecuzione delle attività, l'intervento che è necessario effettuare potrà essere programmato e, nel caso l'intervento rientri nell'extracanone preventivato, secondo quanto appresso riportato:

<b>Programma dell'intervento</b>	<b>Descrizione</b>
Indifferibile	Da eseguire contestualmente al sopralluogo, con soluzioni anche provvisorie se richieste espressamente dal Responsabile del Procedimento atte a tamponare il guasto riscontrato, per poi procedere alla programmazione dell'intervento risolutivo.
Programmabile a breve termine	Gli interventi possono essere effettuati in un arco temporale di 5 giorni solari e consecutivi dalla data di effettuazione del sopralluogo. Il preventivo per la redazione dell'Ordine di intervento dovrà essere consegnato entro e non oltre 2 giorni antecedenti all'esecuzione.
Programmabile a medio termine	Gli interventi possono essere effettuati in un arco temporale tra i 6 e i 15 giorni solari e consecutivi dalla data di effettuazione del sopralluogo. Il preventivo per la redazione dell'Ordine di intervento dovrà essere consegnato entro e non oltre 5 giorni antecedenti all'esecuzione.



Programmabile a lungo termine	<p>Gli interventi possono essere effettuati in un arco temporale di oltre 15 giorni solari e consecutivi dalla data di effettuazione del sopralluogo.</p> <p>Il preventivo per la redazione dell'Ordine di intervento dovrà essere consegnato entro e non oltre 10 giorni antecedenti all'esecuzione.</p>
-------------------------------	---

Nel caso di chiamata per cui sia richiesto un intervento indifferibile, qualora il Responsabile del Procedimento approvi l'attività, dovrà essere redatto un Ordine di Intervento che diverrà il documento operativo per la gestione delle attività, così come descritto al paragrafo 4.2.

Nel caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati per il sopralluogo, relativamente ai livelli di priorità di emergenza e urgenza, e per la consegna dei preventivi per la redazione dell'Ordine di intervento verranno applicate le penali previste alla lettere G), H) ed I) di cui al paragrafo 6.6.

#### Tracciatura delle chiamate

Tutte le interazioni verso il Call Center, attraverso un qualunque canale di accesso, dovranno essere registrate nel Sistema Informativo, che terrà traccia di tutte le comunicazioni.

La registrazione nel Sistema Informativo dovrà avvenire con l'assegnazione di un numero progressivo a ciascuna richiesta e la classificazione della stessa secondo le tipologie di seguito definite. Anche nel caso di richieste pervenute via fax o e-mail dovrà essere comunicato il numero progressivo di registrazione assegnato dal sistema utilizzando i canali di comunicazione attivati.

Poiché i termini di erogazione dei servizi e, quindi, le priorità decorreranno dalla data/ora di registrazione della segnalazione, la registrazione dovrà essere automatica o comunque contestuale alla chiamata se il servizio è presidiato dagli operatori.

La registrazione di tutte le chiamate pervenute al di fuori dall'orario di servizio verrà invece effettuata o automaticamente o, comunque, entro il giorno lavorativo successivo alla ricezione della chiamata. Le diverse tipologie di chiamata andranno gestite con procedimenti che consentano, in qualunque momento, la loro precisa conoscenza, con campi di informazione differenti in base alla tipologia di richiesta pervenuta:

Tipologia di Chiamata	Campi di informazione da Registrare
a) Richieste di intervento	<ul style="list-style-type: none"><li>• data e ora della richiesta;</li><li>• motivo della richiesta;</li><li>• richiedente (nome, cognome, e-mail e recapito telefonico), anche se la segnalazione è effettuata da personale dell'Affidatario;</li><li>• edificio, unità ed ambienti per i quali è stato richiesto l'intervento;</li><li>• stato della richiesta (aperta, chiusa, assegnata, sospesa, stato del sopralluogo, etc );</li><li>• tipi e categorie di lavoro interessate dagli interventi;</li><li>• livello di priorità;</li><li>• numero progressivo assegnato alla richiesta.</li></ul>
b) Ricezione richieste di intervento	<ul style="list-style-type: none"><li>• data e ora della ricezione della richiesta;</li><li>• numero progressivo della richiesta di intervento a cui è associato l'ordine pervenuto.</li></ul>



c) Chiarimenti su invio e formalizzazione delle richieste d'intervento	<ul style="list-style-type: none"><li>• data e ora della chiamata;</li><li>• nome e cognome di chi ha richiesto il chiarimento.</li></ul>
d) Chiarimenti ed informazioni sui servizi attivati	<ul style="list-style-type: none"><li>• data e ora della chiamata;</li><li>• nome e cognome di chi ha richiesto il chiarimento / informazione.</li></ul>
e) Informazioni sullo stato delle richieste e dei rispettivi interventi	<ul style="list-style-type: none"><li>• data e ora della chiamata;</li><li>• nome e cognome di chi ha richiesto il chiarimento;</li><li>• numeri progressivi relativi alle richieste di cui è stato richiesto lo stato.</li></ul>
f) Solleciti data e ora della chiamata;	<ul style="list-style-type: none"><li>• nome e cognome di chi ha effettuato il sollecito;</li><li>• numero progressivo dell'intervento sollecitato.</li></ul>
g) Reclami data e ora della chiamata;	<ul style="list-style-type: none"><li>• nome e cognome di chi ha effettuato il reclamo;</li><li>• motivo del reclamo.</li></ul>

#### **2.1.4. Pronto intervento (reperibilità)**

##### **Descrizione**

L'Affidatario ha l'obbligo di organizzare sin dall'inizio dell'Appalto una struttura adeguata a mantenere un alto livello di efficienza operativa che consenta di eseguire tutti i servizi e gli interventi richiesti dal Responsabile del Procedimento o dai suoi collaboratori, compreso un servizio di «pronto intervento» per ogni situazione di pericolo, di emergenza e comunque in grado di rispondere alle più impellenti necessità degli utenti delle strutture universitarie.

L'Affidatario dovrà garantire, nei casi di emergenza, l'intervento senza soluzione di continuità, delle proprie maestranze sugli impianti oggetto del presente Appalto, anche negli orari non coperti dall'assistenza continuativa e notturni, per 365 (trecentosessantacinque) giorni all'anno, e ciò al fine di ripristinare le condizioni di sicurezza e funzionalità degli impianti stessi e di organizzare tempestivamente tutte le operazioni di riparazione necessarie per assicurare la continuità di esercizio di ogni fabbricato.

Pertanto l'Affidatario dovrà organizzare un "servizio di reperibilità" del suddetto personale che interverrà entro un tempo garantito non superiore a 1 (una) ora dalla chiamata telefonica dell'Università o dai sistemi di chiamata automatici asserviti agli impianti tecnologici.

Ogni ora o frazione di ora di ritardo nell'intervento sarà sanzionata con l'applicazione di penali, nell'ammontare specificamente previsto alla lettera J) del paragrafo 6.6.

Si precisa che il personale, minimo, addetto a tale servizio dovrà essere composto da 6 (sei) addetti, preferibilmente 3 (tre) per la parte elettrica e 3 (tre) per la parte meccanica, che dovranno intervenire nei casi di emergenza e che potranno anche coincidere con il personale presente per conduzioni e manutenzioni durante l'orario 8.00 - 17.00 dal lunedì al venerdì e 8.00 - 14.00 il sabato. In tutti gli altri orari, a completa copertura delle 24 ore, deve essere reperibile il personale sopra indicato.

La struttura del servizio dovrà essere in grado di predisporre entro tali termini tutte le misure e gli accorgimenti necessari od evitare pericoli per gli utenti.

L'esecuzione dei lavori a riparazione o ripristino dovrà avviarsi non oltre la giornata successiva al primo intervento e avere termine nei tempi più celeri senza interruzione alcuna nella esecuzione degli stessi.



L'Affidatario, a seguito di segnalazioni, è obbligato a eseguire urgentemente tutte le opere provvisorie e di pronto intervento atte a ridurre al minimo i danni derivabili all'edificio ed alle persone, provvedendo anche alle relative transennature ed a comunicare all'Università quanto riscontrato.

Il servizio di reperibilità dovrà inoltre sempre intervenire (per 365 giorni l'anno), durante i fenomeni temporaleschi o piogge prolungate, a controllare negli edifici a rischio, comunicati dall'Università, il regolare funzionamento degli impianti e redigere apposito verbale.

Sono comprese nelle opere di pronto intervento il prosciugamento di locali allagati anche mediante impiego di pompe aspiranti.

### **2.1.5. Preventivazione delle attività e gestione degli Ordini d'Intervento**

#### **Descrizione**

A seguito e in relazione all'esito dei sopralluoghi relativi agli interventi richiesti (mediante segnalazione al Call Center), l'Affidatario dovrà provvedere alla preventivazione delle attività, con definizione puntuale ed estimativa delle risorse che dovranno essere coinvolte nella effettuazione degli interventi.

#### **Caratteristiche del servizio**

Per le attività relative agli interventi a guasto il cui importo preventivo ecceda l'importo di franchigia previsto per ogni singolo servizio e per i servizi a richiesta consistenti in attività occasionali e/o non continuative, l'attività relativa sarà considerata extra canone e pertanto per essere eseguita dovrà necessitare dell'autorizzazione del Responsabile del Procedimento mediante l'approvazione di un "Ordine d'Intervento" predisposto dall'amministrazione dell'Università;

L'Ordine di Intervento contiene tutte le informazioni necessarie alla identificazione dell'intervento, alla sua pianificazione/programmazione, alla definizione del costo complessivo ed il riferimento alla segnalazione che l'ha generato.

La preventivazione degli interventi dovrà avvenire sempre in economia e/o a misura utilizzando i prezzi dei listini di cui al paragrafo 3.2 del presente Capitolato.

Il preventivo per l'Ordine di Intervento dovrà essere predisposto preventivamente all'esecuzione e dovrà essere consegnato per l'approvazione del Responsabile del Procedimento in tempo utile per consentire la redazione dell'Ordine di Intervento relativo e lo svolgimento dell'attività nel rispetto dei tempi di esecuzione definiti.

In particolare il preventivo deve essere consegnato al Responsabile del Procedimento secondo i tempi previsti nel paragrafo 2.1.3, salvo diversa autorizzazione del Responsabile del Procedimento medesimo. In caso di mancato rispetto dei tempi di consegna indicati verrà applicata all'Affidatario la penale di cui alla lettera G) del paragrafo 6.6.

Si ricorda comunque che ogni intervento autorizzato dal Responsabile del Procedimento, a fronte di un preventivo di spesa, sarà, salvo espressa autorizzazione del Responsabile del Procedimento stesso e fatto salvo il caso degli interventi "indifferibili" (come di seguito specificato), gestito e liquidato secondo quanto indicato nel relativo Ordine di Intervento, a prescindere dalla consuntivazione effettiva.

Gli Ordini di Intervento verranno allegati alla fatturazione e consentiranno a fine periodo la fatturazione delle prestazioni extra-canone.

Di tutti gli interventi extra-canone dovrà essere sempre garantita la registrazione sul Sistema Informativo dell'effettuazione ultimata attraverso una "Scheda Consuntivo Intervento".



Tale documento, redatto a cura dell'Affidatario per quanto attiene a ciascun intervento extra canone una volta terminato, dovrà contenere la consuntivazione sia tecnica che economica in termini di risorse utilizzate dell'intervento in questione; in tale documento dovranno in particolare essere riportate le seguenti informazioni:

- descrizione sintetica dell'intervento;
- data di sopralluogo;
- livello di programmabilità dell'intervento;
- data e ora di inizio e di fine intervento;
- ore di manodopera impiegate e quantità di materiali utilizzati (in caso di intervento eseguito in economia), con relative date di effettuazione e importo complessivo;
- quantità eseguite secondo le voci dei listini prezzi (in caso di intervento eseguito a misura), con relative date di effettuazione e relativo importo complessivo;
- importo complessivo degli interventi (in caso di interventi gestiti a corpo);
- eventuali problematiche tecniche e/o operative riscontrate.

La scheda compilata in ogni sua parte dovrà quindi essere firmata dall'Affidatario come attestazione dell'esecuzione a regola d'arte dell'intervento.

Ad eccezione di quanto sopra previsto, per gli interventi classificati come "indifferibili", non essendo possibile la redazione preventiva di un Ordine di Intervento, dovrà essere redatto dall'Affidatario un consuntivo a seguito di calcolo economico, utilizzando i listini prezzi di cui al paragrafo 3.2.

Tale consuntivo dovrà essere consegnato per l'approvazione al Responsabile del Procedimento il quale provvederà tramite Ordine di Intervento a formalizzare la variazione di importo destinato ad attività extra canone.

Ad eccezione degli interventi classificati come "indifferibili" (paragrafo 2.1.3) è riservata all'Università la facoltà di decidere se avvalersi di soggetti terzi diversi dall'Affidatario.

È compito dell'Affidatario verificare i livelli autorizzativi e, recepite le autorizzazioni, provvedere all'esecuzione.

### **2.1.6. Programmazione e Pianificazione degli interventi (Programma Operativo degli interventi)**

#### **Descrizione**

Per Programmazione e Pianificazione degli interventi si intende l'insieme delle attività relative all'organizzazione temporale dei singoli interventi previsti.

#### **Caratteristiche del servizio**

##### *Programma Operativo degli Interventi*

L'Affidatario dovrà provvedere ad organizzare l'esecuzione delle attività inerenti l'Appalto all'interno di un Programma Operativo degli Interventi la cui bozza fondamentale - da intendersi comunque impegnativa per il proponente - sarà presentata in sede di gara e sarà oggetto della valutazione tecnica. Nella redazione di tale programma l'Affidatario dovrà rispettare le indicazioni minime previste dal Piano Guida Manutenzioni (Allegato 2, 2 bis e 2 ter al CSA), e dovrà porsi l'obiettivo fondamentale di gestire in maniera ottimizzata le risorse dedicate ai servizi, in modo da massimizzarne l'efficienza.



Il Programma Operativo degli Interventi illustra i criteri di gestione dell'Appalto e ne riporta l'organizzazione, con rappresentazione grafica, di tutte le singole attività da eseguire nel periodo di durata dell'appalto.

Il Programma Operativo degli Interventi riporta inoltre gli obiettivi di livello del servizio, definiti anche secondo quanto illustrato nel Capo Sesto del presente CSA, che l'Affidatario intende raggiungere nel corso dell'Appalto. Tali obiettivi riflettono la qualità e l'efficacia dell'azione dell'Affidatario in relazione alle attività dell'Appalto e sono improntati a garantire le migliori caratteristiche di efficienza gestionale e di soddisfazione da parte dell'utenza. A tal fine dovranno essere definiti sia sulla base di risultati oggettivamente misurabili sia sulla base di rilievi diretti il grado di soddisfazione dell'utenza Universitaria.

Una volta approvato dall'Università, tale documento farà parte integrante dei documenti dell'appalto e dovrà essere aggiornato annualmente, a partire dalla data dell'approvazione, e costituire la base per la redazione del Programma dei Lavori. Tale documento dovrà essere consegnato al Responsabile del Procedimento entro 30 giorni dalla data di scadenza annuale.

Il mancato rispetto dei termini di cui sopra, comporterà l'applicazione della penale prevista alla lettera K) del paragrafo 6.6.

Il Programma dei Lavori, estratto dal Programma Operativo degli Interventi, consiste, invece, in un elaborato bimestrale, articolato su base giornaliera, relativo al mese in corso ed a quello successivo, da aggiornare e consegnare al Responsabile del Procedimento, entro il primo giorno lavorativo di ogni bimestre. Il mancato rispetto dei termini di cui sopra comporterà l'applicazione della penale prevista alla lettera L) del paragrafo 6.6.

L'approvazione del Programma dei Lavori da parte del Responsabile del Procedimento, potrà essere condizionata, a titolo esemplificativo, dai seguenti fattori:

- il rispetto delle attività minime previste da Programma Operativo degli Interventi;
- il calendario di interventi compatibile con il normale svolgimento delle attività svolte all'interno dei singoli edifici dell'Università;
- la presenza nel calendario di tutte le attività extra canone (programmabili) autorizzate dall'Università.

L'aggiornamento del Programma dei Lavori dovrà essere effettuato con frequenza bimestrale, inserendo, quando necessario, tutte le eventuali attività che non erano state previste nel programma bimestrale consegnato. La necessità di aggiornamento del programma potrà dipendere, ad esempio, dai seguenti fattori:

- dalla necessità di interrompere il Programma dei Lavori, in tutto o in parte, a causa dell'insorgere di situazioni eccezionali, per loro natura non prevedibili (ad esempio richiesta di interruzione da parte del Responsabile del Procedimento per particolari esigenze dell'utenza);
- da interventi, a guasto / su chiamata, sia programmabili che indifferibili;

Il Responsabile del Procedimento potrà richiedere aggiornamenti più frequenti (anche giornalieri) quando lo riterrà opportuno.

Il Programma dei Lavori dovrà essere approvato da parte del Responsabile del Procedimento.

La consegna bimestrale dovrà essere effettuata via e-mail o via fax. Con le stesse modalità il Responsabile del Procedimento potrà inviare l'eventuale richiesta di aggiornamento più frequente del Programma dei Lavori.





Per garantire la massima visibilità di tale piano, esso dovrà essere consultabile in qualsiasi momento da parte dell'Università attraverso il Sistema Informativo.

L'Affidatario organizzerà gli interventi in accordo con il Responsabile del Procedimento per ciò che riguarda i tempi e gli orari in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento dell'Università, rispettare comunque i tempi previsti per l'esecuzione e verificare che siano rispettate integralmente le disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro.

Il servizio è comprensivo dell'alimentazione del sistema informativo e dell'aggiornamento dell'anagrafica tecnica.

### Verbale di Controllo

Il controllo dell'esecuzione delle attività pianificate nel Programma dei Lavori, dovrà risultare da un apposito "Verbale di Controllo", predisposto mensilmente dall'Affidatario e consegnato entro il primo giorno lavorativo di ogni mese, pena l'applicazione della penale di cui alla lettera M) del paragrafo 6.6, ed accettato dal Responsabile del Procedimento.

Il Verbale di Controllo consiste in un elaborato mensile, articolato su base giornaliera, che si ottiene integrando il Programma dei Lavori con lo stato d'avanzamento delle attività previste nel mese immediatamente precedente. Il Verbale dovrà riportare per ogni intervento extra canone il riferimento alla relativa "scheda consuntivo intervento" ed eventuali note esplicative che l'Affidatario e/o il Responsabile del Procedimento ritenessero necessario evidenziare prima della firma del Verbale stesso.

È compito dell'Affidatario aggiornare quotidianamente il Verbale di Controllo a seguito degli interventi eseguiti, anche in considerazione di eventuali verifiche che il Responsabile del Procedimento riterrà opportuno effettuare nel corso delle attività.

Per garantire la massima visibilità di tale Verbale, esso dovrà essere consultabile in qualsiasi momento da parte dell'Università attraverso il Sistema Informativo. Tutte le attività si riterranno concluse con la redazione da parte dell'Affidatario del Verbale di Controllo e, qualora a valle delle attività previste si rendessero necessari interventi extra canone, l'Affidatario dovrà predisporre un preventivo, da sottoporre all'approvazione del Responsabile del Procedimento.

La firma del Verbale di Controllo da parte del Responsabile del Procedimento, con tutte le annotazioni in esso riportate, vale come sola accettazione dell'avvenuta esecuzione delle attività eseguite dall'Affidatario.

Qualora dal Verbale di Controllo si riscontrasse la non esecuzione di interventi pianificati previsti nel Programma dei Lavori, si procederà con l'applicazione delle penali di cui alla lettera N) del paragrafo 6.6.

## **2.1.7. Monitoraggio degli impianti**

### Monitoraggio generale

Il servizio consiste nel monitoraggio generale degli impianti tecnologici per l'individuazione di eventuali anomalie e la loro successiva eliminazione (o la semplice segnalazione ove l'intervento esuli dalle competenze indicate nel presente capitolato) in merito a:

- stato manutentivo degli impianti;
- sussistenza dei requisiti normativi di legge.



Il servizio è comprensivo dell'alimentazione del Sistema Informativo e dell'aggiornamento dell'Anagrafica Impiantistica.

Il servizio, inoltre, è comprensivo dell'aggiornamento e dell'archiviazione delle certificazioni, delle documentazioni tecniche ed amministrative richieste dalla normativa vigente nonché del relativo aggiornamento del sistema informativo.

#### Segnalazione guasti per il pronto intervento

Il servizio consiste nel monitoraggio degli impianti al fine di segnalare al Responsabile del Procedimento, in particolare per aree comuni e locali tecnologici, eventuali:

- guasti o malfunzionamenti;
- situazioni di degrado.

Per le aree comuni e le centrali tecnologiche è richiesto un servizio di segnalazione che sia sostitutivo del personale dell'Università. Il livello di servizio da garantire dovrà essere tale da ridurre il numero delle segnalazioni effettuate al Call Center.

Il servizio dovrà essere tale che ciascun inconveniente sia immediatamente segnalato e risolto in tempi e modi conformi a quanto descritto al paragrafo 2.1.4.

#### Sopralluoghi - Verifiche tecniche

L'Affidatario autonomamente ed anche su richiesta del Responsabile del Procedimento, dovrà effettuare verifiche sulle apparecchiature impiantistiche degli edifici al fine di prevenire danni e pericoli per la pubblica incolumità.

Di ogni ispezione dovrà essere redatto apposito verbale scritto contenente i risultati della visita e delle prove eseguite nonché gli eventuali accorgimenti e provvedimenti che si ritiene debbano essere adottati.

La parte tecnica delle verifiche così come le restanti prestazioni tecniche sono compensate all'interno del servizio tecnico-manutentivo previsto nell'offerta di gara e quindi non darà luogo a compensi aggiuntivi. L'Università si riserva comunque il diritto di indicare a quale livello di dettaglio debbano essere condotte le indagini, nonché di approvare o meno le strutture professionali, di livello anche universitario, a cui verranno affidate le indagini, o di sceglierle direttamente, qualora le professionalità proposte fossero giudicate inadeguate. In ogni caso, salvo in quello di scelta da parte dell'Università, l'Affidatario rimane responsabile dell'attendibilità scientifica delle indagini eseguite dalla struttura professionale utilizzata.

## **2.2. SERVIZI DI PIANIFICAZIONE ED OTTIMIZZAZIONE**

Obiettivo dei Servizi di Pianificazione ed Ottimizzazione è quello di fornire all'Università soluzioni tecniche e gestionali per il miglioramento funzionale di edifici e di impianti e per l'ottimizzazione dei servizi e dei relativi costi di esercizio.

I singoli servizi che fanno parte della categoria Servizi di Pianificazione ed Ottimizzazione sono i seguenti:

- Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti (2.2.1);
- Ottimizzazione dei Servizi Operativi (2.2.2);
- Gestione e Ottimizzazione utenze (2.2.3).



### **2.2.1. Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti**

#### **Descrizione**

Il presente Servizio ha l'obiettivo di fornire all'Università il piano delle possibili misure di razionalizzazione dei servizi necessari e/o opportuni per ottenere benefici nell'utilizzo di immobili e degli impianti e la riduzione dei costi di esercizio nel tempo.

A tal fine l'Università mette a disposizione una quota annuale per investimenti pari a Euro 150.000 IVA inclusa per interventi finalizzati alla riqualificazione impiantistica e pari a Euro 100.000 IVA inclusa per interventi finalizzati alla riqualificazione degli immobili. Tali interventi devono essere specificamente finalizzati ad apportare risparmi di gestione.

L'Università intende condividere con l'Affidatario eventuali risparmi economici che dovessero derivare a seguito di soluzioni di gestione efficace degli immobili e degli impianti da questi individuate. Le modalità, con cui i benefici economici derivanti da tali risparmi saranno misurati, sono stabilite dalle procedure di cui al paragrafo 2.2.2.

La percentuale con cui tali benefici saranno condivisi sarà determinata sulla base del valore offerto in sede di offerta tecnica e dovrà tenere conto del contributo e dei mezzi propri dell'Affidatario.

Entro i primi 6 mesi dal verbale di consegna l'Affidatario dovrà perfezionare, e consegnare al Responsabile del Procedimento, il "Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti", attuativo di quanto da lui proposto in sede di offerta tecnica (paragrafo 5.4.1).

Il mancato rispetto dei tempi di consegna sopra indicati comporterà l'applicazione della penale di cui alla lettera O) del paragrafo 6.6.

Tale Piano dovrà contenere sia le misure proposte dall'Affidatario, sia eventuali interventi già programmati (per esempio interventi extra canone già approvati dall'Università), finalizzati all'ottenimento di benefici tangibili in termini di:

- a) Efficienza funzionale;
- b) Risparmio economico di esercizio.

Tale Piano, inoltre, dovrà essere opportunamente riferito ad ognuna delle unità immobiliari oggetto dell'appalto ed avrà un orizzonte temporale di tre anni.

Il Piano dovrà essere elaborato, secondo le richieste dell'Università, in maniera distinta per ognuno dei servizi affidati all'Affidatario e di seguito elencati:

- *Conduzione e Manutenzione degli Immobili* (Servizio n. 3);
- *Conduzione e Manutenzione degli Impianti* (Servizio n. 4);
- *Servizio Climatizzazione / Servizio energia* (Servizio n. 5), limitatamente al solo servizio di climatizzazione estiva;
- *Interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione* (Servizio n. 6);
- *Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili* (Servizio n. 7).

L'Affidatario dovrà elaborare il Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti sulla base dei dati a sua disposizione integrati, dopo la consegna degli immobili e degli impianti, con le altre informazioni che potranno essere rese disponibili dall'Università (ad esempio i dati sui consumi elettrici).

Il Piano elaborato sarà quindi consegnato all'Università che avrà facoltà di decidere se, e come, fare proprie le misure indicate. In particolare, l'Università potrà richiedere eventuali modifiche del Piano prima di pervenire alla eventuale validazione formale dello stesso.



L'Università potrà richiedere all'Affidatario l'attuazione delle misure previste dal Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti. Nel caso in cui queste si possano configurare come interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione, così come definiti nel paragrafo 2.6.1 questi verranno gestiti con le modalità previste per tale tipologia di servizio.

Il Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti sarà caratterizzato dai seguenti contenuti minimi per ogni misura migliorativa individuata:

- Tipologia della misura;
- Periodo di esecuzione;
- Costo stimato;
- Disagi temporanei dovuti all'attuazione della misura e durata degli stessi;
- Benefici funzionali attesi;
- Benefici economici attesi;
- Inizio e durata dei benefici.

Per ognuna delle misure migliorative, dovrà essere specificato se essa è compresa nell'Appalto (attività extra canone approvata), oppure se si tratta di un intervento straordinario extra canone. Riguardo ai benefici di Risparmio economico di esercizio, dovrà essere riportata la relativa pianificazione temporale economica e finanziaria con evidenza dell'eventuale punto di "break even". Si dovrà quindi mettere in relazione temporale il costo stimato con i risparmi attesi (periodi di esborso e periodi di rientro dell'investimento).

L'Affidatario dovrà aggiornare annualmente il Piano con modalità "rolling": ciò significa che ogni 12 mesi il piano dovrà essere rielaborato con l'aggiunta di ulteriori 12 mesi al precedente orizzonte temporale e consegnato al Responsabile del Procedimento.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna sopra indicati comporterà l'applicazione della penale di cui alla lettera O) del paragrafo 6.6.

Nel piano, inoltre, dovranno essere opportunamente recepite le misure migliorative relative al Servizio Gestione e Ottimizzazione Utenze (paragrafo 2.2.3), con riferimento agli obiettivi di tale servizio. Ciò significa che il Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti dovrà essere elaborato in maniera integrata con l'identificazione delle misure migliorative dei sopracitati servizi.

### **2.2.2. Ottimizzazione dei Servizi Operativi**

#### **Descrizione**

Il presente Servizio riguarda tutti i servizi operativi, affidati all'Affidatario e di seguito elencati:

- *Conduzione e Manutenzione degli Immobili* (Servizio n. 3);
- *Conduzione e Manutenzione degli Impianti* (Servizio n. 4);
- *Servizio Climatizzazione / Servizio energia* (Servizio n. 5);
- *Interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione* (Servizio n. 6);
- *Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili* (Servizio n. 7).

Obiettivo del servizio è quello di individuare una nuova configurazione e/o diverse modalità operative di erogazione che, almeno a parità di prestazioni, consenta di ottenere concrete riduzioni dei costi previsti.

Per tali servizi operativi l'Affidatario dovrà elaborare il "Progetto di ottimizzazione" tenendo conto di tutti gli elementi/esigenze di razionalizzazione e di ottimizzazione rilevati dallo stesso Affidatario



nel corso dell'erogazione dei servizi stessi e/o a seguito di mirate attività di analisi e di raccolta dati e informazioni necessarie per l'erogazione del presente servizio.

Il Progetto di ottimizzazione dovrà essere sviluppato in coerenza con quanto riportato all'interno del Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti (paragrafo 2.2.1), ovvero dovrà tenere conto delle relative misure pianificate.

Il Progetto di ottimizzazione per i servizi operativi dovrà essere elaborato e consegnato all'Università entro 120 giorni solari continuativi dalla consegna del Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti.

Nel Progetto di ottimizzazione dovranno essere riportate, per ogni singolo servizio operativo, le eventuali ipotesi di variazione del contenuto prestazionale e delle modalità operative rispetto allo "stato attuale", anche a seguito della necessità di eseguire eventuali interventi di modifica e/o riqualificazione.

In ciascuna delle ipotesi di ottimizzazione dei servizi operativi formulata, l'Affidatario dovrà evidenziare e motivare chiaramente:

- il mantenimento, o il miglioramento, dei livelli di servizio e degli standard prestazionali (gli standard della soluzione proposta dovranno comunque essere adeguati alle reali esigenze dell'Università);
- la stima dei risparmi che si otterranno della nuova configurazione.

Riguardo alla stima dei risparmi della proposta di ottimizzazione, questi dovranno essere riferiti ad un periodo triennale e dovranno essere determinati nel rispetto delle linee guida di seguito riportate.

Il Risparmio annuo effettivo  $RO_i$  per l'ottimizzazione del servizio "*i*-esimo" dovrà essere determinato considerando le voci di costo della seguente formula:

$$RO_i = Ca_{i0} - Ca_{i1} + Ea_{i0} - Ea_{i1} - IR_{ii} - D_i$$

Dove:

$Ca_{i0}$  = Costo annuo del servizio "*i*" nello "Stato attuale";

$Ca_{i1}$  = Stima del costo annuo del servizio "*i*" in caso di attuazione della proposta (ottimizzata);

$Ea_{i0}$  = Costi annui di esercizio e consumi nello "Stato attuale";

$Ea_{i1}$  = Costi annui di esercizio e consumi nella configurazione proposta (ottimizzata);

$IR_{ii}$  = Costi a carico dell'Università per interventi di riqualificazione necessari per l'attuazione della proposta di ottimizzazione. Tali costi, riconducibili al Servizio "*i*", dovranno essere considerati su base annua (per esempio la quota di ammortamento per un intervento straordinario);

$D_i$  = Altri costi indotti direttamente riconducibili alla nuova configurazione di servizio proposta dall'Affidatario.

Tutti i costi annuali dei Servizi si intendono riportati ad un anno non bisestile, al medesimo numero di giornate lavorative e depurati di eventuali effetti di stagionalità (rapporto tra i Gradi Giorno effettivi e quelli convenzionali).



In ogni proposta di ottimizzazione, l'Affidatario dovrà pertanto evidenziare anche gli eventuali "Altri costi indotti", riportandone la stima anche in funzione della probabilità di accadimento di eventuali eventi ad esse correlati.

Il risparmio annuo dovrà essere stimato sia "singolarmente", sia in forma "integrata" per tutti i servizi. In particolare dovranno essere opportunamente considerati i benefici economici "trasversali" a più servizi. Per esempio, i benefici derivanti da una riduzione dei costi annui di esercizio e consumi comuni a più servizi dovranno essere ribaltati sul servizio mediante l'utilizzo di idonei "driver" di allocazione dei costi e, allo stesso tempo, dovranno essere considerati univocamente per il calcolo del risparmio globale per tutti i servizi operativi presi in considerazione.

### 2.2.3. Gestione e Ottimizzazione Utenze

#### Descrizione

Nell'ambito del Servizio Gestione e Ottimizzazione Utenze, l'Affidatario dovrà automatizzare il processo di acquisizione e gestione delle informazioni relative alle utenze idriche, elettriche e di gas dell'Università ed effettuare uno studio di fattibilità per la ricerca di eventuali migliorie.

Entro sei mesi dall'attivazione del servizio l'Affidatario dovrà:

- acquisire le bollette/fatture relative alle utenze inviate dagli Enti gestori;
- l'acquisizione potrà avvenire anche attraverso import dei file contenenti le bollette/fatture relative alle utenze (luce, acqua, gas).
- registrare i dati sul Sistema Informativo;
- effettuare un *benchmarking* di prezzo con altri operatori/fornitori;
- elaborazione di 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 (di tipo impiantistico e/o strutturale) e/o misure "negoziali". Le misure individuate nell'ambito del presente servizio dovranno essere coerenti con quanto elaborato nell'ambito del Servizio di cui al paragrafo 2.2.1.

Le "Proposte di efficientamento" dovranno essere formalizzate e consegnate all'Università entro i primi sei mesi dal verbale di consegna.

L'Università potrà approvare le "Proposte di efficientamento" e dar corso all'attuazione. Nel caso in cui le "Proposte di efficientamento" si configurino come interventi extra canone, l'Università provvederà a remunerare l'Affidatario con le stesse modalità previste nel paragrafo 2.6.1.

L'approvazione delle "Proposte di efficientamento" dovrà essere formalizzata attraverso specifici Atti del Responsabile del Procedimento.

L'attività di *benchmarking* andrà eseguita con frequenza annuale, successivamente all'eventuale attuazione delle proposte di efficientamento.

In tal caso l'Affidatario avrà diritto, per tutta la durata dell'Appalto, ad un premio massimo pari al 40% del risparmio realmente conseguito, il cui valore effettivo verrà determinato sulla base del ribasso offerto in sede di gara.

Il premio massimo per l'Affidatario sarà determinato annualmente secondo la seguente formula:

$$PR_i = (RO_i \times 0,40) \times f_{a,i}$$

dove:



$PR_i$  = Premio massimo riconosciuto all'Affidatario per l'ottimizzazione del servizio "i", per il quale si richiede all'Offerente di indicare un ribasso percentuale in sede di gara;  
 $RO_i$  = Risparmio annuo effettivo per l'efficientamento dell'utenza "i";  
 $f_{a,i}$  = Frazione di anno cui è riferito il premio per l'efficientamento dell'utenza "i";

La frazione di anno cui è riferito il premio dipende dalla data di attuazione della Proposta di efficientamento, ovvero del periodo su cui è contabilizzato il risparmio Annuo:

$$f_{a,i} = \frac{gg_{fa}}{GG_A}$$

dove:

$gg_{fa}$  = giorni fino alla fine dell'anno contabile a decorrere dalla data di attuazione della Proposta di efficientamento "i";  
 $GG_A$  = giorni dell'anno, o del periodo, contabile.

Il Risparmio annuo effettivo  $RO_i$  sarà determinato annualmente secondo la seguente formula:

$$RO_i = Cu_{i0} - Cu_{i1} - IR_{ji} - D_i$$

Dove:

$Cu_{i0}$  = Costo utenza "i" nella configurazione iniziale;  
 $Cu_{i1}$  = Costo utenza "i" nella configurazione proposta (ottimizzata);  
 $IR_{ji}$  = Costi per interventi impiantistico strutturali eventualmente sostenuti dall'Università per l'introduzione della nuova configurazione/periodo di ammortamento;  
 $D_i$  = Altri costi indotti direttamente riconducibili alla nuova configurazione di servizio proposta dall'Affidatario.

La quota annua di ammortamento (" $IR_{ji}$ ") degli interventi di riqualificazione concordati sarà stabilita sulla base delle indicazioni fornite dagli Enti preposti all'elaborazione del Bilancio dell'Università.

Una volta attuato il Progetto di efficientamento dell'utenza "i", il risparmio  $RO_i$  sarà calcolato a fine anno e sarà monitorato trimestralmente.

L'Università potrà, in funzione delle proprie esigenze contabili, richiedere la contabilizzazione dei risparmi e dei premi per periodi non annuali per esempio semestrale, o quadrimestrale). Nel caso in cui il periodo di contabilizzazione dovesse essere diverso da quanto previsto al Capo Terzo dei CSA, gli importi dei canoni e dei costi, così come le frazioni di periodo, dovranno essere opportunamente riportati a tale periodo.

## **2.3. SERVIZI DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMMOBILI**

### **2.3.1. Obiettivi**

La finalità dei Servizi di Conduzione e Manutenzione degli Immobili è quella di assicurare la corretta conduzione e gestione degli immobili universitari, il mantenimento del loro stato di conservazione e la rispondenza normativa, mantenendo inalterate nel tempo la continuità dei servizi e le caratteristiche degli immobili stessi.

La conduzione, la gestione e la manutenzione degli immobili dovranno essere parte integrante, di una politica di miglioramento continuo che abbia come obiettivi la riduzione dei costi di



manutenzione ed esercizio e dei consumi energetici, congiuntamente ad un aumento dei livelli di responsabilità.

### **2.3.2. Campi di applicabilità**

I Servizi di conduzione, gestione e manutenzione degli immobili universitari, riguardanti tutti gli edifici delle sedi universitarie riportate nell'Allegato 1, riguardano le seguenti tipologie edilizie riportate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

Servizio n. 3 – *Conduzione e Manutenzione degli Immobili:*

- Coperture;
- Pareti e partizioni esterne;
- Balconi, logge e passerelle;
- Pareti e partizioni interne;
- Pavimenti;
- Soffitti;
- Controsoffitti;
- Scale;
- Carpenteria/opere in ferro;
- Parapetti, ringhiere, inferriate, cancelli metallici;
- Scale e strutture metalliche;
- Serramenti interni ed esterni;
- Serramenti REI;
- Sistemi oscuranti.

### **2.3.3. Descrizione del servizio di Manutenzione Programmata**

Il servizio di Conduzione e Manutenzione degli Immobili comprende tutte le attività di Manutenzione Programmata (a canone), intendendo per essa tutte le attività manutentive eseguite con strategie predittive o preventive; l'Affidatario deve orientare la manutenzione alla preservazione del sistema con interventi preordinati e ciclici (manutenzione preventiva), ovvero all'osservazione sistematica del complesso, allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a garantire la rispondenza dei sistemi ai reali fabbisogni (manutenzione predittiva).

Sono compresi nella manutenzione programmata a canone gli interventi di ripristino e/o manutenzione di lieve entità i cui importi per singolo intervento (valore della mano d'opera e dei materiali calcolati in base alle voci dei listini prezzi di cui al paragrafo 3.2 del presente Capitolato al netto di IVA e ribasso offerto in sede di gara) siano inferiori o uguali alla franchigia.

Le attività saranno regolate dal Programma Operativo degli Interventi e dal Programma dei lavori di manutenzione, per la cui relazione l'Affidatario dovrà assumere, come riferimento nella predisposizione della attività manutentiva da svolgere, le indicazioni minime e non esaustive contenute nell'Allegato 2 - Piano Guida Manutenzioni.

Gli interventi manutentivi dovranno essere eseguiti anche in locali con la presenza di persone, arredi e attrezzature e pertanto l'Affidatario dovrà adottare tutti gli accorgimenti necessari a garantire la pubblica incolumità.

Il calendario operativo e le modalità di esecuzione degli interventi dovranno essere preventivamente concordate oltre che con il Responsabile del Procedimento anche con i responsabili delle attività o dei servizi che si svolgono all'interno dei locali e degli spazi oggetto dell'Appalto al fine di limitare nella misura più ampia-possibile i disagi al normale svolgimento





delle attività stesse. Per determinate zone e locali in cui si svolgono servizi particolarmente impegnativi e delicati, sia sotto il profilo della sicurezza che per le loro finalità, o per quelle lavorazioni che recano disagio per lo svolgimento delle attività didattiche e ricerca, ad esclusiva discrezione dell'Università potrà essere richiesta la esecuzione degli interventi manutentivi anche in tempi frazionati, in orari notturni e in giorni festivi ed in presenza di personale di controllo dell'Università.

Per la sostituzione di componenti e/o apparecchiature qualora non di immediata reperibilità sul mercato (3 giorni lavorativi), l'Affidatario dovrà inoltrare al Responsabile del Procedimento copia della conferma d'ordine del fornitore, dove vengono indicati i tempi e le modalità di consegna del componente/apparecchiatura. Il Responsabile del Procedimento, verificata la compatibilità dei tempi con le esigenze universitarie e valutato la possibilità sul mercato di altri canali di accesso, potrà disporre per l'Affidatario il cambio del fornitore o del componente/apparecchiatura.

### **Programmi di manutenzione**

Il Programma Operativo degli Interventi rappresenta il quadro di riferimento in cui collocare i successivi programmi per operare a breve e medio termine.

Il Programma dei Lavori di manutenzione dovrà essere elaborato e aggiornato e sottoposto all'approvazione del Responsabile del Procedimento con cadenza bimestrale.

Il mancato rispetto di quanto sopra definito, comporterà l'applicazione della penale di cui alla lettera L) del paragrafo 6.6.

Il Responsabile del Procedimento ha facoltà di richiedere la stesura di programmi speciali e limitati a parti degli immobili, variando gli stessi programmi già approvati, senza che l'Affidatario possa avanzare alcuna richiesta di compensi o modifiche contrattuali.

Tutti i programmi saranno redatti utilizzando il sistema informativo appositamente elaborato per i servizi manutentivi in appalto.

### **Note sullo svolgimento del servizio di Manutenzione Programmata**

Nell'ambito della manutenzione programmata, sopra definita, l'Affidatario deve operare nei luoghi e nei tempi autorizzati nel rispetto del personale e del patrimonio dell'Università, mediante personale e attrezzature e mezzi propri. L'Affidatario dovrà provvedere sempre e comunque al ripristino del bene deteriorato.

Non gli è consentita, se non previa autorizzazione scritta da parte del Responsabile del Procedimento, alcuna modifica che possa in qualche modo alterare la funzionalità e la sicurezza dell'immobile, della macchina o dell'impianto. Le riparazioni e le sostituzioni dovranno sempre essere eseguite dall'Affidatario in modo da garantire in efficienza il servizio. Ogni intervento dovrà comprendere le relative assistenze, sia di tipo murario che per opere da fabbro o da vetraio.

Gli interventi dovranno essere comprensivi anche di tutte le attività propedeutiche, quali demolizioni, parzializzazioni e la loro rimessa in servizio. Le sostituzioni dovranno essere comprensive delle attività connesse allo smontaggio e rimontaggio dei componenti e sottocomponenti dell'impianto. Sono pure a carico dell'Affidatario gli oneri di ricerca guasti.

L'Affidatario dovrà fornire tutti i materiali di ricambio necessari a garantire la completa funzionalità ed affidabilità degli impianti stessi.

I materiali devono essere conformi a quelli originariamente impiegati e comunque delle migliori marche in commercio. Non è assolutamente ammesso l'impiego di materiale di recupero.



L'Affidatario deve essere in grado di provvedere alla ricostruzione di quei particolari obsoleti non più reperibili sul mercato e non sostituibili con altri aventi la medesima funzionalità.

Tutti i materiali di risulta delle lavorazioni e quelli delle apparecchiature sostituite dovranno essere allontanati dagli immobili e/o dagli impianti nel pieno rispetto della normativa vigente a cura e a spese dell'Affidatario, salvo diverse disposizioni da parte dell'Università.

Nel caso di manutenzioni agli impianti, gli interventi avranno luogo con cadenze conformi ai libretti di manutenzione del Costruttore delle apparecchiature e, comunque con cadenze, tali da garantire il buon funzionamento degli impianti ed il rispetto della normativa vigente.

Gli interventi di manutenzione programmata non devono in alcun modo penalizzare il regolare svolgimento delle attività all'interno dei locali degli immobili dell'Università.

Nell'Allegato 2 al Capitolato Speciale d'Appalto è fornita l'indicazione, da intendersi non esaustiva, della frequenza e degli interventi da eseguire per il mantenimento degli immobili e delle principali apparecchiature, essendo onere dell'Affidatario quello di gestire e mantenere le stesse nel modo più corretto ed efficiente provvedendo immediatamente alla esecuzione di tutte le opere che, dai riscontri effettuati, dovessero rientrare tra quelle disciplinate nel sistema di Manutenzione Programmata, nonché alla tempestiva segnalazione, accompagnata dai progetti, allegati tecnici e computi metrici per tutte le opere di risanamento di situazioni che dovessero risultare compromesse e per le opere di adeguamento funzionale, tecnologico e normativo che dovessero risultare necessarie.

Per quanto riguarda la salubrità dei luoghi oggetto dell'Appalto, farà comunque sempre fede anche quanto riportato nelle "Linee guida per la definizione di protocolli tecnici di manutenzione predittiva sugli impianti di climatizzazione" elaborate dal Ministero della Salute (S.O. G.U. 3.11.2006 n. 256) e nelle Linee Guida dell'AICARR per la manutenzione degli impianti di climatizzazione (e altri documenti analoghi che dovessero sopravvenire nel corso dell'Appalto).

Le frequenze e le modalità di esecuzione degli interventi, il cui elenco completo è quello redatto dall'Affidatario in sede di gara, sono contenute nel Programma Operativo degli Interventi.

Il Responsabile del Procedimento si riserva di approvare le modifiche al programma in funzione della compatibilità dello stesso con le esigenze organizzative delle attività delle strutture universitarie.

Gli interventi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti UNI e CEI.

Nell'ambito di questo servizio, l'Affidatario, in seguito a segnalazioni fatte con le modalità descritte, dovrà prontamente eseguire gli interventi necessari al ripristino della corretta funzionalità degli immobili e quindi al fine di raggiungere gli obiettivi del servizio.

Nel caso in cui le parti necessarie da sostituire per la riparazione di un componente edilizio non risultassero più in commercio separatamente, l'Affidatario dovrà provvedere all'integrale sostituzione del componente stesso con altro avente le medesime caratteristiche tra quelli in commercio, il più possibile somigliante a quello da sostituire.

Conseguentemente alla "verifica" o "controllo" dell'oggetto della manutenzione si hanno le seguenti possibilità:

- non si è riscontrata nessuna anomalia;
- si è riscontrata una anomalia tale da richiedere un intervento di manutenzione e quindi:



- se l'intervento richiesto è tale da rispondere alla definizione di "intervento di manutenzione correttiva (a guasto) o straordinaria di lieve entità" entro l'importo della franchigia si esegue l'intervento;
- se l'intervento richiesto è tale da rispondere alla definizione di "intervento di manutenzione correttiva (a guasto) o straordinaria" ma di importo superiore alla franchigia, si osservano le modalità operative previste per gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione (paragrafo 2.6).

Gli interventi di manutenzione programmata per le strutture edili, previsti nel canone da intendersi come prestazioni minimali, sono descritti nell'Allegato 2 al Capitolato Speciale d'Appalto.

#### **2.3.4. Presidi**

Gli interventi di manutenzione programmata, conduzione e controllo degli immobili e degli impianti di cui ai capitoli 2.3, 2.4 e 2.5, saranno effettuati dai presidi nella composizione minima e negli orari di seguito indicati e secondo quanto definito nel Programma Operativo degli interventi. I livelli di inquadramento dovranno essere corrispondenti alle qualifiche richieste.

I suddetti presidi, nella completezza della formazione indicata, e con le dotazioni di mezzi ed attrezzature necessarie, dovranno essere garantiti, nel rispetto del contratto collettivo di lavoro applicato e secondo le necessità di volta in volta valutate dall'Università, dal lunedì la venerdì dalle ore 8.00 alle ore 17.00 ed il sabato dalle ore 8.00 alle ore 14.00.

Gli interventi riguardanti le attività previste nel presente capitolato e gli interventi che, per esigenze eccezionali od urgenti sopravvenissero all'infuori di quanto previsto (paragrafo 2.1.4), saranno eseguiti tutti senza indugio.

Qui di seguito si riportano le tabelle di composizione dei presidi, suddivisi tra periodo invernale e periodo estivo.

Nel periodo estivo è prevista la presenza, per ogni turno di lavoro, di almeno 2 operai di livello 5° P.C.P. con specializzazione per impianti frigoriferi.

#### **Composizione del presidio**

A) Periodo invernale (34 settimane nell'arco di un anno)

<b>Interventi di manutenzione programmata, conduzione e controllo, secondo quanto previsto nel presente capitolato</b>	<b>da Lunedì a Venerdì ore 8.00 - 17.00</b>	<b>Sabato ore 8.00 - 14.00</b>
N. persone di livello 5° P.C.P.	4	2
N. persone di livello 5°	8	2
N. persone di livello 4°	10	2



B) Periodo estivo (18 settimane nell'arco di un anno)

<b>Interventi di manutenzione programmata, conduzione e controllo, secondo quanto previsto nel presente capitolato</b>	<b>da Lunedì a Venerdì ore 8.00 - 17.00</b>	<b>Sabato ore 8.00 - 14.00</b>
N. persone di livello 5° P.C.P.	4	2
N. persone di livello 5°	8	2
N. persone di livello 4°	10	2

## **2.4. SERVIZIO DI CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI**

### **2.4.1. Obiettivi**

Il Servizio di "Conduzione e Manutenzione degli Impianti" comprende tutti gli interventi relativi alla conduzione ed alla manutenzione programmata finalizzata a mantenere l'efficienza e l'idoneità all'uso, in sicurezza, di tutti gli impianti del patrimonio immobiliare oggetto dell'appalto. Il Servizio di Manutenzione degli Impianti, quindi, dovrà assicurare la corretta conduzione e gestione degli impianti tecnologici universitari, il mantenimento del loro stato di conservazione e la rispondenza normativa, mantenendo inalterate nel tempo la continuità dei servizi e le caratteristiche degli impianti stessi.

La conduzione, la gestione e la manutenzione degli impianti dovranno essere condotte nell'ambito di una politica di miglioramento continuo che abbia come obiettivi la riduzione dei costi di manutenzione ed esercizio e dei consumi energetici, congiuntamente ad un aumento dei livelli di responsabilità da parte dell'utenza (Utilizzo Responsabile).

### **2.4.2. Campi di applicabilità**

Le prestazioni inerenti i Servizi di Manutenzione degli Impianti rientrano nella categoria delle prestazioni a canone e sono quindi riconducibili ad attività di conduzione, manutenzione programma o correttiva (a guasto) e straordinaria di lieve entità, riguardanti tutti gli impianti afferenti alle sedi universitarie riportate nell'Allegato 1, interessano tutto il patrimonio impiantistico distribuito sul territorio universitario di cui al seguente elenco, riportato a titolo esemplificativo e da considerarsi non esaustivo:

Servizio n. 4 – *Conduzione e Manutenzione degli Impianti:*

- Impianti elettrici;
- Impianti idrico sanitari;
- Impianti di sollevamento;
- Impianti antincendio;
- Impianti speciali.

### **2.4.3. Descrizione del servizio di Manutenzione Programmata**

Il servizio di Manutenzione degli impianti comprende le stesse attività e metodologie operative descritte per i Servizi di Conduzione e Manutenzione degli Immobili al paragrafo 2.3.3.



### Impianti elettrici

Il servizio, comprendente attività a canone, ha come oggetto gli impianti elettrici di media e bassa tensione.

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

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Cabine elettriche;
- Quadri elettrici media e bassa tensione e c.c;
- Interruttori media e bassa tensione;
- Trasformatori;
- Batterie di rifasamento;
- Rete di distribuzione media e bassa tensione, fino ai quadri di edificio compresi;
- Impianti per la distribuzione e l'utilizzo dell'energia elettrica, dai quadri di piano in BT all'utenza;
- Impianti di forza motrice;
- Gruppi elettrogeni per emergenza e servizio continuo;
- Accumulatori stazionari e relativi armadi;
- Gruppi statici di continuità assoluta e UPS relative reti di distribuzione;
- Corpi illuminanti luce normale, emergenza, sicurezza per illuminazione interna ed esterna;
- Impianti di emergenza e sicurezza nella loro totalità e complessità di qualunque natura (illuminazione, rilevazione ed intervento, ecc.).

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

L'Affidatario garantirà nei vari ambienti il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito, ovvero, in nuove realizzazioni, il livello medio richiesto dalla norma UNI EN 12464-1:2004.

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica dovranno essere richieste e autorizzate dal Responsabile del Procedimento per iscritto.

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

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

L'Affidatario verificherà periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare; la certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà essere effettuata con le



modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.

È fatto obbligo all'Affidatario garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli impianti elettrici, ivi compresi eventuali gruppi elettrogeni presenti negli edifici.

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

### **Impianti idrico sanitari**

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti gli Impianti Idrico-sanitari oggetto del contratto di fornitura e indicati nel Verbale di Consegna.

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

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

- Allacciamento;
- Rete di distribuzione;
- Apparecchi sanitari;
- Impianto trattamento acque nere;
- Impianto di addolcimento;
- Rete di irrigazione esterna;
- Rete di distribuzione del gas;
- Quanto non espressamente indicato ma attinente all'impianto idrico sanitario.

Le attività a canone, comprendenti la manutenzione programmata e correttiva (a guasto) o straordinaria di lieve entità (inferiore alla franchigia) degli impianti idrico sanitari, sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto di appalto e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, degli interventi che dovranno essere effettuati sulle singole unità fondamentali, che normalmente costituiscono l'impianto, con le relative frequenze minime, è riportato all'interno del "Piano Guida Manutenzioni" all'Allegato 2 del Capitolato. Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno dell'Allegato 2 al CSA, necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti sarà, quindi, compresa nel canone e dovrà essere indicata nel Programma dei lavori di manutenzione.

### **Impianti di sollevamento**

Il servizio è volto a garantire il regolare funzionamento e la buona conservazione di tutti gli impianti di sollevamento oggetto del Contratto e indicati nel Verbale di Consegna. Tale servizio è disciplinato dalla normativa, sia statale che regionale, vigente in materia, che deve intendersi integralmente richiamata ai fini del presente Capitolato; in particolare si richiama il D.P.R. n. 162 del 30 aprile 1999 attuativo della Direttiva 95/16 riguardante ascensori e montacarichi ed il D.M. 4 dicembre 2002 recante l'Elenco delle norme armonizzate ai sensi dell'art. 5 del decreto del



Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, concernente l'attuazione della direttiva 95/16/CE in materia di ascensori. Sarà inoltre compito dell'Affidatario verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli impianti di sollevamento indicati nel seguente elenco:

- Ascensori adibiti al trasporto di persone (categoria A);
- Ascensore adibito al trasporto di cose accompagnate da persone (categoria B);
- Montacarichi adibiti al trasporto di cose, con cabina accessibile alle persone per le sole operazioni di carico e scarico (categoria C)
- Montacarichi adibiti al trasporto di cose, con cabina non accessibile alle persone (categoria D).

Il servizio prevede, compresa nel canone, l'esecuzione di tutte le attività volte a garantire la piena efficienza di tutti gli impianti di sollevamento (ascensori e montacarichi) presenti presso gli immobili oggetto del Contratto di Appalto.

Il canone comprende le seguenti attività:

- *controlli e manutenzione programmata*: a completamento dell'obbligo posto a carico dell'Affidatario di promuovere tempestivamente la riparazione o la sostituzione delle parti rotte o logorate (art.19, punto 5 del citato D.P.R.29/5/1963, n. 1497) l'Affidatario stesso si impegna ad effettuare le necessarie operazioni di manutenzione preventiva degli impianti (regolazioni, sostituzioni di parti ecc.) atte a prevenire, nei limiti di quanto prevedibile, il manifestarsi di guasti od anomalie di funzionamento. Nel caso in cui l'Affidatario rilevi un pericolo in atto, deve sospendere immediatamente il servizio fino a quando l'impianto non sia stato riparato; deve inoltre informare ai sensi dell'art.19, punto 7 del citato D.P.R. L'Università e l'Organo di ispezione; ad ogni accesso dei piani, in posizione visibile e prefissata, dovrà essere applicato, a norma del successivo art.50 un cartello o un segnale per indicare la sospensione del servizio.

A tale scopo si riporta, a titoli esemplificativo ma non esaustivo, un elenco di verifiche e controlli che dovranno essere effettuati con cadenza semestrale:

- pulizia completa del locale macchine ascensori, del locale argani di rinvio, delle fosse ascensori con - sollevamento e/o abbassamento dei materiali di risulta e trasporto a discarica
- lubrificazione di tutti gli argani e parti soggette a movimento;
- prove di funzionamento dei freni e dei dispositivi di sicurezza verifica livelli ed eventuali perdite sui sistemi idraulici;
- verifica e registrazione di tutte le parti degli impianti in movimento ed in particolare delle porte di piano;
- controllo della corretta aerazione del locale macchine e del vano corsa ascensori;
- controllo della corretta chiusura delle porte dei locali macchine e/o locali argani;
- controllo del funzionamento dell'interruttore di emergenza;
- verifica della presenza ed efficienza estintore/i;

Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno Allegato 2 "Piano Guida Manutenzioni" al presente Capitolato), necessaria a garantire il corretto



funzionamento degli impianti sarà compresa nel canone e dovrà essere indicata nel Programma dei lavori di manutenzione.

- *interventi di ripristino e/o manutenzione di lieve entità*: come tali si intendono quegli interventi, non previsti nelle attività programmate, da effettuarsi su tutti i componenti degli impianti di sollevamento la cui entità non ecceda la franchigia (per il calcolo dell'importo degli interventi e della manodopera si dovrà riferimento ai listini prezzi, riportati al paragrafo 3.2 del presente Capitolato, al netto dei ribassi offerti in sede di offerta).

Gli interventi di ripristino di lieve entità di importo inferiore alla franchigia sono compresi nel canone. Tali interventi, che non necessitano di preventiva autorizzazione dell'Università, dovranno essere comunque consuntivati al termine degli stessi ed indicati all'interno della documentazione allegata al Verbale di Controllo;

- *visite di manutenzione*: andranno effettuate a cura dell'Affidatario tutte le prestazioni obbligatorie (quelle relative al D.P.R.29/5/1963, n.1497, art.19 e D.M. 28/5/1979, art. 19 e successive modifiche e integrazioni) per cui si dovrà provvedere, periodicamente, secondo le esigenze dell'impianto:
  - a verificare il regolare funzionamento dei dispositivi meccanici, elettrici ed idraulici e, particolarmente, il regolare funzionamento delle porte e delle serrature, il livello dell'olio nel serbatoio, la tenuta delle guarnizioni;
  - a verificare lo stato di conservazione delle funi e delle catene;
  - alle operazioni normali di pulizia e di lubrificazione delle parti con fornitura dei lubrificanti, grasso, pezzame e fusibili.

L'Affidatario dovrà inoltre provvedere alle seguenti verifiche periodiche di cui all'art.19, punto 4 del citato D.P.R.29/5/1963, n. 1497 e dell'art.15 del D.P.R.30/04/1999, n. 162 una volta ogni sei mesi, negli ascensori di categoria A, B ed, almeno una volta all'anno, nei montacarichi di categoria C e D:

- verifica dell'integrità e dell'efficienza del paracadute, del limitatore di velocità e degli altri dispositivi di sicurezza;
- verifica minuta delle funi, delle catene e dei loro attacchi;
- verifica dell'isolamento dell'impianto elettrico e dell'efficienza dei collegamenti con la terra;
- annotazione dei risultati di queste verifiche sul libretto prescritto dalla legge.

L'Affidatario, a norma dell'art.18 del citato D.P.R. n.1497, dovrà ottemperare alle prescrizioni eventualmente impartite dal tecnico incaricato a seguito della visita di controllo.

Nell'ambito del presente servizio, è delegata all'Affidatario, così come richiesto dalla normativa vigente sopra richiamata, la gestione del libretto matricola e dei relativi verbali di collaudo e verifica.

Risultano inoltre comprese nelle attività coperte da canone:

- la redazione dei rapporti sullo stato degli impianti;
- la registrazione delle visite e delle modifiche apportate;
- l'espletamento del pagamento delle Tasse Governative per conto dell'Università, con rimborso totale delle somme pagate.





- *servizio di reperibilità per eventuali emergenze*: l'Affidatario dovrà garantire, compreso nel canone, la reperibilità 24 ore al giorno per 365 giorni all'anno per eventuali chiamate per guasti e/o interruzioni del servizio che dovessero comportare grave rischio per le persone. Dovrà quindi fornire un numero telefonico presidiato per gli intervalli di tempo eventualmente non coperti dagli operatori telefonici del servizio di Call Center. Tutte le segnalazioni eventualmente fatte a tale numero dovranno poi essere comunicate a cura dell'Affidatario al Call Center, che si occuperà di registrare le segnalazioni relative. Dovrà essere garantito l'intervento in un tempo non superiore alle due ore.
- assistenza al controllo degli Enti Pubblici e Organismi di certificazione notificati ai sensi dell'art.13 del D.P.R. 162/99: è obbligo dell'Affidatario fornire i mezzi e gli aiuti indispensabili perché siano eseguite le verifiche periodiche e/o straordinarie dell'impianto da parte di funzionari degli Enti Pubblici preposti e/o degli Organismi di certificazione notificati ai sensi dell'art.13 del D.P.R. 162/99, quando ne abbia avuto preavviso, anche telefonico, da parte del Responsabile del Procedimento. L'Affidatario si impegna a prestare servizio di assistenza e sorveglianza degli impianti di sollevamento, in modo da garantire il regolare funzionamento degli impianti.

### **Impianti antincendio**

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza di tutti i presidi antincendio (impianti antincendio, estintori, ecc.) presenti presso gli immobili oggetto del Contratto di Appalto ed indicati nel Verbale di Consegna. Nello svolgimento di tale attività l'Affidatario dovrà assicurare il rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa vigente in tema; sarà inoltre compito dell'Affidatario verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

Tale servizio dovrà essere espletato, operando in accordo con il Servizio di Prevenzione e Protezione di Ateneo, con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Impianti idrici fissi antincendio;
- Estintori carrellati;
- Estintori portatili;
- Impianti di spegnimento a gas;
- Impianti di rilevazione fumi;
- Impianti evacuatori di fumo e calore;
- Autorespiratori;
- Sistemi di allertamento;
- Impianti di illuminazione di sicurezza;
- Porte tagliafuoco, maniglioni antipánico e relativi accessori.

Le attività a canone comprendenti la manutenzione programmata e correttiva (a guasto) o straordinaria di lieve entità (inferiore alla franchigia) degli impianti antincendio sono volte a garantire la piena disponibilità degli stessi relativamente agli immobili oggetto del Contratto di Appalto e la predizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari.

L'elenco, esemplificativo e non esaustivo, degli interventi che dovranno essere effettuati sulle singole unità fondamentali che normalmente costituiscono l'impianto con le relative frequenze minime, è riportato all'interno dell'Allegato 2 al Capitolato. Qualsiasi ulteriore attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore



rispetto a quanto indicato all'interno dell'Allegato 2 al presente Capitolato), necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti sarà quindi compresa nel canone e dovrà essere indicata nel Programma dei lavori di manutenzione.

All'Affidatario è delegata, così come richiesto dal D.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998 la compilazione del registro antincendio in tutti quei siti in cui sono presenti una o più attività soggette al controllo dei VVF. 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).

### **Impianti speciali**

Il servizio è volto a garantire il regolare funzionamento e la buona conservazione di tutti gli Impianti Speciali, presenti presso gli immobili oggetto del Contratto di Appalto.

A solo titolo indicativo e non esaustivo, rientrano in tale categoria gli impianti di seguito elencati:

- orologi;
- impianti di estrazione aria;
- impianti distribuzione dei fluidi liquidi aeriformi e gassosi;
- impianti di rivelazione fumi e fughe gas;
- impianti per la raccolta, il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi speciali;
- impianti di depurazione acque;
- impianti di sollevamento acque nere.

Per tutta la durata dell'Appalto l'Affidatario dovrà condurre, gestire ed effettuare la manutenzione degli impianti speciali utilizzando personale abilitato a norma di legge e nel rispetto delle Norme CEI, UNI e di eventuali prescrizioni dell'Università, garantendo la continuità del servizio per ogni singola tipologia impiantistica componente gli impianti speciali ed utilizzando materiali e componenti adeguate al fine di operare e mantenere le caratteristiche necessarie ad assicurare il corretto funzionamento delle apparecchiature di tutte le tipologie componenti i singoli impianti speciali.



#### **2.4.4. Presidi**

Gli interventi di manutenzione programmata, conduzione e controllo degli impianti, saranno effettuati dai presidi nella composizione minima e negli orari indicati nel paragrafo 2.3.4.

### **2.5. SERVIZIO CLIMATIZZAZIONE / SERVIZIO ENERGIA**

#### **2.5.1. Obiettivi**

L'obiettivo primario di questo servizio è quello di assicurare agli utenti il comfort ambientale ed il benessere microclimatico nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente e dall'Università relativamente ai diversi ambienti degli edifici interessati dall'appalto ed indicati nell'Allegato 1 del presente Capitolato. Particolare attenzione deve essere rivolta alle specifiche destinazioni d'uso dei differenti locali, mantenendo al loro interno le temperature prescritte e, per i locali serviti dagli impianti di condizionamento, le condizioni climatiche prescritte o comunque valori termo-igrometrici che assicurino il comfort per le persone presenti in relazione alla tipologia di utilizzo degli ambienti.

Parallelamente a questo obiettivo di tipo funzionale, l'Università intende attivare tutti gli strumenti attraverso i quali ottenere obiettivi di efficienza sia energetica che di gestione. A tale fine il risultato delle attività dell'Appalto, dopo una fase di avviamento di durata massima pari a due stagioni di riscaldamento consecutive, è il passaggio ad un "Contratto Servizio Energia" così come definito dall'articolo 1, comma 1 lettera p) del D.P.R. 412/93 e rispondente ai requisiti riportati nella Allegato II del D.Lgs. 115/2008.

#### **2.5.2. Campi di applicabilità**

Il Servizio Climatizzazione riguarda la manutenzione, la gestione, la conduzione durante l'intero anno di tutti gli impianti preposti al mantenimento dei prefissati stati termo-igrometrici degli ambienti all'interno degli edifici dell'Università, nonché, nei casi di impianti alimentati da fonte combustibile, anche la fornitura dello stesso combustibile.

Tale servizio dovrà essere espletato con riferimento a tutti gli insiemi impiantistici e relativi componenti necessari al controllo del comfort ambientale dei locali e/o comunque almeno a quelli indicati nel seguente elenco:

- Centrali termiche comprensive di componenti elettromeccanici ed accessori di controllo, sicurezza e regolazione;
- Caldaie;
- Bruciatori comprensivi di tutti gli accessori di sicurezza;
- Scambiatori di calore;
- Elementi terminali;
- Rete di distribuzione;
- Strumenti per misure e regolazione;
- Centrali frigorifere comprensive di componenti elettromeccanici ed accessori di controllo, sicurezza e regolazione;
- Torri di evaporazione/raffreddamento;
- Ventilatori;
- Motori e Pompe;
- Rete di distribuzione acqua e aria;



- Unità di trattamento aria (U.T.A.);
- Termoventilatori pensili tipo a soffitto completi di accessori;
- Unità interne – esterne split/multisplit;
- Torrini di estrazione aria;
- Strumenti per misura e regolazione;
- Ventilconvettori (fan coil).

Tali servizi sono da intendersi come “integrali” o “globali” in quanto l’Affidatario assume l’incarico di ottemperare alla manutenzione ordinaria e straordinaria di tutti gli impianti termotecnici, nonché alla loro conduzione intesa come regolazione delle temperature e degli altri parametri di esercizio influenti sul buon funzionamento delle macchine, sulla buona resa di trasformazione dell’energia e su quella di trasporto e di emissione finale del calore negli ambienti. Le attività sono quindi finalizzate al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell’energia attraverso:

- una manutenzione tempestiva, adeguata e razionale, finalizzata a mantenere elevati livelli di efficienza funzionale degli impianti, a ridurre i guasti ed il tempo di totale o parziale inutilizzo degli immobili ed a prolungare il ciclo di vita utile dei sistemi impiantistici;
- l’attuazione di concrete azioni per l’incremento dell’efficienza energetica degli impianti, al fine di conseguire un significativo decremento dei costi di gestione;
- l’esecuzione di interventi di riqualificazione tecnologica finalizzati a risolvere criticità e problematiche gestionali ricorrenti;
- una programmazione degli interventi di manutenzione, ottimizzazione e riqualificazione dei sistemi impiantistici, al fine di rimuovere le cause di interruzione del normale svolgimento delle attività;
- la garanzia del rispetto dei requisiti di sicurezza per gli operatori impegnati nella gestione delle centrali termiche e degli impianti;
- la sensibilizzazione degli occupanti degli edifici in tema di risparmio energetico, al fine di ridurre gli sprechi dovuti a comportamenti non corretti;
- una gestione integrata dei servizi volta al conseguimento del massimo beneficio in termini di qualità ed efficienza.

L’articolazione delle attività di cui al presente paragrafo prevede due distinte formule contrattuali di oneri e spettanze (Servizio Climatizzazione e Servizio Energia) che si susseguiranno nell’arco dell’Appalto che sono descritte più dettagliatamente nei paragrafi successivi.

La prima formula è relativa ad attività preliminari alla seconda e prevede la realizzazione di tutti quegli interventi necessari alla corretta implementazione del Servizio Energia, così come definito dal D.P.R. 412/93.

Il Servizio Climatizzazione, conformemente a quanto previsto dall’art. 1, comma 1, lett. p) del D.P.R. n. 412/93, prevede anche l’esecuzione di interventi tecnologici finalizzati a garantire il miglioramento del rendimento globale medio degli impianti di generazione e di distribuzione dell’energia termica, nel pieno rispetto delle vigenti disposizioni in materia di uso razionale dell’energia, di sicurezza e di salvaguardia dell’ambiente.

### **2.5.3. Servizio Climatizzazione invernale ed estiva**

Per le prime due stagioni di riscaldamento consecutive, il sottoservizio verrà regolamentato mediante la formula contrattuale “Servizio Climatizzazione”.



Questa formula prevede il pagamento a canone secondo due prezzi unitari differenziati per tipo di combustibile (gasolio e gas), per l'esecuzione della *gestione integrale degli impianti termici e frigoriferi*, comprendente le prestazioni qui di seguito, a titolo indicativo e non esaustivo, esposte:

- Fornitura dei combustibili per gli impianti termici, con garanzia sulla conformità delle caratteristiche fisico-chimiche a quelle fissate dalla legislazione vigente, in quantità sufficiente al normale funzionamento delle macchine e con qualità compatibile agli impianti di destinazione;
- Fornitura di tutti i materiali e delle materie prime necessarie a garantire una corretta e costante erogazione del servizio;
- Conduzione degli impianti termici e frigoriferi e delle relative apparecchiature;
- Manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti termici e frigoriferi dovuta anche ad eventi imprevedibili ed eccezionali, sia per i componenti e le apparecchiature di centrale sia per le linee di distribuzione ed i terminali;
- Pulizie dei generatori e dei sistemi fumari;
- Assunzione del ruolo di Terzo Responsabile;
- Riparazione guasti di qualsiasi genere anche in Pronto Intervento;
- Fornitura ricambi;
- Predisposizione all'avviamento ed all'accensione delle apparecchiature termiche da effettuarsi prima dell'inizio della stagione di riscaldamento, mediante prove a caldo, come descritto nei paragrafi seguenti;
- Predisposizione all'avviamento ed all'accensione delle apparecchiature frigorifere da effettuarsi prima dell'inizio della stagione estiva;
- Accensione, avviamento e spegnimento degli impianti;
- Messa a riposo delle apparecchiature da effettuarsi alla fine della Stagione di Riscaldamento e/o di Climatizzazione estiva;
- Sorveglianza tecnica delle centrali termiche e frigorifere;
- Garanzia della conduzione con personale qualificato o abilitato degli impianti termici (patentino), secondo quanto richiesto dalla normativa vigente;
- Predisposizione della documentazione tecnico-legale (Certificato Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, Libretto di centrale o di impianto, pratiche ISPEL e quant'altro previsto dalle vigenti norme);
- Telegestione degli impianti termici e frigoriferi secondo quanto previsto nel presente Capitolato;
- Compilazione della documentazione di centrale conformemente alla legislazione vigente;
- Fornitura acqua calda sanitaria, ove presente, nel rispetto del limite di temperatura previsto all'art. 5, comma 7, del D.P.R. 412/93 e s.m.i., garantendone la produzione nei quantitativi richiesti dall'utenza e il rispetto dei parametri di igiene;
- Installazione di dispositivi di contabilizzazione del calore (contatermie), in tutte le centrali termiche da effettuarsi entro l'inizio della prima stagione di riscaldamento. La mancata installazione di tali dispositivi o il ritardo nell'esecuzione rispetto alla scadenza indicata comporterà l'applicazione di cui alla lettera P) del paragrafo 6.6.



- Sviluppo e consegna della Diagnosi Energetica ed indicazione degli eventuali interventi di riqualificazione energetica secondo quanto previsto nel presente Capitolato;
- Valutazione, per un periodo di un anno a partire dalla data di stipula del contratto, dell'effettivo fabbisogno di energia termica soddisfatto dagli impianti opportunamente destagionalizzato in relazione ai gradi giorno effettivi. Il dato derivante da tale valutazione ( $E_{g,t \text{ rif}}$ ) verrà impiegato nel procedimento di calcolo del corrispettivo unitario dell'energia erogata, sulla base dell'offerta economica presentata dall'Affidatario, come indicato nel paragrafo 3.3.

Tale prezzo unitario sarà comprensivo di tutti i costi diretti (combustibile) e indiretti (manutenzione ordinaria, riparativa, straordinaria di lieve entità, ecc.). Gli importi spettanti all'Affidatario prescindono dal combustibile impiegato, pur precisando che l'importo offerto in sede di gara sarà ritenuto importo totale massimo corrispondibile.

### **Redazione diagnosi energetica del sistema edificio - impianto per la durata del contratto**

La diagnosi energetica, come definita dal D.Lgs. 115/08, è la *"procedura sistematica volta a fornire un'adeguata conoscenza del profilo di consumo energetico di un edificio o gruppo di edifici, di una attività o impianto industriale o di servizi pubblici o privati, ad individuare e quantificare le opportunità di risparmio energetico sotto il profilo costi-benefici e riferire in merito ai risultati"*.

La finalità della diagnosi energetica è, quindi, la verifica del sistema edificio-impianto al fine di conseguire le prestazioni contrattuali e le condizioni di comfort ambientale, nel rispetto della vigente normativa in materia di uso razionale dell'energia.

L'Affidatario, oltre agli altri oneri richiamati nel presente Capitolato deve consegnare, entro e non oltre la fine della prima stagione di riscaldamento, una Diagnosi Energetica per ognuno degli edifici interessati dall'Appalto e predisporre per essi l'attestato di certificazione energetica, di cui all'art. 6 del D.Lgs. 192/05 e successive modificazioni, secondo le indicazioni fornite dall'Allegato A "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici" al D.M. del 26 giugno 2009, con esposizione al pubblico della relativa targa energetica.

Il mancato rispetto dei termini di cui sopra comporterà per l'Affidatario l'applicazione della penale di cui alla lettera Q) del paragrafo 6.6.

La diagnosi energetica, propedeutica alla certificazione energetica degli edifici, dovrà dare attuazione a quanto prescritto all'art. 31 comma 2 della Legge 10/91 e successive modificazioni, e pertanto dovrà contemplare:

- la valutazione dello stato attuale del "sistema edificio-impianto-utenze";
- analisi e calcolo delle dispersioni e dell'efficienza energetica;
- analisi delle tecnologie di risparmio energetico applicabili;
- analisi economica degli interventi e delle modalità di realizzazione;
- analisi dei risparmi conseguibili con tempi di ritorno degli investimenti.

Quanto sopra dovrà essere dettagliatamente descritto in una specifica relazione per ciascuna struttura redatta ai sensi delle norme vigenti, ed in particolare attraverso l'applicazione coordinata delle seguenti norme tecniche:

- UNI/TS 11300-1:2008 – Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 1: Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva ed invernale;



- UNI/TS 11300-2:2008 – Prestazioni energetiche degli edifici - Parte 2: Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria;
- UNI EN ISO 13790:2008 – Prestazione energetica degli edifici - Calcolo del fabbisogno di energia per il riscaldamento e il raffrescamento;
- UNI EN 15316-1:2008 – Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 1: Generalità;
- UNI EN 15316-2:2008 – Impianti di riscaldamento degli edifici - Metodo per il calcolo dei requisiti energetici e dei rendimenti dell'impianto - Parte 2-1: Sistemi di emissione del calore negli ambienti.

La Diagnosi Energetica costituisce uno strumento di lavoro al servizio dell'Università, il quale lo potrà liberamente utilizzare.

Poiché tale attività dovrà comunque essere finalizzata al raggiungimento della Certificazione Energetica degli edifici, tutti i calcoli dovranno tenere conto dei parametri della Legge 10/91 e del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni.

#### **Rilievo delle caratteristiche tipologiche e tecnologiche di ogni edificio per l'attribuzione dell'indice di prestazione termica dell'edificio ( $\text{kWh/m}^2\cdot\text{anno}$ )**

L'Affidatario dovrà provvedere, in corso d'opera ed in accordo con quanto previsto nei servizi di costituzione e gestione dell'Anagrafe degli immobili e degli impianti, al rilievo delle caratteristiche tipologiche e tecnologiche degli immobili per l'attribuzione dell'indice di prestazione termica dell'edificio, espresso in  $\text{kWh/m}^2\cdot\text{anno}$ , dedotto a seguito della diagnosi energetica secondo le modalità previste dall'Allegato A al D.M. 26/06/2009.

L'indice di prestazione termica caratterizzerà l'andamento dei consumi e permetterà così di determinare gli effetti degli interventi di risparmio energetico progettati sul sistema edificio-impianto.

L'Affidatario, quindi, al termine di ogni stagione di riscaldamento, dovrà provvedere alla determinazione dell'indice di prestazione termica per ogni immobile e produrre idonea documentazione nella quale risulti la riduzione del consumo di energia da fonti non rinnovabili ottenuta, in termini significativi e oggettivamente misurabili, rispetto alla situazione esistente prima dell'esecuzione degli interventi realizzati sul sistema edificio / impianto. In tal senso l'andamento dell'indice di prestazione termica per la durata contrattuale caratterizzerà gli effetti prodotti sui consumi energetici.

#### **2.5.4. Servizio Energia**

A partire dalla fine della seconda stagione di riscaldamento, per gli tutti impianti termici oggetto del presente Appalto il Servizio di Climatizzazione verrà regolamentato dalla formula "Servizio Energia".

Il passaggio dal Servizio Climatizzazione al Servizio Energia non esime l'Affidatario dall'adempimento delle prestazioni minimali di cui al paragrafo 2.5.3, che rimangono obbligatorie. La differenza tra il Servizio Climatizzazione ed il Servizio Energia, infatti, consiste nella diversa modalità di calcolo dei corrispettivi e nelle prestazioni aggiuntive che la seconda formula contrattuale esige rispetto alla prima.



L'attuazione del contratto Servizio Energia ha come riferimento vincolante quanto contenuto nell'articolo 1, comma 1, lettera p) del D.P.R. 412 del 26 agosto 1993.

Le leggi che disciplinano il contratto Servizio Energia sono:

- Legge 10/91;
- D.P.R. 412/93;
- D.P.R. 551/99;
- D.Lgs. 192/2005;
- D.Lgs. 115/2008;

e le seguenti circolari e risoluzioni del Ministero delle Finanze – Dipartimento delle Entrate:

- Risoluzione n. 103 del 20.08.98: applicabilità aliquota IVA 10%;
- Circolare n. 273/E del 23.11.98: elementi qualificativi del contratto;
- Circolare n. 82 del 07.04.99: definizione di uso domestico;
- Direttiva Europea 2002/91 del Parlamento e del Consiglio del 16 dicembre 2002.

In particolare la Circolare 273 del Ministero delle Finanze definisce i criteri minimali che deve possedere un contratto qualificato come servizio energia, che sinteticamente sono:

1. esplicito e vincolante riferimento all'art. 1 comma 1. lettera p) del D.P.R.412/93;
2. assunzione della responsabilità del ruolo di Terzo responsabile;
3. acquisto e gestione dei combustibili;
4. misurazione e contabilizzazione dell'energia termica utilizzata con idonei strumenti (contatori di calore a norma UNI EN 1434-6: 2007 - Contatori di calore - Parte 6: Installazione, messa in servizio, controllo e manutenzione);
5. misurazione e contabilizzazione del calore- energia termica (joule o wattora);
6. tariffa applicata correlata al combustibile, alla diagnosi energetica ed alla certificazione effettuata sul sistema edificio-impianto;
7. indicazione degli interventi da effettuare sul sistema edificio impianto (ex art. 1 D.M. Industria 15/2/92);
8. obbligo di annotazione degli interventi sul libretto di centrale.

**Gli importi relativi al contratto Servizio Energia sono assoggettati all'aliquota IVA del 10% in forza della circolare n. 82/E/99 del 7/4/1999 emanata dal Ministero delle Finanze – Dipartimento delle Entrate** che ha ravvisato "l'uso domestico" dell'energia ai fini del Servizio Energia anche negli impieghi diretti a soddisfare i fabbisogni di caserme, scuole, asili, case di riposo, conventi, orfanotrofi, brefotrofi, carceri mandamentali, ecc. che ospitano collettività.

La condizione posta dalla circolare è che i Gestori di tali ambienti, nell'ambito di tali strutture, non svolgano attività con corrispettivi rilevanti ai fini dell'imposta sul valore aggiunto, al fine di rispettare i criteri che qualificano il "contratto Servizio Energia" come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera p) del D.P.R. 412/93.

In relazione alle possibilità offerte dal Servizio Energia, l'Università intende condividere con l'Affidatario eventuali risparmi economici che dovessero derivare a seguito di una gestione efficace degli interventi di risparmio energetico e di uso razionale dell'energia previsti nel presente Capitolato e nelle leggi di riferimento. Le modalità con cui i benefici economici derivanti da tali risparmi saranno suddivisi sono stabilite dalle procedure di cui al paragrafo 3.3. A tal fine l'Università mette a disposizione una quota per l'implementazione di soluzioni di efficientamento. Per tutti gli interventi di risparmio energetico dovrà essere verificato con l'Energy Manager





dell'Università la possibilità di ottenere i relativi certificati ai sensi dei D.Lgs. 16 Marzo 1999 n.79 con relativo decreto attuativo del Ministro Attività Produttive 20 Luglio 2004 e D.Lgs. 23 Maggio 2000 n. 164.

Le risorse finanziarie, ricavabili dalla gestione di detti certificati riconducibili ad interventi o azioni dell'Affidatario, saranno riconosciute all'Università nella misura minima del 50% del loro valore, attraverso la detrazione dagli importi del servizio energia. La gestione tecnico economica di dette certificazioni è di competenza dell'Affidatario che ne renderà annualmente all'Università.

Alla chiusura di ogni esercizio dovrà essere prodotto un consuntivo che indichi i risultati raggiunti in termini di risparmio energetico e prospetti le strategie future in attuazione del presente appalto, anche sulla base di eventuali indicazioni dell'Università. Il mancato rispetto dei termini di cui sopra comporterà per l'Affidatario l'applicazione della penale di cui alla lettera R) del paragrafo 6.6.

Dovranno inoltre essere forniti all'Energy Manager i dati di consumo di combustibile disaggregati per ogni immobile.

L'Affidatario, per il rispetto della Legge 10/91 e dei suoi regolamenti d'attuazione, deve nominare un proprio "Responsabile per la conservazione e uso razionale dell'energia" equivalente all'Energy Manager dell'Università.

Relativamente ad ogni impianto termico, l'Affidatario dovrà predisporre, unitamente all'Energy Manager dell'Università, entro il 30 Aprile di ogni anno, la Relazione sui consumi degli impianti, redatta dal proprio "responsabile per la conservazione e uso razionale dell'energia". Tale relazione dovrà essere trasmessa entro la medesima data al Ministero per lo Sviluppo Economico a cura e spese dell'Affidatario. Il mancato rispetto dei termini di cui sopra comporterà per l'Affidatario l'applicazione della penale di cui alla lettera R) del paragrafo 6.6.

### **2.5.5. Specifiche comuni del Servizio Climatizzazione e del Servizio Energia**

#### **Volumi climatizzati**

Nell'Allegato 1 al capitolato è illustrato il prospetto riepilogativo dei volumi degli immobili oggetto del Servizio. L'Università non si assume tuttavia responsabilità sull'esattezza dei dati ed eventuali scostamenti non potranno costituire motivo di rivalsa da parte dell'Affidatario.

In sede di Redazione del Verbale di Consegna verranno evidenziati gli eventuali scostamenti di superfici e volumi rispetto a quelli indicati. Dalla data di approvazione del collaudo (e solo fino a quando non si passerà alla contabilizzazione a consumo con il Servizio Energia) i valori aggiornati e verificati sostituiranno i valori iniziali contenuti negli Allegati.

Nulla sarà dovuto all'Affidatario per le differenze relative al periodo precedente al collaudo.

#### **Variazione dei volumi climatizzati**

Nel corso dell'appalto potrebbe verificarsi l'eventualità che il patrimonio oggetto dell'appalto subisca un aumento oppure una diminuzione, anche temporanea, della cubatura lorda climatizzata rispetto a quella contrattuale.

I volumi eventualmente aggiunti o sottratti comporteranno il ricalcolo del canone annuo offerto in fase di gara per il Servizio Climatizzazione e del coincidente Importo Totale Massimo Corrispondibile per il Servizio Energia, mentre non avranno effetti sul costo dell'unità di energia.

Il suddetto ricalcolo verrà avverrà mediante il prodotto tra i costi unitari dedotti dall'offerta ed i volumi aggiornati.

Pertanto, in caso di aumento della cubatura lorda riscaldata:



- qualora non sia ancora attivo il "Contratto Servizio Energia" su quell'impianto, il compenso aggiuntivo verrà calcolato secondo il prezzo unitario (Euro/m<sup>3</sup>·giorno) offerto in sede di gara;
- qualora l'impianto fosse già stato inserito nel "Contratto Servizio Energia", il compenso risulta compreso nei consumi di energia misurati durante la stagione di riscaldamento.

L'inserimento di nuovi volumi, inoltre, comporta per l'Affidatario l'onere di tutti gli interventi manutentivi sulla rete e sui terminali di distribuzione del calore aggiuntisi.

La riduzione, anche temporanea, della cubatura lorda riscaldata contrattuale verrà valutata in modo analogo.

### **Finalità del servizio**

Le finalità specifiche del servizio possono essere così sintetizzate:

- esercizio, manutenzione e controllo degli impianti termici ai sensi del D.P.R. 412/1993;
- manutenzione ordinaria degli impianti termici ex art. 1 comma 1 lettera h) D.P.R. 412/1993;
- manutenzione straordinaria degli impianti termici ex art. 1 comma 1 lettera i) D.P.R. 412/1993;
- fornitura di combustibile liquido e gassoso;
- interventi di messa a norma;
- realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmio energetico;
- mantenimento e miglioramento delle condizioni di comfort termoigrometrico ambientale;
- miglioramento dei processi di trasformazione dell'energia, attraverso un uso razionale della stessa;
- mantenimento dei consumi energetici, con conseguente risparmio energetico;
- adeguamento normativo degli impianti;
- miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale, dell'utilizzo di energia a parità di servizio reso e di qualità della vita, attraverso l'uso di fonti rinnovabili di energia.

Tutti gli interventi contenuti o ispirati dal presente Capitolato, dovranno consentire di ottenere, all'atto della riconsegna finale, impianti con un rendimento globale medio superiore rispetto a quello accertato in contraddittorio all'atto dell'affidamento.

Per tutta la durata dell'appalto, è concesso all'Affidatario di apportare agli impianti, a sue cure e spese, e previa autorizzazione del Responsabile del Procedimento e dell'Energy Manager dell'Università, quelle modifiche che si ritenessero utili a migliorare il servizio nonché il processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia.

Tutti i materiali e le apparecchiature necessari per la realizzazione delle migliorie diverranno di proprietà dell'Università ed al termine dell'appalto saranno consegnati in condizioni di efficienza senza pretesa di alcun compenso.

Nel caso di manutenzione straordinaria, l'Affidatario dovrà fornire al Responsabile del Procedimento le certificazioni di omologazione, gli elaborati grafici e le relazioni tecniche relative alle modifiche o alle variazioni eventualmente apportate agli impianti. Gli elaborati e le relazioni dovranno essere redatti da un professionista abilitato, conformemente alle normative vigenti.

Si ribadisce che le indicazioni e le prescrizioni del presente Capitolato hanno valore minimale e mai esaustivo.



### Condizioni ambientali prescritte

Al fine di assicurare condizioni di comfort, l'Affidatario dovrà garantire che la Temperatura e l'Umidità relativa nei vari locali ( $T_{int,i}$ ,  $U\%_{int,i}$ ), nelle ore di funzionamento, siano:

- nel *Periodo invernale*, ovvero quando la temperatura esterna ( $T_{est}$ ) risulti inferiore a quella interna ( $T_{int}$ ) in accordo con D.P.R. 412/93 e s.m.i.:
  - $20^{\circ}\text{C} \leq T_{int,i}(\text{nom}) \leq 22^{\circ}\text{C}$  con  $U\%_{int,i} = 45\% \pm 10\%$  ( $T_{est} \geq -5^{\circ}\text{C}$  e  $0 < U\%_{est} \leq 95\%$ );
- nel *Periodo estivo*, ovvero quando la temperatura esterna ( $T_{est}$ ) è superiore a quella interna ( $T_{int}$ ):
  - $24^{\circ}\text{C} \leq T_{int,i}(\text{nom}) \leq 26^{\circ}\text{C}$  con  $U\%_{int,i} = 50\% \pm 10\%$  ( $24^{\circ}\text{C} \leq T_{est} \leq 33^{\circ}\text{C}$   $U\%_{est} \leq 87\%$ ).

Nel caso in cui le condizioni di temperatura esterna risultino al di fuori del campo individuato dai valori limite indicati, per il periodo estivo dovrà essere comunque mantenuta nei locali degli edifici oggetto dell'appalto una temperatura interna inferiore di  $7^{\circ}\text{C}$  rispetto alla temperatura esterna.

Qualora detta temperatura non possa essere raggiunta in determinati ambienti per cause non dipendenti dal modo di conduzione del servizio, l'Affidatario è tenuto a darne segnalazione all'Università.

Le temperature sopra stabilite si intendono verificate in ambienti non occupati da persone, all'altezza di 1,50 m dal pavimento e nel centro dei locali.

Nel periodo invernale di attivazione degli impianti di riscaldamento dovranno essere garantite le condizioni termiche di cui sopra, assicurando il mantenimento di tale valore anche in presenza dei ricambi d'aria minimi di legge.

Le temperature ambientali prescritte, al di sotto delle quali si configura la mancata osservanza delle disposizioni di Capitolato, devono essere assicurate in tutti i locali indipendentemente da eventuali particolari condizioni di esposizione e/o di orientamento degli stessi, nel rispetto delle tolleranze di cui all'art. 4 del D.P.R. 412/93 e delle norme UNI.

L'Affidatario, per il fatto di aver partecipato all'appalto, conosce gli impianti termici nello stato in cui si trovano e non potrà addurre l'insufficiente potenzialità di alcuni di essi, i difetti che vi riscontrasse ed il loro particolare stato d'uso a giustificazione della inosservanza delle prescrizioni del presente Capitolato; così pure si intende che conosce ed accetta tutte le condizioni in cui si trovano gli immobili e non potrà quindi invocare, a discolpa dell'inadempimento degli obblighi contrattuali, l'insufficienza dei mezzi di chiusura o di altri particolari relativi alla dispersione di calore nei fabbricati o le modalità di utilizzo degli stessi.

Per quanto riguarda la salubrità dei vari locali l'Affidatario dovrà sempre tenere conto di quanto riportato nelle "Linee guida per la definizione di protocolli tecnici di manutenzione predittiva sugli impianti di climatizzazione" elaborate dal Ministero della Salute (S.O. G.U. 3.11.2006 n.256) e nelle Linee Guida dell'AICARR per la manutenzione degli impianti di climatizzazione (e altri documenti analoghi che dovessero sopravvenire nel corso dell'Appalto).

L'Affidatario deve garantire il mantenimento di condizioni atte a prevenire i danni causati dal gelo, mettendo in atto gli opportuni accorgimenti nei periodi di inattività degli impianti. Tale fornitura è compresa nell'importo a canone.

L'Università si riserva di eseguire il controllo con suoi incaricati.

L'Affidatario dovrà altresì rispondere di qualsiasi contravvenzione eventualmente elevata dalle autorità competenti.



### **Verifiche delle temperature**

La verifica del rispetto delle temperature sarà effettuata in continuo attraverso il rilievo della temperatura e dell'umidità relativa dell'ambiente misurata all'interno di un numero di locali pari a non meno del 30% della volumetria oggetto dell'appalto. All'interno di tali volumi l'Affidatario dovrà procedere all'installazione, a proprie spese, di una rete di monitoraggio di tali grandezze asservita al sistema di telecontrollo ed accessibile tramite il Sistema informativo. La scelta dei locali al cui interno installare tale sistema di monitoraggio verrà fatta in contraddittorio tra l'Affidatario e l'Università garantendo ad ogni modo che questi siano rappresentativi delle diverse tipologie di locali presenti (uffici, aule, laboratori, ecc.).

L'Affidatario dovrà inoltre fornire all'Energy Manager dell'Università, per una verifica puntuale delle temperature, n. 2 termografi e relativo materiale di consumo e quanto necessario per il perfetto funzionamento per tutta la durata dell'appalto.

Nel caso di malfunzionamento, tali termografi dovranno essere sostituiti immediatamente; la manutenzione degli stessi dovrà essere fatta a cura e spese dell'Affidatario, comprese le operazioni di taratura.

L'Affidatario dovrà inoltre fornire, alle stesse condizioni, un termometro digitale completo.

La rilevazione delle condizioni ambientali potrà avvenire con il posizionamento del termografo negli ambienti che il Responsabile del Procedimento riterrà di sottoporre a controllo, anche in assenza dell'Affidatario o di suo personale.

Ai fini dei servizi Climatizzazione ed Energia devono essere calcolati i Gradi Giorno reali corrispondenti alle Sedi Universitarie oggetto dell'Appalto attraverso un sistema di rilevamento costituito da due misuratori/registratori della temperatura esterna.

Ai fini della determinazione dei Gradi Giorno reali si deve fare riferimento ad uno dei misuratori mentre il secondo deve essere preso come riferimento nei casi di malfunzionamento del primo.

Tale sistema di rilevamento deve essere installato ed attivato e deve esserne verificato il corretto funzionamento prima della data di prima accensione degli impianti per la climatizzazione invernale.

È obbligo dell'Affidatario installare, a sua cura e spese, tali sistemi di rilevamento sulla parete nord di due degli edifici, appartenenti all'Università. La scelta degli edifici sui quali effettuare tale installazione verrà fatta in contraddittorio con l'Università.

I parametri microclimatici ambientali e la temperatura esterna dovranno essere rilevati, ai fini del monitoraggio, almeno ogni 30 minuti.

I dati così rilevati devono essere accessibili attraverso il Sistema Informativo.

Il misuratore/registratore della temperatura interna o esterna deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere costituito da una sezione di rilevamento della temperatura e da una sezione di acquisizione e di memorizzazione dei valori di temperatura in cui sia programmabile l'intervallo di tempo tra le varie acquisizioni ed il numero delle stesse;
- b) avere un errore di misurazione contenuto entro  $\pm 0,25^{\circ}\text{C}$ ;
- c) essere forniti con un certificato di calibrazione;
- d) essere idonei alla memorizzazione di un numero di acquisizioni necessarie alla copertura completa di almeno un Trimestre di Riferimento (le acquisizioni devono avvenire almeno ogni 30 minuti);



- e) essere in grado di trasferire i dati memorizzati al Sistema Informativo per la successiva elaborazione.

I misuratori/registratori di temperatura da installare all'esterno devono essere del tipo con protezione IP65 o superiore, devono rilevare un campo di temperatura almeno compreso tra -30°C e + 50°C.

### **Sistema di Telegestione**

La gestione di tutti gli impianti termici sia durante il periodo relativo al Servizio Climatizzazione sia in quello relativo al Servizio Energia, dovrà essere svolto attraverso la gestione telematica remota degli impianti termici stessa realizzata mediante un sistema di telegestione, gestito dall'Affidatario. Utilizzando la struttura di telegestione esistente e basata sulla piattaforma gestionale DESIGO INSIGHT, la conduzione ottimale degli impianti dovrà essere assicurata attraverso la verifica ed il monitoraggio dei dati riguardanti i parametri di funzionamento, le temperature, gli stati di attivazione dei diversi componenti, le condizioni climatiche reali dei locali. Le informazioni raccolte dal sistema di telegestione dovranno essere rese accessibili, in sola lettura, attraverso il sistema informativo. L'Università si riserva, attraverso l'Energy Manager, di variare il *set point* della temperatura degli ambienti in relazione a specifiche esigenze.

Il sistema di telegestione dovrà essere integrato con il sistema di controllo della temperatura degli ambienti, nonché con il sistema di rilevazione della temperatura esterna e di valutazione dei gradi giorno reali di cui al precedente sottoparagrafo. Il sistema dovrà inoltre essere integrato con la rilevazione degli impieghi effettivi di energia termica (contatermie).

### **Ruolo di Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione**

L'Affidatario assumerà la responsabilità di cui all'art. 1 comma 1 lettera o) del D.P.R. 412/93, intendendosi per "terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico" la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.

L'Affidatario dovrà essere in possesso dei requisiti di cui all'art. 11 del D.P.R. 26.08.1993 n. 412 come modificato dal D.P.R. 21.12.1999 n. 551, e delle abilitazioni, per quanto di competenza, di cui alla Legge 5 marzo 1990, n. 46 ed assumerà il ruolo di "Terzo Responsabile" degli impianti in tutti gli edifici indicati nell'Allegato 1 al presente Capitolato.

L'Affidatario dovrà pertanto possedere i requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di capacità tecnica, economica ed organizzativa idonea a svolgere le attività di esercizio, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di controllo, conformemente alle norme tecniche UNI-CTI, UNI-CIG, UNI-CEI ecc.

Inoltre, considerata la presenza di impianti con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW, l'Affidatario dovrà possedere gli "ulteriori requisiti del terzo responsabile" indicati dall'art. 7 del D.P.R. 551/99.

Come previsto dalla normativa citata, il "Terzo Responsabile" non può delegare ad altri le responsabilità assunte, fermo restando la propria diretta responsabilità ai sensi degli articoli 1667 e seguenti del codice civile.

La funzione di Terzo Responsabile che l'Affidatario assumerà verrà formalizzata mediante forma scritta, entro la data di consegna degli impianti e verrà trasmessa a carico dell'Affidatario all'Ente competente per i controlli previsti al comma 3 dell'art. 31 della Legge 10/91.



Sono a carico dell'Affidatario:

- a) ogni sanzione dovuta per inosservanza delle norme di cui alla Legge 10/91 per tutta la durata del contratto;
- b) la produzione della documentazione tecnica a seguito di eventuali lavori di manutenzione degli impianti;
- c) la comunicazione all'Università di eventuali carenze degli impianti constatate nel corso dell'esercizio;
- d) l'esecuzione di tutte le operazioni legate all'esercizio ed alla manutenzione specificate dalle normativa vigente e dal presente Capitolato Tecnico.

L'Affidatario, in conformità all'art. 1, comma 1, lettera n, del D.P.R. 26.08.1993, n. 412, dovrà provvedere alla manutenzione degli impianti svolgendo il complesso di operazioni che comportano l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti includente l'esercizio, la manutenzione ordinaria, straordinaria ed il controllo, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale, facendo particolare riferimento ai relativi regolamenti sanitari, laddove previsti.

Negli articoli successivi vengono indicati, in senso descrittivo e non esaustivo, gli adempimenti dell'Affidatario, in quanto Terzo Responsabile per l'esercizio e per la manutenzione degli impianti in appalto.

Oltre a quanto sopraindicato in merito agli adempimenti generali del Terzo Responsabile l'Affidatario deve presentare, sotto la propria responsabilità, quanto segue:

- Dichiarazione in cui si impegna, durante il contratto, a farsi carico di ogni sanzione dovuta per inosservanza delle norme di cui all'art. 31 della Legge 10/91.
- Dichiarazione che produrrà la documentazione tecnica prevista dal D.Lgs. 163/06 e s.m.i. relativa ai lavori offerti in fase di gara.

Inoltre l'Affidatario ha l'onere di concordare con i tecnici dell'ISPESL, della ASL, dei VV.F e di altri Enti preposti al controllo, le modalità ed i tempi di esecuzione dei sopralluoghi agli impianti (centrali termiche, sottostazioni, centraline, ecc.), nonché alle apparecchiature e dispositivi soggetti a controllo (valvole di sicurezza, d'intercettazione combustibile, pressostati, ecc). L'Affidatario, per le visite di controllo dei funzionari degli enti sopracitati, deve fornire l'assistenza necessaria per quanto richiesto dai Funzionari preposti al controllo e uniformare gli impianti alle disposizioni da essi impartite, presenziare alle visite ispettive, provvedere al pagamento degli oneri ad essi dovuti.

Per i punti sotto indicati l'Affidatario dovrà provvedere con certificazioni dirette, rilasciate ai sensi di legge:

- alla dichiarazione di rendimento di combustione, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 412/93 per tutti gli impianti,
- alla dichiarazione che gli impianti, gli apparecchi in pressione e gli impianti di sollevamento, sono stati verificati e controllati ai sensi della normativa vigente;
- alla dichiarazione di conformità degli impianti, installazioni, dispositivi, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e successivi provvedimenti di attuazione;
- ad ogni altra documentazione dovuta in conformità ai regolamenti regionali e comunali vigenti da predisporre successivamente all'aggiudicazione.



L'Affidatario dovrà ottemperare anche alle seguenti prescrizioni:

- esporre, ai sensi dell'art. 9 comma 8 del D.P.R. 412/93, presso ogni centrale, una Tabella contenente le generalità, il domicilio ed i recapiti telefonici (incluso il numero del servizio di reperibilità e pronto intervento) del soggetto responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto stesso;
- calcolare, in conformità alle vigenti norme UNI, il rendimento globale medio stagionale (di cui all'art. 5 comma 2 del D.P.R. 412/93) di ciascun impianto termico, esclusi gli impianti autonomi.
- presentare al Responsabile del Procedimento entro il 30 maggio di ogni anno una dettagliata Relazione di calcolo del rendimento per ciascun impianto termico in gestione. La relazione dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante o dal tecnico munito di regolare delega che assume la funzione di terzo responsabile;
- porre la migliore cura e attenzione nella gestione degli impianti per evitare emissioni di fumi che siano in contrasto con le norme di Legge ed i regolamenti vigenti; l'Affidatario sarà ritenuto responsabile per qualsiasi trasgressione;
- provvedere alla revisione ed all'attivazione delle apparecchiature per la regolazione e la programmazione delle temperature ambiente e degli orari di erogazione del calore esistenti presso tutti gli impianti termici, compresi gli impianti autonomi. Le apparecchiature dovranno essere costantemente controllate e mantenute in perfetta efficienza;
- denunciare ai competenti organi di controllo (ISPESL), ai sensi del D.M. 1.12.1975, le modifiche e le variazioni apportate all'impianto nel corso dell'appalto. L'Energy Manager dovrà essere ufficialmente informato delle modifiche e delle variazioni realizzate. Relativamente ad ogni impianto termico, l'Affidatario dovrà trasmettere annualmente all'Università la Relazione, che il Responsabile per la conservazione e uso razionale dell'energia avrà redatto, sullo stato degli impianti, sulla conduzione e sulle azioni, interventi, procedure da attuare per accrescere l'efficienza ed il rendimento dell'impianto termico e per ridurre le emissioni inquinanti.

### **Avvio degli impianti**

Il governo delle caldaie e dei generatori di calore dovrà essere effettuato a mezzo di fuochisti specializzati e regolarmente patentati, secondo quanto disposto dall'art. 287 del D.Lgs. 152/2006.

L'Affidatario è tenuto, per l'avviamento, a preparare gli impianti ciclicamente ogni anno, provvedendo al rabbocco con acqua trattata, pressurizzando i vasi di espansione laddove esistenti, sfogando l'aria nei punti alti, ecc. e ad effettuare a proprie spese una **PROVA A CALDO DELL'IMPIANTO**, i cui risultati devono essere trascritti nei "libretti di centrale".

La prova a caldo deve avere una durata minima di 4 ore, con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate nelle centrali termiche e delle sottostazioni ove presenti.

L'Affidatario è tenuto a comunicare al Responsabile del Procedimento, tramite il Sistema Informativo in uso, la data di effettuazione delle prove suddette con congruo anticipo.

Eventuali disfunzioni rilevate nel corso delle prove, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o ritardarne l'inizio, devono essere immediatamente segnalate per iscritto all'Università e verbalizzate secondo le disposizioni vigenti.





### **Durata della stagione di riscaldamento**

Il periodo annuale di esercizio degli impianti termici corrisponderà al periodo relativo alla zona climatica D, previsto dall'art. 9 del D.P.R. n. 412/93.

Il periodo annuale di esercizio degli impianti termici potrà subire variazioni, in giornate, in più o in meno, rispetto alla durata base, in funzione delle condizioni meteorologiche e sulla base di Ordinanze emesse dalle Autorità competenti.

Le ore in più durante il periodo, rispetto agli orari previsti, e le ore in più nei giorni oltre il periodo, si ritengono compensate:

- nel prezzo unitario offerto (Euro/m<sup>3</sup>·giorno), per il periodo in cui il pagamento avviene a canone;
- nel prezzo unitario del chilowattora termico,  $P_E$  (Euro/kWh) nel periodo di attività in Servizio Energia, così come descritto nel paragrafo 3.3.

Il Responsabile del Procedimento si riserva la discrezionalità, nel rispetto delle norme di legge, per qualsiasi immobile incluso nel servizio, di dare disposizioni in merito senza che l'Affidatario abbia nulla da eccepire con riferimento agli artt. 9 e 10 del D.P.R. 26 agosto 1993 n.412.

### **Conduzione e Orari di riscaldamento**

Nel rispetto del D.P.R. 412/93, durante la stagione convenzionale di riscaldamento (1 Novembre - 15 Aprile) la temperatura ambiente prescritta dovrà essere garantita nei giorni e negli orari indicati nella seguente tabella:

<b>Giorni</b>	<b>Fascia oraria</b>
dal Lunedì al Venerdì, esclusi i festivi	8.00 – 20.00
Sabato (Facoltà di Medicina e Chirurgia)	8.00 – 18.00
Sabato (altri immobili)	8.00 – 14.00

Eventuali richieste di variazione dell'orario giornaliero o del periodo stagionale di erogazione del Servizio, comprese proroghe o deroghe conformi alle normative di legge, non comporteranno alcuna variazione agli importi dovuti.

Al di fuori degli orari di erogazione del calore, indicati nel presente paragrafo, i bruciatori dovranno essere mantenuti in funzione in modo da assicurare temperature ambiente minime non inferiore a + 10°C e comunque temperature di caldaia costanti.

Le operazioni dovranno essere rendicontate con la compilazione dei rapporti di lavoro con l'inserimento nel Sistema Informativo.

L'Energy Manager si riserva in qualsiasi momento la facoltà di far rilevare e controllare, dai suoi incaricati, tramite il sistema di telegestione o in sito, la temperatura degli ambienti, delle caldaie, dei collettori di andata e ritorno, delle reti di distribuzione e del fluido in uscita da eventuali scambiatori di calore.

Le apparecchiature di termoregolazione di controllo e telegestione dovranno essere mantenute in efficienza e qualsiasi disfunzione dovrà essere immediatamente riparata.

Una volta definita la regolazione dei parametri di esercizio questa potrà essere modificata dai tecnici dell'Affidatario previa comunicazione all'Energy Manager. L'Affidatario deve impedire pertanto che, definiti in contraddittorio con i tecnici dell'Università i valori dei parametri regolati, il pannello relativo possa venire manomesso.





In edifici particolari può essere necessario che, per garantire la temperatura prevista nei prescritti orari di funzionamento, si debba ricorrere a quanto previsto dall'art. 10 del D.P.R. 412/93 (estensione dell'orario e del periodo di riscaldamento); per tale fatto l'Affidatario non potrà avanzare alcuna eccezione o pretesa di compensi aggiuntivi.

### **Fornitura dati gestionali**

Per permettere un corretto controllo dell'andamento della gestione e per poter disporre di dati più realistici sulle spese di gestione l'Affidatario deve fornire, a sua cura e spese, con la massima tempestività e con la periodicità che gli verrà indicata dall'Energy Manager, i seguenti dati, completi di tutti i documenti giustificativi in originale:

- volumi delle cisterne;
- date di approvvigionamento del gasolio e quantitativi;
- bollette di pagamento gas;
- ore di personale passate sul posto ed interventi eseguiti;
- temperature esterne giornaliere in ogni località (ogni giorno, con temperatura massima e minima) e temperature nei locali interni ad ogni edificio;
- variazioni di orario con data di inizio variazione;
- ore/stagione di riscaldamento effettive;
- variazioni di cubatura riscaldata con data di inizio variazione;
- ore di funzionamento stagionale dei bruciatori a potenza massima.

Tutti i dati sopra richiamati dovranno essere inseriti in apposito modulo del Servizio informativo per essere elaborati.

La mancata fornitura o la fornitura di dati errati e il non rispetto della periodicità indicata dall'Energy Manager potrà dare adito alla penale prevista dalla lettera S) del paragrafo 6.6.

### **Produzione acqua calda per usi igienico sanitari**

Per tutti gli edifici interessati il servizio di produzione e di fornitura dell'acqua calda sanitaria che viene prestato dall'Affidatario, sia tramite generatori centralizzati che bollitori autonomi a gas, non verrà retribuito in quanto già compreso negli importi a canone.

L'acqua calda sanitaria dovrà essere immessa nella rete di distribuzione ad una temperatura non inferiore a  $48^{\circ}\text{C} \pm 5^{\circ}\text{C}$  di tolleranza. Nessun compenso particolare spetta all'Affidatario se la produzione avviene mediante funzionamento elettrico dei bollitori.

La temperatura di erogazione dell'acqua calda per usi igienico-sanitari, misurata nel punto di immissione nella rete, come previsto dal D.P.R. 412/93 e s.m.i., non dovrà superare i  $48^{\circ}\text{C} + 5^{\circ}\text{C}$  di tolleranza.

Il servizio di produzione ed erogazione di acqua calda sanitaria, ove esistente, dovrà essere fornito negli orari e nelle giornate richieste dall'Energy Manager dell'Università, con possibilità, nell'arco della stagione, di variazioni comunicate all'Affidatario.

Tale fornitura è compresa nell'importo a canone.

### **Forniture combustibili**

La fornitura dei combustibili è svolta attraverso le seguenti attività:

- Approvvigionamento;
- Gestione delle scorte;
- Verifica e controllo.



I combustibili impiegati si presentano in due stati:

- Combustibili liquidi;
- Combustibili gassosi.

I combustibili da usare sono quelli per i quali i singoli impianti sono predisposti all'atto della loro consegna.

La qualità e le caratteristiche di ogni combustibile dovranno essere quelle contemplate dalla legislazione vigente, ed in particolare:

- L. 13/07/66 n. 615 Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico;
- D.P.R. 22/12/70 n. 1391 Regolamento per l'esecuzione della Legge 13/07/66, n. 615, recante provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico, limitatamente al settore degli impianti termici;
- D.P.C.M. 2/10/95 Disciplina delle caratteristiche dei combustibili aventi rilevanza ai fini dell'inquinamento atmosferico nonché delle caratteristiche tecnologiche degli impianti di combustione;
- D.P.C.M. 14/11/95 Recepimento della direttiva 93/12/CEE relativa al tenore dello zolfo di taluni combustibili liquidi.

Dovranno essere rispettate le disposizioni contenute nel D.Lgs. 27.01.1992 n. 97 e nel decreto del Ministero dell'Ambiente del 12.11.1992.

Qualora nel periodo di validità del contratto venissero predisposte caldaie con l'impiego di combustibili diversi da quelli in uso all'atto della consegna, o impianti che utilizzino fonti energetiche non tradizionali, l'Affidatario dovrà adeguarsi non appena saranno a disposizione.

L'Affidatario sarà tenuto alla scrupolosa osservanza di tutte le disposizioni di legge vigenti; in caso di non osservanza sarà soggetto alle sanzioni che le norme legislative prevedono.

L'Università, infatti, si riserva la più ampia facoltà di fare prelevamenti di campioni dei combustibili impiegati in ciascuno degli edifici compresi nell'appalto.

I campioni prelevati saranno sottoposti ad analisi in laboratori autorizzati (prescelti dall'Università) e le spese di prelievo e di analisi saranno a carico dell'Affidatario. L'Affidatario inoltre sarà tenuto all'immediata e totale sostituzione dei combustibili contestati.

Si precisa che le operazioni di prelievo dei campioni di combustibile adoperato si intenderanno a tutti gli effetti eseguite in contraddittorio con l'Affidatario, anche qualora non vi presenzino dipendenti dell'Impresa medesima.

Il mancato approvvigionamento di combustibili, liquidi o gassosi, comporterà l'applicazione della penale prevista alla lettera T) del paragrafo 6.6.

In caso di mancato approvvigionamento di combustibili, l'Università potrà procedere alla risoluzione del Contratto secondo le modalità previste al paragrafo 7.15.1.

### ***Combustibili gassosi***

I combustibili gassosi avranno caratteristiche definite dalle norme vigenti.

I combustibili saranno erogati a carico dell'Affidatario, che interesterà i contratti a proprio nome e provvederà al periodico pagamento delle bollette, trasmettendone una copia al Responsabile del Procedimento.



### **Combustibili liquidi**

L'Affidatario dovrà provvedere, nel rispetto delle leggi e delle norme vigenti in materia, alla compilazione dei registri di carico e di scarico dei serbatoi, che dovranno essere informatizzati ed inseriti nel Sistema Informativo.

I combustibili liquidi dovranno

- essere certificati dal punto di vista chimico-fisico con la documentazione tecnica conservata in centrale termica;
- essere utilizzati e movimentati senza arrecare danni, né all'immobile, né agli utenti, ed ogni loro versamento dovrà essere immediatamente eliminato;
- corrispondere alle leggi vigenti in materia e comunque essere conformi ad eventuali provvedimenti emanati dalle autorità competenti, anche durante il periodo di vigenza del contratto.

Ogni versamento di combustibile al di fuori delle cisterne deve essere immediatamente eliminato e trattato in base alle vigenti normative.

Le responsabilità civili e penali sono a carico dell'Affidatario.

### **Sistemi di Teleriscaldamento/Teleraffreddamento**

Qualora nel periodo di validità dell'Appalto l'Università dovesse, con mezzi propri o di terzi, attivare sistemi di teleriscaldamento/teleraffreddamento a servizio del Campus, l'Affidatario si impegna a favorire tecnicamente l'adozione di queste soluzioni. Nel periodo di vigenza del Servizio Energia, tale attivazione potrà richiedere una revisione del prezzo unitario dell'energia dalla quale non dovranno comunque sorgere maggiori costi. Il nuovo prezzo dell'energia verrà valutato in funzione del costo del kWh termico con procedura analoghe a quanto previsto per i combustibili.

In particolare, nel caso in cui il costo dell'energia acquisita venga determinata sulla base di accordi stipulati dall'Università, il costo del kWh sarà determinato aggiungendo a tale valore una percentuale dovuta per la gestione e conduzione degli impianti non superiore al 20%.

## **MODALITÀ DI GESTIONE**

### **Presa in consegna degli impianti**

L'Università consegnerà le chiavi dei locali ove sono ubicate le Centrali Termiche, ed eventualmente altre necessarie per l'accesso alle stesse; esse dovranno essere custodite con la massima cura, ritenendosi responsabile l'Affidatario di ogni uso improprio.

Le chiavi dovranno essere riconsegnate all'Università a sua semplice richiesta ed, in ogni caso, al termine dell'appalto.

Sono affidati alla cura dell'Affidatario tutti i locali di pertinenza degli impianti (locali caldaie, sottostazioni, locali scambiatori, locali serbatoi, locali filtro e percorsi di accesso ai locali stessi) e pertanto si dovrà provvedere alla loro accurata e costante pulizia.

L'Università autorizza l'accesso ai dipendenti dell'Affidatario anche a quei locali e spazi dove sono installate le apparecchiature, tubazioni ed accessori necessari al funzionamento degli impianti.

Gli impianti vengono consegnati nelle condizioni di fatto in cui si trovano, nell'ambito della Consegna degli immobili.

Il Verbale di consegna provvisorio degli immobili dovrà indicare, per ciascun immobile, le principali apparecchiature, gli attrezzi, gli strumenti e gli accessori che compongono la centrale termica.

Con il suddetto verbale l'Affidatario:



- prende in carico gli impianti, le strumentazioni, i locali tecnici che le accolgono e le parti di edificio ove detti impianti si estendono;
- accetta il rendimento medio stagionale rilevato al momento della consegna avviando la gestione degli stessi.

Qualora l'Impianto termico non risulti in regola con le norme vigenti, l'Affidatario deve indicare le difformità dell'impianto e predisporre i conseguenti atti tecnici (perizia, progetto di adeguamento, certificazioni, ecc.).

L'Affidatario dovrà prendere comunque in consegna l'impianto termico, assumendosi l'onere della predisposizione immediata di tutta la documentazione necessaria di adeguamento normativo e di tutti gli interventi necessari all'ottenimento delle dichiarazioni di conformità alla normativa vigente, nonché provvedere all'espletamento delle procedure senza oneri aggiuntivi per l'Università e con tempistica concordata con l'Università stessa.

L'Affidatario, dopo aver ricevuto in consegna gli impianti, è tenuto ad effettuare, a sue spese ed entro l'avvio della prima stagione, una prova di funzionamento a caldo per ciascuno di essi.

Per l'effettuazione di dette prove l'Affidatario dovrà predisporre tempestivamente tutto il necessario e darne preventive comunicazioni al Responsabile del Procedimento, tramite il Sistema Informativo.

Durante la prova a caldo, che avrà una durata minima di quattro ore, dovranno essere attivati tutti i bruciatori e le pompe di circolazione; si dovrà inoltre verificare il corretto funzionamento di tutte le apparecchiature della centrale termica, delle eventuali sottostazioni e di tutti i componenti degli impianti, in particolare il sistema di telecontrollo, provvedendo ad eventuali riparazioni e/o sostituzioni.

Dovranno essere eseguite inoltre tutte le operazioni di controllo, di taratura e di adeguamento che si dovessero rendere necessarie per garantire il corretto avvio degli impianti.

L'Affidatario è tenuto ad effettuare in proprio le verifiche dell'efficienza della "messa a terra", alle cadenze previste dalla ASL, rilasciando in proposito le certificazioni e trascrivendo i risultati sul libretto di centrale, nonché tutte le verifiche richieste dalla ASL su serbatoi in pressione.

### **Riconsegna degli impianti termici**

Gli impianti ed i loro accessori, nonché le relative parti di edificio, comprese le opere di adeguamento e miglioramento realizzate o installate nel corso della gestione dovranno essere riconsegnati alla fine del rapporto contrattuale.

Tale riconsegna avverrà previa redazione, in contraddittorio tra l'Università e l'Affidatario, del Verbale di riconsegna attestante in particolare lo stato dell'impianto e le giacenze di combustibile misurate.

In tale verbale dovranno essere elencate le opere realizzate nell'ambito degli interventi di riqualificazione tecnologica ed eventuali altre successive modifiche autorizzate dall'Università.

Qualora l'impianto non risultasse funzionante ed a norma, l'Affidatario dovrà prevedere, a sua cura e spese, alle necessarie riparazioni e/o ripristini entro il termine che verrà stabilito dal Responsabile del Procedimento.

I serbatoi di combustibile dovranno essere consegnati puliti senza fondami.

All'atto della riconsegna sarà accuratamente verificato che:

- ogni impianto sia completo in ogni sua parte (con riferimento al verbale redatto al momento della consegna)



- siano state eseguite le operazioni di controllo, il ripristino e la pulizia previste dal presente Capitolato;
- l'eventuale usura delle apparecchiature sia solo quella derivante da normale invecchiamento e non da carente manutenzione;
- l'Affidatario abbia ottemperato alle prescrizioni del presente Capitolato ed abbia provveduto ad aggiornare i libretti di centrale ed i libretti di impianto di cui all'art. 11 del D.P.R. 412/93.

L'Affidatario sarà obbligato a sostituire tutte quelle parti che risultassero danneggiate per incuria o scarsa manutenzione e ad ottemperare alle eventuali richieste del Responsabile del Procedimento o del Collaudatore designato in ordine alle prescrizioni di Capitolato. In difetto, le opere stesse saranno eseguite a cura del Responsabile del Procedimento ed i relativi oneri diretti ed indiretti saranno posti a carico dell'Affidatario.

Nel periodo compreso tra la data di riconsegna degli impianti e la scadenza del contratto, l'Affidatario è comunque tenuto ad intervenire, su richiesta dell'Università, per eventuali opere di manutenzione ordinaria o straordinaria che si dovessero rendere necessarie.

### **Giacenza combustibile**

Al momento della consegna degli impianti, dovranno essere rilevate tutte le eventuali giacenze di combustibili liquidi; la misurazione delle quantità avverrà in contraddittorio con l'Affidatario.

Le risultanze verranno riportate sui Verbali di Consegna dei relativi impianti. All'atto della presa in carico, le quantità di combustibile regolarmente iscritte nei verbali di consegna dovranno essere pagate dall'Affidatario all'Università.

Il combustibile da rimborsare sarà valutato con i prezzi correnti alla data del verbale di consegna degli impianti termici; **i prezzi saranno desunti dal Listino prezzi dei prodotti petroliferi sulla piazza di Roma, secondo le rilevazioni effettuate C.C.I.A.A. di Roma.**

Al termine dell'incarico le giacenze rimaste nei serbatoi dovranno essere rimosse dall'Affidatario.

## **2.6. INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E DI RIQUALIFICAZIONE**

Gli interventi di Manutenzione straordinaria e di riqualificazione riguardano l'esecuzione di opere non disciplinate dagli interventi di Manutenzione Programmata, descritti al paragrafo 2.3.3, la cui esigenza sia scaturita in occasione di interventi di manutenzione riparativa o predittiva ovvero da esigenze espresse dall'Università.

Tali interventi, il cui importo al netto di IVA e ribasso offerto è superiore alla franchigia in sede di gara, potranno riguardare:

- opere, servizi e forniture necessarie ed opportune alla eliminazione di anomalie essenziali alla corretta funzionalità degli impianti, decaduta a seguito di caso fortuito, vetustà, obsolescenza anche tecnologica o di inconvenienti comunque non imputabili alla responsabilità dell'Affidatario;
- riparazione e/o sostituzione di impianti o parti dell'opera 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;
- spostamento o sostituzione di impianti apparecchiature in conseguenza di modifiche, spostamenti o demolizioni;



- adeguamento a nuove normative, ampliamenti e/o modifiche delle opere esistenti dovute a sopravvenute nuove esigenze dell'utenza;
- stesura di progetti finalizzati al risanamento di unità operative e/o di impianti per interventi non previsti, ma richiesti dall'Università durante il corso dell'Appalto, sulla base di indicazioni del Responsabile del Procedimento, ovvero resi necessari per rendere gli immobili e/o gli impianti adeguati a nuove leggi e regolamenti od ancora a leggi e regolamenti già esistenti il cui mancato rispetto sia emerso in sede di attività manutentive ordinarie o predittive, nello svolgimento delle quali l'Affidatario è impegnato all'accertamento;
- lavori di ristrutturazione degli immobili o degli impianti.

La finalità della manutenzione straordinaria e riqualificazione è svolta attraverso le seguenti attività:

- Progettazione definitiva ed esecutiva;
- Preventivazione e successiva consuntivazione su supporto informatico;
- Ottenimento autorizzazioni di legge ed apertura del cantiere;
- Installazione di impianti e/o modifica degli stessi rispetto alle condizioni iniziali;
- Interventi di riqualificazione edilizia;
- Realizzazione di opere accessorie connesse;
- Controllo e verifica delle opere realizzate conformemente alla normativa vigente.

Per interventi sugli immobili e sugli impianti di dimensioni e complessità rilevanti, non rientranti nella categoria "extra canone" (paragrafo 1.3.2.2) così come definita nel presente CSA, l'Università procederà all'esecuzione attraverso procedure di evidenza pubblica. In tali casi l'Affidatario è tenuto a fornire il supporto tecnico necessario all'espletamento della procedura stessa, svolgendo attività di progettazione e preventivazione secondo le stesse modalità descritte nel seguito.

L'Affidatario nell'espletamento delle attività di progetto si impegna a fornire tutte le specifiche necessarie al perfetto inserimento dell'intervento o dell'impianto all'interno dell'esistente, a prescindere dall'eventualità che esso risulti l'esecutore materiale dell'intervento.

#### **2.6.1. Contabilizzazione a misura**

Gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione e le prestazioni integrative di importo, al netto di IVA e ribasso offerto, fino a 40.000 Euro saranno **contabilizzati a misura**, secondo le modalità definite ai paragrafi 3.2 e 3.3 del presente Capitolato.

#### **2.6.2. Procedimento**

Gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione devono avvenire sempre a seguito di specifica richiesta del Responsabile del Procedimento.

Il Responsabile del Procedimento o suo delegato potranno richiedere l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria o riqualificazioni attraverso la seguente procedura:

- Sopralluogo congiunto con incaricato all'Università;



- Richiesta all'Affidatario - attraverso il sistema informativo - del preventivo e dell'eventuale progetto;
- Invio della documentazione richiesta e suo inserimento nel sistema informativo da parte dell'Affidatario. Il preventivo dovrà riportare il computo metrico dettagliato con l'indicazione delle lavorazioni, delle quantità e i prezzi unitari, nonché i termini temporali per la realizzazione dei lavori;
- Accettazione del preventivo e ordine di lavoro. Nell'ordine di lavoro sarà indicata la data di consegna dei lavori e la data di ultimazione prevista. L'accettazione e i dati relativi andranno inseriti nel sistema informativo;
- Certificato di regolare esecuzione in occasione della fine dei lavori, controfirmato da Affidatario e Università (Direttore Lavori e Responsabile del Procedimento).

### **2.6.3. Sopralluoghi**

Saranno richiesti dal Responsabile del Procedimento sopralluoghi che comportano:

- l'individuazione degli interventi da eseguire;
- l'individuazione delle soluzioni tecniche da adottare, comprensive di quantificazione economica, che dovranno essere congruenti con il problema, ottimizzando il rapporto costi – benefici; potranno essere richieste soluzioni alternative o la riproposizione di soluzioni (e costi conseguenti) che il Responsabile del Procedimento ritenesse inadeguate o spropositate;
- una relazione tecnica accompagnata dalla relativa documentazione, fotografie comprese, necessaria per permettere al Responsabile del Procedimento di rendersi conto del problema e prendere le relative decisioni.

Le relazioni, i preventivi, le foto e la documentazione devono essere consegnati entro il periodo indicato nell'ordinativo.

### **2.6.4. Preventivi e progetti**

L'Affidatario, su disposizione del Responsabile del Procedimento, sarà tenuto a svolgere le attività di preventivazione/progettazione per gli interventi di manutenzione e per eventuali modifiche edili e/o impiantistiche dovessero rendersi necessarie.

Tale attività si svolge in più fasi.

- a) Nella **prima fase** l'Affidatario ha l'obiettivo e l'obbligo di:
  - individuare le possibili soluzioni tecniche e le modalità di intervento;
  - preventivare le soluzioni proposte, utilizzando i listini prezzi di riferimento di cui al paragrafo 3.2;
  - fornire la documentazione tecnico-economica, anche per via telematica, al Responsabile del Procedimento perché questo possa decidere se effettuare o meno l'intervento.

Il Responsabile del Procedimento ha la possibilità di chiedere preventivi e progetti di massima, compensati dai canoni di cui ai relativi servizi di conduzione e manutenzione, per qualsiasi esigenza di intervento su immobili o impianti e l'Affidatario del servizio è tenuto a fornirli, nelle forme e con il dettaglio richiesto, anche se questi dovessero essere affidati a terzi.

Gli interventi a misura dovranno essere sempre preventivati.



- b) Nella **seconda fase**, dopo che il Responsabile del Procedimento ha deciso di eseguire l'intervento, l'Affidatario del servizio dovrà procedere, se richiesto dal Responsabile del Procedimento a:
- **stesura di un progetto definitivo e/o esecutivo**, se necessario, firmato da tecnico abilitato che possa ottenere l'approvazione di tutte le autorità competenti, in modo che sia eseguibile, nonché alla preventivazione dettagliata;
  - **espletamento di tutte le procedure connesse alla progettazione**, compreso l'ottenimento di tutte le autorizzazioni da parte delle autorità competenti (es. DIA, permessi a costruire, pratica prevenzione incendi, calcoli c.a., impianti speciali, ecc.).

L'Affidatario è obbligato a fornire i preventivi e le progettazioni richieste, elaborate seguendo le direttive dell'Università entro una data congrua stabilita dal Responsabile del Procedimento. In ogni caso dovranno essere rispettate le condizioni di seguito elencate:

- fino a 40.000 Euro: 15 giorni naturali e consecutivi dalla richiesta, compensati a canone;
- da 40.000 a 100.000 Euro: 30 giorni naturali e consecutivi dalla richiesta, compensati con una percentuale pari al 6%;
- oltre 100.000 Euro: 45 giorni naturali e consecutivi dalla richiesta, compensati con una percentuale al 4,5%.

Il mancato rispetto dei tempi sopra indicati per la consegna dei preventivi e, laddove richiesto, dei progetti comporterà l'applicazione delle penali previste alla lettera U) del paragrafo 6.6.

### **2.6.5. Consegna dei lavori**

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione con corrispettivo a misura si darà luogo, per ogni intervento, ad un Ordine di Intervento/Verbale di consegna (a seconda della rilevanza economica dell'intervento).

In particolare, per interventi di valore superiore a 15.000 Euro, si darà luogo ad un Verbale di Consegna dei lavori, un verbale di ultimazione dei lavori ed un certificato di regolare esecuzione, che saranno redatti nelle forme e nei contenuti previsti dagli Artt. 129 e seguenti del D.P.R. 554/1999.

Nel caso di interventi il cui importo stimato risulti inferiore a 15.000 Euro si procederà con l'emissione di un Ordine di Intervento nel quale dovranno essere indicate la durata e la data di ultimazione lavori prevista. In tal caso, il pagamento sarà autorizzato con apposizione del visto sulla fattura da parte del Responsabile dell'Università.

### **2.6.6. Tempi di consegna degli elaborati e di esecuzione degli interventi**

L'Affidatario è obbligato a fornire le progettazioni o le preventivazioni richieste entro i termini previsti dal paragrafo 2.6.4 ed eventualmente ad eseguire relativi interventi, una volta che il progetto sia stato approvato ed abbia ottenuto le autorizzazioni di legge.

L'Affidatario dovrà tenere conto di tutti gli aspetti, anche quelli relativi agli oneri connessi, che si intendono compresi negli importi dei listini prezzi di riferimento (paragrafo 3.2).

Gli interventi dovranno essere eseguiti senza precludere l'uso dei beni (es.: per garantire la continuità dell'attività didattica, tenere conto degli orari di apertura degli edifici, delle difficoltà di accesso agli immobili, ecc..).

Dopo l'esecuzione dell'intervento, l'Affidatario dovrà provvedere a:





- l'espletamento delle operazioni a chiusura delle preventivazioni e dell'esecuzione, quali notifiche di fine lavoro, collaudi strutturali, certificati di conformità, ecc., escluse le sole operazioni catastali;
- l'aggiornamento della documentazione progettuale secondo l'eseguito e deposito della stessa presso i competenti uffici;
- l'inserimento dei dati relativi al lavoro (dati tecnici ed economici) nel Sistema informativo;
- l'eventuale aggiornamento dei rilievi architettonici dell'edificio oggetto di intervento, nonché l'aggiornamento degli opportuni campi all'interno del sistema di anagrafe edilizia.

## **2.7. SERVIZI ACCESSORI ALLA GESTIONE DEGLI IMMOBILI**

### **2.7.1. Obiettivi**

Oggetto dei Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili sono gli interventi finalizzati al mantenimento d'un decoroso standard di manutenzione delle aree esterne agli immobili di proprietà o nella disponibilità dell'Università in base alle indicazioni minimali date di seguito e negli Allegati 2 e 2 ter al CSA.

Relativamente al sottoservizio di pulizia e manutenzione delle aree verdi, le attività devono essere svolte attraverso un programma di interventi finalizzati al perseguimento di uno standard qualitativo ottimale per le singole aree, suddivise per tipologie e funzioni.

Le superfici ed i volumi indicati negli Allegati al Capitolato hanno carattere indicativo di riferimento; eventuali scostamenti non potranno costituire motivo di rivalse da parte dell'Affidatario.

### **2.7.2. Campi di applicabilità**

I Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili, riguardanti tutte le aree esterne di pertinenza degli edifici delle sedi universitarie riportate nell'Allegato 1, interessano tutto il patrimonio edilizio distribuito sul territorio universitario di cui all'Allegato 1.

I sottoservizi riguardano:

Servizio n. 7 – *Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili:*

- pulizia e manutenzione delle aree grigie;
- pulizia e manutenzione delle aree verdi.

### **2.7.3. Modalità operative**

#### **Pulizia e manutenzione aree grigie**

Il sottoservizio verrà reso da personale idoneo e con mezzi idonei, senza arrecare disturbo alle normali attività universitarie.

Per l'espletamento del sottoservizio l'Affidatario dovrà prevedere:

- spazzamento meccanico e/o manuale delle aree e dei viali di accesso, dei marciapiedi e delle aree esterne con raccolta e smaltimento di ogni tipo di rifiuto;
- sgombero neve e spargimento sale in di caso di nevicata (anche preventivamente), su tutte le superfici grigie o se necessario verdi oggetto dell'appalto (facendo attenzione a non danneggiare piante e arbusti). Il servizio dovrà essere reso in modo tale da consentire



sicuro accesso all'utenza, in caso di nevicata e/o gelata, con precedenza all'accesso presso i servizi di pubblica utilità;

- rimozione di formazioni di ghiaccio incombenti sul pubblico passaggio;
- manutenzione della segnaletica e dell'arredo urbano presente;
- pulizia di rotaie di scorrimento di cancelli elettrici o manuali presenti nelle aree oggetto del servizio;
- svuotamento dei cestini dei rifiuti posizionati all'interno delle aree, effettuato con le frequenze derivanti da necessità e/o da richiesta da parte del Responsabile del Procedimento;
- pulizia accurata da qualsiasi tipo di rifiuto, fogliame o detrito in corrispondenza di griglie, tombini e canali di scolo, anche confinanti con aree verdi. A tal proposito si precisa che l'Affidatario è tenuto ad intervenire anche più frequentemente di quanto previsto al successivo paragrafo, qualora siano presenti rischi di intasamento e allagamenti. Allagamenti dovuti a mancata pulizia di griglie, tombini, canali di scolo, condotte, saranno imputati alla responsabilità dell'Affidatario, che sarà tenuto all'immediato ripristino e ad eventuali risarcimenti per danni occorsi in seguito agli allagamenti.

#### **Pulizia e manutenzione aree verdi**

Il sottoservizio consiste, oltre che nella pulizia delle aree verdi, nella gestione ed esecuzione dei lavori manutentivi normalmente prevedibili in un'area verde (manutenzione ordinaria) fra cui :

- potature di essenze arboree;
- valutazioni di stabilità e sicurezza degli alberi pericolosi;
- abbattimento alberi pericolosi, quando necessario;
- sostituzione di piante morte o deperienti;
- rifacimento di prati degradati.

L'Affidatario ha inoltre l'obbligo di redigere l'*Anagrafe delle aree verdi e grigie* oggetto dell'appalto. Tale Censimento, del patrimonio vegetale e non solo, dovrà essere:

- inserito nel Sistema Informativo, con le modalità indicate per il Servizio di Consulenza Tecnico-Gestionale nel paragrafo 2.1;
- mantenuto e tenuto aggiornato per tutta la durata del contratto.

Il Censimento ha lo scopo di accorpare aree simili secondo determinate caratteristiche, per le quali saranno di seguito individuati, avendo sempre a riferimento le prestazioni minimali richieste, interventi manutentivi uguali.

Il rilevamento delle aree dovrà contenere la classificazione e la quantificazione delle diverse essenze arboree e delle loro caratteristiche vegetative (diametro, altezza, patologia, ecc.).

#### **2.7.4. Materiali ed attrezzature**

I materiali da impiegare per i lavori compresi nel servizio dovranno avere caratteristiche corrispondenti a quanto stabilito nelle leggi e regolamenti ufficiali vigenti in materia; in mancanza di particolari prescrizioni dovranno essere delle migliori qualità esistenti in commercio in rapporto alla funzione a cui sono destinati e non essere nocivi alla salute di persone od animali.



L'Affidatario si dovrà munire di tutti gli strumenti ed attrezzature necessarie a svolgere le attività progettate in modo sicuro; tutte le attrezzature dovranno essere opportunamente marchiate IMQ, CE o altri marchi equivalenti.

In ogni caso sia i materiali che le attrezzature dovranno essere conformi al D.Lgs. 81/08 e successive modifiche ed integrazioni.



## CAPO TERZO – PREZZI E ADEGUAMENTO PREZZI

### 3.1. PREZZI

Per ciascun servizio si riportano, distinti per sub-servizi, gli importi complessivi a base di gara. Salvo dove diversamente indicato, gli importi successivamente indicati sono da intendersi al netto dell'IVA.

#### • Servizio n. 1 – Consulenza Tecnico - Gestionale

Per il servizio di Consulenza tecnico - Gestionale, l'importo complessivo a base di gara è pari ad **Euro 2.318.300,00** valutato per un periodo di 9 (nove anni) così suddiviso:

- Progettazione e gestione del sistema informativo: **463.660,00 Euro**;
- Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica: **463.660,00 Euro**;
- Gestione del Call Center: **463.660,00 Euro**;
- Pronto intervento (reperibilità): **231.830,00 Euro**;
- Preventivazione delle attività e gestione degli Ordini di intervento: **231.830,00 Euro**;
- Programmazione e Pianificazione degli interventi: **231.830,00 Euro**;
- Monitoraggio degli impianti: **231.830,00 Euro**.

Il corrispettivo si riferisce ad attività di servizio e viene erogato secondo la formula a canone.

Le Volumetrie di riferimento rispetto alle quali questi importi sono calcolati sono riportate nell'Allegato 1. Rispetto a tali volumetrie ed al numero di giorni totale dell'Appalto si determina il valore unitario ( $\text{Euro}/\text{m}^3 \cdot \text{giorno}$ ) del canone.

A tali importi vanno aggiunti oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso per complessivi **Euro 71.700,00** così suddivisi:

- Progettazione e gestione del sistema informativo: **14.340,00 Euro**;
- Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica: **14.340,00 Euro**;
- Gestione del Call Center: **14.340,00 Euro**;
- Pronto intervento (reperibilità): **7.170,00 Euro**;
- Preventivazione delle attività e gestione degli Ordini di intervento: **7.170,00 Euro**;
- Programmazione e Pianificazione degli interventi: **7.170,00 Euro**;
- Monitoraggio degli impianti: **7.170,00 Euro**.

#### • Servizio n. 2 – Pianificazione ed Ottimizzazione

Per il servizio di Pianificazione ed Ottimizzazione, l'importo complessivo a base di gara è pari ad **Euro 243.850,00** valutato per un periodo di 9 (nove anni) così suddiviso:

- Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti: **198.850,00 Euro**;
- Ottimizzazione dei Servizi Operativi: **45.000 Euro**;
- Gestione e Ottimizzazione utenze: **da determinare in funzione del ribasso offerto in sede di gara sul premio massimo riconosciuto per l'ottimizzazione del servizio  $i$ -esimo,  $PR_i$  (paragrafo 2.2.3).**



Il corrispettivo si riferisce ad attività di servizio e viene erogato secondo la formula a canone, ad eccezione del sottoservizio di Ottimizzazione dei Servizi Operativi la cui erogazione è a corpo.

Il valore unitario del servizio di Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti, determinato sulla base dell'offerta presentata in sede di gara, sarà calcolato in *Euro/m<sup>3</sup>·giorno*.

A tali importi vanno aggiunti oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso per complessivi **6.150,00 Euro** relativi al servizio di Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti.

#### • **Servizio n. 3 – Conduzione e Manutenzione degli Immobili**

Per il servizio di Conduzione e Manutenzione degli Immobili, l'importo complessivo a base di gara è pari ad **Euro 3.462.900,00** valutato per un periodo di 9 (nove anni) .

Il corrispettivo si riferisce ad attività di servizio e viene erogato secondo la formula a canone.

Le Volumetrie di riferimento rispetto alle quali questi importi sono calcolati sono riportate nell'Allegato 1. Rispetto a tali volumetrie ed al numero di giorni totale dell'Appalto si determina il valore unitario (*Euro/m<sup>3</sup>·giorno*) del canone.

A tale importo vanno aggiunti oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso per complessivi **Euro 107.100,00**.

#### • **Servizio n. 4 – Conduzione e Manutenzione degli Impianti**

Per il servizio di Conduzione e Manutenzione degli Impianti, l'importo complessivo a base di gara è pari ad **Euro 4.049.750,00** valutato per un periodo di 9 (nove anni) così suddiviso:

- Conduzione e manutenzione impianti Elettrici, Idrico-sanitari, Antincendio, Speciali: **3.458.050,00 Euro**;
- Conduzione e manutenzione Impianti di sollevamento: **591.700,00 Euro**.

Il corrispettivo si riferisce ad attività di servizio e viene erogato secondo la formula a canone.

Dal ribasso offerto sul prezzo a base di gara saranno determinati i valori unitari del canone, in particolare,

- *Euro/m<sup>3</sup>·giorno* per la conduzione e manutenzione degli impianti Elettrici, Idrico-sanitari, Antincendio e Speciali;
- *Euro/impianto·giorno* per la conduzione e manutenzione Impianti di sollevamento.

A tali importi vanno aggiunti oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso per complessivi **Euro 125.250,00** così suddivisi:

- Conduzione e manutenzione impianti Elettrici, Idrico-sanitari, Antincendio, Speciali: **106.950,00 Euro**;
- Conduzione e manutenzione Impianti di sollevamento: **18.300,00 Euro**.

#### • **Servizio n. 5 - Servizio Climatizzazione/Servizio Energia**

Per il servizio di Climatizzazione, l'importo complessivo a base di gara è pari ad **Euro 13.507.250,00** valutato per un periodo di 9 (nove anni) così suddiviso:



- Servizio conduzione e manutenzione impianti a combustibile liquido (gasolio): **53.350,00 Euro**;
- Servizio conduzione e manutenzione impianti a combustibile gassoso ed eventuale teleriscaldamento: **9.544.800,00 Euro**;
- Servizio Conduzione e manutenzione degli impianti frigoriferi di climatizzazione (assumendo come riferimento una potenza frigorifera installata di 17.000 kW): **3.909.100,00 Euro**.

Il corrispettivo si riferisce ad attività di servizio e viene erogato secondo la formula a canone.

Dal ribasso offerto sul prezzo a base di gara saranno determinati i valori unitari del canone, in particolare,

- *Euro/m<sup>3</sup>·giorno* per la conduzione e manutenzione Servizio conduzione e manutenzione degli impianti a combustibile liquido e gassoso;
- *Euro/kW·giorno* per la conduzione e manutenzione degli impianti frigoriferi di climatizzazione.

A tali importi vanno aggiunti oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso per complessivi **Euro 417.750,00** così suddivisi:

- Servizio conduzione e manutenzione impianti a combustibile liquido (gasolio): **1.650,00 Euro**;
- Servizio conduzione e manutenzione impianti a combustibile gassoso ed eventuale teleriscaldamento: **295.200,00 Euro**;
- Servizio Conduzione e manutenzione degli impianti frigoriferi di climatizzazione (assumendo come riferimento una potenza frigorifera installata di 17.000 kW): **120.900,00 Euro**.

• ***Servizio n. 6 - Interventi di manutenzione straordinaria e prestazioni integrative***

Per i servizi di manutenzione straordinaria e prestazioni integrative, gli importi a disposizione per l'intero periodo del Contratto ammontano a **9.316.850,00 Euro** cui vanno ad aggiungersi **288.150,00 Euro** per oneri per la sicurezza. Per tale voce l'ammontare reale verrà determinato dalla contabilizzazione a misura o a corpo delle voci ad esso relative stabilite sulla base dei listini di cui al successivo paragrafo 3.2.

• ***Servizio n. 7 – Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili***

Per i Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili, l'importo complessivo a base di gara è pari ad **Euro 645.050,00** valutato per un periodo di 9 (nove anni) così suddiviso:

- Servizio conduzione e manutenzione aree grigie: **344.350,00 Euro**;
- Servizio conduzione e manutenzione delle aree verdi: **300.700,00 Euro**.

Dal ribasso offerto sul prezzo a base di gara saranno determinati i valori unitari del canone, in particolare,

- *Euro/m<sup>2</sup>·giorno* per la conduzione e manutenzione delle aree grigie;
- *Euro/m<sup>2</sup>·giorno* per la conduzione e manutenzione delle aree verdi.



A tali importi vanno aggiunti oneri per la sicurezza, non soggetti a ribasso per complessivi **Euro 19.950,00** così suddivisi:

- Servizio conduzione e manutenzione aree grigie: **10.650,00 Euro**;
- Servizio conduzione e manutenzione delle aree verdi: **9.300,00 Euro**.

### **3.2. LISTINI PREZZI DI RIFERIMENTO**

Le attività di manutenzione correttiva (a guasto) e straordinaria [extra canone] di importo superiore alla franchigia, gli interventi di manutenzione straordinaria e di riqualificazione e le prestazioni integrative fino a 40.000 Euro di importo, al netto di IVA e ribasso offerto, saranno **contabilizzati a misura**, moltiplicando la quantità misurata per il prezzo unitario, di cui ai listini prezzi di seguito indicati, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

**Per le attività di manutenzione correttiva (a guasto) e straordinaria [extra canone] di importo superiore alla franchigia, l'Università sarà tenuta a retribuire l'Affidatario solo per l'importo eccedente quello della franchigia stessa.**

Gli interventi a misura verranno gestiti con i seguenti listini prezzi, in vigore alla data di stipula del Contratto:

- I. "Prezzi dei materiali e delle opere edili in Roma" edito dalla C.C.I.A.A. di Roma;
- II. Tariffa dei Prezzi della Regione Lazio;
- III. Tariffario DEL.

I listini richiamati sono indicati in ordine decrescente di utilizzo, ciò significa che dovendo realizzare una attività, il costo del materiale/prestazione dovrà essere cercato prima sul listino I e se non presente sul listino II e successivamente sul listino III.

Qualora una medesima voce sia presente su più listini, fa fede l'importo previsto sul listino con numerazione inferiore; in ordine di importanza, quindi, I, II, III.

Laddove la dizione di riferimento delle forniture si discosti leggermente da quanto effettivamente fornito dall'Affidatario, dovranno comunque essere presi a riferimento i listini citati.

I prezzi delle singole voci di listino, applicati al netto del ribasso offerto in sede di gara, saranno relativi ai listini prezzi vigenti al momento della stipula del Contratto.

Si precisa che i prezzi unitari assegnati dal listino prezzi, a ciascun lavoro, servizio e fornitura, sono comprensivi delle spese generali e dell'utile dell'impresa e compensano ogni opera, materiale, prestazione e lavoro principale ed accessorio, provvisorio o permanente, tempi per gli spostamenti verso e dai luoghi di lavoro, materiali e spesa per mezzi e carburanti e quant'altro necessario per gli stessi. Sono altresì previsti e compensati tutti gli oneri derivanti dalle eventuali certificazioni sulla qualità dei materiali posti in opera e sulla corretta installazione di elementi ed impianti. Non sono previste maggiorazioni per attività di coordinamento.

Per quanto riguarda i Nuovi Prezzi (NP) per la sola fornitura dei materiali non presenti in suddetti listini, dietro presentazione di regolare fattura (per spese preventivamente approvate dal



Responsabile del Procedimento), verrà riconosciuta all'Affidatario una maggiorazione del 26,5% sul prezzo indicato in fattura per tener conto delle spese generali e dell'utile d'impresa.

## **Manodopera**

L'Affidatario sarà obbligato ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di lavoro applicabili alla Regione Lazio alla data di stipula del contratto, nonché le condizioni risultanti da successive modifiche ed integrazioni, anche tenuto conto di quanto previsto all'art. 86, comma 3 *bis* del D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.i..

### **3.3. CONTABILIZZAZIONE DEI SERVIZI E PAGAMENTI**

Gli importi dei servizi a canone verranno corrisposti mediante rate trimestrali.

L'importo di ciascuna rata verrà calcolato al netto delle ritenute dello 0,50% per gli infortuni.

Per il pagamento delle suddette rate, previa verifica della regolarità contributiva previdenziale ed assistenziale, nonché della regolarità tributaria secondo quanto previsto nel decreto del MEF n.40 del 18/01/08, l'Affidatario unitamente allo stato di avanzamento e prima della presentazione della relativa fattura, dovrà produrre la seguente documentazione:

- a) Le "Tabelle frequenza di intervento manutenzione programmata degli immobili e degli impianti elettrici e meccanici", relative al trimestre;
- b) per stati di avanzamento successivi al primo, copie delle fatture quietanzate relative ai pagamenti corrisposti ai subappaltatori con l'indicazione delle ritenute di garanzia, riguardanti le lavorazioni eseguite in subappalto e comprese negli stati di avanzamento già liquidati.

Il certificato per il pagamento dell'ultima rata trimestrale, qualunque sia l'ammontare, verrà rilasciato dopo l'emissione del Verbale di riconsegna degli impianti tecnologici, redatto secondo le modalità previste dal presente Capitolato.

Tutti i pagamenti verranno effettuati entro il termine di 60 giorni a decorrere dall'emissione della fattura.

1 – L'importo dovuto per i Servizi di Consulenza Gestionale (di cui al paragrafo 2.1) verrà corrisposto in rate trimestrali al netto delle ritenute di cui in precedenza e previa verifica dell'adempimento di tutte le prescrizioni stabilite nei documenti contrattuali. L'importo di ogni rata verrà calcolato moltiplicando i valori unitari offerti dall'Affidatario – ed eventualmente soggetti alle revisioni di cui al successivo paragrafo 3.4 – per i volumi o le superfici oggetto del servizio e per i giorni di riferimento.

2 – L'importo dovuto per il sottoservizio di Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti (di cui al paragrafo 2.2.1) verrà corrisposto in rate trimestrali al netto delle ritenute di cui in precedenza e previa verifica dell'adempimento di tutte le prescrizioni stabilite nei documenti contrattuali. L'importo di ogni rata verrà calcolato moltiplicando i valori unitari offerti dall'Affidatario – ed eventualmente soggetti alle revisioni di cui al successivo paragrafo 3.4 – per i volumi o le superfici oggetto del servizio e per i giorni di riferimento.

Per il sottoservizio di Ottimizzazione dei Servizi Operativi, l'importo dovuto sarà corrisposto a seguito della consegna del Progetto di Ottimizzazione (paragrafo 2.2.2).





3 – L'importo dovuto per i Servizi di Conduzione e Manutenzione degli Immobili e degli Impianti (di cui ai paragrafi 2.3 e 2.4) e per i Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili (di cui al paragrafo 2.7) verrà corrisposto in rate trimestrali al netto delle ritenute di cui in precedenza e previa verifica dell'adempimento di tutte le prescrizioni stabilite nei documenti contrattuali. L'importo di ogni rata verrà calcolato moltiplicando i valori unitari offerti dall'Affidatario – ed eventualmente soggetti alle revisioni di cui al successivo paragrafo 3.4 – per i volumi o le superfici oggetto del servizio e per i giorni di riferimento.

4 – L'importo dovuto per il Servizio Climatizzazione/Servizio Energia verrà calcolato con modalità diverse nel corso dell'Appalto in relazione all'evoluzione dei servizi stessi. Per quanto riguarda il Servizio Climatizzazione – e, quindi, per le prime due stagioni dei riscaldamento – il corrispettivo annuo  $C_{SC}$  per l'Affidatario verrà valutato moltiplicando i corrispettivi unitari  $cu_{gas}$ ,  $cu_{gasolio}$  offerti dall'Affidatario – ed eventualmente soggetti alle revisioni di cui al successivo paragrafo 3.4 – per i volumi riscaldati e per l'effettivo periodo di riscaldamento:

$$C_{SC} = cu_{gasolio} \times Vol_{gasolio} + cu_{gas} \times Vol_{gas}$$

dove:

- $Vol_{gas}$  (m<sup>3</sup>) è la somma dei volumi di tutti gli edifici dotati di impianto a gas;
- $Vol_{gasolio}$  (m<sup>3</sup>) è la somma dei volumi di tutti gli edifici dotati di impianto a gasolio.

A tale importo sarà aggiunto il contributo dovuto per la conduzione e manutenzione degli impianti frigoriferi di climatizzazione, che verrà calcolato moltiplicando i valori unitari offerti dall'Affidatario – ed eventualmente soggetti alle revisioni di cui al successivo paragrafo 3.4 – per la potenzialità degli impianti oggetto del servizio e per i giorni di riferimento.

Dopo due stagioni di riscaldamento consecutive, secondo il cronoprogramma delle operazioni preliminari al Servizio Energia di seguito riportato, verrà attivato il Servizio Energia e di conseguenza il corrispettivo verrà calcolato moltiplicando il corrispettivo unitario dell'Energia  $P_E$  per l'energia effettivamente erogata per i giorni di riferimento, secondo la seguente formulazione:

$$C_{SE,x} = P_E \times E_{a,t,x}$$

dove:

- $C_{SE,x}$  è il canone teorico, espresso in euro, spettante all'Affidatario per l'esercizio degli impianti termici regolato da "Contratto Servizio Energia" nell'anno termico x-esimo;
- $P_E$  è il prezzo unitario di riferimento (Euro/kWh) dell'energia annua per il Contratto Servizio Energia, calcolato durante la prima stagione di riscaldamento, assunta come anno termico di riferimento, e valido anche per i successivi.

Durante tale periodo, si provvederà al conteggio della somma delle energie annue utilizzate da tutte le utenze oggetto dell'appalto  $E_{a,t}$  (kWh), registrate dagli strumenti di misura "contatermie".

Sulla base del dato rilevato verrà calcolato il prezzo unitario di riferimento dell'energia termica  $P_E$  (Euro/kWh), il quale comprenderà le spettanze per tutti i costi annessi alla produzione di quest'ultima, quali quelli relativi ai servizi di gestione, conduzione, manutenzione e ruolo di terzo responsabile, oltre a quelli per la fornitura dei combustibili.



Detto calcolo avverrà applicando la seguente formula:

$$P_E = \sum_{i=1}^n \left[ \frac{(cu_{gas} \times Vol_{gas,i} + cu_{gasolio} \times Vol_{gasolio,i})}{E_{a,t}} \cdot \frac{GG_{rif}}{GG_{conv}} \right]$$

dove:

- $Vol_{gas,i}$  (m<sup>3</sup>): è la volumetria riscaldata dell' $i$ -esima utenza universitaria servita da impianti a gas;
- $Vol_{gasolio,i}$  (m<sup>3</sup>): è la volumetria riscaldata dell' $i$ -esima utenza universitaria servita da impianti a gasolio;
- $GG_{rif}$ : sono i gradi giorno effettivi misurati nella prima stagione di riscaldamento, assunta come anno termico di riferimento;
- $GG_{conv}$ : sono i gradi giorno convenzionali per la città di Roma (1415 GG);
- $E_{a,t}$ : è l'energia totale annua di riferimento (kWh), somma delle quantità annue di energia registrate dagli strumenti di misura "contatermie" durante la prima stagione di riscaldamento, assunta come anno termico di riferimento.

- $E_{a,t,x}$  è la somma delle energie termiche contabilizzate al termine dell'anno  $x$ -esimo negli impianti rientranti nel Contratto Servizio Energia.

Il corrispettivo effettivo spettante all'Affidatario è pari:

- a quello teorico  $C_{SE,x}$  nel caso di  $C_{SE,x} \leq C_{SC}$ ;
- al canone di riferimento  $C_{SC}$ , nel caso di  $C_{SE,x} > C_{SC}$ , in quanto canone offerto in sede di gara.

All'importo dovuto per il Servizio Energia sarà aggiunto il contributo dovuto per la conduzione e manutenzione degli impianti frigoriferi di climatizzazione, che verrà calcolato moltiplicando i valori unitari offerti dall'Affidatario – ed eventualmente soggetti alle revisioni di cui al successivo paragrafo 3.4 – per la potenzialità degli impianti oggetto del servizio e per i giorni di riferimento.

#### *Cronoprogramma delle operazioni preliminari al Servizio Energia*

	stipula del contratto	avvio 1 <sup>a</sup> stagione di riscaldamento	avvio 2 <sup>a</sup> stagione di riscaldamento	inizio del 3° anno di appalto	scadenza dell'appalto
<b>Attività</b>	installazione contatermie	misurazione consumi	conteggi e calcoli	avvio Servizio Energia	
<b>Tipo contabilizzazione per pagamento</b>	a canone (€/m <sup>3</sup> )	a canone (€/m <sup>3</sup> )	a canone (€/m <sup>3</sup> )	a misura (€/kWh)	

L'aggiornamento del prezzo unitario dell'energia verrà effettuato con le modalità di cui al successivo paragrafo 3.4 e tenendo conto del raggiungimento degli obiettivi di efficienza energetica proposti dall'Affidatario nel Piano Triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti, orientato al risparmio di gestione di cui al paragrafo 5.2.2.

In particolare, verrà determinato il risparmio energetico annuale  $R_E$ , calcolato rispetto all'energia termica consumata nell'anno precedente, secondo la seguente espressione:



$$R_E = \frac{\left( kWh \times \frac{GG_{eff}}{GG_{conv}} \right)_{X-1} - \left( kWh \times \frac{GG_{eff}}{GG_{conv}} \right)_X}{\left( kWh \times \frac{GG_{eff}}{GG_{conv}} \right)_{X-1}} \cdot 100 \quad [\%]$$

in cui:

$\left( kWh \times \frac{GG_{eff}}{GG_{conv}} \right)_X$  rappresenta il consumo energetico dell'anno X destagionalizzato;

$\left( kWh \times \frac{GG_{eff}}{GG_{conv}} \right)_{X-1}$  rappresenta il consumo energetico dell'anno X-1 destagionalizzato.

Tale valore, consentirà di variare annualmente il prezzo unitario  $P_E'$  secondo il risparmio energetico ottenuto. Il valore  $P_E'$  sarà, quindi, determinato annualmente mediante la seguente formulazione:

$$P_E' = P_E \times (1 + R_E)$$

Nel caso in cui il risparmio energetico  $R_E$  fosse negativo, ovvero si fosse in presenza di un aumento dei consumi di energia termica, il valore  $P_E'$  diminuirà rispetto al valore offerto in sede di gara. Viceversa, un valore  $R_E$  positivo darà luogo ad un incremento del valore  $P_E$  entro i limiti del valore offerto in sede di gara.

L'Affidatario dovrà annualmente dimostrare gli interventi tecnico-gestionali con i quali è stato raggiunto il risparmio  $R_E$  determinato.

5 – Gli importi delle prestazioni extra-canone verranno pagati a presentazione dei relativi stati di avanzamento emessi trimestralmente e della regolare fattura al netto delle ritenute di cui in precedenza.

Per il pagamento delle suddette rate trimestrali, previa verifica della regolarità contributiva previdenziale ed assistenziale, nonché della regolarità tributaria secondo quanto previsto nel decreto del MEF n.40 del 18/01/08, l'Affidatario unitamente allo stato di avanzamento e prima della presentazione della relativa fattura, dovrà produrre copie delle fatture quietanzate relative ai pagamenti corrisposti ai subappaltatori, con l'indicazione delle ritenute di garanzia, riguardanti le lavorazioni eseguite in subappalto e comprese negli stati di avanzamento già liquidati.

6 – Dagli importi comunque dovuti verranno detratte tutte le somme dovute dall'Affidatario per penalità o ripristini di danni arrecati e precedentemente notificati, nonché delle eventuali penalità legate alla qualità dei servizi di cui al successivo Capo Sesto.

7 – A tali importi vanno eventualmente aggiunti i compensi derivanti dalla contabilizzazione di risparmi in termini di efficienza di gestione così come definiti nel paragrafo 2.2.2.



### **3.4. ADEGUAMENTO PREZZI**

Per tutte le prestazioni oggetto dell'appalto si procederà all'adeguamento del prezzo contrattuale secondo quanto disposto dall'art. 115 del D.Lgs. 163/2006, che recita: *"tutti i contratti ad esecuzione periodica o continuativa relativi a servizi o forniture debbono recare una clausola di revisione periodica del prezzo"*.

Ad eccezione del Servizio di Climatizzazione, le cui modalità di adeguamento prezzi sono di seguito illustrate, i corrispettivi unitari offerti dall'Affidatario si intendono fissi ed invariabili per i primi 2 anni a decorrere dalla data di stipula del Contratto.

Di tutto ciò e degli oneri conseguenti la ditta offerente dovrà tenerne debito conto nella sua offerta economica e per tutto questo nulla potrà eccepire o richiedere a titolo di oneri aggiuntivi.

Al fine di ottenere il beneficio l'Affidatario dovrà trasmettere all'Università la documentazione utile a dimostrare la corretta applicazione del meccanismo di revisione.

I nuovi prezzi si applicano a partire dall'inizio del mese in cui è effettuata la richiesta da parte dell'Affidatario, fermi restando i tempi tecnici di comunicazione delle relative informazioni.

La revisione della frazione di annualità riferita all'ultimo anno di servizio sarà calcolata con i medesimi criteri.

#### **3.4.1. Procedure di revisione**

Per ciascun servizio, oggetto dell'appalto, sono riportate di seguito le procedure di adeguamento dei prezzi:

##### **• Servizio n. 1 – Consulenza Tecnico - Gestionale**

Per il servizio di Consulenza Tecnico-Gestionale, la revisione verrà operata sulla base di una istruttoria condotta dai dirigenti responsabili dell'acquisizione di beni e servizi sulla base dei dati determinati dall'Osservatorio dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture e dall'ISTAT, ai sensi dell'art. 7, comma 4, lettera c) e comma 5 del D.Lgs. 163/2006 :

art. 7 comma 4 let. c) D.Lgs. 163/2006: l'Osservatorio:

*"c) determina annualmente costi standardizzati per tipo di servizio e fornitura in relazione a specifiche aree territoriali, facendone oggetto di una specifica pubblicazione, avvalendosi dei dati forniti dall'ISTAT, e tenendo conto dei parametri qualità - prezzo di cui alle convenzioni stipulate dalla CONSIP, ai sensi dell'articolo 26, Legge 23 dicembre 1999, n. 488;"*

art. 7 comma 5 D.Lgs. 163/2006:

*"Al fine della determinazione dei costi standardizzati di cui al comma 4, lettera c), l'ISTAT, avvalendosi, ove necessario, delle Camere di commercio, cura la rilevazione e la elaborazione dei prezzi di mercato dei principali beni e servizi acquisiti dalle amministrazioni aggiudicatrici, provvedendo alla comparazione, su base statistica, tra questi ultimi e i prezzi di mercato. Gli elenchi dei prezzi rilevati sono pubblicati nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana, con cadenza almeno semestrale, entro il 30 giugno e il 31 dicembre. Per i prodotti e servizi informatici, laddove la natura delle prestazioni consenta la rilevazione di prezzi di mercato, dette rilevazioni sono operate dall'ISTAT di concerto con il Centro nazionale per l'informatica nella pubblica amministrazione di cui al decreto legislativo 12 febbraio 1993, n. 39".*



In caso di mancato avvio della procedura di cui sopra, si stabilisce, per espresso patto contrattuale, di procedere all'*adeguamento dei prezzi una volta all'anno*, a partire dal giorno successivo allo scadere del secondo anno di servizio, *valutando la variazione del coefficiente ISTAT dei prezzi al consumo per l'intera collettività relativi alle manutenzioni fra l'inizio e la fine del secondo anno di servizio*, e tale rivalutazione si applicherà, per *metà*, ai prezzi del medesimo anno.

Per gli anni successivi la procedura di cui sopra dovrà tenere conto degli indici di variazione degli anni precedenti a partire dal terzo.

*Esempio:*

Inizio interventi Luglio 2010, per i primi 2 anni di appalto si valutano i prezzi come da offerta; se la rivalutazione ISTAT fra il luglio 2011 ed il giugno 2012 risultasse pari al 3%, si applicherà a tutti gli importi relativi al terzo anno di appalto una rivalutazione dell'1,5% (50% del 3%), e così via.

Il pagamento della revisione avverrà nel corso del terzo anno di servizio con le modalità di cui al paragrafo 3.3.

Per gli anni successivi, ad esempio il quarto anno, se la rivalutazione per l'anno precedente fosse risultata pari al 4%, si applicherà la rivalutazione del 2% (50% del 4%) + 1,5 % riferito all'anno ancora precedente.

Vedasi tabella di seguito:

	Riv 2011	Riv 2012	Riv 2013	Riv 2014	Riv 2015
Riv <sub>j</sub>	3%	4%	3,20%	2,80%	2,80%
Rapp <sub>i</sub>		1,5%	3,50%	5,10%	6,5%

La revisione da applicare all'anno *n-simo* è espressa dalla seguente formula:

$$Rapp_n = 50,0\% \times \left( \sum_{i=2010}^{n-1} Riv_j \right)$$

Dove Riv<sub>j</sub> è la rivalutazione all'anno *j-esimo*.

*Esempio:*

$$Rapp_{2014} = 50,0\% \times (Riv_{2011} + Riv_{2012} + Riv_{2013})$$

#### • Servizio n. 2 – Pianificazione ed Ottimizzazione

Per il servizio di Pianificazione ed Ottimizzazione, l'adeguamento dei prezzi avverrà con le stesse modalità indicate per il Servizio n. 1 – *Consulenza Tecnico – Gestionale*.

#### • Servizio n. 3 – Conduzione e Manutenzione degli Immobili

Per i servizi di Conduzione e Manutenzione degli Immobili, l'adeguamento dei prezzi avverrà con le modalità di seguito esposte:

- per la quota riferita ai *lavori pubblici* eventualmente affidati, non si procederà all'adeguamento dei prezzi e non si applicherà il comma 1 dell'articolo 1664 del codice civile, ai sensi dell'art. 133 del D.Lgs. 163/2006.

Per tali lavori si applica il prezzo chiuso, consistente nel prezzo dei lavori al netto del ribasso d'asta, aumentato di una percentuale da applicarsi, nel caso in cui la differenza tra il tasso di inflazione reale ed il tasso di inflazione programmato nell'anno precedente sia



superiore al 2%, all'importo dei lavori ancora da eseguire per ogni anno intero previsto per l'ultimazione dei lavori stessi. Tale percentuale è fissata, con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti da emanare entro il 30 giugno di ogni anno, nella misura eccedente la predetta percentuale del 2%.

- per la quota riferita ai *servizi* si procederà all'adeguamento dei prezzi con le medesime modalità indicate per il Servizio n. 1 – *Consulenza Tecnico-Gestionale*.

#### • Servizio n. 4 – Conduzione e Manutenzione degli Impianti

Per i servizi di manutenzione degli Impianti, avverrà con le stesse modalità indicate per il Servizio n. 3 – *Conduzione e Manutenzione degli Immobili*.

#### • Servizio n. 5 - Servizio Climatizzazione/Servizio Energia

L'importo base relativo all'insieme dei sottoservizi riguardanti la Climatizzazione con impianti alimentati a combustibile, soggetto a ribasso d'asta, si intende fisso ed invariabile fino al termine della prima stagione di riscaldamento; successivamente, l'adeguamento prezzi avverrà con periodicità annuale.

Verranno valutate le differenze in più o in meno del prezzo ufficiale del combustibile in base alle delibere dell'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (AEEG) pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul sito internet dell'autorità stessa e sulla base del listino prezzi dei prodotti petroliferi sulla piazza di Roma secondo la rilevazione effettuata dalla C.C.I.A.A. di Roma.

Nell'ambito dell'importo contrattuale è soggetto a variazione solo la voce "combustibile"; a tal fine si conviene che l'incidenza del combustibile è:

- per gli impianti a gas, pari al 91,0 % dell'importo contrattuale;
- per gli impianti a gasolio, pari al 90,25 % dell'importo contrattuale.

#### Procedure di revisione prezzi del Servizio di Climatizzazione

Fino al termine della prima stagione di riscaldamento l'Affidatario non ha diritto al riconoscimento della revisione prezzi.

La revisione prezzi partirà al termine della prima stagione di riscaldamento sulla base delle modalità di seguito esposte; come riferimento per il calcolo dei futuri incrementi si assumerà il prezzo del combustibile al 31 dicembre dell'anno termico di riferimento, ovvero compreso nella prima stagione di riscaldamento.

Gli incrementi saranno valutati come il rapporto tra la media ponderale dei prezzi aggiornati sulle indicazioni delle delibere dell'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (AEEG) pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana e sul sito internet dell'autorità stessa, ponderati rispetto al loro periodo di validità, e il prezzo del combustibile al 31 dicembre dell'anno termico di riferimento.

La revisione dei corrispettivi unitari  $cu_{gas}$ ,  $cu_{gasolio}$  offerti in fase di gara è calcolata sulla quota parte relativa al combustibile ricavata con le percentuali di incidenza convenute come al punto precedente.

I prezzi unitari revisionati all'anno  $i$  saranno calcolati sulla base delle seguenti formule :

$$cu_{gas,i} = cu_{gas,offerta} \times 91\% \times \frac{\bar{p}_{gas,i}}{p_{gas(Dic\ rif.)}} + cu_{gas,offerta} \times 9\% \quad [Euro]$$



$$cu_{gasolio,i} = cu_{gasolio,offerta} \times 90,25\% \times \frac{\bar{p}_{gasolio,i}}{p_{gasolio(Dic rif.)}} + cu_{gasolio,offerta} \times 9,75\% \text{ [Euro]}$$

dove:

- $cu_{gas,offerta}$  (Euro/m<sup>3</sup>·anno) è l'importo annuo unitario rispetto al volume edificio, al netto di ribasso, offerto dall'Affidatario come corrispettivo per l'erogazione del servizio di riscaldamento negli edifici dotati di impianti a gas e, quindi, comprendente gli oneri per la fornitura del combustibile, per la gestione, per la manutenzione, per la fornitura di acqua calda sanitaria e per lo svolgimento della funzione di soggetto terzo responsabile;
- $cu_{gasolio,offerta}$  (Euro/m<sup>3</sup>·anno) è l'importo annuo unitario rispetto al volume edificio, al netto di ribasso, offerto dall'Affidatario come corrispettivo per l'erogazione del servizio di riscaldamento per edifici dotati di impianti a gasolio e, quindi, comprendente gli oneri per la fornitura del combustibile, per la gestione, per la manutenzione e per la fornitura di acqua calda sanitaria per lo svolgimento della funzione di soggetto terzo responsabile;
- $p_{gas}$  (Dic rif.) è il prezzo del combustibile gassoso al 31 dicembre dell'anno termico di riferimento, assunto come riferimento per il calcolo dei futuri incrementi;
- $p_{gasolio}$  (Dic rif.) è il prezzo del gasolio da riscaldamento al 31 dicembre dell'anno termico di riferimento, assunto come riferimento per il calcolo dei futuri incrementi;
- $\bar{p}_{gas,i}$  è la media ponderale dei prezzi del gas aggiornati, rispetto al loro periodo di validità, sulle indicazioni delle delibere dell'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (AEEG) pubblicate sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana.

Essa è quindi identificata dalla seguente formula:

$$\bar{p}_{gas,i} = \frac{\sum_{j=1}^n (p_j \times t_j)}{\sum_{j=0}^n t_j} \quad \text{[Euro]}$$

dove:

$p_j$  sono i prezzi del gas aggiornati al  $j$ -esimo periodo dell'anno, successivo al termine della prima stagione di riscaldamento, cui il calcolo è riferito;

$t_j$  è il periodo di validità dei prezzi  $p_j$ , cioè il tempo che intercorre tra il prezzo  $p_j$  ed il suo precedente  $p_{j-1}$ .

- $p_{gasolio,i}$  è la media ponderale dei prezzi del gasolio da riscaldamento aggiornati sulle indicazioni del listino prezzi della Camera di Commercio di Roma, pesati rispetto ai propri tempi di validità.

Tale media è identificata dalla seguente formula:

$$\bar{p}_{gasolio,i} = \frac{\sum_{j=1}^n (p_j \times t_j)}{\sum_{j=0}^n t_j} \quad \text{[Euro]}$$



dove:

$p_j$  sono i prezzi del gasolio aggiornati al  $j$ -esimo periodo dell'anno, successivo al termine della prima stagione di riscaldamento, cui il calcolo è riferito;

$t_j$  è il periodo di validità dei prezzi  $p_j$ , cioè il tempo che intercorre tra il prezzo  $p_j$  ed il suo precedente  $p_{j-1}$ .

#### Procedure di revisione prezzi del Servizio Energia

La revisione prezzi del Contratto Servizio Energia viene eseguita sul prezzo unitario dell'energia  $P_E$  con procedimento analogo, nei principi, a quello applicato al Servizio Climatizzazione.

La revisione prezzi partirà a far data dal 1 gennaio dell'anno solare successivo a quello di avvio del Contratto Servizio Energia. Avendo un prezzo unico, applicato sia agli impianti a gas sia a quelli a combustibile liquido, si assumono i prezzi del gas e del gasolio al 31 dicembre dell'anno solare relativo all'avvio del Servizio Energia come riferimento per il calcolo dei futuri incrementi.

Come nel caso precedente, gli incrementi saranno valutati come rapporto tra la media ponderale dei prezzi aggiornati sulle indicazioni delle delibere dell'Autorità per l'Energia Elettrica e il Gas (AEEG) e della Camera del Commercio di Roma, ed il prezzo del combustibile al 31 dicembre dell'anno solare relativo all'avvio del Servizio Energia.

Pertanto il prezzo unitario dell'energia revisionato all'anno  $i$   $P_{Ei}$  (Euro/kWh) vale:

$$P_{Ei} = P_E \times 9,5\% + \left[ \frac{Vol.ed_{gas,i}}{Vol.ed_i} \cdot P_E \cdot \frac{\bar{p}_{gas,i}}{p_{gas(DicSE)}} + \frac{Vol.ed_{gasolio,i}}{Vol.ed_i} \cdot P_E \cdot \frac{\bar{p}_{gasolio,i}}{p_{gasolio(DicSE)}} \right] \times 90,5\%$$

dove:

$Vol.ed_{gas,i}$  : è la somma dei volumi degli edifici serviti da impianti a gas calcolata nell'anno  $i$  [ $m^3$ ];

$Vol.ed_{gasolio,i}$  : è la somma dei volumi degli edifici riscaldati a gasolio calcolata nell'anno  $i$  [ $m^3$ ];

$Vol.ed_i$  : è la somma di tutti i volumi riscaldati sia a combustibile gassoso che a combustibili liquido (gasolio) nell'anno  $i$  [ $m^3$ ];

$p_{gas(DicSE)}$  : è il prezzo del combustibile gassoso al 31 dicembre dell'anno solare relativo all'avvio del Servizio Energia, assunto come riferimento per il calcolo dei futuri incrementi;

$p_{gasolio(DicSE)}$  : è il prezzo del gasolio da riscaldamento al 31 dicembre dell'anno solare relativo all'avvio del Servizio Energia, assunto come riferimento per il calcolo dei futuri incrementi.

#### • Servizio n. 6 - Interventi di manutenzione straordinaria e prestazioni integrative

Per i servizi di manutenzione straordinaria e prestazioni integrative, ricadenti nella categoria lavori, non si procede alla revisione prezzi se non per quanto indicato dall'art. 133, comma 3, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163. Di conseguenza al prezzo chiuso, determinato sulla base dei prezziari di cui al paragrafo 3.2, si applica un aumento pari ad una percentuale da applicarsi nel caso in cui la differenza tra il tasso di inflazione reale e il tasso di inflazione programmato nell'anno





precedente sia superiore al 2 per cento. Tale percentuale è fissata, con decreto del Ministro delle infrastrutture da emanare entro il 30 giugno di ogni anno, nella misura eccedente la predetta percentuale del 2 per cento. Il meccanismo si applica all'importo di quei lavori, autorizzati dal Responsabile del Procedimento e ancora da eseguire per ogni anno intero previsto per l'ultimazione dei lavori stessi.

• **Servizio n. 7 – Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili**

Per i servizi accessori alla gestione degli immobili, l'adeguamento dei prezzi avverrà con le stesse modalità indicate per il Servizio n. 1 – *Consulenza Tecnico – Gestionale*.

• **Manodopera**

Relativamente alla sola manodopera il corrispettivo sarà composto dal costo della manodopera ufficiale in vigore nella regione Lazio – in ottemperanza alla contrattazione collettiva di più recente pubblicazione al momento della definizione dell'Ordine di Intervento o alle disposizioni legislative, regolamentari o amministrative, nonché dei prezziari o listini ufficiali vigenti – cui si aggiunge un importo percentuale pari al 26,50% per tenere conto dei costi generali e dell'utile d'impresa.

Il ribasso di gara verrà applicato esclusivamente alla maggiorazione del 26,50% di cui sopra (costi generali e utile d'impresa) aggiuntivo al costo della manodopera.



## **CAPO QUARTO – ESECUZIONE DEI SERVIZI**

### **4.1. CRITERI MINIMI PER L'EROGAZIONE DEI SERVIZI**

Il presente appalto prevede l'erogazione di servizi gestiti ed erogati da parte dell'Affidatario.

I servizi compresi e definiti nell'oggetto sono del tipo:

- servizi eseguiti a seguito del Programma Operativo degli Interventi proposto dall'Affidatario ed approvato da parte dell'Università;
- servizi eseguiti sulla base di segnalazioni provenienti dagli Utenti Interni dirette alla Centrale Operativa secondo livelli autorizzativi predefiniti e/o da parte dell'Affidatario a seguito di visite periodiche programmate;
- servizi eseguiti a seguito di richiesta diretta da parte dell'Università alla Centrale Operativa, o ai livelli superiori della struttura dell'Affidatario.

### **4.2. MODALITÀ DI EROGAZIONE DEI SERVIZI**

Per i servizi oggetto del Capitolato è prevista una modalità di erogazione così articolata:

#### **Programma Operativo degli Interventi**

Dopo il Verbale di Consegna l'Affidatario redige, in accordo con quanto proposto in fase di gara, il Programma Operativo degli Interventi da eseguire in modo preventivo ogni due mesi, che aggiorna il Programma dei Lavori con l'indicazione delle date, della natura e dei luoghi degli interventi. Tale programma dovrà riguardare tutti i servizi oggetto del presente Capitolato e dovrà essere consegnato nei tempi previsti dal paragrafo 2.1.6 del presente Capitolato.

L'Università approva il programma ed esegue il monitoraggio della corretta e puntuale esecuzione dello stesso.

I termini di ultimazione fissati per i valori ed i programmi approvati non vincolano l'Università, la quale potrà sempre ordinare delle variazioni o modifiche in corso d'opera. I medesimi termini sono invece tassativamente impegnativi per l'Affidatario, che si obbliga a rispettarli sia in termini di esecuzione prevista che per ogni altra modalità.

Nel caso di mancato inizio di un qualsiasi lavoro specificatamente programmato ed ordinato, l'Università, si riserva il diritto di eseguirlo o di farlo eseguire da altra Ditta, ritenendo responsabile l'Affidatario di ogni danno e maggiori spese che dal ritardo e dal provvedimento deriveranno. Tale inosservanza delle prescrizioni contrattuali costituirà grave inadempienza da parte dell'Affidatario.

In caso di persistente inadempimento, l'Università potrà procedere alla risoluzione del contratto, fatto salvo l'incameramento del deposito cauzionale.

La valutazione della gravità della/e inadempienza/e ed il conseguente ammontare delle penali è di esclusiva pertinenza dell'Università e costituisce giudizio insindacabile per l'Affidatario.

#### **Generazione richieste**

Le richieste di intervento per guasti possono scaturire dalle visite programmate da parte dell'Affidatario e/o da segnalazioni effettuate da parte degli Utenti Interni e/o dalle segnalazioni inoltrate da personale incaricato dall'Università, secondo le modalità ed i canali definiti dalle parti.



Le richieste di interventi di Manutenzione a guasto potranno essere effettuate da chiunque e con qualsiasi sistema (per iscritto, verbalmente, per telefono, per via telematica), sempre secondo modalità e livelli autorizzativi stabiliti dall'Università di intesa con l'Affidatario.

L'esecuzione degli interventi verrà di volta in volta richiesta dall'Università mediante Ordini di Intervento scritti, i cui estremi devono essere riportati, come riferimento, su tutti i documenti contabili all'atto della loro redazione.

Sugli Ordini di Intervento verranno riportati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, le eventuali modalità della loro contabilizzazione, le prescrizioni tecniche particolari e quant'altro necessario per la completa e corretta esecuzione dei lavori, in conformità alla natura degli interventi. L'approvazione tecnica del Responsabile del Procedimento non comporta la verifica del corretto ed adeguato dimensionamento dei componenti degli impianti.

L'Affidatario resta, pertanto, totalmente responsabile del dimensionamento, dei dati tecnici e progettuali e della conformità dei lavori eseguiti alle Leggi e Norme vigenti.

Gli interventi da compiersi con corrispettivo a misura dovranno essere sempre ordinati dal Responsabile del Procedimento in forma scritta (anche per via telematica).

Eventuali richieste effettuate con modalità diverse da quelle sopra indicate o provenienti da soggetti non autorizzati dall'Università sono da considerare nulle e non saranno quindi in alcun modo retribuite dall'Università, anche se la prestazione sia stata regolarmente effettuata (fatti salvi i casi di comprovata urgente emergenza).

### **Ricezione richieste**

La Centrale Operativa [CALL CENTER] di cui al paragrafo 2.1.3 è deputata a recepire in ogni momento, con livelli di servizio prestabiliti, le richieste di intervento e a programmare e comunicare in tempo reale i tempi di intervento e/o sopralluogo.

### **Autorizzazione per interventi a misura**

È compito dell'Affidatario verificare i livelli autorizzativi, realizzare i necessari preventivi, emettere le richieste di autorizzazione e, recepite le autorizzazioni, provvedere all'esecuzione. Nessuna prestazione od intervento dovrà essere intrapresa (salvo che per casi di emergenza) ed essere contabilizzata in mancanza del corrispondente Ordine di Intervento redatto dall'Università.

### **Organizzazione degli interventi**

L'Affidatario organizza gli interventi in accordo con gli Utenti Interni per ciò che riguarda i tempi e gli orari in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento dell'attività degli uffici e rispettare i tempi previsti per l'esecuzione.

Nella conduzione dei lavori non dovranno comunque esservi interruzioni salvo che per festività o provate cause di forza maggiore.

Per ragioni tecniche contingenti, l'Università può richiedere all'Affidatario l'esecuzione di prestazioni di mano d'opera da contabilizzarsi "in economia" e/o "a corpo" da eseguirsi anche oltre il normale orario di lavoro e nella giornata di sabato e domenica od in orario notturno e festivo.

I compensi per i maggiori oneri sostenuti dall'Affidatario per la manodopera, saranno di volta in volta concordati con l'Università secondo le tariffe dei listini prezzi di riferimento.



### **Gestione informazioni di ritorno**

L'Affidatario si impegna ed organizza per raccogliere tutte le informazioni di ritorno necessarie alla valutazione dei risultati, compresi i tempi di intervento, la tipologia dell'intervento e il giudizio a caldo da parte dell'Utente Interno in merito al gradimento sul servizio erogato.

### **Alimentazione sistema informativo dell'Università**

L'Affidatario si impegna ed organizza per alimentare il proprio sistema informativo in tempo reale e per aggiornare quello dell'Università secondo le specifiche indicate nel Capitolato, presentate dall'Affidatario nell'offerta ed approvate dall'Università.

## **4.3. SCHEMA FUNZIONALE DEI SERVIZI E DEL RAPPORTO CON L'UNIVERSITÀ**

L'Affidatario potrà organizzare la propria struttura secondo i criteri che riterrà più opportuni per il raggiungimento dei risultati richiesti, tuttavia dovrà essere garantito al minimo il seguente livello di interfacce:

- **Centrale operativa (Call Center)**: struttura alla quale potranno accedere gli Utenti Interni per le richieste dei servizi.
- **Responsabile tecnico del servizio integrato**: l'Affidatario dovrà nominare un referente tecnico del Servizio Integrato cui segnalare eventuali criticità non risolte a livello di Centrale Operativa.
- **Responsabile unico del servizio integrato**: l'Affidatario dovrà nominare un responsabile "Unico" del Servizio Integrato per dirimere ogni tipo di controversie e criticità eventualmente rilevate durante la fase di gestione contrattuale.

Le responsabilità possono essere anche cumulate, tuttavia per ciascun ruolo dovrà essere segnalato all'Università il referente/responsabile dell'Affidatario.

- **Responsabile del Procedimento**: l'Università individuerà una sua struttura, composta da più elementi, responsabile del servizio interno con il compito specifico di sovrintendere al controllo delle prestazioni fornite dall'Affidatario, coordinato dal Responsabile del Procedimento, con il compito di effettuare una supervisione di natura organizzativo – tecnico – amministrativa, presupposto per la valutazione del raggiungimento dei target, delle necessità di riparametrizzazione delle prestazioni e/o dello spostamento delle risorse economiche tra un servizio e l'altro. Di tale struttura faranno parte integrante il Direttore dei Lavori, l'Energy Manager di Ateneo ed il Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione dell'Università, ciascuno in relazione alle proprie attività di competenza.

Il Responsabile Tecnico del servizio integrato costituisce l'interfaccia del Responsabile del Procedimento, per tutte le problematiche connesse con l'espletamento dei servizi. La mancata approvazione da parte del Responsabile del Procedimento delle prestazioni tecniche, degli interventi operativi e dell'esecuzione di lavori e di servizi, di qualsiasi natura e a qualsiasi titolo espliciti, determina il mancato riconoscimento del servizio effettuato con la conseguente applicazione delle penali previste, o la non corresponsione dei relativi corrispettivi. Il Responsabile del Procedimento sovrintenderà a tutte le fasi dei servizi dalla formazione degli strumenti conoscitivi, alla programmazione all'esecuzione di interventi per lavori (a forfait, a misura, in economia), alla gestione delle diverse fasi di espletamento dei servizi.



Ogni prestazione dovrà essere preceduta dall'apposita e documentata informazione e, quando è prevista, dall'approvazione del Responsabile del Procedimento.

Con le dovute differenziazioni conseguenti alla diversa natura dei servizi appaltati la procedura di richiesta approvazione/esecuzione dei servizi e dei lavori si richiama al binomio informazione - autorizzazione preventiva/controllo da parte del Responsabile del Procedimento.

Il Responsabile Tecnico del servizio integrato dovrà altresì presentare al Responsabile del Procedimento, durante lo svolgimento e al termine delle operazioni e degli interventi, i dati contabili, gli elementi tecnici, le certificazioni e tutte le informazioni relative alle prestazioni compiute. L'informazione e l'approvazione del Responsabile del Procedimento è condizione indispensabile per il riconoscimento dei corrispettivi.

Per quanto concerne i servizi manutentivi per l'esecuzione di lavori a misura, la contabilità dovrà comunque rispondere anche a quanto prescritto per la contabilità delle opere pubbliche.

A questo proposito, per una comprensione univoca della procedura da adottare è utile riportare gli elaborati a quanto prescritto dal DPR 554/99 e successive modificazioni.

Il Responsabile del Procedimento deciderà, sulla base delle richieste pervenute, delle proposte formulate dall'Affidatario e dei programmi dell'Università, quale degli interventi manutentivi dovrà essere attuato e ne darà comunicazione al Responsabile Tecnico del servizio integrato.

Il Responsabile del Procedimento potrà trasmettere le proprie disposizioni mediante ordini verbali e scritti preferibilmente indirizzati al Responsabile Tecnico ma anche nei confronti dei suoi collaboratori. Il flusso delle comunicazioni, delle indicazioni e delle informazioni in andata e in ritorno, dall'Università alla struttura tecnico-amministrativa dell'Affidatario dovrà essere raccolto e sistemato in opportuni modelli grafici e sul supporto informatico, che dovranno essere approntati dall'Affidatario e sottoposti alla preventiva approvazione del Responsabile del Procedimento.

#### **4.4. STRUTTURA DEDICATA AI SERVIZI**

L'Affidatario dovrà dotarsi di una struttura organizzativa, composta di personale qualificato, automezzi, attrezzature, locali ad uso uffici e magazzini e quant'altro necessario a garantire il funzionamento del servizio con un ottimo livello di efficienza.

L'esecuzione del servizio dovrà essere effettuata con la massima cura ed attenzione e nel completo rispetto di tutte le disposizioni e prescrizioni che fanno parte del presente Capitolato. Ogni onere relativo alle dotazioni ed organizzazione per la sua esecuzione e i rapporti con il Responsabile del Procedimento descritti nei successivi paragrafi, sono a completo carico dell'Affidatario.

L'Affidatario svolgerà le attività sopra citate con particolare riferimento a:

- risorse umane, con indicazione delle qualifiche;
- risorse tecniche;
- esecuzione delle opere;
- piano di sicurezza del cantiere;

secondo quanto descritto nell'Offerta Tecnica.

Prima della sottoscrizione del Contratto, l'Affidatario dovrà dimostrare di avere la disponibilità delle sedi, aree, attrezzature e personale di cui ai paragrafi seguenti.



La mancanza anche di uno solo dei requisiti di cui trattasi, non permette la stipula del contratto per colpa dell'Affidatario e potrà essere causa di risoluzione anticipata del rapporto e conseguente venir meno di ogni obbligo da parte dell'Università, con tutte le conseguenze previste dalle leggi in materia.

In caso di non adempimento anche solo di uno degli oneri ed obblighi previsti dopo l'aggiudicazione e prima della firma del Contratto, l'aggiudicazione sarà annullata, con incameramento da parte dell'Università della cauzione provvisoria.

L'Affidatario dovrà garantire per tutta la durata dell'Appalto un Turn Over delle risorse indicate all'inizio di ogni anno di gestione non superiore al 30%, al fine di garantire una continuità nel servizio non gravata dal ricambio periodico di personale non a conoscenza delle condizioni specifiche di contesto dell'Università.

### **Uffici e Sede**

L'Affidatario del servizio dovrà disporre nel territorio del Comune di Roma, per tutta la durata dell'appalto, di una o più sedi con ambienti, destinati all'attività di manutenzione, comprendente locali per il ricovero delle attrezzature, attività lavorative, veicoli e materiali, così da poter effettuare in qualunque ora del giorno e della notte immediati interventi sugli impianti tecnologici.

Dovrà inoltre disporre di uffici con le normali dotazioni, quali telefoni, segreteria telefonica automatica, computer, ecc., dove poter svolgere la funzione essenziale di programmazione e coordinamento.

In detti uffici gli incaricati dell'Affidatario debbono essere sempre reperibili in orario di lavoro (presidio) per ogni necessità.

Fuori dell'orario di lavoro opera il servizio di reperibilità, che deve disporre delle attrezzature di comunicazione ed operative che permettano gli interventi nei tempi richiesti.

L'Affidatario s'impegna a mantenere continuativamente la struttura organizzativa, anche da lui stessa proposta in sede di offerta e comunque atta ad adempiere agli obblighi di capitolato, durante tutto il periodo di durata del contratto.

## **4.5. STRUTTURA TECNICA ED AMMINISTRATIVA MINIMA**

Per le prestazioni previste in capitolato, l'Affidatario dovrà disporre, per tutta la durata dell'appalto, di una struttura tecnica dedicata esclusivamente all'appalto in grado di fornire le progettazioni e le preventivazioni richieste e di organizzare e gestire il personale per gli interventi esecutivi.

L'Aggiudicatario è tenuto a comunicare periodicamente o a richiesta del Responsabile del Procedimento l'elenco nominativo del personale e dei mezzi d'opera (identificati, in genere, con le targhe) e l'indicazione per ognuno di essi del lavoro cui sono addetti (rapporto della forza presente).

Per la gestione dei servizi connessi con le attività manutentive dovrà essere permanentemente disponibile un apparato composto almeno dalle seguenti professionalità:



- n. 1 Responsabile Tecnico del servizio integrato di comprovata esperienza nella gestione di un servizio simile e con conoscenza specifica degli aspetti connessi alla gestione efficiente degli impianti;
- n. 1 Responsabile Tecnico laureato, iscritto all'Albo Professionale, di comprovata esperienza, il cui nominativo e curriculum dovrà essere comunicato per iscritto all'Università e da questa accettato, ugualmente dovrà essere comunicato per iscritto con almeno 15 (quindici) giorni di preavviso ed accettata, ogni successiva variazione, nonché, all'occorrenza, il nominativo del suo sostituto in possesso dei medesimi requisiti professionali;
- n. 2 Tecnici impiantisti diplomati (n. 1 elettrotecnico e n. 1 termotecnico, regolarmente abilitati all'esercizio della professione con presenza continuativa e giornaliera in cantiere, i cui nominativi e curriculum dovranno essere comunicati per iscritto all'Università e da questa accettati, ugualmente dovrà essere comunicato per iscritto con almeno 15 (quindici) giorni di preavviso ed accettata, ogni successiva variazione, nonché, all'occorrenza, il nominativo del suo sostituto in possesso dei medesimi requisiti professionali;
- n. 1 Amministrativo.

La struttura operativa minima di presidio e di intervento per la presenza continuativa e giornaliera in cantiere che assicura la manutenzione programmata, a guasto e straordinaria è quella indicata al paragrafo 2.3.4.

### **Magazzini**

L'Aggiudicatario del servizio dovrà gestire un sistema di magazzino, nella forma più opportuna, per poter rispondere alle esigenze di:

- pronto intervento;
- interventi manutentivi diversi;
- deposito e custodia per conto dell'Università di materiali reimpiegabili.

### **Attrezzatura minima**

L'Affidatario dovrà garantire all'interno nel territorio comunale, per tutta la durata dell'appalto, la disponibilità di attrezzature in misura necessaria a garantire il servizio.

Le attrezzature e tutto il materiale dovranno essere riconosciuti, dal Responsabile del Procedimento, idoneo all'impiego, salve le regolari autorizzazioni degli organi competenti per legge (A.S.L. di competenza, Ispettorato del Lavoro, ecc.). Si sottolinea che la mancata disponibilità di materiali, attrezzature e personale non verrà riconosciuta motivazione sufficiente per ritardare gli interventi oltre i tempi indicati nel presente capitolato e, del resto, la mancanza di disponibilità di adeguate attrezzature non permette l'instaurazione e la continuazione dei rapporti contrattuali, che se instaurati verrebbero immediatamente risolti.

### **Supporti informatici**

Come ribadito nei paragrafi che precedono, l'Affidatario dovrà dotarsi di una strumentazione informatica (software ed hardware) e dei relativi collegamenti telematici con l'Università per consentire la facile gestione dei servizi previsti nel Capitolato e nelle proposte organizzative



offerte in sede di gara. L'intera massa delle prestazioni comprese nel ciclo dei servizi manutentivi, (rilievi, anagrafe, preventivi, progetti, contabilità, informazioni, reporting, modelli, tabelle, ecc.) dovrà essere gestita con idonei programmi informatici, appositamente redatti ed accettati dall'Università. L'intero pacchetto di programmi sarà fornito gratuitamente all'Università che lo potrà trattenere al termine del rapporto contrattuale.

#### **Locali in uso gratuito all'Affidatario**

L'Università metterà a disposizione dell'Affidatario, locali o spazi per la realizzazione degli uffici/depositi operativi.





## **CAPO QUINTO – CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO**

### **5.1. MODALITÀ DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA E DELLA RELATIVA DOCUMENTAZIONE TECNICA**

Nella formulazione dell'offerta, secondo le modalità specificate nei documenti di gara, il concorrente dovrà presentare documentazione di carattere tecnico ed offerta economica da compilarsi secondo gli schemi di seguito descritti.

Per la preparazione di detti documenti, l'Università fornisce i seguenti dati:

1. Volumetrie degli immobili oggetti dell'appalto [volumetria complessiva 901.000 m<sup>3</sup>] (Allegato 1);
2. Importo annuo a base di gara per la Progettazione e gestione del sistema informativo [51.517,78 €/anno];
3. Importo annuo a base di gara per la Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica [51.517,78 €/anno];
4. Importo annuo a base di gara per la Gestione del Call Center [51.517,78 €/anno];
5. Importo annuo a base di gara per il sottoservizio di Pronto intervento (reperibilità), [25.758,89 €/anno];
6. Importo annuo a base di gara per il sottoservizio di Preventivazione delle attività e gestione degli Ordini di intervento, [25.758,89 €/anno];
7. Importo annuo a base di gara per il sottoservizio di Programmazione e Pianificazione degli Interventi (Programma Operativo degli Interventi), [25.758,89 €/anno];
8. Importo annuo a base di gara per il sottoservizio di Monitoraggio degli Impianti, [25.758,89 €/anno];
9. Importo annuo a base di gara per il sottoservizio di Pianificazione Triennale per il Miglioramento dei Servizi agli Immobili e agli Impianti [22.094,44 €/anno];
10. Importo annuo a base di gara per la Conduzione e Manutenzione degli Immobili [384.766,67 €/anno];
11. Importo annuo a base di gara per la Conduzione e Manutenzione degli Impianti [449.972,22 €/anno];
12. Importo annuo a base di gara per il Servizio di Climatizzazione [1.500.805,56 €/anno], di cui [1.066.461,11 €/anno] per il Riscaldamento invernale (il Servizio Energia sarà valutato secondo i parametri oggettivi determinati dall'analisi dei dati climatici e dei dati forniti dagli strumenti di misura "contatermie" installati entro l'inizio della prima stagione di riscaldamento; i riferimenti unitari determinati saranno applicati a partire dal 1 gennaio dell'anno solare successivo a quello di avvio del Contratto Servizio Energia) e [434.344,44 €/anno] per la Climatizzazione estiva;
13. Somme a disposizione che l'Università somministrerà per gli investimenti orientati al risparmio energetico ( $CT_{Risp.En}$ ), [250.000,00 €/anno IVA inclusa];



14. Somme a disposizione che l'Università somministrerà per gli investimenti orientati alla riqualificazione degli impianti ( $CT_{Riq.Imp}$ ), [150.000,00 €/anno IVA inclusa];
15. Somme a disposizione che l'Università somministrerà per gli investimenti orientati alla riqualificazione degli immobili, ( $CT_{Riq.Imm}$ ), [100.000,00 €/anno IVA inclusa];
16. Media dei consumi annui di combustibile  $QM$  espressa in termini di energia [14.600.000 kWh<sub>th</sub>/anno] degli ultimi tre anni di esercizio. Il valore ( $QM$ ) sulla base del quale l'Università valuterà la congruità dei consumi reali, sarà quello effettivamente contabilizzato dagli strumenti di misura (contatermie) installati nei tempi previsti dal presente Capitolato (paragrafo 2.5.3);
17. Costo del combustibile di riferimento che comprende le accise, l'IVA e gli oneri di contratto ( $CR$ ) [0,082 €/kWh<sub>th</sub>];
18. Costo dell'energia elettrica di riferimento che comprende le accise, l'IVA e gli oneri di contratto ( $CE$ ) [0,16 €/kWh<sub>e</sub>].

Per quanto riguarda i prezzi di riferimento per le realizzazioni degli interventi relativi al risparmio energetico ed a quelli extra-canone si dovranno prendere a riferimento i listini prezzi indicati al paragrafo 3.2 del presente Capitolato.

## **5.2. OFFERTA TECNICA**

L'offerta tecnica ha per oggetto la redazione di un documento che metta in evidenza la capacità dell'impresa nei seguenti capitoli principali:

- il Programma Operativo degli Interventi che comprende anche una relazione relativa alle modalità, alle procedure ed agli strumenti che il concorrente intende offrire per lo svolgimento dei servizi di consulenza gestionale, di manutenzione e della gestione del servizio di climatizzazione;
- il Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti.

### **5.2.1. Il Programma Operativo degli Interventi**

Il concorrente dovrà presentare in forma di relazione tecnica e con livello di dettaglio caratteristico della progettazione preliminare, un documento relativo alla propria proposta di organizzazione dei servizi di conduzione, gestione e manutenzione come descritti nel Capo Secondo e che contenga inoltre una bozza del programma operativo dettagliato così come definito nel Capitolato.

Tale documento sarà la base della valutazione tecnica e dovrà essere redatto in formato A4 con pagine compilate su unica facciata (font 12 Times New Roman), in un numero massimo di 250 pagine.

In tale documento dovranno essere indicati:

- la descrizione dei servizi proposti per l'organizzazione e la gestione dell'appalto;
- un programma di manutenzione da redigere per gli immobili e per ogni tipologia di impianto di cui al Capo Secondo ed all'Allegato 1;
- la proposta di un programma di conduzione e gestione;
- il numero e l'organizzazione dei presidi proposti per la gestione dell'Appalto, se diverso da quello minimo previsto nel paragrafo 2.3.4, con la relativa consistenza numerica, compreso



il personale a disposizione su chiamata ed esplicitando le qualifiche del personale operativo.

### **5.2.2. Piano Triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti**

Il concorrente dovrà presentare una proposta tecnica, in forma di progetto preliminare, finalizzata all'ottenimento di consistenti risparmi di gestione in relazione a tutti i servizi oggetto dell'Appalto. Tale proposta tecnica potrà contemplare uno o più interventi con il vincolo che ciascun intervento dovrà determinare in modo autonomo, indipendentemente l'uno dall'altro, vantaggi economici.

Il costo complessivo degli interventi dovrà essere valutato prevedendo:

- l'utilizzo delle somme  $CT_{Risp.En.}$ ,  $CT_{Risp.Imp.}$ , e  $CT_{Riq.Imm.}$ , messe a disposizione annualmente dall'Università;
- nel caso di interventi di risparmio energetico, gli eventuali titoli di efficienza energetica acquisiti ai sensi dei decreti ministeriali del 20/7/2004 e loro successive modifiche ed integrazioni;
- nel caso di autofinanziamento da parte dell'Affidatario, l'impiego dei risparmi di gestione conseguiti ( $RO_i$ ) comprensivi della parte di competenza dell'Università e di quella dell'Affidatario.

Nella proposta, inoltre, dovrà essere ipotizzata la sequenza temporale secondo la quale l'Affidatario prevede di realizzare gli interventi proposti.

Per ogni intervento dovranno essere esposti i dati necessari alla chiara ed univoca individuazione degli interventi proposti e delle conseguenti forme di risparmio che s'intendono ottenere.

Dovranno essere presentate, quindi:

- una relazione sintetica sullo stato di fatto;
- schemi grafici rappresentativi con le eventuali apparecchiature, dimensionate anche se con valori di massima;
- i costi<sup>3</sup> del singolo intervento calcolati sulla base dei prezzi riferiti ai listini posti a base di gara (paragrafo 3.2);
- i tempi necessari per la realizzazione dell'opera con l'indicazione della data di inizio e fine lavori. Qualora l'intervento sia ipotizzato su più fasi realizzative si dovranno esporre i tempi di realizzazione delle singole fasi e la data di messa in esercizio;
- la metodologia utilizzata per il calcolo dei benefici tecnico-economici;
- il sistema di contabilizzazione dei risparmi;
- analisi economiche dettagliate dove vengano dichiarati tra l'altro, sulla base di un cash flow scontato, parametri di analisi economica quali: il tasso di rendimento interno; il valore attuale netto; il tempo di ritorno (pay back)<sup>4</sup>;
- analisi che definiscano in modo univoco i seguenti parametri:

---

<sup>3</sup> I costi complessivi massimi delle operazioni proposte non potranno essere superiori alle previsioni di spesa che l'Università ha indicato nei documenti di gara. Qualora l'Impresa ritenesse di proporre operazioni a maggiori costi, la differenza sarà da essa interamente corrisposta (autofinanziamento).

<sup>4</sup> I tempi di ritorno degli investimenti non dovranno portare al superamento della data di scadenza del contratto.



- $C1$ : somma per investimenti richiesta dall'Offerente all'Università (fino ad un massimo di  $CT$ , dato dalla somma delle somme  $CT_{Risp.En.}$ ,  $CT_{Riq.Imp.}$  e  $CT_{Riq.Imm.}$ ) per tutti gli interventi proposti;
  - $C2$ : quote di autofinanziamento per gli investimenti anticipati dall'Affidatario e retribuiti con i risparmi conseguiti;
  - $RO$ : valore annuo conseguente agli investimenti effettuati<sup>5</sup>.
- quant'altro ritenuto necessario dal concorrente per la presentazione della proposta tecnica.

Per quanto riguarda le spese energetiche, nelle analisi di convenienza economica si dovranno utilizzare i costi standard del combustibile e dell'energia elettrica di riferimento forniti dall'Università.

Nelle proposte d'intervento di risparmio energetico occorrerà tenere presente, a titolo semplificativo:

- interventi sugli involucri edilizi (vetrate e tamponature esterne);
- interventi sulla rete di distribuzione primaria nel Campus universitario;
- realizzazione di uno o più impianti di cogenerazione a servizio delle sedi universitarie.

### **5.3. OFFERTA ECONOMICA**

Il concorrente dovrà formulare l'offerta economica esponendo i costi suddivisi secondo i diversi servizi come previsti nei paragrafi 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6 e 2.7 che definiscono le voci che concorrono alla determinazione del costo annuo.

L'offerta sarà composta dai costi annui che derivano dai seguenti importi parziali calcolati considerando il:

- 1) Ribasso percentuale offerto per ciascuno dei Servizi di Consulenza Tecnico - Gestionale, come esposti nei paragrafi da 2.1.1 a 2.1.7 del presente Capitolato Speciale di Appalto. Da tali percentuali, sarà ricavato il costo complessivo e il costo a  $m^3$ /giorno per ciascun singolo servizio;
- 2) Ribasso percentuale offerto per i Servizi di Pianificazione ed Ottimizzazione; in particolare, dovranno essere indicate le percentuali di ribasso per i servizi di Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti (paragrafo 2.2.1) e per l'Ottimizzazione dei Servizi Operativi<sup>6</sup> (paragrafo 2.2.2) mentre per i servizi di Gestione e Ottimizzazione Utenze dovrà essere indicata la percentuale di ribasso sul premio massimo riconosciuto per l'ottimizzazione dei servizi ( $PRi$ ) (paragrafo 2.2.3);
- 3) Ribasso percentuale offerto per i Servizi di Conduzione e Manutenzione degli Immobili, (paragrafo 2.3);
- 4) Ribasso percentuale offerto per i Servizi di Conduzione e Manutenzione degli Impianti (paragrafo 2.4); in particolare, andranno indicate le percentuali di ribasso per la conduzione e manutenzione degli Impianti (elettrici, idrico sanitari, antincendio, impianti speciali) e per la conduzione e manutenzione degli Impianti di sollevamento;

---

<sup>5</sup> Ai fini della valutazione delle penali in corso d'opera (paragrafo 6.5) il risparmio economico complessivo  $RO$  andrà formulato suddividendolo per ognuno degli anni di appalto.

<sup>6</sup> Il ribasso percentuale offerto per l'Ottimizzazione dei Servizi Operativi determinerà il costo complessivo del sottoservizio.



- 5) Ribasso percentuale offerto per i Servizi di Climatizzazione (paragrafo 2.5); in particolare, andranno indicate le percentuali di ribasso dei seguenti sottoservizi: riscaldamento con impianti a combustibile liquido (gasolio); riscaldamento con impianti a combustibile gassoso ed eventuale teleriscaldamento; conduzione e manutenzione degli impianti frigoriferi di climatizzazione;
- 6) Ribasso percentuale offerto sui listini prezzi di riferimento di cui al paragrafo 3.2 e sulla manodopera (ribasso applicato esclusivamente al 26,5% per i costi generali e l'utile d'impresa, aggiuntivo al costo della manodopera ufficiale in vigore nella Regione Lazio);
- 7) Ribasso percentuale offerto per i Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili (paragrafo 2.7).
- 8) Gli edifici o parte di essi che entreranno e/o usciranno dal presente appalto successivamente alla data di attivazione del servizio (paragrafo 1.3.3) saranno contabilizzati sulla base delle variazioni dei volumi, prendendo a riferimento i prezzi unitari presentati nell'*Offerta Economica* in fase di gara, come già indicato nel paragrafo 1.3.3.

Nella compilazione dell'offerta economica, inoltre, si dovrà tenere presente che:

- ogni ribasso percentuale offerto andrà espresso in cifre (fino alla seconda cifra decimale) e in lettere (es. 33,22% - trentatre/22 percento);
- gli importi offerti non potranno essere superiori a quelli indicati nella tabella di cui al Capo Primo.

#### **5.3.1. Riepilogo delle voci componenti l'offerta dei servizi oggetto della gara**

<b>Servizi di Consulenza Tecnico – Gestionale</b>	
A.1	Progettazione e gestione del sistema informativo
A.2	Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica
A.3	Gestione del Call center
A.4	Pronto intervento (reperibilità)
A.5	Preventivazione delle attività e gestione degli Ordini di intervento
A.6	Programmazione e Pianificazione degli interventi
A.7	Monitoraggio degli impianti

<b>Servizi di Pianificazione ed Ottimizzazione</b>	
A.8	Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti
A.9	Ottimizzazione dei Servizi Operativi
A.10	Gestione e Ottimizzazione utenze (la percentuale di ribasso si applica al premio massimo riconosciuto per l'ottimizzazione del servizio $i$ -esimo, $PR_i$ (paragrafo 2.2.3))



Servizi di Conduzione e Manutenzione degli Immobili	
A.11	Conduzione degli immobili; Manutenzione Programmata, Correttiva e straordinaria a canone dei sottosistemi: Edile/opere murarie; Carpenteria/strutture metalliche; Serramentistica.

Servizi di Conduzione e Manutenzione degli Impianti	
A.12	Conduzione degli impianti; Manutenzione programmata, correttiva e straordinaria a canone dei sottosistemi: Elettrici; Idrico sanitari; Antincendio, Speciali.
A.13	Manutenzione degli Impianti di sollevamento - ascensori e montacarichi.

Servizi di Climatizzazione	
A.14	Servizio riscaldamento impianti a combustibile liquido (gasolio), $CU_{gasolio}$
A.15	Servizio riscaldamento impianti a combustibile gassoso ed eventuale teleriscaldamento, $CU_{gas}$
A.16	Conduzione e manutenzione degli impianti frigoriferi di climatizzazione

Interventi di Manutenzione Straordinaria e di Riqualificazione	
B.1	Listino prezzi dei materiali e delle opere edili della C.C.I.A.A. di Roma
B.2	Listino prezzi della Regione Lazio
B.3	Listino prezzi DEI
B.4	Manodopera

Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili	
A.17	Pulizia e Manutenzione aree grigie
A.18	Pulizia e Manutenzione aree verdi

#### 5.4. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La gara verrà aggiudicata a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art.83 del D.Lgs. n. 163/2006, secondo i criteri e le modalità di seguito stabilite.



Criterio		Punteggio Massimo	
Offerta Tecnica (Progettazione degli interventi e dei servizi)	Struttura del Programma Operativo degli Interventi	350	600
	Struttura del Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti	250	
Offerta Economica (Ribassi offerti)	Ribasso percentuale da applicare sugli importi a base di gara dei servizi predefiniti indicati al Capo Secondo del CSA	250	400
	Ribasso percentuale sui listini e i prezzi della manodopera indicati nel Capo Terzo del CSA	150	
Totale		1000	

Il punteggio definitivo attribuito all'offerta "j" ( $P_{Offerta, j}$ ) sarà determinato applicando la seguente formula:

$$P_{Offerta, j} = PT_{Offerta, j} + PE_{Offerta, j}$$

dove:

$PT_{Offerta, j}$  = è il punteggio complessivamente assegnato all'offerta tecnica;

$PE_{Offerta, j}$  = è il punteggio complessivamente assegnato all'offerta economica.

Nei successivi paragrafi, sono indicati i criteri e sottocriteri che verranno utilizzati ai fini della valutazione dell'offerta tecnica e di quella economica con i relativi punteggi massimi ed i criteri con cui la commissione assegnerà tali punteggi.

#### 5.4.1. Valutazione dell'Offerta Tecnica

Con riferimento al criterio del "**Punteggio Tecnico**" ( $PT$ ), il relativo punteggio sarà attribuito sommando i punteggi assegnati alle seguenti componenti:

- Valutazione della struttura del Programma Operativo degli Interventi;
- Valutazione della Struttura del Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti.

Il punteggio complessivo sarà attribuito applicando la seguente formula:

$$PT_{Offerta, j} = PTA_j + PTB_j$$

dove:

$PTA_j$  = è il punteggio determinato dalla somma dei punti attribuiti alla valutazione di ciascun criterio "i-esimo" ( $PTA_i$ ) del Programma Operativo degli Interventi:

$$PTA_j = \sum_{i=1}^9 PTA_i$$

$PTB_j$  = è il punteggio determinato dalla somma dei punti attribuiti alla valutazione di ciascun criterio "i-esimo" ( $PTB_i$ ) della Struttura del Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti:



$$PTB_j = \sum_{i=1}^4 PTB_i$$

I criteri ed i sottocriteri di valutazione delle proposte tecniche sono illustrati nel seguito, unitamente ad una descrizione degli aspetti di valutazione ed alle modalità di assegnazione dei punteggi.

### **Struttura del Programma Operativo degli Interventi (Punteggio massimo 350)**

Saranno valutati l'organizzazione, i sistemi, le modalità operative e le procedure con cui l'Offerente intendete perseguire la gestione integrata dei servizi operativi erogati. In particolare, saranno valutati il livello di dettaglio, la chiarezza, l'eshaustività e l'originalità delle trattazioni, la funzionalità, la coerenza con le specifiche di progetto, la concretezza e la fruibilità delle soluzioni proposte dall'Offerente.

La valutazione complessiva, in particolare, verrà condotta in relazione ai seguenti criteri e sottocriteri, indicati unitamente al punteggio massimo assegnabile ed alle linee guida della valutazione:

<b>CRITERI/SOTTOCRITERI</b>	<b>Punteggio Massimo</b>
<b><i>1.1 Indice e contenuti del Programma Operativo degli Interventi proposto e dettaglio degli argomenti sviluppati per ogni singola sezione</i></b> Saranno valutati l'indice ed i contenuti del documento che l'Offerente intende adottare per la formalizzazione del Programma Operativo degli Interventi. Sarà in particolare valutata la completezza e l'efficacia delle informazioni fornite rispetto agli obiettivi del Programma Operativo degli Interventi.	<b>70</b>
<b><i>1.2 Miglioramenti introdotti rispetto al Piano minimo delle manutenzioni di cui agli Allegati 2, 2 bis e 2 ter al Capitolato Speciale d'Appalto</i></b> Verranno valutati i miglioramenti introdotti al piano minimo delle attività di manutenzione espressi in termini di maggiore frequenza degli intervenuti, integrazione delle attività, interventi di manutenzione preventiva programmata a canone.	<b>50</b>
<b><i>1.3 Livelli di Servizio Obiettivo LS<sub>0</sub></i></b> Con riferimento ai criteri di valutazione di cui al Capo Sesto del CSA verrà valutato il livello obiettivo che l'Offerente intende perseguire nella conduzione di tutte le attività. Il livello base inferiore ammesso per tale indicatore e da intendersi come requisito minimo è pari a 0,75. La valutazione, quindi, verrà effettuata a partire da tale livello.	<b>45</b>
<b><i>1.4 Organizzazione dei Presidi</i></b> Con riferimento alle specifiche previste nel CSA verranno valutate le caratteristiche dell'organizzazione dei presidi stessi sia dal punto di vista di distribuzione sul territorio universitario sia per quanto riguarda la specifica descrizione delle modalità con cui tali presidi verranno gestiti. Per questo punto particolare, la semplice rispondenza ai criteri minimi del bando non conferirà punteggio nella	<b>40</b>





valutazione di questo sub criterio. Di conseguenza l'attribuzione del punteggio verrà effettuata, con i criteri descritti nel seguito del presente paragrafo, in relazione ai miglioramenti introdotti.	
---	--

CRITERI/SOTTOCRITERI	Punteggio Massimo
<b>1.5 Modalità di formalizzazione delle prestazioni/interventi e delle relative variabili quantitative che concorrono alla determinazione del canone/corrispettivo</b> Saranno valutate le modalità di formalizzazione del contenuto prestazionale dei servizi a canone e degli interventi extra canone e delle relative variabili quantitative che concorrono alla determinazione del canone/corrispettivo	20

<b>1.6 Modalità di aggiornamento del Programma Operativo degli Interventi</b> Saranno valutate le modalità di aggiornamento del Programma Operativo degli Interventi con riferimento alle diverse situazioni che ne rendono necessaria la variazione rispetto all'ultima approvazione.	35
---	----

<b>1.7 Procedure di Programmazione delle attività operative</b> Saranno valutate le procedure che saranno adottate per la gestione dei servizi. Sarà valutata la coerenza con le funzioni ed i ruoli individuati nella struttura organizzativa dedicata proposta, la completezza e chiarezza nell'attribuzione di compiti e responsabilità, nonché l'utilizzo degli strumenti informativi messi a disposizione. Nella valutazione si terrà conto della concretezza e applicabilità delle procedure, nonché della facilità di estrapolare dal contenuto dell'Offerta tecnica un efficace strumento di controllo dei processi affidati con l'Appalto.	30  di cui:
<b>1.7.1 Procedure di coordinamento e controllo delle attività operative</b> Saranno valutate le procedure con cui l'Offerente intende programmare le attività, a canone ed extra canone, previste;	3
<b>1.7.2 Procedure di verifica dei livelli di servizio</b> Saranno valutate le procedure con cui l'offerente monitora e verifica i livelli di servizio sia relativamente alle attività a canone che extra canone;	5
<b>1.7.3 Procedure per la gestione delle emergenze</b> Saranno valutate le procedure e/o le modalità di gestione di: eventuali stock-out di materiali/attrezzature, eventuali indisponibilità di personale, di eventuali altre emergenze attinenti, a vario titolo, all'erogazione dei servizi oggetto dell'appalto;	6
<b>1.7.4 Procedure inerenti la gestione della sicurezza (D.Lgs. n. 81/2008).</b> Saranno valutate le procedure dell'Offerente per la gestione di tutti gli aspetti di sicurezza e salute delle persone sui luoghi di lavoro connesse con l'erogazione dei servizi oggetto dell'appalto, anche alla luce del nuovo testo unico della Sicurezza (D.Lgs. n. 81/2008);	8
<b>1.7.5 Procedure inerenti le misure di gestione ambientale</b> Saranno valutate le procedure che l'Offerente intenderà adottare, durante l'erogazione dei servizi oggetto dell'appalto, per la gestione ambientale ed in particolare per la gestione dei rifiuti, anche in ottemperanza alla normativa vigente in materia.	8



CRITERI/SOTTOCRITERI	Punteggio Massimo
<b>1.8 Caratteristiche del Sistema Informativo Gestionale</b> Saranno valutati i sistemi, le modalità operative e le procedure con cui l'Offerente dovrà perseguire la gestione integrata dei servizi operativi erogati. In particolare saranno valutati il livello di dettaglio, la chiarezza, l'eshaustività e l'originalità delle trattazioni, la funzionalità, la coerenza con il progetto, la concretezza e la fruibilità delle soluzioni proposte dall'Offerente con riferimento alle sottoelencate attività:	<b>30</b>  di cui:
1.8.1 <i>Gestione dei dati tecnici (gestione delle anagrafiche tecniche di macchine ed impianti, dei dati tecnici degli immobili, ecc.)</i>	6
1.8.2 <i>Gestione della programmazione degli interventi/attività</i>	6
1.8.3 <i>Gestione degli interventi/attività operative e delle risorse</i>	6
1.8.4 <i>Gestione della richiesta e autorizzazione delle attività extra canone (Ordini di intervento)</i>	6
1.8.5 <i>Controllo e monitoraggio dei servizi erogati (Verbale di Controllo)</i>	6
<b>1.9 Migliorie proposte</b> Verranno infine valutate eventuali migliorie proposte ad integrazione e completamento delle attività previste dal bando. Queste verranno valutate dal punto di vista della congruenza con lo spirito delle attività di servizio previste, dal grado di integrazione con i sistemi gestionali implementati, dal punto di vista della semplicità gestionale e del valore aggiunto.	<b>30</b>

**Struttura del Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti (Punteggio massimo 250)**

CRITERI/SOTTOCRITERI	Punteggio Massimo
<b>2.1 Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti</b>	<b>50</b> di cui:
2.1.1 <i>Logiche e modalità di analisi per individuare le possibili misure migliorative</i> Saranno valutate le modalità con cui si intende procedere all'analisi delle condizioni attuali, alla tipologia di dati ed indicatori che si intende utilizzare per definire le prestazioni esistenti, la scelta degli elementi di <i>benchmark</i> e l'influenza degli stessi sulla scelta delle azioni di miglioramento.	15
2.1.2 <i>Indice e contenuti del Piano triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili</i> Sarà valutata la tipologia di azioni che l'Offerente intende proporre per migliorare la prestazione dei servizi ed ottimizzarne la gestione. Sarà inoltre valutata, anche sulla base di esempi concreti, la capacità tecnologica dell'Offerente in relazione alla soluzione di problemi simili in ambiti analoghi.	15



<p><b>2.1.3</b> <i>Modalità di rappresentazione delle misure migliorative</i></p> <p>Sarà valutata la capacità dell'Offerente di rappresentare in modo efficace le caratteristiche degli interventi proposti, la relativa interazione con le attività funzionali che hanno normalmente luogo nei diversi contesti e l'entità dei risultati attesi. Per quest'ultimo aspetto verrà anche valutata la significatività degli scenari utilizzati per valutare i miglioramenti in relazione alla tipologia di attività che hanno luogo nelle strutture Universitarie.</p>	10
<p><b>2.1.4</b> <i>Modalità di rappresentazione della pianificazione economica e finanziaria</i></p> <p>In relazione agli scenari precedentemente individuati sarà valutata la capacità di programmazione finanziaria dell'Offerente al fine di massimizzare l'utilizzo delle risorse a disposizione e rendere più rapido il raggiungimento degli obiettivi. Saranno pertanto valutati le metodologie di programmazione economica e finanziaria previste per gli interventi di cui ai precedenti punti, i piani previsti per il raggiungimento degli obiettivi, il livello di compartecipazione agli investimenti. Per quanto riguarda i prezzi, le eventuali valutazioni economiche dovranno essere sempre fatte con riferimento ai listini prezzi di cui al CSA e, pena l'esclusione della domanda, nessun riferimento dovrà essere fatto a quanto contenuto nell'offerta economica.</p>	10

CRITERI/SOTTOCRITERI	Punteggio Massimo
<b>2.2 Ottimizzazione dei Servizi Operativi</b>	<b>60</b> di cui:
<p><b>2.2.1</b> <i>Logiche e modalità operative per l'analisi della situazione attuale e la definizione delle proposte di ottimizzazione dei servizi</i></p> <p>Saranno valutate le modalità con cui si intende procedere all'analisi delle condizioni attuali, alla tipologia di dati ed indicatori che si intende utilizzare per definire le prestazioni esistenti, la scelta degli elementi di <i>benchmark</i> e l'influenza degli stessi sulla scelta delle azioni di miglioramento.</p>	20
<p><b>2.2.2</b> <i>Indice e contenuti del Progetto di ottimizzazione dei servizi</i></p> <p>Sarà valutata la tipologia di azioni che l'Offerente intende proporre per migliorare la prestazione dei servizi ed ottimizzarne la gestione. Sarà inoltre valutata, anche sulla base di esempi concreti, la capacità tecnologica dell'Offerente in relazione alla soluzione di problemi simili in ambiti analoghi.</p>	20
<p><b>2.2.3</b> <i>Modalità di formalizzazione delle prestazioni, dei livelli di servizio e delle proposte di ottimizzazione e confronto rispetto allo stato attuale dei servizi</i></p> <p>Sarà valutata la capacità dell'Offerente di formalizzare in modo efficace le prestazioni dei servizi oggetto degli interventi, individuando indicatori sintetici che consentano di valutare in modo oggettivo ed efficace l'entità dei risultati attesi.</p>	20



CRITERI/SOTTOCRITERI	Punteggio Massimo
<b>2.3 Gestione e Ottimizzazione utenze</b>	<b>60</b> di cui:
<p><b>2.3.1 Logiche e modalità operative per l'analisi attuale delle utenze e dei consumi e l'individuazione di soluzioni di efficientamento</b></p> <p>Saranno valutate le modalità con cui si intende procedere all'analisi delle condizioni attuali, alla tipologia di dati ed indicatori che si intende utilizzare per definire le prestazioni esistenti, la scelta degli elementi di <i>benchmark</i> e l'influenza degli stessi sulla scelta delle azioni di miglioramento.</p>	20
<p><b>2.3.2 Indice e contenuti delle Proposte di efficientamento</b></p> <p>Sarà valutata la tipologia di azioni che l'Offerente intende proporre per migliorare la gestione delle utenze e ridurre la spesa. Sarà inoltre valutata, anche sulla base di esempi concreti, la capacità tecnologica dell'Offerente in relazione alla soluzione di problemi simili in ambiti analoghi.</p>	20
<p><b>2.3.3 Procedure di monitoraggio a seguito dell'implementazione delle Proposte di efficientamento</b></p> <p>Sarà valutata la capacità dell'Offerente di formalizzare in modo efficace e sulla base di rilievi oggettivi i risultati degli interventi di efficientamento. Tale capacità sarà valutata anche in relazione alla soluzione di problemi simili in ambiti analoghi.</p>	20

<b>2.4 Interventi di riqualificazione energetica</b>	<b>80</b> di cui:
<p><b>2.4.1 Metodologia di Analisi Conoscitiva / Diagnosi Energetica, finalizzata alla proposizione di Interventi di Riqualificazione Energetica</b></p> <p>Si valuta la metodologia attraverso la quale si intende attuare l'Analisi Conoscitiva e la Diagnosi Energetica degli edifici oggetto dell'Appalto. Verrà valutato il livello di completezza delle azioni proposte nonché la loro efficacia in relazione allo stato dell'arte tecnologico nel settore.</p>	20
<p><b>2.4.2 Modalità di rilievo e raccolta dei dati</b></p> <p>Verranno valutate le modalità attraverso le quali si intende attuare la raccolta delle informazioni necessarie valutandone la congruenza con la tempistica prevista nel CSA per le varie azioni.</p>	15
<p><b>2.4.3 Modalità di analisi dei dati e scelta dei modelli energetici utilizzati per la determinazione delle prestazioni energetiche dell'edificio e per l'analisi dei consumi</b></p> <p>Verranno valutati i modelli energetici e gli strumenti di supporto scelti sulla base della congruenza con gli obiettivi del CSA. Saranno valutate le ipotesi di base che caratterizzano i modelli utilizzati e il relativo funzionamento, e gli strumenti di supporto utilizzati per l'applicazione dei modelli energetici (es. tipologie di software utilizzati). Per l'indice di prestazione energetica degli edifici, in particolare, si dovranno tenere presenti i requisiti richiesti dal D.Lgs. 115/08 oltre alle Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici (Allegato A al D.M. del 26/06/2009).</p>	10



<p><b>2.4.4 Impegno sugli obiettivi di risparmio energetico</b></p> <p>Verrà valutato l'impegno, espresso in tonnellate equivalenti di petrolio, a realizzare progetti di risparmio energetico utilizzando le risorse messe a disposizione, eventualmente integrate con impegni propri dell'Offerente da recuperare attraverso i risparmi ottenuti.</p> <p>Sarà valutata la congruenza nella definizione delle linee di indirizzo per la riqualificazione energetica dei sistemi edifici/impianti con le risorse a disposizione e la completezza nella descrizione delle principali tipologie di intervento.</p> <p>Sarà valutata la completezza degli scenari ipotizzati (ad es. condizioni climatiche, caratteristiche del parco immobiliare, anno di costruzione, destinazione d'uso, ore di utilizzo, ecc.) ai fini di una significativa valutazione dei risultati ottenibili.</p> <p>I risultati di tali progetti dovranno essere certificati dall'Autorità per l'energia e per il gas ai sensi dei decreti ministeriali del 20/07/2004, così come modificati ed integrati dai decreti ministeriali del 21/12/2007, e della delibera 18 settembre 2003, n. 103 dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas, così come modificata ed integrata dalle deliberazioni 11 dicembre 2004, n. 200 e 31 maggio 2007, n. 123. Sarà pertanto valutata la completezza delle proposte ai fini di tale certificazione sia per quanto riguarda le schede esistenti che per gli interventi per i quali è necessario effettuare una valutazione a consuntivo.</p>	35
---	----

I punteggi massimi previsti per ogni criterio o, ove definito, sottocriterio verranno assegnati secondo cinque giudizi da attribuire alle singole voci oggetto di valutazione; a ognuno di detti giudizi corrisponde l'assegnazione alla singola voce di una percentuale dei punti massimi previsti per la specifica voce. I livelli di giudizio previsti sono:

- OTTIMO;
- PIÙ CHE ADEGUATO;
- ADEGUATO;
- PARZIALMENTE ADEGUATO;
- INADEGUATO.

cui, come detto, corrispondono rispettivamente le seguenti percentuali (%) dei punti da assegnare alle singole voci:

- |                         |       |
|-------------------------|-------|
| - Ottimo                | 100 % |
| - Più che Adeguato      | 80 %  |
| - Adeguato              | 60 %  |
| - Parzialmente adeguato | 40 %  |
| - Inadeguato            | 0%    |

(Es. Voce "xxxx" - punteggio massimo previsto: 10 – se il "Giudizio espresso" è "ottimo", il punteggio attribuito sarà pari a 10; se il "Giudizio espresso" è "più che adeguato", il punteggio attribuito sarà pari a 8, se il "Giudizio espresso" è "adeguato", il punteggio attribuito sarà pari a 6; se il "Giudizio espresso" è "parzialmente adeguato", il punteggio attribuito sarà pari a 4; se il "Giudizio espresso" è "inadeguato", il punteggio attribuito sarà pari a 0).



#### 5.4.2. Valutazione dell'Offerta Economica

Con riferimento al criterio del **"Punteggio economico" (PE)**, il relativo punteggio sarà attribuito sommando i punteggi assegnati alle seguenti componenti:

- A. ribasso percentuale da applicare sugli importi a base di gara dei servizi predefiniti indicati al Capo Secondo del CSA: saranno assegnati fino ad un massimo di **250 punti**;
- B. ribasso percentuale da applicare sui listini e sui prezzi della manodopera indicati al Capo Terzo del CSA: saranno assegnati fino ad un massimo di **150 punti**.

Il punteggio complessivo sarà attribuito attraverso l'applicazione della seguente formula:

$$PE_{Offerta, j} = PEA_j + PEB_j$$

dove:

- $PEA_j$  = sono i punti assegnati ai ribassi sui prezzi unitari e sulle percentuali dei servizi predefiniti;
- $PEB_j$  = sono i punti assegnati ai ribassi sui listini per i materiali ed opere finite e sui costi generali e utile d'impresa per la manodopera.

In ogni caso, i ribassi dovranno essere espressi nella Scheda di compilazione dell'offerta economica (*Modello C* allegato al Disciplinare di Gara).

#### A) Ribassi in percentuale sul totale dei costi per i servizi predefiniti<sup>7</sup>

I **250 punti** massimi attribuibili saranno così suddivisi:

Voci componenti l'offerta per i servizi di Consulenza Tecnico – Gestionale	Punteggio Massimo (25 punti)
A.1. Progettazione e gestione del sistema informativo	5
A.2. Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica	5
A.3. Gestione del Call center	5
A.4. Pronto intervento (reperibilità)	3
A.5. Preventivazione delle attività e gestione degli Ordini di intervento	2
A.6. Programmazione e Pianificazione degli interventi	3
A.7. Monitoraggio degli impianti	2

<sup>7</sup> Le percentuali di ribasso da proporsi sono da intendersi uniche per tutte le voci di costo comprese nel servizio oggetto di offerta, ove non diversamente ed espressamente previsto.



<b>Voci componenti l'offerta per i servizi di Pianificazione ed Ottimizzazione</b>	<b>Punteggio massimo (4 punti)</b>
A.8. Pianificazione triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti	2
A.9. Ottimizzazione dei Servizi Operativi	1
A.10. Gestione e Ottimizzazione utenze (nell'offerta economica deve essere indicato il ribasso percentuale sul premio massimo riconosciuto per l'ottimizzazione dei servizi, $PR_i$ )	1

<b>Voci componenti l'offerta per i servizi di Conduzione e Manutenzione degli Immobili</b>	<b>Punteggio massimo (39 punti)</b>
A.11. Conduzione degli immobili; Manutenzione Programmata, Correttiva e straordinaria a canone dei sottosistemi: Edile/opere murarie; Carpenteria/strutture metalliche; Serramentistica.	39

<b>Voci componenti l'offerta per i servizi di Conduzione e Manutenzione degli Impianti</b>	<b>Punteggio massimo (45 punti)</b>
A.12. Conduzione degli impianti; Manutenzione programmata, correttiva e straordinaria a canone dei sottosistemi: Elettrici; Idrico sanitari; Antincendio; Speciali.	38
A.13. Manutenzione degli Impianti di sollevamento - ascensori e montacarichi	7

<b>Voci componenti l'offerta per i servizi di Climatizzazione</b>	<b>Punteggio massimo (130 punti)</b>
A.14. Servizio riscaldamento impianti a combustibile liquido (gasolio), $CU_{gasolio}$	1
A.15. Servizio riscaldamento impianti a combustibile gassoso e teleriscaldamento, $CU_{gas}$	85
A.16. Conduzione e manutenzione degli impianti frigoriferi di climatizzazione	44

<b>Voci componenti l'offerta per i servizi di Accessori alla Gestione degli Immobili</b>	<b>Punteggio massimo (7 punti)</b>
A.17. Pulizia e Manutenzione aree grigie	4
A.18. Pulizia e Manutenzione aree verdi	3



Il punteggio economico relativo ai ribassi sui servizi per la  $j$ -esima offerta, sarà attribuito tramite la seguente formula:

$$PEA_j = \sum_{i=1}^{18} PEA_i$$

in cui

$$PEA_i = \frac{R_{i,j}}{R_{MAX\ i}} \times P_{MAX\ i}$$

dove:

- $R_{MAX\ i}$  : Ribasso percentuale massimo offerto sull'importo del sottoservizio "i", determinato in sede di gara in seguito all'apertura di tutte le offerte pervenute;
- $P_{MAX\ i}$  : Punteggio massimo attribuibile all'offerta per il sottoservizio "i";
- $R_{i,j}$  : Ribasso percentuale sull'importo del sottoservizio "i" relativo all'offerta "j".

#### **B) Ribasso in percentuale sui listini e sui prezzi della manodopera**

I **150 punti** massimi attribuibili saranno così suddivisi:

Listini di Riferimento e manodopera		Punteggio massimo (150 punti)
B.1	Listino prezzi dei materiali e delle opere edili della C.C.I.A.A. di Roma	30
B.2	Listino prezzi della Regione Lazio	35
B.3	Listino prezzi DEI	40
B.4	Manodopera	45

Il ribasso da effettuarsi sulla manodopera si applica esclusivamente alla maggiorazione del 26,50% (costi generali e utile d'impresa) aggiuntivo al costo della manodopera ufficiale in vigore nella Regione Lazio – in ottemperanza alla contrattazione collettiva di più recente pubblicazione al momento della pubblicazione del Bando o alle disposizioni legislative, regolamentari o amministrative nonché dei prezziari o listini ufficiali vigenti.

Il punteggio economico relativo ai ribassi sui listini per la  $j$ -esima offerta, sarà attribuito tramite la seguente formula:

$$PEB_j = \sum_{i=1}^4 PEB_i$$

in cui

$$PEB_i = \frac{R_{i,j}}{R_{MAX\ i}} \times P_{MAX\ i}$$

dove:





- $R_{MAX\ i}$  : Ribasso percentuale massimo offerto sulla voce  $i$ -esima dei listini prezzi di riferimento e della manodopera, determinato in sede di gara in seguito all'apertura di tutte le offerte pervenute;
- $P_{MAX\ i}$  : Punteggio massimo attribuibile alla voce  $i$ -esima dei listini prezzi di riferimento e della manodopera;
- $R_{i,j}$  : Ribasso percentuale offerto sulla voce  $i$ -esima dei listini prezzi di riferimento e della manodopera relativo all'offerta " $j$ ".



## **CAPO SESTO – VALUTAZIONE E CONTROLLO DEL LIVELLO DI SERVIZIO E PENALI**

### **6.1. LIVELLO DI SERVIZIO**

Per tutte le attività condotte nell'ambito del presente Appalto verrà misurato il livello del servizio erogato attraverso la valutazione di:

- un indicatore globale di prestazione dei servizi erogati *IGP*, che consenta una misura oggettiva del livello qualitativo delle prestazioni effettivamente erogate;
- un indicatore di soddisfazione *IGS*, che misuri il livello di soddisfazione manifestato dagli utenti.

La quantificazione di tali indicatori consentirà la determinazione di un indicatore di Livello del Servizio Effettivo (*LS*) effettivo che dovrà essere puntualmente ed integralmente confrontato con il prefissato Livello di Servizio Obiettivo (*LS<sub>0</sub>*) indicato in fase di gara.

Sarà cura dell'Affidatario elaborare un report che evidenzi gli andamenti e gli scostamenti trimestrali e progressivi del Livello di Servizio effettivo (*LS*) rispetto al Livello di Servizio Obiettivo (*LS<sub>0</sub>*).

Nel periodo di validità del contratto, il Livello di Servizio Obiettivo dovrà tendere a 1 e comunque non dovrà assumere un livello inferiore a 0,75. Il limite inferiore, da intendersi come valore di partenza, verrà verificato nei primi due trimestri di contratto, periodo durante il quale non saranno applicate le penali di cui al paragrafo 6.5. Dopo tale verifica sarà da intendersi definitivamente fissato ed eventuali valori di *LS* inferiori a tale valore limite saranno sanzionati con le penali di cui al paragrafo 6.5.

Qualora nel corso dell'anno si verificassero scostamenti significativi rispetto al livello di servizio obiettivo, saranno applicate penali pecuniarie come meglio specificato nel paragrafo 6.5.

Il livello di servizio effettivo verrà determinato a cura dell'Affidatario mediante una valutazione trimestrale del seguente indicatore:

$$LS = IGP \times IGS$$

con:

*IGP* = Indicatore Globale di Prestazione;

*IGS* = Indicatore Globale di Soddisfazione.

definiti in modo da rappresentare un parametro oggettivo del livello delle prestazioni ed il livello di soddisfazione degli utilizzatori del Servizio. La verifica delle prestazioni è quindi di tipo integrato ed agisce in modo integrato con il sistema delle penali per rendere più efficace il controllo delle prestazioni dell'Appalto.

### **6.2. INDICATORE GLOBALE DI PRESTAZIONE**

Per ognuno dei servizi di cui al Capo Secondo, l'Affidatario dovrà prevedere e calcolare un sistema di rilievo della qualità delle prestazioni fornite valutato sulla base delle seguenti indicazioni fondamentali che potranno eventualmente essere integrate con altre proposte dell'Affidatario in sede di gara.



L'indice verrà valutato secondo un'espressione del tipo:

$$IGP = \sum_{i=1}^n IP_i \times C_i$$

dove:

$IP_i$  = Indicatore di prestazione del servizio  $i$ -esimo (pari a 5 sottoservizi servizi di cui i primi due legati al servizio di consulenza gestionale e gli altri tre legati ai servizi di conduzione e manutenzione, come appresso descritto);

$C_i$  = Peso del servizio  $i$ -esimo;

$n$  = Numero di servizi pari a 5.

I pesi ( $C_i$ ) da attribuire ai singoli servizi sono così determinati:

- sistema informativo: 0,15;
- call center: 0,15;
- conduzione e manutenzione degli immobili: 0,20;
- conduzione e manutenzione degli impianti: 0,20;
- servizio energia: 0,30.

I relativi Indicatori sono illustrati nel seguito.

Per quanto riguarda l'Indicatore relativo al Sistema Informativo  $IP_{SI}$ , questo sarà determinato dall'Affidatario mediante verifiche a campione sul:

- tempo di registrazione nel Sistema Informativo, ovvero tempo intercorrente tra l'esecuzione di una attività (ad esempio apertura di una richiesta di intervento) e il completamento del corrispondente record nel Sistema Informativo, nel quale vengono registrate tutte le informazioni caratterizzanti l'intervento richiesto/effettuato (paragrafo 2.1.1); il tempo di registrazione non dovrà essere superiore ad 1 giorno lavorativo. L'indicatore specifico viene determinato mediante rilevazioni e verifiche campionarie mensili gestite dall'Affidatario ed effettuate in contraddittorio con l'Università Contraente su un campione di record pari al 5% del totale dei record relativi alle attività effettuate nel trimestre di riferimento;
- grado correttezza dei dati relativi ai record di cui sopra. L'indicatore specifico viene determinato mediante rilevazioni e verifiche campionarie mensili gestite dall'Affidatario ed effettuate in contraddittorio con l'Università Contraente sui dati contenuti nel campione di record.

Sulla base di tali indicatori,  $IP_{SI}$  sarà calcolato come segue:

$$IP_{SI} = 1 - \left( 0,4 \times \frac{N_r}{N} + 0,6 \times \frac{M_r}{M} \right)$$

dove:

$N$  = numero esaminato di record registrati (ovvero numero di record costituenti il campione esaminato), relativi ad attività effettuate nel trimestre di riferimento;

$N_r$  = numero di record del campione, registrati in un tempo limite maggiore di quello definito al paragrafo 2.1.1;

$M$  = numero esaminato di dati registrati (ovvero numero di dati costituenti il campione esaminato), relativi ad attività effettuate nel trimestre di riferimento;

$M_r$  = numero di dati del campione non corretti.



Per quanto riguarda il Call Center, fermo restando tutti i requisiti di cui al paragrafo 2.1.2, l'Affidatario dovrà calcolare con cadenza trimestrale un indicatore che misurerà il numero di chiamate in cui è stata data risposta entro 30 secondi in orario di ufficio.

In particolare, l'indicatore di prestazione  $IP_{CC}$  verrà misurato come segue:

$$IP_{CC} = \frac{N_{cr}}{N_c}$$

dove:

$N_{cr}$  = numero di chiamate ricevute nell'arco del trimestre di riferimento a cui è stata data risposta da un operatore entro 30 secondi;

$N_c$  = numero di chiamate ricevute nell'arco del trimestre.

In caso di  $N_c=0$ , si porrà  $IP_{CC}$  pari a 1.

Per quanto riguarda il servizio di conduzione e manutenzione degli immobili le prestazioni verranno valutate con riferimento ad un opportuno indicatore che ne misurerà l'efficacia.

In particolare, l'indicatore di prestazione  $IP_{Imm}$  verrà misurato come segue:

$$IP_{Imm} = 1 - \frac{\sum_{i=1}^n VI_i}{C_t}$$

dove:

$VI_i$  = costo dell'intervento a guasto imprevisto  $i$ -esimo, non inserito nel Programma Operativo degli Interventi, effettuato nell'arco del trimestre (escludendo il valore degli interventi in franchigia). La sommatoria è estesa al numero totale degli interventi imprevisti del trimestre considerato,  $n$ ;

$C_t$  = costo del canone trimestrale dovuto per il servizio di manutenzione programmata degli Immobili e del costo degli interventi autorizzati dal Responsabile del Procedimento (non imputabili all'Affidatario).

Se l'indicatore  $IP_{Imm} < 0$ , lo stesso sarà posto convenzionalmente pari a 0.

Per quanto riguarda il servizio di conduzione e manutenzione degli impianti le prestazioni verranno valutate con riferimento ad un opportuno indicatore che ne misurerà l'efficacia.

In particolare, l'indicatore di prestazione  $IP_{Imp}$  verrà misurato come:

$$IP_{Imp} = 1 - \frac{\sum_{i=1}^n VI_i}{C_t}$$

dove:

$VI_i$  = costo dell'intervento a guasto imprevisto  $i$ -esimo, non inserito nel Programma Operativo degli Interventi, effettuato nell'arco del trimestre (escludendo il valore degli interventi in franchigia). La sommatoria è estesa al numero totale degli interventi imprevisti del trimestre considerato,  $n$ ;

$C_t$  = costo del canone trimestrale dovuto per il servizio di manutenzione programmata degli Impianti e del costo degli interventi autorizzati dal Responsabile del Procedimento (non imputabili all'Affidatario).

Se l'indicatore  $IP_{Imp} < 0$ , lo stesso sarà posto convenzionalmente pari a 0.

Per quanto riguarda il Servizio di Climatizzazione/Servizio Energia le prestazioni verranno valutate con riferimento ad un opportuno indicatore che ne misurerà l'efficacia.

In particolare l'indicatore di prestazione  $IP_{Ene}$  verrà misurato come:

$$IP_{Ene} = 1 - \left\{ 0,5 \cdot \frac{\sum_{i=1}^n VI_i}{C_t} + 0,5 \cdot \frac{\sum_{i=1}^n N_{Tout}}{\sum_{i=1}^n N_T} \right\}$$

dove:

$VI_i$  = costo dell'intervento a guasto imprevisto  $i$ -esimo, non inserito nel Programma Operativo degli Interventi, effettuato nell'arco del trimestre (escludendo il valore degli interventi in franchigia). La sommatoria è estesa ad  $n$  numero totale degli interventi imprevisti del trimestre considerato;

$C_t$  = costo del canone trimestrale dovuto per il servizio di climatizzazione/servizio energia e del costo degli interventi autorizzati dal Responsabile del Procedimento (non imputabili all'Affidatario);

$N_{Tout}$  = Numero di ore in cui le temperature rilevate nei locali di monitoraggio di cui al paragrafo 2.5 è risultato fuori target;

$N_T$  = Numero di ore di erogazione del servizio nel trimestre di riferimento.

Se l'indicatore  $IP_{Ene} < 0$ , lo stesso sarà posto convenzionalmente pari a 0.

### 6.3. INDICATORE GLOBALE DI SODDISFAZIONE

Trimestralmente a cura dell'Affidatario, sotto il controllo del Responsabile del Procedimento, verrà determinato un indicatore di soddisfazione  $IGS$  come:

$$IGS = 1 - A$$

$$A = \left( 1000 \cdot \sum_{i=1}^n \frac{NS_i}{Vol_i} \right)$$

$NS_i$  = numero di reclami/solleciti pervenuti da parte dell'utenza nell'arco del trimestre di riferimento per l'edificio considerato;

$Vol_i$  = il volume totale dell'edificio considerato, in  $m^3$ ;

$n$  = numero complessivo degli edifici considerati;

La sommatoria viene estesa a tutti gli edifici.

Se  $A \geq 1$ , sarà posto convenzionalmente  $A=1$  ( $IGS=0$ ).

### 6.4. CONTROLLO DEGLI INDICATORI

Su base trimestrale, entro e non oltre il 15 del mese successivo a quello oggetto di reportistica, verrà redatto a cura dell'Affidatario un report relativo al Livello di Servizio delle prestazioni erogate, con l'evidenza delle sue componenti ( $IGS$  e  $IGP$ ) e del dettaglio degli Indicatori di Prestazione relativi ad ogni servizio. Tale report dovrà essere controfirmato dal Responsabile del Procedimento ed avrà validità al fine dell'applicazione di eventuali penali.

Ai fini della veridicità dei dati e delle informazioni, il report di cui sopra dovrà essere sottoscritto da un incaricato dell'Affidatario.



L'Affidatario, all'inizio della prestazione del servizio, dovrà indicare i nominativi degli incaricati titolari del detto potere. Deve comunicare altresì il nominativo del responsabile al quale l'Università dovrà rivolgersi per ogni esigenza connessa all'espletamento del servizio.

Il ritardo o la mancata presentazione del report di cui sopra determinerà l'applicazione della penale indicata alla lettera V) del paragrafo 6.6. L'Università, nella persona del Responsabile del Procedimento, potrà richiedere un apposito audit per la verifica delle modalità di calcolo del livello di servizio, dandone preventiva comunicazione all'Affidatario entro le 12 ore antecedenti l'audit.

L'audit sarà seguito da un verbale che dovrà essere controfirmato per accettazione dal Responsabile del Procedimento. Qualora, durante l'audit, l'Affidatario rilevasse nel sistema informativo di monitoraggio eventuali discordanze rispetto a quanto definito al presente Capitolato, lo stesso dovrà intraprendere azioni correttive mirate alla risoluzione delle difformità entro un arco temporale concordato con l'Università. In caso di mancato intervento correttivo, l'Università avrà la facoltà di risolvere il contratto.

In caso di dolo o colpa grave nel calcolo del livello di servizio (e delle sue componenti), l'Università avrà la facoltà di risolvere il contratto.

## **6.5. PENALI RIFERITE ALLA QUALITÀ DEL SERVIZIO**

L'Affidatario ha l'obbligo di organizzare una struttura tale da garantire che ogni intervento programmato o richiesto venga effettuato secondo i tempi e le modalità previste dal presente Capitolato.

La metodologia di verifica del servizio integra il sistema di applicazione delle penali ed il sistema di valutazione della qualità del servizio erogato al fine di rendere più trasparente l'applicazione delle penali stesse.

Il calcolo delle penali si basa sul livello di servizio  $LS$ ; in particolare ogni trimestre verrà calcolato il livello di servizio degli ultimi tre mesi ( $LS_i$ ).

Tale media verrà raffrontata con il Livello di Servizio Obiettivo ( $LS_O$ ) e sulla base degli scostamenti rilevati verrà determinato l'importo delle penali relative al trimestre considerato.

Tale parametro, dopo una taratura/verifica nei primi due trimestri di contratto, periodo durante il quale non saranno applicate le penali, costituirà il riferimento per tutta la durata del servizio.

Si precisa che comunque il Livello di Servizio Obiettivo non dovrà mai essere  $< 0,75$ . La metodologia prevede che l'importo delle penali venga trattenuto sul corrispettivo per attività a canone ed extra-canone trimestrale dovuto e fatturato applicando la seguente formula:

$$Trattenute = P \times \sum_{i=1}^n C_{t,i}$$

dove:

$n$  = numero complessivo dei servizi considerati;

$C_{t,i}$  = corrispettivo a canone e/o extra canone trimestrale dovuto per l' $i$ -esimo servizio;

$P = 0,05$  se  $0,10 \leq \Delta LS < 0,15$ ;

$P = 0,08$  se  $0,15 \leq \Delta LS < 0,20$ ;

$P = 0,10$  se  $0,20 \leq \Delta LS < 0,25$ ;

$P = 0,15$  se  $0,25 \leq \Delta LS < 0,30$ ;

$P = 0,25$  se  $\Delta LS \geq 0,30$ .



con

$$\Delta LS = \left( 1 - \frac{LS_i}{LS_o} \right)$$

calcolata alla seconda cifra decimale, in cui  $LS_i$  è il livello del servizio per l' $i$ -esimo trimestre ed  $LS_o$  è il livello di servizio obiettivo così come definito dall'Affidatario in sede di gara.

Per la quota trattenuta, l'Affidatario dovrà emettere una nota di credito pari all'importo della penale o decrementare la fattura del trimestre in corso di un valore pari all'importo della penale stessa.

L'applicazione di eventuali penali avrà inizio a partire dal secondo trimestre successivo all'inizio della fornitura di prestazioni, periodo entro il quale verrà tarato il livello di servizio obiettivo. A seguito del verificarsi di quattro trimestri consecutivi di applicazione di penali, l'Università avrà il diritto di risolvere il contratto.

## 6.6. PENALI RIFERITE AD EVENTI SPECIFICI

	<b><i>IPOTESI DI INADEMPIMENTO SANZIONATO CON PENALE</i></b>	<b><i>VALORE PENALE</i></b>
A.	Ritardo nell'attivazione del Sistema Informativo.	100 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 2.1.1)
B.	Ritardo nell'attivazione delle principali attività operative del Sistema Informativo.	100 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 2.1.1)
C.	Ritardo nella consegna dell'Anagrafica Tecnica.	500 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 2.1.2)
D.	Ritardo o mancato aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica.	50 € per ogni giorno di ritardo per ogni elaborato grafico non aggiornato rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 2.1.2)
E.	Ritardo nella consegna del report semestrale previsto per l'aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica.	100 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 2.1.2)
F.	Ritardo o mancata attivazione del Call Center.	250 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 2.1.3)
G.	Ritardo nella consegna al Responsabile del Procedimento del preventivo per la redazione di ciascun Ordine di Intervento da parte dell'Università.	100 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 2.1.3)
H.	Ritardo nel sopralluogo nel caso di intervento di emergenza.	100 € per ogni ora di ritardo rispetto all'orario previsto dal Capitolato (paragrafo 2.1.3)
I.	Ritardo nel sopralluogo nel caso di intervento di urgenza	50 € per ogni ora di ritardo rispetto all'orario previsto dal Capitolato (paragrafo 2.1.3)
J.	Ritardo nel caso di intervento in reperibilità.	250 € per ogni ora di ritardo rispetto all'orario previsto dal Capitolato (paragrafo 2.1.4)



K.	Ritardo nella presentazione dell'aggiornamento del Programma Operativo degli Interventi.	250 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 2.1.6)
L.	Ritardo nella consegna al Responsabile del Procedimento del Programma dei Lavori.	50 € per ogni giorno di ritardo rispetto alla scadenza prevista dal Capitolato (paragrafo 2.1.6)
M.	Ritardo nella consegna al Responsabile del Procedimento del Verbale di Controllo sull'esecuzione delle attività pianificate nel Programma dei Lavori.	50 € per ogni giorno di ritardo rispetto alla scadenza prevista dal Capitolato (paragrafo 2.1.6)
N.	Mancata esecuzione degli interventi previsti nel Programma dei Lavori e non riscontrati nel Verbale di Controllo.	50 € al giorno per ogni intervento programmato non eseguito rispetto ai termini previsti nel Programma dei Lavori (paragrafo 2.1.6)
O.	Ritardo o mancata presentazione al Responsabile del Procedimento del Piano Triennale per il miglioramento dei servizi agli immobili e agli impianti.	250 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 2.2.1)
P.	Mancata esecuzione o ritardo nell'installazione dei dispositivi di contabilizzazione del calore (contatermie).	100 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 2.5.3)
Q.	Ritardo nella consegna della Diagnosi Energetica e relativa predisposizione dell'Attestato di certificazione Energetica per gli immobili oggetto dell'Appalto.	250 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 2.5.3)
R.	Ritardo nella consegna dei documenti previsti alla chiusura di ogni esercizio relativo al Servizio Energia.	100 € per ogni giorno di ritardo rispetto alla scadenza prevista dal Capitolato (paragrafo 2.5.4)
S.	Ritardo, mancato inserimento o inserimento errato della fornitura di dati gestionali nel Sistema Informativo.	50 € per ogni giorno di ritardo rispetto alla scadenza prevista dal Capitolato (paragrafo 2.5.5)
T.	Mancato approvvigionamento di combustibili liquidi o gassosi.	1.000 € per ogni giorno di mancato approvvigionamento (paragrafo 2.5.5)
U.	Ritardo nella consegna al Responsabile del Procedimento dei preventivi e delle progettazioni richieste, relative ad interventi sugli immobili e sugli impianti.	100 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 2.6.4)
V.	Ritardo o mancata presentazione al Responsabile del Procedimento del report trimestrale relativo agli Indicatori di Prestazione e di Soddisfazione.	100 € per ogni giorno di ritardo rispetto ai termini previsti dal Capitolato (paragrafo 6.4)





## **CAPO SETTIMO – DISPOSIZIONI PARTICOLARI RIGUARDANTI L'APPALTO**

### **7.1. QUALITÀ E PROVENIENZA DEI MATERIALI**

Per ciò che attiene la qualità e la provenienza dei materiali, il modo di esecuzione di ogni categoria di lavoro e fornitura, nonché l'ordine da tenersi nell'andamento dei lavori, si fa riferimento a quanto contenuto nel presente Capitolato e relativi allegati, alle Prescrizioni contenute nel Capitolato Speciale Tipo per appalti di lavori edili e nei Capitolati Programma per l'appalto degli impianti tecnologici edito/i dal Ministero dei LL.PP., anche se non materialmente allegati.

I servizi e le forniture, dovranno essere eseguiti secondo le condizioni stabilite dalla "Regola d'Arte". In particolare, i materiali occorrenti per l'esecuzione degli interventi oggetto dell'appalto, dovranno essere della migliore qualità in commercio ed essere accettati dal Responsabile del Procedimento e se richiesto campionati senza alcun onere per l'Università.

Di norma essi proverranno da località e case costruttrici che l'Affidatario riterrà di sua convenienza, purché preventivamente notificati e purché i materiali corrispondano ai requisiti prescritti dalle Leggi, Norme o dal Responsabile del Procedimento.

Quando il Responsabile del Procedimento abbia denunziato una qualsiasi provvista come non atta all'impiego, l'Affidatario dovrà sostituirla con altra che corrisponda ai requisiti richiesti e/o alle qualità volute.

I materiali rifiutati dovranno essere sgombrati immediatamente dal cantiere a cura e spesa dell'Affidatario. L'Affidatario resta, comunque, totalmente responsabile della riuscita delle opere, anche per quanto dipenda dai materiali stessi, la cui accettazione non pregiudica in nessun caso i diritti dell'Università in sede di collaudo.

Qualora l'Affidatario, nel proprio interesse o di sua iniziativa, impieghi materiali di dimensioni, consistenza, o qualità superiore a quanto prescritto o con una lavorazione più accurata, ciò non gli darà alcun diritto ad un aumento dei prezzi stabiliti in offerta, pertanto i materiali verranno considerati con le dimensioni, la qualità ed il magistero stabiliti dal contratto.

Qualora, invece, venga ammessa dall'Università, in quanto non pregiudizievole all'idoneità degli interventi oggetto dell'Appalto, qualche carenza nelle dimensioni, nella consistenza o qualità dei materiali, ovvero una minor lavorazione, il Responsabile del Procedimento potrà applicare, in sede di contabilizzazione, una riduzione dei corrispettivi effettuata sulla base dei prezzi di riferimento.

### **7.2. ESECUZIONE DEI SERVIZI E CONDUZIONE DEGLI IMMOBILI E DEGLI IMPIANTI**

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 dell'Università 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.



La presenza sui luoghi del personale di direzione e sorveglianza dell'Università — 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.

L'Università si riserva quindi la più ampia facoltà di indagini e, ove occorra, di provvedere a sanzioni, in qualsiasi momento, anche posteriore alla esecuzione dei lavori e dei servizi. 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 e festivo dell'anno. In casi particolari e di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività dell'Università potrà essere richiesto di eseguire i lavori anche di notte o nei giorni festivi, senza che l'Affidatario possa accampare compensi suppletivi oltre a quelli espressamente previsti.

L'Affidatario dovrà possedere e mantenere attivi e funzionanti un telefono, un telefax, una segreteria telefonica e quanto previsto per i collegamenti con l'Università.

Nell'ambito dell'appalto dei servizi manutentivi, l'esecuzione di opere e di lavori programmati, la cui consistenza e delimitazione è preventivamente definita dai progetti esecutivi, dà luogo alla individuazione di veri e propri «lavori» per la cui conduzione si fa riferimento alla legislazione sui lavori pubblici ed in particolare al Regolamento approvato con D.P.R. 21 Dicembre 1999 n. 554 e al Capitolato Generale approvato con D.M. 19 Aprile 2000 n. 145, oltre che al presente Capitolato.

Per ogni intervento che, a insindacabile giudizio il Responsabile del Procedimento, assume il carattere di «lavori» si dovranno 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, ecc.) nella forma e con gli schemi che saranno definiti tra l'Affidatario e il Responsabile del Procedimento.

Tutta la documentazione dovrà essere elaborata e redatta utilizzando il sistema informatizzato dell'intero servizio. I tempi di esecuzione saranno stabiliti dal Responsabile del Procedimento in contraddittorio con il Responsabile Tecnico o loro delegati.

### **7.3. CAUZIONE E GARANZIE**

#### **7.3.1. Cauzione provvisoria**

Per la cauzione provvisoria si rinvia al disciplinare di gara.

#### **7.3.2. Cauzione definitiva**

All'atto della stipula del contratto l'impresa aggiudicataria dovrà costituire una garanzia fideiussoria ai sensi dell'art. 113 del D.Lgs 163/2006 e s.m.i., per un importo pari al 10% del valore complessivo presunto dell'appalto.

L'Istituto garante dovrà esplicitamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 (quindici) giorni, a semplice richiesta scritta dell'Università, e la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile.



Alla cauzione definitiva rilasciata da Istituti di Credito, compagnie assicuratrici o Intermediari Finanziari autorizzati, deve essere allegata una autodichiarazione accompagnata da una copia di un documento di riconoscimento del sottoscrittore, ovvero, autentica notarile da cui si evinca inequivocabilmente il potere di firma o rappresentanza dell'Agente che sottoscrive la cauzione.

La cauzione garantisce l'esatto adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, fatta salva ogni ulteriore azione per danni superiori al valore della fideiussione.

L'Università ha diritto di rivalersi sulla cauzione per ogni sua ragione di credito nei confronti dell'Impresa in dipendenza del contratto, compreso l'accantonamento di somme per far fronte ad eventuali mancati pagamenti d'oneri retributivi o contributivi per il personale impiegato nell'appalto, salvo restando l'espletamento di ogni altra azione.

Su richiesta dell'Università, l'Impresa è tenuta a reintegrare la cauzione nel caso in cui l'Università stessa abbia dovuto avvalersene, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto, oppure quando la cauzione sia divenuta insufficiente a seguito di eventuali ampliamenti dell'oggetto dell'appalto. Ove l'Impresa non provvedesse a tale adeguamento, l'Università è autorizzata a trattenere il relativo importo sulle rate di pagamento.

L'Università darà l'adesione allo svincolo definitivo e alla restituzione della cauzione all'avente diritto solo ed esclusivamente quando tra l'Università stessa e l'Impresa saranno stati pienamente regolarizzati e liquidati i rapporti di qualsiasi specie e non risulteranno danni imputabili all'Impresa, ai suoi dipendenti o ad eventuali terzi, per il fatto dei quali l'aggiudicataria debba rispondere.

L'Università ha diritto di valersi della cauzione per reintegrarsi dei crediti da questa garantiti, in base a semplice richiesta, senza bisogno di diffida o di procedimento giudiziario.

L'Impresa sarà avvertita con semplice raccomandata A.R.

### **7.3.3. Coperture assicurative**

Nessun compenso è dovuto all'Affidatario per i danni diretti o indiretti che possano subire per cause di forza maggiore — intesa questa nel senso più lato — le opere, gli apprestamenti, le forniture ed ogni pertinenza dei lavori, o nei quali incorrano terzi, loro cose o animali, in occasione o per cause dei lavori, intendendosi che egli abbia tenuto conto dei conseguenti oneri nella presentazione dell'offerta.

L'Affidatario dovrà infatti produrre, prima dell'inizio del servizio, una polizza assicurativa contro tutti i rischi (All-Risk), compreso quello per i sinistri derivanti da errori di progettazione e di esecuzione secondo i seguenti massimali: per ogni sinistro 15.000.000,00 Euro con il limite di 3.000.000,00 Euro per ogni persona lesa ed 11.500.000,00 Euro per danni a cose o animali, e la cui durata e piena validità si estenderanno sino al termine del periodo contrattuale.

Restano a carico dell'Affidatario, oltre agli eventuali scoperti e franchigie di polizza, altresì ed in particolare quelli inerenti a macchine, automezzi, macchinari ed attrezzature di cantiere e quelli di responsabilità civile verso i propri dipendenti, per i quali ultimi l'Affidatario ha l'obbligo di stipulare un'adeguata polizza R.C.O.



Tale ultima polizza dovrà essere contratta prima dell'inizio del servizio, con massimali adeguati all'effettiva consistenza del personale alle dipendenze dell'Affidatario, impiegato nel presente appalto.

Le polizze assicurative dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Università.

Malgrado la concessa autorizzazione l'Università potrà richiedere in qualsiasi momento, durante il corso dei lavori, la modifica delle polizze assicurative, con abolizione in tutto o in parte delle franchigie, qualora si verificasse un numero di sinistri ritenuto, a suo insindacabile giudizio, elevato.

Nel caso in cui l'aggiudicatario dell'Appalto di cui al presente Capitolato sia un raggruppamento di imprese le coperture assicurative dovranno essere presentate con unica polizza, valida ed efficace per tutte le imprese associate.

L'Affidatario si impegna ad ottenere la rinuncia ai diritti di rivalsa nei confronti dell'Università da parte della Società Assicuratrice.

Qualora l'Affidatario non ottemperi alle disposizioni del presente articolo, l'Università si riserva il diritto di contrarre e di tenere in validità le suddette assicurazioni prelevando i relativi importi dalle somme a qualunque titolo dovute all'Affidatario.

#### **7.3.4. Garanzie**

Ferme restando le responsabilità dell'Affidatario, definite dal Codice Civile, i componenti forniti e installati nel corso degli interventi di manutenzione programmata, a guasto di lieve entità o di emergenza, salvo i materiali di consumo, verranno garantiti per la durata di 24 (ventiquattro) mesi a partire dalla data di installazione, quale risulterà dagli appositi registri di intervento.

Per tale periodo, l'Affidatario risponderà, all'occorrenza, dei difetti provvedendo alle necessarie sostituzioni e/o riparazioni senza onere per l'Università, con l'eccezione di guasti prodotti dal cattivo o improprio uso e, comunque, causati da personale dell'Università o da terzi.

#### **7.4. SUBAPPALTI**

È escluso il subappalto per le prestazioni di conduzione e manutenzione programmata degli immobili e degli impianti. È ammesso invece il subappalto per i lavori impiantistici, opere murarie e di manutenzione correttiva e straordinaria nei limiti e con le modalità previste dall'art. 118 del D.Lgs. 163/06. Il subappalto deve essere espressamente dichiarato in sede di offerta.

In particolare si precisa che i subappalti dovranno essere autorizzati dall'Università e che la stessa corrisponderà all'Affidatario tutti i compensi spettanti ai subappaltatori.

In caso di subappalto regolarmente autorizzato, l'Università rimane comunque estranea ai rapporti intercorrenti tra l'impresa subappaltatrice e l'Affidatario, il quale rimarrà unico e diretto responsabile della qualità e corretta esecuzione dei lavori nonché del rispetto dei programmi. Il periodo comunque necessario per l'ottenimento dell'autorizzazione al sub-affidamento non potrà in alcun modo essere preso in considerazione quale motivo di protrazione o sospensione del termine stabilito per l'inizio e l'ultimazione dei servizi, né potrà essere addotto a fondamento di alcuna richiesta o pretesa d'indennizzi, risarcimenti o maggior compensi di sorta.



Considerata la delicatezza e la specificità dei luoghi dove debbono prestarsi taluni servizi, le persone o imprese subappaltatrici sono comunque soggette al gradimento dell'Università, che pure si riserva il diritto di identificare, per particolari locali o settori di intervento, i soggetti più idonei allo svolgimento di particolari lavorazioni.

Come pure, nel caso di impianti tecnologici particolarmente avanzati o sofisticati, o comunque specializzati, l'Università stessa si riserva il diritto di pretendere che la loro manutenzione, riparazione o modifica venga effettuata, in regime di subappalto, da parte della stessa ditta costruttrice o installatrice. In tal caso resta comunque a carico dell'Affidatario la responsabilità della buona esecuzione degli interventi.

L'impresa aggiudicataria sarà obbligata a far fronte, in modo autonomo, a tutte le incombenze derivanti dalle attività oggetto dell'appalto. Il contratto non potrà essere ceduto a terzi, pena la nullità dello stesso.

L'impresa aggiudicataria o la mandataria, in caso di A.T.I., sarà ritenuta responsabile, nei confronti dell'Università, anche per le attività svolte da ditte subappaltatrici.

Per l'autorizzazione al subappalto sarà ritenuto elemento indispensabile l'esistenza del piano di sicurezza e coordinamento ai sensi del D.Lgs. 81/08, predisposto con l'inserimento delle metodiche e disposizioni di sicurezza previste per i vari subappaltatori.

L'eventuale richiesta motivata, per il subappalto di lavori inerenti al presente appalto, dovrà essere formulata descrivendo con precisione l'oggetto dell'affidamento ed il relativo importo, allegando la documentazione prevista dalla legislazione vigente.

L'Università pagherà direttamente ed esclusivamente l'Affidatario, ai sensi dell'art. 118 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i.; l'Impresa aggiudicataria dovrà, pertanto, trasmettere, entro 20 (venti) giorni dalla data di ciascun pagamento effettuato al subAffidatario, copia delle fatture quietanzate, relative ai pagamenti, con l'indicazione delle ritenute di garanzia effettuate.

L'affidamento non autorizzato dei lavori in subappalto costituisce motivo per la risoluzione del contratto, nonché per il risarcimento di tutti i danni, che potranno derivare all'Università per la ritardata esecuzione dei lavori e/o per l'eventuale maggior costo delle opere, rispetto a quello che si sarebbe verificato senza la risoluzione del contratto.

## **7.5. INIZIO DEL SERVIZIO – SOSPENSIONI– RICONSEGNA DEGLI IMMOBILI E DEGLI IMPIANTI**

### **7.5.1. Inizio del servizio**

A seguito dell'aggiudicazione del presente appalto, l'Università comunicherà alla ditta aggiudicataria l'avvenuta aggiudicazione invitandola altresì alla stipula del relativo contratto.

Se la ditta aggiudicataria non stipulerà il contratto nel termine previsto si procederà alla revoca dell'aggiudicazione con possibilità di interpellare la II classificata.

Dopo la stipula del contratto l'Università indicherà, per iscritto, alla ditta aggiudicataria, il giorno, l'ora e il luogo in cui dovrà trovarsi per ricevere in consegna gli immobili e gli impianti esistenti da condurre e curare in manutenzione.

Sarà redatto un verbale di consegna che verrà firmato dai rappresentanti a ciò autorizzati.



Il termine per la consegna non dovrà in nessun caso superare i sessanta giorni dalla data di stipula del contratto.

Qualora la ditta o il suo rappresentante non siano presenti nel giorno stabilito per la consegna verrà loro assegnato dal Responsabile del Procedimento un termine perentorio non superiore a giorni quindici, trascorso il quale inutilmente, l'Università ha diritto di risolvere il contratto e trattenere la cauzione definitiva.

Qualora ricorrano gli estremi d'urgenza e di necessità, l'Università potrà procedere alla consegna del servizio in via di urgenza e sotto le riserve di legge ai sensi dell'art.337 della Legge 20.03.1865 n.2248 e la ditta non potrà opporsi.

Nel verbale di consegna del servizio sarà indicata la quantità e il tipo di combustibili giacenti nei serbatoi.

L'importo di tali combustibili, valutato al prezzo della giornata così come risulta dalla C.C.I.A.A. di Roma, sarà trattenuto sul primo certificato di pagamento disposto a favore dell'Affidatario.

Nel verbale di consegna dovranno essere indicati gli impianti in consegna e il loro stato di consistenza e di conservazione.

Prima della stipula del contratto e prima del verbale di consegna e successivamente all'aggiudicazione definitiva, con lo scopo di consentire una adeguata conoscenza di tutti gli immobili e gli impianti presenti nell'ambito dell'Università degli Studi di Roma "Tor Vergata" e delle problematiche ad essi annessi, la Ditta aggiudicataria dovrà garantire un periodo di affiancamento non inferiore a 60 giorni naturali e consecutivi (Comunicato dall'Università) con la Ditta appaltatrice uscente. Durante tale periodo la Ditta aggiudicataria dovrà garantire la presenza del Responsabile tecnico della struttura organizzativa per l'esecuzione dell'appalto e di addetti alle operazioni di gestione e manutenzione degli impianti, in sovrapposizione alla Ditta appaltatrice uscente, che resterà responsabile della gestione, manutenzione e assistenza tecnica agli impianti oggetto dell'appalto fino al termine del proprio contratto.

Gli oneri e le spese, connesse con il periodo di affiancamento, sono a carico della Ditta aggiudicataria.

Con l'inizio del servizio, l'Affidatario assumerà immediatamente tutte le obbligazioni derivanti dal contratto.

In caso contrario, l'Università ha facoltà di procedere alla risoluzione del contratto e conseguentemente alla escussione della cauzione definitiva, salvo il diritto di far valere ogni ragione o compenso per danni subiti.

### **7.5.2. Sospensioni**

Nel corso dei Lavori, qualora si verificassero cause di forza maggiore o altre circostanze speciali che impediscano temporaneamente l'utile progresso dei lavori a regola d'arte, così come stabilito anche dall'art. 24 del vigente Capitolato Generale per gli appalti delle opere di competenza del Ministero dei LL.PP., l'Università potrà disporre la sospensione dei lavori, limitatamente alla durata consentita, fino alla data in cui saranno cessate le ragioni che hanno determinato la sospensione stessa.

L'Affidatario non avrà diritto ad alcun maggiore compenso o indennizzo per i giorni in cui i lavori sono rimasti sospesi.



Non saranno riconosciute all'Affidatario procrastinazioni del termine di ultimazione dei lavori dei singoli cantieri per effetto di sospensioni dei medesimi che non siano state disposte e verbalizzate ai sensi dell'art. 24 del Capitolato Generale approvato con D.M. LL.PP 19 Aprile 2000 n. 145.

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

Il Responsabile del Procedimento ha inoltre la facoltà insindacabile di sospendere, in qualsiasi momento, una parte od anche tutti i lavori ed i servizi 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 dei lavori e dei servizi ed alle modalità con le quali verranno eseguiti gli stessi.

### **7.5.3. Riconsegna degli immobili e degli impianti tecnologici**

Al termine dell'appalto verrà redatto il relativo Verbale di Riconsegna e si procederà alla riconsegna degli immobili e degli impianti.

Tale verbale di ultimazione deve indicare lo stato degli impianti ed il rendimento di combustione delle varie centrali termiche, la completezza degli adeguamenti in ordine delle pratiche ASL, ISPESL e libretti di centrale, le quantità e il tipo di combustibili giacenti che saranno liquidati all'impresa con le stesse modalità indicate al paragrafo 7.5.1.

Entro il termine di riconsegna degli impianti l'Affidatario dovrà:

- a) consegnare i registri previsti per le attività di manutenzione programmata e straordinaria di limitata entità;
- b) segnalare la data di effettiva ultimazione lavori di opere in corso e richieste dall'Università;
- c) consegnare le centrali termiche ed i registri di conduzione e manutenzione ("Giornale dei Lavori"), oltre che la dichiarazione di giacenza del combustibile presente nei serbatoi, redatta in contraddittorio con il Responsabile del Procedimento.

## **7.6. ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'AFFIDATARIO**

L'Affidatario è obbligato ad adottare, nell'esecuzione di tutte le attività, ogni procedimento ed ogni cautela necessari a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone addette e dei terzi, nonché ad evitare qualsiasi danno agli impianti, a beni pubblici o privati.

L'Affidatario assume, con la presentazione dell'offerta e l'aggiudicazione dell'appalto, la piena ed incondizionata responsabilità tecnica del servizio manutentivo, restando l'unico responsabile nei confronti dell'Università.

Incombe quindi sull'Affidatario, salvo ove diversamente ed esplicitamente previsto dal Capitolato, l'onere di provvedere a sue cure e spese alla progettazione, secondo il dettaglio che sarà richiesto dal Responsabile del Procedimento e che risulterà comunque necessario per l'esecuzione degli interventi a regola d'arte e perfettamente funzionali. Nella redazione della progettazione di cui sopra, della quale si assume la piena ed incondizionata responsabilità, l'Affidatario dovrà uniformarsi a quanto previsto in materia dalla normativa vigente.





È altresì a carico dell'Affidatario, perché da ritenersi compensato nel corrispettivo del contratto d'appalto e perciò senza titolo a compensi particolari, provvedere, di propria iniziativa o su richiesta del Responsabile del Procedimento 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.

L'Affidatario provvederà all'esecuzione dei servizi con 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 destinazione degli ambienti (prevalentemente didattica e ricerca) in cui dovrà eseguirsi il contratto, il personale dovrà essere di sicura affidabilità. In ogni caso il personale che non ricevesse il gradimento da parte dell'Università, o a cui lo stesso fosse revocato, non potrà essere impiegato per l'esecuzione del contratto.

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 preventivamente comunicato al Responsabile del Procedimento dell'Università.

L'Affidatario sarà responsabile della disciplina del personale, della corretta esecuzione dei servizi, e di ogni altra attività connessa alle prestazioni dell'appalto, adeguandosi prontamente ad ogni disposizione impartita dal Responsabile del Procedimento o suo delegato, quest'ultimo avrà piena facoltà di ottenere l'immediato allontanamento dei Tecnici e di qualsiasi altro addetto senza l'obbligo di fornire motivazione.

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

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

Nel caso in cui aggiudicatario risulti un'Associazione Temporanea d'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 l'Università riconoscerà nei rapporti con l'Affidatario, soltanto questo rappresentante.

L'Università 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.

L'Università 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 lavori e dei servizi, responsabilità che ricade unicamente sull'Affidatario.

L'Università è espressamente dichiarata estranea da ogni rapporto comunque nascente con terzi in dipendenza della realizzazione delle prestazioni (lavori, forniture, danni, ecc.).





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 rispettare e far rispettare da tutto il personale proprio o di eventuali subappaltatori autorizzati le disposizioni di cui al D.Lgs n. 81/08, L. 123/07 e di ogni altra norma analoga in vigore che sia emanata prima della scadenza contrattuale.

Di qualsiasi infortunio verificatosi nell'espletamento dei servizi dovrà essere data immediata comunicazione al Responsabile del Procedimento e al Responsabile del Servizio Prevenzione e Sicurezza sul lavoro dell'Università.

L'Affidatario rimane altresì obbligato a sollevare e tenere indenne l'Università da tutte le controversie che dovessero, comunque, insorgere per la proposta e l'impiego di metodi, dispositivi, materiali, sistemi, hardware, software ecc. coperti da brevetto; resta inteso altresì che i diritti e le eventuali indennità per l'uso di tali metodi e/o licenze, dispositivi e materiali si intendono compresi nei prezzi di contratto.

L'Affidatario rimane altresì obbligato a sollevare e tenere indenne l'Università da tutte le controversie in materia di lavoro e sicurezza sul lavoro, che dovessero insorgere con il personale impiegato a qualunque titolo nell'esecuzione dei servizi e lavori oggetto del presente capitolato.

Sono inoltre a totale carico dell'Affidatario i seguenti oneri oltre a quelli indicati nel Capitolato Generale dello Stato:

1. Consegna al Responsabile del Procedimento, ad ultimazione degli interventi che lo necessitano, della Dichiarazione di Conformità, completa degli allegati obbligatori secondo i disposti della Legge 5 marzo 1990 n. 46 e relativo decreto di attuazione, oltre a copia di tutta la documentazione tecnica particolareggiata di eventuali macchine ed apparecchiature nuove, manuali d'uso e manutenzione e le istruzioni per la conduzione degli impianti. La consegna dei documenti dovrà essere sempre in copia su carta e su supporto magnetico, utilizzando software compatibili con quelli in uso dall'Università.
2. La predisposizione delle documentazioni e la cura delle pratiche per le autorizzazioni, dei permessi per l'occupazione temporanea di suolo pubblico, passi carrabili e simili, nonché di ogni altra certificazione prescritta dalle leggi o diverse normative, inerente agli impianti o conseguite all'attività svolta. In particolare, la denuncia degli impianti di messa a terra e di captazione delle scariche atmosferiche e ogni altra denuncia o certificazione cui l'Università sia tenuta per i propri impianti, (VV.F.; Comune; ENEL; ACEA, ecc..)
3. L'organizzazione e la disponibilità di mezzi d'opera adeguati all'esecuzione dei lavori, ubicati in baracche o contenitori mobili collocati all'interno dell'area di pertinenza, nell'ambito degli spazi messi a disposizione dall'Università. Essi comprenderanno banchi di lavoro, utensili, ponteggi mobili e scale di vario tipo ed altezze, filettatrici, piegatubi, strumentazione diagnostica e di controllo, attrezzature per saldatura elettrica e ossiacetilenica, attrezzature per la segnaletica, ecc. Il tutto conforme alle leggi e normative di sicurezza.
4. La presenza continuativa giornaliera in cantiere, secondo le necessità, di tecnici e operatori delle varie specializzazioni richieste, per i periodi necessari ad assicurare l'esecuzione degli interventi oggetto, dell'appalto.



5. La fornitura di tutto il personale esecutivo idoneo, nonché degli attrezzi e strumenti necessari per rilievi, tracciamenti, misurazioni e disegni relativi alle operazioni di consegna, verifica, contabilità e collaudo dei lavori straordinari.
6. La segnalazione giornaliera, inderogabile, entro e non oltre le ore 14.00 (quattordici), nei giorni feriali lavorativi ed entro le ore 12.00 (dodici) del primo giorno lavorativo susseguente i giorni festivi, nei quali sono stati eseguiti interventi, mediante il "Registro giornaliero dei lavori di manutenzione programmata, a guasto di lieve entità e straordinaria" indicando il personale presente in sito ed impegnato nelle attività oggetto dell'appalto, con nominativo, qualifiche, tipo e luogo dei lavori. La segnalazione, dovrà pervenire al Responsabile del Procedimento tramite comunicazione scritta inviata a mezzo fax o sistema informatico equivalente.
7. La consegna settimanale del "Registro dei Lavori" per tipologia di intervento e gruppo di edifici.
8. La consegna mensile delle "Tabelle frequenza di intervento manutenzione programmata impianti elettrici e meccanici".
9. La dotazione, al personale dell'Affidatario, di un cartellino di riconoscimento, contenente il logo della ditta di appartenenza, il proprio nominativo e corredato di fotografia. Ciascun cartellino dovrà essere validato dall'Università e firmato per autorizzazione al fine di evitare eventuali duplicazioni.
10. L'apertura di uffici, dotati di linee telefoniche e linee fax, presso i quali dovrà essere mantenuta copia della documentazione tecnica degli impianti, i programmi operativi e i libri previsti per il controllo dei lavori. Inoltre l'Affidatario metterà a disposizione la modulistica ed i registri necessari per la conduzione e controllo dei lavori.
11. La realizzazione di un magazzino ricambi, nell'area indicata dall'Università, adeguato alla manutenzione a guasto e straordinaria di limitata entità. Le scorte dovranno garantire l'esecuzione degli interventi nei tempi tecnici relativi.
12. Il recupero, nel caso di modifiche o interventi straordinari, dei materiali ancora riutilizzabili, che verranno opportunamente identificati, prima della loro messa in conservazione in luoghi indicati dall'Università, registrandoli successivamente in apposito registro.
13. L'accertamento dell'ubicazione delle utenze pubbliche e private, in soprassuolo e in sottosuolo, richieste dal Responsabile del Procedimento, o dalla necessità degli interventi, con l'appropriato allontanamento e smaltimento dei materiali nocivi in conformità alle normative vigenti.
14. Le opere provvisorie, di protezione o di segnaletica necessarie per l'esecuzione di lavori.
15. La deviazione provvisoria di condotte, tubazioni, ecc., nonché il mantenimento degli accessi alle proprietà private, in occasione degli interventi oggetto dell'appalto.
16. Lo smaltimento di acque la cui presenza potesse verificarsi per infiltrazioni, perdite da condotti esistenti, scarichi accidentali, piogge o nell'esecuzione dei lavori oggetto dell'appalto.



17. La rimozione provvisoria di materiali, attrezzature e arredi che sia necessaria per l'esecuzione dei lavori oggetto dell'appalto, la loro temporanea custodia in luoghi chiusi all'interno degli edifici e la successiva ricollocazione nei locali dopo gli interventi.
18. La fornitura e posa in opera di ogni tipo di materiale necessario per i lavori, anche accessori o per opere provvisori.
19. Ogni tipo di movimentazione, carico, scarico o trasporto, all'interno ed all'esterno dei fabbricati relativo alla realizzazione degli interventi.
20. La pulizia dei locali immediatamente dopo l'esecuzione degli interventi ed il relativo sgombero di materiali di rifiuto o di recupero inutilizzabili (imballaggi, filtri, sfridi di lavorazione, ecc.), compreso il trasporto e smaltimento, a propria cura e spesa.
21. La buona conservazione e la perfetta custodia dei materiali, forniture ed opere fino al collaudo.
22. La riprogrammazione, secondo le indicazioni dell'Università, prima dell'inizio della gestione, dei recapiti telefonici degli attuali combinatori telefonici asserviti agli impianti di rivelazione fumi e fughe gas.
23. La riparazione dei danni, che per cause dipendenti dalla sua negligenza fossero apportati ai materiali, impianti e manufatti esistenti e/o di nuova fornitura ed installazione.
24. La consegna di documentazione fotografica, eseguita nel corso degli interventi, nei vari periodi dell'appalto, nel numero e dimensioni variabili, che saranno di volta in volta indicati dal Responsabile del Procedimento, con un formato minimo 10x15.
25. L'assicurazione per danni involontariamente arrecati a terzi, al personale universitario o della Direzione Tecnica, a loro cose mobili od immobili ed animali o dipendenti da fatti accidentali verificatisi durante l'esecuzione dei lavori, o da eventi originatisi, o situazioni poste in essere, nel luogo dei lavori, in particolare per quanto attiene la stabilità degli edifici e dei manufatti circostanti l'area dei lavori eseguiti da proprio personale o sotto propria responsabilità.
26. Ogni lavoro, prestazione, fornitura o opera necessaria all'esecuzione di collaudi, quando richiesti, con esclusione delle prestazioni professionali dei collaudatori eventualmente nominati dall'Università.
27. L'Affidatario dovrà individuare concordemente con il Responsabile del Procedimento una sede operativa e per ogni Edificio dovrà individuare una sede operativa presso la quale l'Affidatario terrà tutti i contatti tecnici ed organizzativi inerenti i servizi appaltati.
28. È fatto obbligo all'Affidatario di indicare il recapito postale e di precisare le modalità con le quali desidera che l'Università effettui i pagamenti, indicando le persone eventualmente delegate alla riscossione delle somme dovute. La cessazione o la decadenza dell'incarico delle persone eventualmente delegate, qualunque ne sia la causa, deve essere tempestivamente notificata all'Università. In difetto di tale notizia, l'Università non assume alcuna responsabilità per i pagamenti eventualmente eseguiti a persona non più autorizzata a riscuotere.



### **Disposizioni legislative di riferimento**

Le attività oggetto del presente appalto sono disciplinate dalla normativa, sia statale che regionale, vigente in materia che deve intendersi integralmente richiamata ai fini del presente Capitolato. Inoltre, in via graduale, le attività oggetto del presente appalto sono disciplinate dalle norme regolamentari di emanazione locale inerenti alle attività medesime, che si intendono anch'esse integralmente richiamate ai fini del presente Capitolato.

In particolare, l'Affidatario dovrà eseguire le attività oggetto del presente appalto nella piena osservanza di leggi e regolamenti anche locali vigenti in materia di:

- gestione dei servizi affidati;
- sicurezza degli impianti di qualsiasi tipo;
- smaltimento dei rifiuti speciali;
- prevenzione incendi;
- sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- assunzioni obbligatorie e patti sindacali,
- tutela delle acque e trattamento delle acque reflue;
- prevenzione in materia di legionellosi;
- circolazione stradale, tutela e conservazione del suolo pubblico;
- prevenzione della criminalità mafiosa;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- progettazione ed esecuzione di opere in muratura, ferro e cemento armato;
- esecuzione di opere per lo Stato;
- collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
- sicurezza cantieri;
- D.I.A. e permesso di realizzare opere da parte del Comune e da parte di Enti preposti
- alla tutela di vincoli di qualsiasi natura;
- norme di sicurezza negli impieghi degli oli minerali.

### **7.7. DOCUMENTI CHE FANNO PARTE DEL CONTRATTO**

Fanno parte integrante del contratto di appalto:

1. Il Capitolato Speciale d'Appalto e n.5 allegati;
2. L'offerta Tecnico-Economica della Ditta risultata aggiudicataria;
3. Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenza (D.U.V.R.I.).

### **7.8. OSSERVANZA DI LEGGI, DECRETI E REGOLAMENTI – OSSERVANZA DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE E RETRIBUTIVE RISULTANTI DAI CONTRATTI COLLETTIVI DI LAVORO**

1 - L'Affidatario ha l'obbligo di osservare, oltre alle norme contenute nei documenti facenti parte del contratto, ogni altra Legge, Decreto, Regolamento Regionale e Comunale vigente o che siano emanati in corso d'opera e che abbiano applicabilità con l'oggetto dell'appalto.

In particolare, l'Affidatario ha l'obbligo di:

- a) Predisporre, prima dell'inizio dei lavori il piano delle misure per la sicurezza fisica dei lavoratori (D.Lgs. 81/08 e sue modifiche e integrazioni);



- b) Applicare integralmente tutte le disposizioni normative e retributive contenute nel Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per gli operai dipendenti delle aziende metalmeccaniche e negli accordi locali integrativi dello stesso, in vigore per il tempo e nella località in cui si svolgono i lavori;
- c) Applicare altresì il contratto e gli accordi medesimi anche dopo la scadenza e fino alla loro sostituzione e se cooperative, anche nei rapporti con i soci.

I suddetti obblighi vincolano l'Affidatario anche se non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse ed indipendentemente dalla natura industriale o artigiana, dalla struttura e dimensioni della ditta stessa e da ogni altra sua qualificazione giuridica, economica e sindacale. Nel caso fosse riscontrata l'inosservanza di quanto sopra indicato, l'Università si riserva di adottare, in accordo con le OO.SS., tutti i provvedimenti che saranno ritenuti necessari.

- d) Per quanto concerne la disciplina della somministrazione di lavoro e di mere forme di intermediazione e interposizione nelle prestazioni di lavoro si fa capo alla nuova normativa in materia di occupazione e mercato del lavoro di cui al D.Lgs. 10.9.2003 n. 276 e s.m.i., con particolare riferimento al Titolo 11 Capo I, al Titolo III e agli artt. 84 e 86.

Non sono in ogni caso considerate subappalto le commesse date dall'Affidatario ad altre Ditte per la fornitura di materiali, noli e trasporti che si eseguono a mezzo di imprese specializzate, se non rientranti nelle ipotesi di cui al comma 11 dell'art. 118 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i..

2 - In caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente articolo, ed accertata dall'Università o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, l'Università comunicherà all'Affidatario e se del caso all'ispettorato del Lavoro, la inadempienza accertata e procederà ad una detrazione del 20% (venti per cento) sui pagamenti trimestrali.

Il pagamento delle somme accantonate non sarà effettuato all'Affidatario sino a quando dall'Ispettorato del Lavoro non sia accertato che gli obblighi predetti siano stati integralmente adempiuti; per tali sospensioni o ritardi di pagamento la ditta non può opporre eccezioni all'Università, né richiedere risarcimento danni o altri interessi.

## **7.9. RESPONSABILITÀ DELL'AFFIDATARIO CIRCA L'ESECUZIONE DELLE OPERE**

L'Affidatario è responsabile dei danni derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di Leggi e di Prescrizioni impartite dall'Università, arrecati, per fatto proprio o dei propri dipendenti o di persone da esso chiamate per qualsiasi motivo in luogo, arrecati sia al personale proprio o di altre Ditte od a terzi comunque presenti, sia a cose proprie o di altre Ditte o comunque pertinenti agli edifici ed ai loro impianti, attrezzature ed arredi. La suddetta responsabilità solleva l'Università ed il suo personale preposto alla Direzione, assistenza e vigilanza Lavori da ogni responsabilità e conseguenza civile e penale.

L'Università si riserva, l'azione di rivalsa nei confronti dell'Affidatario qualora fosse chiamata, da terzi, a rispondere per danni derivanti dall'esecuzione dei servizi e lavori oggetto d'appalto.

La responsabilità dell'Affidatario si estende ai danni, a persone e cose, che derivassero da errori od inadeguatezza nell'esecuzione dei lavori ed a quelli che potrebbero verificarsi per la mancata predisposizione dei mezzi di prevenzione o per il mancato tempestivo intervento nei casi di emergenza.



A prescindere da eventuali conseguenze penali e dalla eventuale risoluzione del contratto, l'Affidatario è tenuto al risarcimento di tutti i danni di cui sopra.

Qualora per la riparazione dei danni in questione si rendessero necessarie opere complementari, anche tali opere ed i materiali occorrenti saranno a carico dell'Affidatario e così pure il risarcimento dei danni eventuali provocati nell'esecuzione delle opere in questione.

In caso di inosservanza anche parziale da parte dell'Affidatario delle Leggi e disposizioni in materia di opere Pubbliche o delle prescrizioni dettate dal presente Capitolato d'Appalto, l'Università provvederà a contestare la mancata esecuzione per iscritto, assegnando all'Affidatario un termine perentorio, entro il quale l'inadempimento dovrà essere sanato.

Tutte le spese derivanti all'Università, dai suddetti inadempimenti, saranno addebitate all'Affidatario. Gli eventuali maggiori costi delle opere e dei servizi eseguite in difformità alle prescrizioni contrattuali o comunque impartite, non saranno tenute in considerazione agli effetti della contabilizzazione.

L'Affidatario non potrà mai opporre, ad esonero o attenuazione delle proprie responsabilità, la presenza nel cantiere del personale di direzione e di sorveglianza dell'Università, nonché l'approvazione di disegni e di calcoli.

L'Affidatario sarà l'unico responsabile per tutte le incombenze del servizio e della direzione e sorveglianza delle maestranze e della materiale esecuzione, manutenzione e funzionamento delle opere provvisorie e di opere di qualunque genere con assoluto sollievo dell'Università da qualsiasi responsabilità a riguardo.

Resta inteso che l'accettazione da parte dell'Università delle proposte di gestione e/o manutenzione non esonererà in alcun modo l'Affidatario dalla sua responsabilità fino al termine del periodo di garanzia per qualunque inconveniente avvenga nelle prestazioni, lavori e forniture eseguite, e per causa di questi, alle strutture, arredi, strumentazioni, apparecchiature e comunque all'attività universitaria.

## **7.10. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA E SALUTE DEI LAVORATORI**

L'Affidatario ha l'obbligo di mettere a disposizione risorse, mezzi e personale adeguatamente organizzati al fine di garantire la tutela della salute e la sicurezza dei lavoratori impiegati a svolgere l'opera e di quelli dell'Università.

Egli dovrà prevalutare i rischi ed individuare le misure di protezione in relazione all'opera da eseguire, detta valutazione dovrà avere per oggetto il censimento dei rischi, l'esame degli stessi, la definizione delle relative misure di sicurezza, l'organizzazione del lavoro e la disponibilità di macchine ed attrezzature previste per la realizzazione dell'opera.

Le macchine e gli impianti devono ovviamente essere corredati della dovuta documentazione inerente la loro conformità alle norme di sicurezza (es. libretti ponteggi, omologazione degli apparecchi di sollevamento, marchio CE delle attrezzature, ecc.).

L'Affidatario, prima dell'inizio dei lavori e servizi che lo dovessero richiedere dovrà predisporre il "Piano di Sicurezza" in conformità alla normativa vigente.

Inoltre, durante il corso dei lavori/servizi dovrà collaborare nel coordinamento e nell'attuazione degli interventi di protezione e prevenzione nelle aree di lavoro in cui sono impegnate una o più



Imprese appaltatrici e lavoratori dell'Università, al fine di evitare che l'attività di una, esponga a pericolo l'incolumità dei dipendenti delle altre.

L'Affidatario dovrà assicurare la cooperazione e la collaborazione non solo nella realizzazione dei lavori, ma anche nella prevenzione dei rischi sul lavoro: ai datori di lavoro viene chiesto di informarsi reciprocamente sull'andamento della situazione dal punto di vista della sicurezza e della salute dei lavoratori e di intervenire per eliminare quei rischi dovuti alle interferenze fra i lavori di diverse Imprese e all'uso comune delle attrezzature, ed adoperarsi per l'attuazione del coordinamento degli interventi di prevenzione e protezione.

Nel caso in cui le attività vengano eseguite all'interno dei luoghi di lavoro, già utilizzati dall'Università e/o in strutture nelle quali operano i lavoratori di quest'ultima e nelle quali le attività didattiche e di ricerca non possono essere interrotte, l'Università, "informerà l'Affidatario degli eventuali rischi presenti negli ambienti di lavoro, della presenza o assenza del proprio personale e sull'utilizzo di proprie attrezzature e servizi durante l'esecuzione dei lavori".

L'Affidatario, a seguito del programma di lavoro e del piano di sicurezza, dovrà determinare le opportune regole di comportamento e di programmazione degli interventi di prevenzione, nonché vigilare affinché le attività vengano eseguite in sicurezza. Il ripetersi di gravi e ripetute violazioni del piano di sicurezza da parte dell'Affidatario, oltre alla formale costituzione in mora dell'interessato, costituiscono causa di risoluzione del contratto.

L'Affidatario dovrà inoltre, provvedere a che anche le Imprese subappaltatrici predispongano, come sopra specificato, i piani di sicurezza inerenti le opere di cui l'Università ha autorizzato il subappalto, se le stesse non sono già previste nel piano di sicurezza predisposto per l'esecuzione dei lavori principali, ed ha l'onere di coordinare ed organizzare nella "sicurezza" tutte le attività previste in appalto.

Qualora gli interventi ordinati fossero di natura tale da richiedere la formulazione di un piano di sicurezza e coordinamento, o più in generale un coordinamento fra squadre diverse, o fra subappaltatori, o la esecuzione comportasse la organizzazione di un cantiere in senso tradizionale, uno dei servizi che l'Affidatario è tenuto a svolgere, consiste nella stesura, prima della esecuzione degli stessi, del piano della sicurezza dettagliato ex art. 12 del D.Lgs. 14/08/96 n. 494 (sicurezza nei cantieri mobili) e successive modifiche ed integrazioni, da predisporre almeno 10 giorni prima dell'inizio degli interventi operativi.

Nei vari compiti spettanti sono compresi tutti gli adempimenti relativi alle denunce o comunicazioni ad enti ed autorità, ditte ed organismi interessati alla sicurezza, che verranno inviate al Responsabile del Procedimento e al Responsabile dell'Ufficio del Servizio Prevenzione e Protezione dell'Università per conoscenza.

In tali piani si dovrà tenere conto in particolare, oltre dei rischi propri delle lavorazioni da eseguire, delle condizioni di lavoro derivanti dalla necessità di intervenire senza interrompere l'utilizzo dei beni immobiliari su cui si opera da parte degli utenti.

Tutti gli interventi dovranno essere portati preventivamente a conoscenza del responsabile delle attività che si svolgono nell'edificio o suo delegato nonché al Responsabile del Procedimento, in modo da coordinare l'intervento di manutenzione con le normali attività che si svolgono nell'edificio.



L'area interessata dagli interventi dovrà essere separata dall'area in cui si svolgono le attività dell'edificio, compatibilmente con il tipo di intervento e in maniera da recare il minor disturbo possibile, "occupando" spazi a rotazione, se servisse, o comunque il minor spazio possibile.

L'area di intervento sarà interdetta all'accesso degli utenti in maniera sicura.

Nel caso di possibili cadute dall'alto di materiale gli eventuali passaggi degli utenti dovranno essere adeguatamente protetti; dovranno essere recintate anche eventuali aree esterne in cui vi fosse tale pericolo o attrezzature o veicoli d'uso del cantiere.

Gli interventi rumorosi o provocanti polveri o odori molesti dovranno essere di massima programmati in orari comunicati dal Responsabile del Procedimento, ed in ogni caso si dovranno adottare accorgimenti per non far affluire dall'area di intervento le polveri (ad esempio con pannelli idonei sia per polveri che per rumori) nei corridoi e nelle aree delimitate.

Al termine dei singoli interventi dovrà essere assicurata la pulizia delle aree interessate all'intervento, la rimozione e l'allontanamento dei materiali residui e delle attrezzature di cantiere non appena si siano ultimati i singoli interventi per ciascuna parte a sé stante.

L'accesso all'area sarà consentito solo dopo l'allontanamento delle risulze di lavorazione e la sistemazione in sicurezza di tutte le parti mobili e il ripristino del preesistente previa verifica del Responsabile del Procedimento.

Nel caso, si dovrà dare adeguata e tempestiva informazione agli utilizzatori delle variate condizioni di agibilità, in modo da evitare incidenti.

Nel caso di interventi sugli impianti elettrici le manovre di erogazione-interruzione dell'alimentazione dovranno essere concordate con il Responsabile del Procedimento ed eseguite dopo aver avvertito gli utilizzatori interessati, previo accertamento che la manovra non sia pericolosa o che non crei pesanti disservizi e problemi di sicurezza a persone o beni, e comunque con le dovute cautele.

L'Aggiudicatario deve preporre alla direzione dell'attività tecnica, sia di progettazione che d'esecuzione, quale suo rappresentante, un Responsabile Tecnico professionalmente abilitato e regolarmente iscritto all'Albo professionale di appartenenza.

L'Aggiudicatario deve altresì preporre ove necessario un tecnico qualificato ai sensi di legge quale responsabile del servizio di prevenzione e protezione come previsto dal D.Lgs. 81/08. Dovrà altresì essere in grado di preporre uno o più tecnici, ai sensi della normativa vigente, che provvedano ad ogni incombenza prevista dalla normativa antinfortunistica per la sicurezza sui luoghi di lavoro e nei cantieri mobili.

L'incarico per più attività relative alla sicurezza ed igiene sul lavoro può essere affidato dall'Aggiudicatario anche allo stesso Responsabile Tecnico che abbia i requisiti previsti per legge, salvo incompatibilità.

Prima della stipula del contratto o comunque prima dell'inizio del servizio, quando questo avvenga in pendenza del contratto, l'Aggiudicatario dovrà trasmettere al Responsabile del Procedimento a mezzo di lettera raccomandata, la nomina di tutte le figure professionali previste nel presente Capitolato tra le quali: Responsabile Tecnico e Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione infortuni completa della documentazione opportuna.





Dette nomine dovranno essere accompagnate dalla dichiarazione incondizionata di accettazione dell'incarico da parte degli interessati.

Tale accettazione sarà riportata in calce sulla lettera di nomina.

La nomina dei vari responsabili è soggetta ad accettazione da parte del Responsabile del Procedimento.

La funzione dell'Università *in eligendo et in vigilando* è svolta con l'accettazione del responsabile dei lavori, della progettazione e dell'esecuzione designati dall'Affidatario e con la sorveglianza affinché l'Affidatario del servizio predisponga quanto previsto.

Il coordinamento dei piani spetta all'Aggiudicatario, anche quando sia parte di un raggruppamento d'imprese appositamente creato. È altresì a carico dell'impresa mandataria o capogruppo quando l'Affidatario è un consorzio o associazione di imprese o si avvalga di una sua società per la gestione, e comunque venga svolto il servizio beninteso rapportandosi ove necessario col Responsabile dell'Ufficio del Servizio Prevenzione e Sicurezza sul Lavoro dell'Università.

Spettano anche all'Affidatario le attività e le responsabilità connesse alla integrazione e coordinamento fra i piani della sicurezza specifici per interventi specifici che lo richiedano ex D.Lgs. n.494/96 e successive modifiche ed integrazioni, e le prescrizioni derivanti dall'applicazione dell'art. 26 del D.Lgs. n.81/08.

In tali piani si dovrà tenere conto in particolare, oltre dei rischi propri delle lavorazioni da eseguire, delle condizioni particolari di lavoro derivanti dalla necessità di intervenire senza interrompere l'utilizzo dei "beni" su cui si opera da parte degli utilizzatori e delle esigenze dei responsabili delle attività interessate.

In ogni caso, ogni onere relativo agli adempimenti per la sicurezza, diretta ed indiretta, per espresso patto contrattuale rimane a carico dell'Affidatario.

### **7.11. VERBALE DI PROVE E VERIFICHE DI COLLAUDO**

Collaudo degli impianti a seguito di interventi modificativi e/o straordinari richiesti.

A giudizio del Responsabile del Procedimento e in relazione all'importanza dell'intervento potrà essere richiesto un certificato di regolare esecuzione o un collaudo tecnico-amministrativo dell'impianto modificato secondo quanto previsto dall'art.141 del D.Lgs.163/06 e s.m.i..

Le modalità di collaudo per gli impianti e le apparecchiature saranno quelle stabilite dalle norme vigenti, che l'Affidatario dichiara di ben conoscere ed accettare.

L'Affidatario è tenuto all'esecuzione, nel termine fissato dai collaudatori, a sua cura e spese, di tutte le opere di modifica, completamento o sostituzione che saranno prescritte dagli stessi, per eseguire quanto convenuto a regola d'arte.

Le prescrizioni di collaudo dovranno essere eseguite senza opposizione, salvo il diritto dell'Affidatario di iscrivere nel certificato di collaudo le eventuali riserve.

L'esito favorevole del collaudo non esonera l'Affidatario dalle garanzie date.

In ogni caso, al termine degli interventi richiesti che abbiano comportato modifiche sugli impianti, verrà sempre eseguito con il supporto degli elaborati grafici progettuali e delle certificazioni obbligatorie, l'esame a vista dei lavori realizzati.



Analogamente verrà sempre redatto un verbale o bollettino di prove sull'impianto eseguito, debitamente firmato dagli intervenuti, comprovante l'avvenuta esecuzione delle verifiche, completo dei dati tecnici relativi, delle misurazioni eseguite, di eventuali annotazioni, il riferimento a normative, le strumentazioni utilizzate, la data di esecuzione ed il nome degli operatori.

L'Università si riserva di nominare un collaudatore in corso d'opera per tutti i servizi oggetto dell'appalto.

## **7.12. CESSIONI DEI CREDITI**

Relativamente alla cessione dei crediti si applicheranno le disposizioni contenute nell'art.117 D.Lgs. 163/06 e s.m.i.

## **7.13. DISPOSIZIONI DIVERSE**

Qualora nel corso dell'esecuzione dei lavori si debba constatare che nel contratto e relativi allegati non siano stati specificati alcuni particolari costruttivi o caratteristiche tecnologiche o materiali o apparecchiature, impianti, ecc., necessari a giudizio del Responsabile del Procedimento, alla perfetta esecuzione di manufatti o al rispetto delle Leggi, Norme e Regolamenti vigenti, l'Affidatario è tenuto a fornire i materiali ed eseguire le opere relative, in conformità agli ordini che in proposito impartirà il Responsabile del Procedimento o i tecnici da questi incaricati e senza che ad esso spetti alcun particolare compenso.

L'Università declina ogni responsabilità per sottrazioni o danni che possano essere apportati ai materiali depositati in cantiere o posti in opera dall'Affidatario, sino al termine del contratto di appalto.

## **7.14. CONTROVERSIE**

### **7.14.1. Risoluzione bonaria delle controversie**

Per tutte le eccezioni di natura legale, economica o tecnica, è prevista la risoluzione bonaria delle controversie ai sensi dell'art. 240 del D.Lgs. 163/06 e s.m.i.

### **7.14.2. Foro competente**

Esperito infruttuosamente ogni tentativo di accordo bonario, la controversia sarà devoluta esclusivamente al Giudice competente del Foro di Roma.

## **7.15. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

### **7.15.1. Risoluzione per inadempimento**

L'Università si riserva ampia facoltà di risolvere in qualsiasi momento il contratto, qualora l'Affidatario si rendesse inadempiente agli obblighi stabiliti in contratto.

Qualsiasi controversia o rivendicazione non può costituire giustificato motivo per la sospensione o riduzione dell'esecuzione del servizio da parte dell'Affidatario.

La risoluzione del contratto avverrà previa intimazione, ad adempiere od a rimuovere l'inadempienza con comunicazione scritta da parte dell'Università tramite raccomandata AR, con la quale sia indicato all'Affidatario un termine dalla sua ricezione per l'adempimento (art. 1454



C.C.). Il termine, comunque non inferiore a 15 giorni, sarà stabilito dal Responsabile del Procedimento tenendo conto, in modo particolare, della natura del contratto in oggetto.

Trascorso infruttuosamente tale termine l'Università potrà dichiarare risolto il contratto di diritto.

Resta salvo per l'Università il diritto di rivalersi sull'Affidatario per i danni subiti per colpa dello stesso sia nel caso di adempimento tardivo che nel caso di inadempimento in seguito a diffida (art. 1453 del C.C.).

In particolare l'Università si riserva di esigere dall'Affidatario il rimborso delle eventuali maggiori spese rispetto a quelle che avrebbe sostenuto in presenza di un regolare adempimento del Contratto; comunque l'Università avrà facoltà di differire il pagamento del saldo dovuto in base al conto finale di liquidazione, sino alla quantificazione del danno che l'Affidatario è tenuto a risarcire, nonché di operare le conseguenti operazioni contabili.

L'Università, in caso di risoluzione, potrà continuare la gestione direttamente od affidarla ad altra impresa; in tali casi l'Università, fatti salvi i maggiori danni, potrà rivalersi sui crediti della stessa o sul deposito cauzionale:

- a copertura delle spese conseguenti al ricorso all'esecuzione d'ufficio o di terzi, necessarie per limitare i negativi effetti dell'inadempimento dell'Affidatario;
- a copertura delle spese di indizione di nuova gara per il riaffidamento del servizio, in caso di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento dell'Affidatario.

L'Affidatario ha diritto al pagamento degli interventi o porzioni di servizio eseguiti regolarmente ed accettati dal Responsabile del procedimento previa detrazione dell'ammontare del pregiudizio economico derivante all'Università per il danno subito.

Fino a regolazione di ogni pendenza con l'Affidatario, l'Università tratterà in garanzia quanto a qualsiasi titolo risultasse a credito dell'Affidatario stesso.

Avvenuta la risoluzione, l'Università comunicherà all'Affidatario la data in cui deve aver luogo la riconsegna degli impianti, delle strutture e dei luoghi entro cui dovevano essere svolti i servizi.

L'Affidatario sarà obbligato all'immediata consegna degli edifici e delle aree di pertinenza nello stato in cui si trovano.

La consegna avverrà con un *verbale di constatazione*, redatto in contraddittorio fra il Responsabile del Procedimento e l'Affidatario o suo rappresentante, dello stato dei luoghi, dei materiali, delle attrezzature e dei mezzi d'opera esistenti in cantiere, nonché, nel caso di esecuzione d'ufficio, dell'accertamento di quali di tali materiali, attrezzature e mezzi d'opera debbano essere mantenuti a disposizione dell'Università per l'eventuale riutilizzo e alla determinazione del relativo costo.

Avvenuta la consegna, si darà corso alla compilazione della contabilità dei Servizi prestati, al fine di procedere al conto finale di liquidazione, in cui saranno riportate le eventuali penali applicate.

L'Università valuta inoltre l'opportunità di procedere alla risoluzione del contratto nei casi previsti dall'art. 135 del D. Lgs. 163/06 – risoluzione del contratto per reati accertati e per decadenza delle attestazioni di qualificazione.

### **7.15.2. Risoluzione per fallimento**

In caso di fallimento dell'Affidatario o di cessione parziale o totale dell'Affidatario, il contratto si intenderà risolto e l'Università provvederà nei termini di legge.



L'Università conserva verso il fallimento piene ed intere le sue ragioni di credito e di indennizzo spettanti per qualsiasi titolo per l'anticipata risoluzione con privilegio sulla cauzione depositata a garanzia del contratto e su tutte le scorte di combustibili e di materiali esistenti presso gli edifici oggetto dell'appalto.

### **7.15.3. Risoluzione per la perdita dei requisiti**

Il contratto si intenderà risolto qualora l'Affidatario, prima o nel corso dell'esecuzione dell'appalto dovesse perdere i requisiti previsti negli artt. 38, 39 e 40 del D.Lgs. n.163/06.

In caso di Associazione Temporanea di Imprese se la società mandataria dovesse perdere i requisiti previsti dalla legge succitata, l'Università ha la facoltà di proseguire il rapporto di appalto con altra impresa che si sia costituita mandataria.

Se a perdere i requisiti è una delle imprese mandanti, l'impresa capo gruppo, ove non indichi altra impresa subentrante, in possesso dei prescritti requisiti di idoneità, è tenuta all'esecuzione dei servizi e lavori direttamente o a mezzo delle altre imprese mandanti.

### **7.15.4. Clausola risolutiva espressa**

La clausola risolutiva espressa, ai sensi dell'art. 1456 C.C., si applicherà al verificarsi dei seguenti casi:

- a) terza verbalizzazione per inadempimento contrattuale relativo ad uno qualsiasi dei servizi oggetto dell'appalto, contestato per iscritto dal Responsabile del Procedimento, non imputabile a causa di forza maggiore dimostrata. L'inadempimento, oggetto delle verbalizzazioni, riguarderà la mancata o irregolare esecuzione delle prestazioni minimali indicate nei documenti contrattuali qualora non ci si possa avvalere della diffida ad adempiere in quanto un adempimento tardivo non consentirebbe di eliminare il danno ormai cagionato all'Università;
- b) dopo cinque richieste di adempimento tramite diffida, l'Affidatario commette un ulteriore inadempimento contrattuale di cui all'articolo precedente;
- c) per tre volte, in tre anni, anche non consecutivi, l'Affidatario accumula penali in un anno per un importo pari o superiore allo 0,7% del valore annuo del contratto;

Nelle ipotesi sopraindicate il contratto sarà risolto di diritto con effetto immediato a seguito della dichiarazione dell'Università in forma di lettera raccomandata A.R., di volersi avvalere della clausola risolutiva.

Il mancato esercizio del diritto potestativo di risoluzione avvalendosi della clausola risolutiva, non comporta, in alcun modo, la rinuncia a nessuna delle possibili pretese di risarcimento, né a richiedere l'adempimento tramite diffida in qualunque caso di inadempimento di non scarsa rilevanza avuto riguardo all'interesse dell'Università (art. 1455 C.C.).

### **7.15.5. Recesso dal contratto da parte dell'Università**

L'Università si riserva il diritto di recedere dal contratto, ai sensi dell'art. 1671 C.C., in qualunque momento della sua durata dandone comunicazione all'Affidatario non meno di due mesi prima dal recesso stesso.



All'atto del recesso, all'Affidatario sarà corrisposto un indennizzo forfetario, a titolo di lucro cessante, pari al 10% (dieci per cento) della differenza fra l'importo di contratto, dedotto il 20% di alea previsto, e la somma ricevuta per le prestazioni regolarmente eseguite.

Detta clausola non sarà applicata nel caso di mancato raggiungimento per causa dell'Affidatario dell'importo contrattuale previsto, accettato dal Responsabile del procedimento, e dovuto alla insufficiente attività di gestione del Servizio svolta dall'Affidatario stesso (es. mancata od errata esecuzione di attività progettuali).

Ogni possibile conseguenza dovuta alla mancata esecuzione di interventi per colpa dell'Affidatario farà ricadere sullo stesso ogni rivalsa per eventuali danni.

L'esercizio del diritto di recesso ex art. 1671 c.c. non priva l'Università dal diritto di richiedere il risarcimento per l'inadempimento in cui l'Affidatario sia già incorso al momento del recesso.

#### **7.16. SPESE DIPENDENTI DAL CONTRATTO E DALLA SUA ESECUZIONE**

Sono a carico della Ditta che risulterà aggiudicataria dell'appalto le spese di bollo, e registrazione del contratto, degli atti di consegna, ultimazione ed altri ad esso inerenti, nonché tasse o imposte nella misura stabilita dalle Leggi in vigore, all'atto dei pagamenti.

#### **7.17. RINVIO**

Per quanto non previsto nel presente CSA si applicano le previsioni del Dlg. 163/2006 e s.m.i, nonché quanto previsto dal Codice Civile.

Firma \_\_\_\_\_

#### **7.18. DICHIARAZIONE**

L'Affidatario dichiara di conoscere e di approvare, ai sensi e per gli effetti dell' art. 1341 del vigente Codice Civile, tutte le condizioni indicate nei documenti che fanno parte del contratto ed in particolare i paragrafi: 1.4, 6.5, 6.6, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.8, 7.9, 7.10, 7.12, 7.13, 7.14 e 7.15.

Firma \_\_\_\_\_



## ALLEGATI

ALLEGATO 1 – Immobili ed impianti oggetto dell'Appalto;

ALLEGATO 2 – Piano Guida Manutenzioni;

ALLEGATO 2 bis – Piano Guida Manutenzioni – *Impianti termici - Integrazioni*;

ALLEGATO 2 ter – Piano Guida Manutenzioni – *Servizi Accessori alla Gestione degli Immobili – Integrazioni*;

ALLEGATO 3 – Importi dell'Appalto.