



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA SARDA PRO SU TRABALLU
AGENZIA SARDA PER LE POLITICHE ATTIVE DEL LAVORO
ASPAL

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

PROCEDURA NEGOZIATA MEDIANTE RDO N. 1790359 SUL ME.PA PER L’AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE E CONDUZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI E DI CONDIZIONAMENTO DELLA SEDE LEGALE E DEGLI UFFICI TERRITORIALI - CENTRI PER L’IMPIEGO, DELL’ASPAL

CIG 73287969C6.

CAPITOLATO TECNICO

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

SOMMARIO

- 1. INFORMAZIONI GENERALI**
- 2. PREMESSA**
- 3. GLOSSARIO**
- 4. OGGETTO DELL'APPALTO**
 - 4.1 Sopralluogo preliminare
- 5. SERVIZI DI MANUTENZIONE IMPIANTI**
 - 5.1 Servizi operativi
 - 5.1.1 *Gestione e Conduzione degli Impianti termici*
 - 5.1.2 *Manutenzione Ordinaria degli Impianti*
 - 5.1.3 *Manutenzione Straordinaria degli Impianti*
 - 5.1.4 *Modalità di remunerazione dei Servizi Operativi*
 - 5.2 Servizi di governo
 - 5.2.1 *Programmazione e Controllo Operativo*
 - 5.2.2 *Contact Center*
 - 5.2.3 *Sistema Informativo*
 - 5.2.4 *Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica*
 - 5.2.5 *Modalità di remunerazione dei Servizi di Governo*
 - 5.3 Livelli di servizio
 - 5.4 Reportistica
- 6. GESTIONE DEL CONTRATTO DI FORNITURA**
 - 6.1 Strutture dedicate alla gestione del contratto
 - 6.1.1 *Struttura dell'amministrazione*
 - 6.1.2 *Struttura del fornitore*
 - 6.2 Attivazione dei Servizi
 - 6.2.1 *Attività preliminari*
 - 6.2.2 *Progetto Tecnico Economico dei Servizi (PTE)*
 - 6.2.3 *Verbale di Consegna*
 - 6.3 Regole relative all'esecuzione contrattuale
 - 6.3.1 *Personale addetto alla manutenzione*
 - 6.3.2 *Mezzi e attrezzature di servizio e materiali utilizzati*
 - 6.3.3 *Locali in uso al Fornitore e utenze*
 - 6.3.4 *Sicurezza sul lavoro*
 - 6.3.5 *Tutela dell'ambiente e gestione dei rifiuti*
 - 6.3.6 *Amianto*
 - 6.3.7 *Verifiche di conformità in corso di esecuzione*

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

- 6.4 Fase di ultimazione dei lavori
 - 6.4.1 *Verbale di riconsegna*
 - 6.4.2 *Verifica di conformità definitiva*

7. CORRISPETTIVI

- 7.1 Durata e ammontare dell'Appalto
- 7.2 Adempimenti d.lgs. n. 81/08, art. 26 – indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti la sicurezza
 - 7.2.1 *Stima analitica oneri per i rischi da interferenza*
- 7.3 Estensione o riduzione delle prestazioni dell'appalto
- 7.4 Penali
- 7.5 Verifica di conformità in corso di esecuzione
- 7.6 Rendicontazione, fatturazione e pagamenti
 - 7.6.1 *Modalità di fatturazione e pagamenti*

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

1. INFORMAZIONI GENERALI

Procedura negoziata mediante RDO n. _____ sul ME.PA per l'affidamento del servizio di manutenzione e conduzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento della sede legale e degli uffici territoriali - Centri per l'Impiego, dell'ASPAL.

Stazione appaltante	ASPAL – Agenzia sarda per le politiche attive del lavoro
Indirizzo stazione appaltante	Via Is Mirrionis n. 195 – 09122 CAGLIARI Tel.070/6067923 Fax 070/6067917 sito istituzionale: http://www.regione.sardegna.it/agenziaregionaleperillavoro e-mail: logistica.acquisti.aspal@regione.sardegna.it pec: agenzia lavoro@pec.regione.sardegna.it
Servizio titolare del procedimento	Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro, forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili
Responsabile del procedimento – Art.31 D.Lgs 50/2016	Dott.ssa Maria Gesuina Demurtas e-mail: gdemurtas@regione.sardegna.it
Operatore procedura di affidamento	Barbara Coni e-mail: bconi@aspalsardegna.it
DEC	_____
Determinazione a contrarre	Determinazione del Direttore del Servizio n. _____ del _____
Procedura di gara	Procedura negoziata (art. 36 comma 2 lett.b) mediante Richiesta di Offerta sul ME.PA.
Criterio di aggiudicazione	Minor prezzo, ai sensi dell'art. 95, comma 4 del D.Lgs. n. 50/2016
Termine richiesta chiarimenti	_____ ore _____ Termine ultimo pubblicazione chiarimenti (_____ ore _____)
Termine ricevimento offerte	_____ ore _____

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
 forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Data apertura offerte	_____ ore _____
Gestore della piattaforma telematica	Consip s.p.a. http:// www.acquistinretepa.it

2. PREMESSA

Il presente Capitolato tecnico contiene le prescrizioni minime che l'impresa aggiudicataria deve rispettare nel corso dello svolgimento delle attività contrattuali ed è corredato di due allegati denominati rispettivamente:

- Allegato 1 - Elenco immobili e impianti;
- Allegato 2 – Schede attività e frequenze;
- Allegato 3 – Planimetrie.

Per tutto ciò che non viene contemplato nel presente documento, si rimanda alle norme vigenti in materia ed alla buona tecnica.

3. DEFINIZIONI

Nell'ambito del presente Capitolato si intende per:

ASPAL e/o Agenzia	Per ASPAL e/o Agenzia si intende l'Agenzia sarda per le politiche attive del lavoro.
CPI	Per CPI si intendono i Centri per l'Impiego, cioè gli uffici territoriali dell'Agenzia sarda per le politiche attive del lavoro.
Soggetto candidato	Per soggetto candidato si intende una qualsiasi impresa che partecipa alla presente gara sia in forma singola che in forma associata.
Soggetto concorrente	Per soggetto concorrente si intende una qualsiasi impresa che partecipa alla presente gara sia in forma singola che in forma associata.
Soggetto aggiudicatario	Per soggetto aggiudicatario si intende quel soggetto candidato risultato aggiudicatario dell'appalto secondo le modalità di cui al presente capitolato.
Soggetto escluso	Per soggetto escluso si intende quel soggetto candidato escluso dalla partecipazione alla gara perché non in possesso dei requisiti minimi richiesti o che abbia prodotto una documentazione incompleta o non conforme tale da comportare, a norma del presente capitolato, l'esclusione della gara.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
 forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Legale rappresentante	Si definisce legale rappresentante del soggetto candidato qualsiasi persona che ha il potere di rappresentanza del soggetto candidato. Legale rappresentante del raggruppamento di imprese è il legale rappresentante dell'impresa mandataria quale risulta dall'atto di costituzione del raggruppamento medesimo.
Attività ordinarie	Attività, relative ai servizi operativi, programmabili ed eseguibili con una determinata periodicità e frequenza.
Attività straordinarie	Attività, relative ai servizi operativi, non programmabili ed erogate su richiesta, o comunque per opportunità/necessità legate al verificarsi di un particolare evento.
Canone	Corrispettivo economico con cui sono compensati tutti i servizi che prevedono l'esecuzione di attività ordinarie.
Extra canone	Corrispettivo economico con cui sono compensati tutti i servizi che prevedono l'esecuzione di attività straordinarie.
Fornitore, Impresa, Appaltatore, Ditta, Affidatario, Manutentore	l'impresa o il raggruppamento temporaneo di imprese o il consorzio, risultato aggiudicatario della gara, che ha l'obbligo di realizzare la fornitura del Servizio nei termini e nelle modalità previste nello Schema di Contratto e nel Capitolato Tecnico, allegati compresi.
Franchigia a carico del fornitore o franchigia	Costituisce il limite economico al di sotto del quale le attività straordinarie di ripristino e manutenzione a guasto, relative ai servizi di manutenzione degli impianti, <u>non</u> devono essere compensate extra-canone perché risultano a carico del Fornitore e quindi comprese nel canone.
	Nel caso in cui l'importo di tali attività straordinarie sia superiore alla franchigia, l'Amministrazione Contraente è tenuta a retribuire il Fornitore solo per l'importo eccedente quello della franchigia stessa.
Gestore del Servizio	Persona nominata dal Fornitore, interfaccia unica verso l'ASPAL, per la gestione di tutti gli aspetti del contratto inerenti lo svolgimento delle attività previste nell'Ordinativo Principale di Fornitura, nel relativo – eventuale – Atto Aggiuntivo, nonché negli eventuali Ordini di Attività.
Importo forfetario a "consumo"	È quell'importo necessario per poter autorizzare qualsiasi attività straordinaria che preveda la corresponsione di un corrispettivo extra-canone.
Referente Locale	Persona fisica, nominata dal Fornitore, responsabile del regolare svolgimento della Fornitura presso i singoli Luoghi di Fornitura, fermo restando il ruolo di supervisione e di coordinamento del Responsabile del Servizio.
Responsabile del Servizio	Persona fisica, diversa dal Referente Locale, nominata dal Fornitore, quale referente del servizio nei confronti dell'Amministrazione Contraente, con un ruolo di supervisione e coordinamento dei Referenti Locali
Luogo di fornitura	Immobile o insieme di immobili oggetto dell'ordinativo di fornitura e/o di eventuali atti aggiuntivi, servito da un medesimo impianto

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
 forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Unità/Punto Ordinante	Gli Uffici e, per essi, le persone fisiche delle Amministrazioni Contraenti abilitate ad effettuare, previa registrazione sul sito delle Convenzioni, le Richieste Preliminari di Fornitura, gli Ordinativi Principali di Fornitura e gli Atti Aggiuntivi e che vengono in questi stessi documenti indicati.
Contratto di Fornitura	accordo realizzato, mediante la stipula del Contratto, dall'Amministrazione Contraente con il Fornitore, che recepisce le prescrizioni e le condizioni fissate dal Contratto medesimo.
Fornitura	Fornitura del Servizio come descritte nel presente Capitolato d'Appalto, qualifica la tipologia di attività, forniture, ed obbligazioni che il Fornitore è tenuto ad osservare ed effettuare e che costituiscono il Servizio.
Data di Consegna	Data a partire dalla quale il Fornitore prende in carico l'impianto oggetto del contratto. Il Fornitore, d'accordo con l'Amministrazione Contraente ed in seguito alla redazione del Verbale di Consegna, avvia l'esecuzione della fornitura presso il luogo di fornitura, assumendosi le responsabilità da ciò derivanti.
Verbale di Consegna	Documento con il quale il Fornitore prende formalmente in carico i beni/immobili per l'esecuzione dei servizi richiesti.

4. OGGETTO DELL'APPALTO

Il presente Capitolato descrive le caratteristiche tecniche minime per la fornitura dei servizi di manutenzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento presso i siti in uso all'ASPAL.

L'obiettivo è quello di garantire la massima disponibilità ed efficienza degli impianti in condizioni di sicurezza per le persone e le cose, e il rispetto di tutte le norme cogenti applicabili.

L'appalto ha per oggetto tutte le prestazioni connesse al servizio di manutenzione e conduzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento presso la sede legale e gli uffici territoriali, denominati Centri per l'Impiego (CPI) dell'Agenzia Sarda per le Politiche Attive del Lavoro (ASPAL), elencati nell'Allegato 1.

I Servizi oggetto dell'appalto sono classificati nelle seguenti macro categorie:

- **Servizi Operativi;**
- **Servizi di Governo.**

A supporto dei servizi operativi di manutenzione e conduzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento, il Fornitore svolgerà anche alcuni Servizi di Governo come meglio definiti al successivo par. 5.2.

Sono oggetto del servizio tutti gli impianti, e relative componenti, destinati alla climatizzazione, sia estiva che invernale, con o senza la produzione di acqua calda sanitaria e all'evacuazione e ventilazione di aeriformi.

La descrizione dettagliata delle attività di manutenzione, oggetto della presente RDO, e delle relative modalità di esecuzione è contenuta al paragrafo 5 del presente Capitolato Tecnico.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Sono determinate apposite penali, in relazione alla gravità delle inadempienze riscontrate, indicando le relative modalità di applicazione, in conformità alla normativa vigente ed in particolare a quanto stabilito dal d.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. ed alla disciplina di attuazione.

4.1 Sopralluogo preliminare

Al fine di prendere visione di tutti gli impianti e delle strutture oggetto del servizio (di cui all'elenco fornito dell'Allegato 1), e conoscere le circostanze generali e particolari che possono avere influenza sull'espletamento dei Servizi, ogni operatore economico invitato e interessato a partecipare, prima della presentazione dell'Offerta, dovrà obbligatoriamente effettuare un sopralluogo preliminare degli impianti, presso tutti i siti immobili in cui gli stessi sono ubicati, seguendo le modalità precisate nel Disciplinare di Gara. La Stazione Appaltante rilascerà all'operatore economico, ai fini della partecipazione all'Appalto, un'attestazione di avvenuto sopralluogo che conterrà i nominativi dei presenti e l'indicazione dei luoghi e degli impianti oggetto dell'Appalto, per i quali l'operatore economico dovrà dichiarare l'esaustiva presa visione.

5. SERVIZI DI MANUTENZIONE IMPIANTI

Per tutta la durata del Contratto, il Fornitore è responsabile della corretta gestione, conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti oggetto dei servizi attivati dall'ASPAL, al fine di:

- ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa tempo per tempo vigente, dal presente Capitolato Tecnico e dalle disposizioni imposte dall'ASPAL;
- condurre gli impianti e le relative apparecchiature che l'Amministrazione affida al Fornitore al fine del raggiungimento e del rispetto dei parametri di funzionamento e di comfort richiesti dall'Amministrazione;
- mantenere in esercizio e in buono stato di funzionamento gli impianti e le relative apparecchiature e garantirne le condizioni di sicurezza;
- assicurare che gli impianti e le relative apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste;
- garantire la totale salvaguardia degli impianti e delle relative apparecchiature presi in consegna dall'Amministrazione.

I servizi di manutenzione riguardano tutti i componenti e sotto componenti, sia strutturali che impiantistici, che compongono gli impianti oggetto dell'Appalto indetto dall'Amministrazione.

All'interno dei Servizi di manutenzione e conduzione degli impianti termoidraulici e di condizionamento rientrano i seguenti sotto servizi:

Servizi Operativi:

- Servizi di Gestione e Conduzione degli impianti termici (rif. par. 5.1.1);
- Servizi di Manutenzione Ordinaria (rif. par. 5.1.2):
Manutenzione Preventiva;

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Manutenzione correttiva o a guasto;
Reperibilità e Pronto intervento;

- Servizi di Manutenzione Straordinaria (rif. par. 5.1.3):

Servizi di Governo (rif. par. 5.2):

- Programmazione e Controllo Operativo (rif. par. 5.2.1);
- Contact Center (rif. par. 5.2.2);
- Sistema informativo (rif. par. 5.2.3);
- Costituzione e gestione dell'Anagrafica Tecnica (rif. par. 5.2.4).

L'esecuzione dei servizi è subordinata all'esecuzione delle attività di cui al successivo par. 6.2.

5.1 Servizi operativi

5.1.1 Gestione e conduzione degli impianti termici

Per gli impianti termici, così come definiti dal D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i., il Fornitore dovrà provvedere alla gestione e conduzione degli impianti da svolgersi nel rispetto delle normative vigenti e delle norme di buona tecnica.

In particolare, l'attività di gestione e conduzione consiste:

- nella messa e tenuta in esercizio degli impianti oggetto dei Servizi attivati nonché nel mantenimento in efficienza degli stessi;
- nel sovrintendere al normale funzionamento degli impianti tecnologici al fine di garantire i livelli prestazionali previsti;
- nel provvedere allo sgombero ed al trasporto alle pubbliche discariche dei rifiuti provenienti dalle pulizie (comprese fuliggini e depositi) e dalle riparazioni effettuate alle apparecchiature installate con particolare attenzione alla possibile presenza di amianto da trattare secondo la cogente normativa;
- nel conservare la documentazione necessaria a provare il rispetto delle normative.
- Il mancato rispetto degli obiettivi, dei tempi, dei parametri, ecc., richiesti nel presente Capitolato comporterà l'applicazione delle penali definite dalla Stazione Appaltante.
- Il Fornitore è obbligato a mantenere in esercizio gli impianti attraverso la gestione e conduzione di tutte le centrali, sottocentrali, le reti di distribuzione dei fluidi e le apparecchiature di scambio, di spina e di regolazione, nonché gli elementi terminali, ed effettuare un continuo controllo delle conformità di tutti i parametri funzionali degli stessi, affinché essi forniscano le prestazioni previste dal presente Capitolato Tecnico.

L'esercizio, la conduzione e la vigilanza degli impianti termici deve avvenire conformemente alla normativa (comunitaria, nazionale e regionale) tempo per tempo vigente e in particolare a quanto previsto da:

- artt. 3 e 4 del D.P.R. n. 412/1993;
- D.lgs. n. 192/2005 e s.m.i.;
- D. Lgs. N. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

- D.P.R. 74/13 e s.m.i.;
- DM 10 febbraio 2014 (Modelli di libretto di impianto per la climatizzazione e di rapporto di efficienza energetica);
- Normativa vigente in materia di impianti alimentati con combustibili gassosi, liquidi e solidi.

Il Fornitore nell'esercizio degli impianti termici deve tendere al loro migliore rendimento nel pieno rispetto dei valori stabiliti dalla normativa vigente in materia, emanata ed emananda (es. limite di emissione stabiliti per i vari tipi di combustibili impiegati, ecc).

Il Fornitore ha inoltre l'onere, compreso nel canone di cui al successivo par. 5.1.4.1, di provvedere eventualmente all'ottenimento ed al rinnovo delle necessarie dichiarazioni di conformità (ad esempio: Certificato Prevenzione Incendi rilasciato dai Vigili del Fuoco, Libretto di impianto centrale rilasciato dall'ISPESL per gli apparecchi di sicurezza ed a pressione, ecc.) e di fornire supporto per predisposizione di pratiche autorizzative o prescrittive previste dalla norma (autorizzazioni, dichiarazioni annuali ecc.). Le documentazioni di conformità costituiranno parte integrante del nuovo Libretto di impianto per la Climatizzazione nel rispetto delle vigenti norme in materia di sicurezza, uso razionale dell'energia e salvaguardia dell'ambiente.

Le attività che il Fornitore deve eseguire, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sono le seguenti:

- assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile" così come di seguito disciplinato al paragrafo 5.1.1.1;
- ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa tempo per tempo vigente, dal Capitolato Tecnico e dalla documentazione allegata all'Appalto;
- procedere all'affissione di apposito cartello con gli orari di funzionamento dell'Impianto per la Climatizzazione Invernale e con l'indicazione del "Terzo Responsabile";
- predisporre gli impianti ogni anno per l'avviamento, provvedendo pertanto allo svolgimento di tutte le opere necessarie; relativamente alle sole Centrali Termiche il fornitore è tenuto ad effettuare una prova a caldo dell'impianto i cui risultati dovranno essere trascritti nei libretti di centrale. In particolare la prova a caldo degli impianti termici dovrà avere una durata minima di 4 ore, con la messa in funzione di tutte le apparecchiature installate nelle centrali termiche e nelle sottostazioni compresi i sistemi di regolazione e controllo. Il Fornitore dovrà comunicare all'Amministrazione la data di effettuazione delle prove suddette con congruo preavviso concordato con l'Amministrazione. Eventuali disfunzioni rilevate nel corso delle prove, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l'inizio, dovranno essere immediatamente segnalate per iscritto all'Amministrazione;
- predisporre l'avviamento e l'accensione delle apparecchiature degli impianti termici autonomi (come definiti nel D.P.R. 412/93); il Fornitore sarà tenuto a predisporre gli impianti ogni anno per l'avviamento, provvedendo pertanto allo svolgimento di tutte le opere necessarie. Esso è tenuto alla verifica di tutte le apparecchiature facenti parte dell'impianto termico autonomo compresi i sistemi di regolazione e controllo. Eventuali disfunzioni rilevate nel corso delle prove, che potrebbero

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l'inizio, dovranno essere immediatamente segnalate per iscritto all'Amministrazione;

- predisporre l'ottimale funzionamento e la miglior gestione degli impianti termici (sia destinati alla climatizzazione estiva che invernale), valutando, individuando e conseguentemente programmando tempi e modalità di funzionamento di ogni componente della stessa;
- effettuare la sorveglianza tecnica delle Centrali, Termiche e Frigorifere, e degli impianti termici autonomi;
- predisporre la messa a riposo delle apparecchiature da effettuarsi alla fine della Stagione di Riscaldamento o Raffrescamento;
- predisporre lo spegnimento od arresto degli impianti;
- provvedere alla pulizia stagionale dei locali delle Centrali Termiche e Frigorifere e del deposito per i combustibili, inclusi eventuali pozzi perdenti, nonché la pulizia interna ed esterna, l'ispezione ed il controllo dei serbatoi. La pulizia stagionale deve essere ultimata al più tardi entro il secondo mese successivo all'ultimo giorno di funzionamento della Centrale;
- provvedere alla pulizia dei locali (compresi sottotetti) nelle adiacenze delle apparecchiature inerenti l'impianto;
- mantenere funzionanti i depuratori d'acqua, con fornitura e ripristino di sali e resine. La durezza dell'acqua deve essere mantenuta entro i limiti prescritti dal costruttore delle caldaie e scambiatori e/o dal progettista dell'impianto e dalla normativa tempo per tempo vigente;
- assicurare il controllo, il mantenimento e/o il ripristino delle condizioni di illuminazione e di sicurezza di scale, passerelle e percorsi di accesso in generale ai sottotetti o locali in cui sono ubicati i vasi di espansione o altre apparecchiature inerenti l'impianto;
- dotare, lì dove non presente, ciascuna Centrale Termica di apposita cassetta metallica o plastica pesante con portello in vetro infrangibile o plexiglas, impenetrabile alla polvere e dotata di serratura a cricchetto, adatta a contenere e conservare il Libretto di Centrale, gli schemi, le omologazioni e la restante documentazione relativa agli impianti;
- ripristinare, completare e mantenere la cartellonistica obbligatoria relativa agli impianti;
- adottare ogni accorgimento atto a preservare gli impianti dai pericoli di gelo. Eventuali inconvenienti causati dal gelo devono essere prontamente rimossi e riparati dal Fornitore, fatto salvo il risarcimento di tutti i danni che ne fossero derivati;
- prevedere, per tutte le apparecchiature che dispongono di una riserva (es. pompe di circolazione, ventilatori, ecc.) o per le quali è prevista una sequenza di accensione, l'alternanza dell'apparecchiatura in servizio o della sequenza di accensione.

5.1.1.1 Terzo Responsabile

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Il Fornitore, alla Data di Presa in Consegna degli Impianti, formalizzata con la sottoscrizione del Verbale di Consegna di cui al successivo par. 6.2.3, assume la funzione di Terzo Responsabile così come definito dall'Allegato A del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 e s.m.i.

Il Terzo Responsabile ha la responsabilità di esercire, condurre, controllare gli impianti termici e di disporre tutte le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni riportate nei manuali d'uso e manutenzione redatti dal costruttore delle apparecchiature degli impianti di climatizzazione oppure secondo la normativa UNI e CEI per quanto di competenza e garantire il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente.

Il Fornitore, nello svolgimento del ruolo di Terzo Responsabile, inoltre, deve:

- informare la Regione o Provincia autonoma competente per territorio, o l'organismo da loro eventualmente delegato, della delega ricevuta quale terzo responsabile, nella tempistica definita dal D.P.R. 74/13, della eventuale revoca o rinuncia dell'incarico e della decadenza nonché le eventuali variazioni sia della consistenza che della titolarità dell'impianto;
- accertare, al momento della presa in consegna degli Impianti Termici per la climatizzazione o produzione di acqua calda sanitaria, la sussistenza o meno del "Libretto di impianto per la climatizzazione" (come previsto dal DPR 74/2013); in ogni caso deve provvedere al suo reperimento e completamento in ogni sua parte;
- trascrivere sul Libretto di Impianto nel corso della gestione, i dati relativi al funzionamento dinamico dell'Impianto per la Climatizzazione, relativamente ai parametri di combustione, al consumo di combustibile e di energia termica, nonché gli interventi manutentivi effettuati;
- gestire la reportistica relativa alle attività di controllo e manutenzione svolte su tutti gli impianti presi in consegna, con l'indicazione dettagliata di tutti gli interventi effettuati, sia pianificati, sia su guasto, e degli eventuali componenti sostituiti;
- garantire che il Libretto di Impianto sia conforme a quanto previsto dalla normativa tempo per tempo vigente.

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

L'assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici" da parte del Fornitore obbliga lo stesso ad espletare tutte le funzioni, le operazioni e le dichiarazioni previste dalla vigente normativa.

Si evidenzia inoltre che:

- eventuali provvedimenti adottati dalle autorità competenti saranno da ritenersi a carico del Terzo Responsabile, siano essi di carattere amministrativo, penale o civile;
- come previsto dall'art.34 comma 5 della legge 10/91 il Terzo Responsabile è soggetto sanzionabile se, nel corso di una verifica dell'Ente locale prevista dall'Art.31 comma 3 della stessa, non mantiene

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

- il rendimento di combustione entro i limiti previsti dalla normativa vigente e non effettua la manutenzione ordinaria e straordinaria secondo le prescrizioni della vigente normativa UNI e CEI;
- come previsto dal D.P.R. 74/13, art. 6 comma 1 “ In tutti i casi in cui nello stesso locale tecnico siano presenti generatori di calore oppure macchine frigorifere al servizio di più impianti termici, può essere delegato un unico terzo responsabile che risponde delle predette attività degli impianti”.

5.1.2 Manutenzione Ordinaria degli Impianti

Per tutta la durata del contratto il Fornitore è tenuto ad effettuare una corretta manutenzione ordinaria degli impianti oggetto del servizio, al fine di:

- mantenere in buono stato di funzionamento gli impianti e garantirne le condizioni di sicurezza;
- assicurare che gli impianti mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste;
- garantire la totale salvaguardia degli impianti presi in consegna dall'Amministrazione;
- ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente, dal presente Capitolato e di quanto richiesto in sede di Appalto da parte dell'Amministrazione.

La Manutenzione Ordinaria consiste in:

1. **Manutenzione preventiva** (rif. par. 5.1.2.1), eseguita a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti e volta a ridurre la probabilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità (impianto e relativi componenti e sub componenti). La manutenzione preventiva include:
 - la manutenzione programmata, eseguita in base ad un programma temporale;
 - la manutenzione ciclica, effettuata in base a cicli di utilizzo predeterminati;
 - la manutenzione di opportunità, eseguita in forma sequenziale o parallela su più componenti in corrispondenza di un'opportunità di intervento al fine di realizzare sinergie e sincronie nell'impiego di risorse economiche, tecniche ed organizzative.
2. **Servizio di Reperibilità e di Pronto Intervento** (rif. par. 5.1.2.2): finalizzato al rispetto dei parametri di erogazione del servizio nonché per ovviare ad eventuali guasti e/o interruzioni (interventi tampone e di messa in sicurezza)
3. **Manutenzione correttiva a guasto** (rif. par. 5.1.2.3): manutenzione eseguita a seguito di una avaria e volta a riportare la componente tecnologica nello stato in cui essa possa eseguire la funzione richiesta;

L'attività di manutenzione ordinaria comprende sempre anche la fornitura di materiali di consumo e/o di usura e i ricambi necessari per l'effettuazione delle attività previste nel canone delle quali si riporta, a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, il seguente elenco:

- olii lubrificanti necessari durante il normale funzionamento delle apparecchiature;
- prodotti per l'ingrassaggio di parti meccaniche rotanti;

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

- disincrostanti, detergenti, solventi e sostanze chimiche in genere nonché le attrezzature necessarie (scope, stracci, spugne, ecc.) per l'effettuazione degli interventi mirati alla migliore conservazione degli impianti tecnologici e/o i locali ospitanti gli stessi;
- prodotti additivanti dell'acqua di alimentazione delle caldaie, dell'acqua sanitaria fredda, compresi i sali per la rigenerazione delle resine degli addolcitori;
- premistoppa e baderne per la tenuta prive di amianto;
- guarnizioni comuni delle valvole di intercettazione e delle rubinetterie;
- guarnizioni di tenuta delle camere di combustione delle caldaie, prive di amianto;
- vernici nelle qualità, quantità e colore necessarie per l'espletamento delle operazioni manutentive di ritocco e/o di sostituzioni previste dal presente Capitolato;
- viteria e rubinetteria d'uso;
- lampade di segnalazione installate su tutti i quadri elettrici;
- fusibili e morsetteria, targhette indicatrici dei quadri elettrici e sinottici;
- giunti, raccordi e materiale per eventuale ripristino di tratti di coibentazione relativamente alle reti di tubazioni;
- bulloneria e corsetteria cavetteria per gli impianti di terra;
- vaselina o sostanze specifiche per la ricopertura dei punti di connessione degli impianti di terra;
- organi di comando (pulsanti, interruttori, sezionatori) installati su quadri elettrici;
- tenute delle valvole di regolazione intercettazione installate sui corpi scaldanti;
- liquidi di consumo delle attrezzature per il mantenimento della funzionalità delle apparecchiature per il trattamento dell'acqua;
- filtri di ricambio per le unità di trattamento aria.

Ciascun intervento di manutenzione ordinaria dovrà essere condotto, a titolo esemplificativo e non esaustivo, attraverso le seguenti attività elementari:

- Pulizia: per pulizia si intende un'azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate, fuoriuscite o prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento ed il loro smaltimento in discarica nei modi conformi alle leggi. Per tutta la durata del contratto il Fornitore avrà l'obbligo di curare la pulizia di tutte le superfici che costituiscono gli involucri esterni degli impianti affidati, nonché di tutti gli ambienti appositamente destinati ad ospitare le apparecchiature connesse al servizio. Stessa considerazione vale per tutte le attrezzature di lavoro e gli arredi affidati al Fornitore per l'espletamento delle sue funzioni; tali attrezzature ed arredi saranno riconsegnati, alla fine del contratto, nello stesso stato in cui si trovavano alla consegna iniziale, fatto salvo il normale deterioramento per uso e vetustà. Per gli stessi fini, il Fornitore dovrà operare, ove necessario, interventi di ripristino, meccanici, elettrici compresi ritocchi alle verniciature antiruggine delle parti metalliche di tutti gli impianti;

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

- Sostituzione: il Fornitore procederà alla sostituzione di quelle parti (componenti e sottocomponenti definite all'interno dell'Appendice 1 al presente Capitolato) che risultino alterate nelle loro caratteristiche e che sono causa della non rispondenza alle prestazioni attese. Smontaggio e rimontaggio: si tratta delle operazioni effettuate sulla singola componente e sottocomponente impiantistica e necessarie per effettuare gli interventi di pulizia e sostituzione delle parti;
- Controlli funzionali e verifiche: si tratta delle operazioni effettuate sulla singola componente e sottocomponente o sull'impianto nel suo insieme, finalizzate a verificarne lo stato di funzionalità o a verificare la rispondenza di determinati parametri ai valori standard o di legge previsti.

5.1.2.1 Manutenzione preventiva

Il Fornitore, per ciascun componente degli impianti oggetto del servizio di manutenzione di cui alla presente RDO, dovrà, in coerenza con quanto definito all'interno del "Programma di Manutenzione" di cui al successivo paragrafo 5.2.1.1, eseguire tutte le attività di manutenzione preventiva di cui all'Allegato 2 - "Schede attività e frequenze". All'interno degli Allegati 1 e 2 è presente un elenco esemplificativo e non esaustivo delle componenti delle singole unità tecnologiche degli impianti, delle attività/interventi manutentivi programmati ad essi associati e le relative periodicità intese come frequenze minime.

Per qualunque ulteriore componente o sotto-componente d'impianto (non citato all'interno degli Allegati 1 e 2) rilevato e oggetto del servizio, le relative operazioni di manutenzione (attività/interventi) e frequenze devono essere eseguite dal Fornitore nel rispetto delle norme tecniche di riferimento e/o delle istruzioni tecniche del costruttore/installatore dell'impianto. Nel caso in cui la normativa vigente tempo per tempo, le istruzioni tecniche per la regolazione, l'uso e la manutenzione elaborate dal costruttore/installatore dell'impianto prevedano attività e/o frequenze maggiori, rispetto a quanto previsto all'interno dell'Allegato 2, il Fornitore deve utilizzare le frequenze e le attività previste dalle normative stesse e/o dalle istruzioni tecniche elaborate dal costruttore/installatore.

Tali ulteriori componenti e/o maggiori attività e/o frequenze, integrative rispetto a quanto previsto nell'Allegato 2, sono prese in carico/svolte dal Fornitore senza ulteriori oneri per l'Amministrazione (in quanto remunerate attraverso il canone di cui al par. 5.1.4.1) ed inserite nel Programma di Manutenzione.

Gli impianti oggetto del Contratto di Fornitura sono elencati dall'Amministrazione nell'Allegato 1; tale elenco, prima dell'avvio del servizio, sarà oggetto da parte del Fornitore di una verifica puntuale (rif. par. 6.2.1) volta all'identificazione di tutti i componenti di impianto.

Tale verifica è propedeutica alla redazione del Programma di Manutenzione (par. 5.2.1.1).

Le attività che presentano un frequenza maggiore della durata del contratto oggetto dell'Appalto, dovranno essere comunque eseguite nell'ambito della durata del contratto. Ad esempio: le attività di pulizia dei serbatoi contenente gasolio per riscaldamento dovranno essere eseguite, almeno una volta, anche per contratti con durata inferiore ai 24 mesi (es. 12 mesi).

Tutte le attività di Manutenzione Preventiva sono remunerate attraverso la corresponsione del canone di cui al par. 5.1.4.1.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

5.1.2.2 Reperibilità e pronto intervento

Per tutta la durata del contratto il Fornitore deve garantire il Servizio di Reperibilità e di Pronto Intervento, necessari al rispetto dei parametri di erogazione dei Servizi nonché per ovviare ad eventuali guasti e/o interruzioni del funzionamento degli impianti.

Il Servizio di Reperibilità e Pronto intervento dovrà essere garantito dal Fornitore nei giorni e gli orari definiti al par. 5.2.2.

Il Fornitore sarà tenuto ad intervenire entro i tempi indicati al par. 5.2.2, in relazione al livello di priorità e programmabilità dell'intervento. Eventuali ritardi nell'intervento da parte del Fornitore saranno oggetto di applicazione delle penali definite dall'Amministrazione.

Il Fornitore deve garantire all'interno del servizio:

- tutti gli interventi che non prevedono sostituzioni di componenti dell'impianto (manovre, regolazioni, ecc.)
- gli interventi tampone e la messa in sicurezza nel caso di malfunzionamenti degli impianti che richiedano successivamente interventi di manutenzione correttiva a guasto (rif. par. 5.1.2.3)

Il corrispettivo per il servizio di Reperibilità e Pronto Intervento è compreso nel canone definito al par. 5.1.4.1.

5.1.2.3 Manutenzione correttiva a guasto

La manutenzione correttiva a guasto dell'unità tecnologica viene eseguita a seguito di un'avaria, di un malfunzionamento e/o di una interruzione anche parziale del servizio, ed è volta a riportare l'unità tecnologica (impianto e relativi componenti e sub componenti/apparecchiature) nello stato in cui essa possa eseguire la funzione richiesta.

Tutte le attività/interventi di manutenzione correttiva a guasto, svolte durante la durata contrattuale, che prevedono la sostituzione o riparazione di componenti e/o sottocomponenti/apparecchiature necessitano che queste ultime abbiano caratteristiche tecniche uguali o migliori di quelle esistenti. La sostituzione, in questo secondo caso (sostituzione migliorativa), deve essere concordata con il Direttore dell'esecuzione.

Ogni singolo intervento potrà essere sottoposto all'applicazione della franchigia definita nel presente Capitolato.

Per Franchigia si intende il limite economico al di sotto del quale le attività di manutenzione correttiva a guasto non devono essere compensate al Fornitore (materiali, parti di ricambio, mano d'opera ecc.). Nel caso in cui l'importo delle attività sia superiore alla franchigia, la Stazione Appaltante è tenuta a retribuire il Fornitore solo con l'importo eccedente quello della franchigia stessa.

In caso di definizione di una franchigia, se l'importo previsto dell'intervento da eseguirsi rientra nel valore della franchigia, il Fornitore può procedere alla esecuzione senza produrre alcun preventivo e senza obbligo di autorizzazione da parte del Direttore dell'esecuzione.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Qualora invece l'importo previsto dell'intervento fosse superiore al valore della franchigia, il Fornitore è tenuto a presentare, entro 2 giorni lavorativi dalla segnalazione o dalla rilevazione del guasto, un preventivo di spesa, al netto del valore della franchigia, da sottoporre all'approvazione del Direttore dell'esecuzione.

Nel preventivo dovrà essere riportato il tempo previsto per l'intervento che deve tener conto anche delle eventuali tempistiche derivanti dell'approvvigionamento dei materiali.

L'autorizzazione prodotta dal Direttore dell'esecuzione dovrà riportare la data ultima per l'esecuzione dell'attività coerentemente con quanto stimato in sede di preventivo.

Al termine dell'attività il Fornitore dovrà predisporre la Scheda Consuntivo Intervento come meglio precisato al successivo paragrafo 5.2.1.4.

Nel rapporto devono essere indicati l'impianto, la data e i tempi di intervento (ora inizio e fine), il guasto rilevato, le operazioni di ripristino eseguite, il costo dell'intervento e dovrà portare in calce la firma del Responsabile del servizio.

Le attività di Manutenzione Correttiva a Guasto sono remunerate secondo quanto disciplinato al successivo par. 5.1.4.

5.1.3 Manutenzione Straordinaria degli Impianti

La Manutenzione Straordinaria degli impianti consiste nell'esecuzione di attività di:

- **Manutenzione per adeguamento:** attività/interventi per adeguamento a modifiche normative e legislative sopravvenute;
- **Manutenzione sostitutiva:** attività/interventi di sostituzione parziale o totale di Unità tecnologiche o elementi tecnici per fine ciclo di vita o per obsolescenza o seguito di guasto non sanabile con le attività di manutenzione correttiva di cui al par. 5.1.2.3.

Le attività di Manutenzione Straordinaria sono remunerate attraverso la corresponsione di un extra canone come meglio specificato al successivo par. 5.1.4.2.

Il Fornitore, ove previsto dalla normativa vigente, dovrà a sua cura e spese ottenere le certificazioni di legge o rilasciare, a seconda del caso, le idonee autocertificazioni di avvenuta esecuzione a regola d'arte e provvedere al collaudo, con la formula del così detto sistema "chiavi in mano". Se l'intervento necessita di autorizzazioni alla realizzazione da parte di Enti Amministrativi o Enti di controllo (Comuni, Province, Regioni, Enti Statali, VV.F, ISPESL, ASL, ecc.), il Fornitore deve farsi carico dell'espletamento delle relative pratiche autorizzative sostenendone i costi e sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità in merito, anche se la stessa Amministrazione risulti titolare delle suddette autorizzazioni. L'inizio delle opere di realizzazione dell'intervento è subordinato al rilascio di tutte le autorizzazioni necessarie.

Tutte le attività/interventi di Manutenzione Straordinaria che prevedono la sostituzione delle unità Tecnologiche, ed eventualmente anche la sostituzione di componenti e/o sottocomponenti/apparecchiature, necessitano che queste abbiano caratteristiche tecniche uguali o migliori di quelle esistenti. La sostituzione, in questo secondo caso, deve essere concordata con il Direttore dell'Esecuzione.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Le richieste relative ad attività di manutenzione straordinaria dovranno avere carattere formale (es. richieste scritte) ed essere sottoscritte dal Direttore dell'esecuzione.

Entro 4 giorni lavorativi dalla richiesta, il Fornitore dovrà effettuare la preventivazione degli interventi, tenendo conto delle informazioni fornite e dell'eventuale documentazione progettuale a supporto fornita dall'amministrazione, con le informazioni necessarie alla sua pianificazione, alla definizione del costo, ecc. e sottoporla all'autorizzazione del Direttore dell'esecuzione. Nel preventivo dovrà essere riportato il tempo previsto per l'intervento che deve tener conto anche delle eventuali tempistiche derivanti dell'approvvigionamento dei materiali.

L'autorizzazione prodotta dal Direttore dell'esecuzione dovrà riportare la data ultima per l'esecuzione dell'attività coerentemente con quanto stimato in sede di preventivo.

Negli interventi che necessitano della redazione di un progetto preliminare e/o esecutivo, l'attività di progettazione non dovrà essere svolta dal Fornitore. L'amministrazione dovrà fornire al Fornitore i progetti e i computi metrici che gli consentano la redazione del preventivo da sottoporre all'autorizzazione del Direttore dell'Esecuzione.

Al termine dell'attività il Fornitore dovrà predisporre la Scheda Consuntivo Intervento come meglio precisato al successivo paragrafo 5.2.1.4.

5.1.4 Modalità di remunerazione dei Servizi Operativi

5.1.4.1 Remunerazione attività a canone

I Servizi Operativi di manutenzione ordinaria vengono remunerati, relativamente alle attività di seguito specificate, attraverso un canone, determinato su base mensile e corrisposto secondo le modalità e le tempistiche definite al cap. 7.

Le attività e i servizi compresi nel canone sono:

1. Gestione e Conduzione degli Impianti (rif. par. 5.1.1)
2. Attività di Manutenzione Ordinaria degli Impianti termici (rif. par. 5.1.2) inerenti a:
 - Manutenzione Preventiva (rif. par. 5.1.2.1);
 - Reperibilità e Pronto Intervento (rif. par. 5.1.2.2);
 - Manutenzione Correttiva a guasto (rif. par. 5.1.2.3) per la quota relativa all'eventuale franchigia definita dall'Amministrazione in questo Capitolato Tecnico;

5.1.4.2 Remunerazione attività extra canone

Le attività non ricomprese all'interno del canone, definito al precedente punto 5.1.4.1 saranno remunerate attraverso la corresponsione di un corrispettivo extra canone.

Le attività remunerate attraverso il corrispettivo extra canone sono quelle inerenti:

1. Manutenzione Correttiva a guasto (rif. par. 5.1.2.3) per la quota eccedente l'eventuale franchigia definita dall'Amministrazione in questo Capitolato Tecnico;
2. Manutenzione Straordinaria degli impianti (rif. par. 5.1.3);

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

I servizi extra canone saranno remunerati secondo le seguenti modalità:

A richiesta dell'ASPAL, Il Fornitore avrà l'obbligo di presentare un preventivo relativo alle opere e/o forniture e installazioni elaborato sulla base dei prezzari/listini di riferimento (prezzario della Regione Sardegna o al listino DEI edito dalla Tipografia del Genio civile) o dettagliato preventivo con analisi prezzi, assoggettato a ribasso d'asta offerto in sede di gara; tale preventivo sarà approvato dall'Amministrazione Appaltante, che si riserva la facoltà di valutarne la congruità e di affidarne l'esecuzione. Resta comunque l'obbligo da parte del fornitore di realizzare le Attività di manutenzione per ripristino funzionale, qualora abbia ricevuto l'autorizzazione in relazione al preventivo presentato, secondo le modalità descritte e i tempi indicati nel presente Capitolato e/o concordati con l'Amministrazione Contraente.

5.2 Servizi di Governo

I Servizi di Governo rientranti nel Servizio di Manutenzione Impianti sono i seguenti:

- **Programmazione e Controllo Operativo** (rif. par. 5.2.1);
- **Contact Center** (rif. par. 5.2.2);
- **Sistema Informativo** (rif. par. 5.2.3);
- **Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica** (rif. par. 5.2.4);

Tali servizi rientrano, insieme ai servizi operativi, all'interno del Servizio di Manutenzione Impianti e sono dunque parte integrante del servizio stesso.

5.2.1 Programmazione e Controllo Operativo

Per Programmazione dei Servizi si intende la schedulazione temporale di tutte le attività e gli interventi previsti. La Programmazione delle attività e degli interventi, viene formalizzata attraverso la stesura dei seguenti documenti:

- il "Programma di Manutenzione";
- il "Programma Operativo degli Interventi".

La consuntivazione e verifica delle attività svolte da parte del Fornitore avviene attraverso i seguenti documenti:

- il "Verbale di Controllo";
- La "Scheda Consuntivo Intervento".

5.2.1.1 Programma di manutenzione

Il Fornitore, per ciascun impianto e/o sistema edificio-impianto relativo al servizio attivato, deve redigere un Programma di Manutenzione sulla base dell'Allegato 2 "Schede attività e frequenze" e di quanto definito al par. 5.1.2.1, sulla base delle ulteriori specifiche fornite dalla Stazione Appaltante.

Il Fornitore, entro 30 (trenta) giorni dalla data di sottoscrizione del Verbale di Consegna (rif. par. 6.2.3) del relativo impianto o sistema edificio-impianto, deve consegnare all'Amministrazione il Programma di Manutenzione.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Il mancato rispetto dei tempi di consegna del Programma di Manutenzione potrà comportare l'applicazione delle penali definite dall'Amministrazione.

L'Amministrazione deve verificare, durante l'esecuzione dei Servizi, l'efficacia del Programma di Manutenzione proposto e conseguentemente potrà richiedere eventuali motivate variazioni relative ad attività e frequenze, senza oneri aggiuntivi per la stessa, in relazione al rispetto delle obbligazioni contrattuali, alle prescrizioni normative e all'ottimizzazione dei risultati dei servizi.

Le frequenze degli interventi, attività e delle verifiche presenti nel Programma di Manutenzione devono essere aggiornate periodicamente dal Fornitore in relazione alle informazioni rilevate durante le attività manutentive programmate, senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.

Gli interventi previsti nel Programma di Manutenzione sono pianificati ed inseriti nel "Programma Operativo degli Interventi", di cui al successivo paragrafo 5.2.1.2.

5.2.1.2 Programma Operativo degli Interventi

Il Fornitore dovrà provvedere ad organizzare l'esecuzione di tutte le attività programmabili all'interno di un Programma Operativo degli Interventi (POI).

Il Programma Operativo degli Interventi contiene la schedulazione di tutte le singole attività, previste nel Programma di Manutenzione e previste per gli interventi di Manutenzione Straordinaria (eventualmente già approvati dall'Amministrazione prima della redazione del POI) da eseguire nel periodo di riferimento (anno), ed evidenzia il dettaglio degli impianti e dei componenti specifici oggetto d'intervento.

Il Programma Operativo degli Interventi consiste in un elaborato annuale, da aggiornare e consegnare formalmente al Direttore dell'esecuzione (es. tramite invio posta, e-mail, consegna brevi manu), con un anticipo di almeno 15 gg lavorativi rispetto all'inizio dell'anno di riferimento.

Il Programma si intende approvato trascorsi 10 (giorni) giorni lavorativi consecutivi dalla ricezione da parte del Direttore dell'esecuzione. In alternativa, l'Amministrazione può far pervenire le proprie osservazioni che comportano modifiche al POI e il Fornitore è tenuto a redigere e consegnare la nuova versione del POI entro i successivi 2 (due) giorni dal ricevimento delle osservazioni.

Il primo POI deve essere consegnato entro 30 (trenta) giorni dalla presa in consegna degli impianti.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna del Piano Operativo degli Interventi potrà comportare l'applicazione delle penali definite dall'Amministrazione.

Il Fornitore organizzerà gli interventi in accordo con il Direttore dell'esecuzione per ciò che riguarda i tempi e gli orari in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento dell'attività e rispettare comunque i tempi previsti per l'esecuzione.

Eventuali modifiche alla programmazione delle attività dovranno essere concordate tra le parti. Le attività/interventi non programmabili (ad es. correttiva a guasto) non sono tracciate/i nel Programma Operativo degli Interventi, ma rimangono a carico del Fornitore che ne darà evidenza attraverso la Scheda Consuntivo Intervento (rif. par. 5.2.1.4) e nel Verbale di Controllo (rif. par. 5.2.1.3).

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

5.2.1.3 Verbale di controllo

Il controllo dell'esecuzione delle attività schedate nel Programma Operativo degli Interventi, dovrà risultare da apposito documento, il "Verbale di Controllo", che certifica l'esecuzione delle attività e degli interventi di cui alle sezioni del POI, predisposto e sottoscritto dal Fornitore ed accettato dal Direttore dell'Esecuzione.

Il Verbale di Controllo, dovrà essere redatto con la periodicità definita dalla Stazione Appaltante (in coerenza con le modalità di fatturazione e pagamento di cui al successivo cap. 7), e al suo interno dovranno essere riportati:

- tutti gli interventi di Manutenzione Ordinaria Preventiva effettuati nel periodo di riferimento nonché gli interventi non effettuati, ma previsti nel POI, con relativa annotazione/documentazione a supporto e la riprogrammazione degli stessi in considerazione della data ultima per il rispetto delle periodicità stabilita nel Programma di Manutenzione;
- tutti gli interventi di Manutenzione Correttiva a Guasto e di Manutenzione Straordinaria terminati nel periodo di riferimento. Per ogni intervento dovrà essere indicato il riferimento alla relativa "Scheda Consuntivo Intervento" (rif. par. 5.2.1.4).

Il Verbale di Controllo deve essere consegnato al Direttore dell'esecuzione entro il quinto giorno lavorativo del mese successivo al periodo di riferimento. Il mancato rispetto dei tempi di consegna potrà comportare l'applicazione delle penali definite dall'Amministrazione.

Tutte le attività si riterranno concluse con la redazione da parte del Fornitore del Verbale di Controllo. La firma del Verbale di Controllo da parte del Direttore dell'Esecuzione, con tutte le annotazioni in esso riportate, vale, salvo diversa indicazione da parte dell'amministrazione, come sola accettazione dell'avvenuta esecuzione delle attività eseguite dal Fornitore.

Inoltre, qualora dal Verbale di Controllo e/o comunque da verifiche da parte dell'Amministrazione risultassero ritardi e/o opere/attività difformi da quanto previsto nel Programma Operativo degli Interventi, potrà avvenire l'applicazione delle penali definite dall'Amministrazione.

5.2.1.4 Scheda consuntivo intervento

Al termine degli interventi di manutenzione correttiva a guasto (rif. par. 5.1.2.3) e di manutenzione straordinaria (rif. par. 5.1.3), il Fornitore deve redigere e consegnare al Direttore dell'esecuzione la "Scheda Consuntivo Intervento". In tale documento dovranno essere riportate al minimo le seguenti informazioni quali:

- riferimento richiesta intervento (solo per manutenzione straordinaria);
- nel caso di interventi correttivi a guasto, indicazione della data e ora del sopralluogo, livello di priorità dell'intervento, programmabilità dell'intervento;
- immobile/componente del sistema edificio impianto oggetto dell'intervento;
- descrizione dell'intervento;
- dettaglio delle attività eseguite ed voci di listino associate;
- riferimenti preventivo di spesa prodotto e relativa autorizzazione;

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

- data e ora di inizio e di fine intervento;
- impresa/operatore/i che ha/hanno eseguito l'intervento;
- eventuali riferimenti alle autorizzazioni da parte di Enti Amministrativi o Enti di controllo (Comuni, Province, Regioni, Enti Statali, VV.F, ISPESL, ASL, ecc.);
- eventuali problematiche tecniche e/o operative riscontrate.

La Scheda di Consuntivo Intervento, compilata in ogni sua parte e firmata dal Fornitore, dovrà essere consegnata al Direttore dell'esecuzione entro 2 giorni lavorativi successivi dalla conclusione dell'attività.

Il Direttore dell'esecuzione dovrà controfirmare la scheda come attestazione dell'avvenuta esecuzione dell'intervento e dell'accettazione dello stesso.

L'esame e l'approvazione della Scheda di Consuntivo Intervento dovrà avvenire, a cura del Direttore dell'esecuzione, entro 10 giorni dalla presentazione. Entro tale periodo il Direttore dell'esecuzione ha la facoltà di richiedere al Fornitore chiarimenti, modifiche e integrazioni della Scheda. Tali richieste interromperanno la decorrenza dei termini di approvazione. Il nuovo termine di approvazione sarà di 10 giorni dalla presentazione dei chiarimenti/modifiche/integrazioni richieste. L'Approvazione della Scheda di Consuntivo Intervento da parte del Direttore dell'Esecuzione, con tutte le annotazioni in esso riportate, vale come sola accettazione dell'avvenuta esecuzione delle attività eseguite dal Fornitore.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna da parte del Fornitore potrà comportare l'applicazione delle penali definite dall'Amministrazione.

5.2.2 Contact Center

Il Fornitore dovrà garantire all'ASPAL la massima accessibilità al servizio mediante un *Contact Center* (telefono, fax, e-mail).

L'attivazione del Contact Center dovrà essere contestuale alla presa in consegna degli impianti da parte del Fornitore (rif. par. 6.2.3 Verbale di consegna). Il ritardo e/o la mancata attivazione del Contact Center nei tempi richiesti potrà comportare l'applicazione delle penali definite dall'Amministrazione.

Il servizio dovrà essere presidiato da operatori telefonici dal Lunedì al Venerdì, dalle ore 8.30 alle ore 17.30.

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.

Il Servizio di Contact Center dovrà assicurare la corretta gestione delle seguenti tipologie di chiamata:

- richieste di intervento;
- informazioni relative allo stato delle richieste e degli eventuali interventi (in corso o programmati);
- richieste di chiarimenti e informazioni;
- solleciti;
- reclami.

Le segnalazioni e le richieste pervenute attraverso il Contact Center dovranno essere tracciate (data, tipologia richiesta, descrizione richiesta, dati richiedente, ecc.) secondo quanto definito al successivo par.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

5.2.2.2. I contatti (telefono, fax e e-mail) dovranno essere formalmente comunicati dal Fornitore al Direttore dell'esecuzione.

5.2.2.1 Gestione delle chiamate

La gestione delle chiamate deve comprendere al minimo la classificazione e distribuzione dinamica in relazione al tipo di chiamata ed al livello di urgenza.

La gestione delle chiamate dovrà essere gestita 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, negli orari in cui l'operatore telefonico non è presente.

Nel caso di richiesta d'intervento sul sistema edificio-impianto oggetto dei servizi attivati l'operatore del Contact Center registra la descrizione della richiesta e contestualmente assegna il livello di priorità in base alla descrizione del richiedente. Il Fornitore 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).

Livello di priorità	Descrizione	Tempo di sopralluogo
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 60 minuti 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 120 minuti dalla chiamata
Nessuna emergenza	Tutti gli altri casi	Il sopralluogo dovrà essere iniziato entro 24 ore lavorative dalla chiamata

TABELLA 1 – Tempi Massimi per l'inizio del sopralluogo a seguito di chiamata

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
 forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Contestualmente al sopralluogo il Fornitore individua il livello di Programmabilità dell'intervento, la data di inizio esecuzione intervento (coerentemente con il limite del tempo di inizio di esecuzione definito nella successiva tabella 2), il tempo stimato per la conclusione dello stesso e quant'altro necessario.

Successivamente al sopralluogo o contestualmente ad esso, in relazione al livello di priorità ed al tempo stimato per l'inizio dell'esecuzione delle attività che è necessario effettuare, quest'ultima può essere classificata come:

Programmabilità dell'intervento	Tempi di inizio di esecuzione intervento
Indifferibile	Da eseguire contestualmente al sopralluogo
Programmabile a breve termine	Gli interventi devono essere avviati entro 5 giorni lavorativi dalla data di approvazione del preventivo da parte del DDE
Programmabile a medio termine	Gli interventi devono essere avviati entro 15 giorni lavorativi dalla data di approvazione del preventivo da parte del DDE
Programmabile a lungo termine	Gli interventi devono essere avviati entro un termine concordato con l'Amministrazione e comunque non superiore a 60 giorni lavorativi dalla data di approvazione del preventivo da parte del DDE

TABELLA 2 – Tempi massimi per l'inizio dell'esecuzione dell'intervento

Nel caso di mancato rispetto dei termini sopra indicati per il sopralluogo e/o per l'inizio dell'esecuzione dell'intervento potranno essere applicate le penali definite dall'Amministrazione in fase di Appalto.

Nel caso di un intervento remunerato con un corrispettivo extra canone (Manutenzione correttivo a guasto o straordinaria), il costo dell'intervento sarà soggetto alla verifica di disponibilità economica rispetto al residuo del massimale definito dal presente Capitolato per le attività extra-canone (rif. Par. 5.1.5.2). Il Fornitore deve comunque garantire almeno l'intervento tampone e la messa in sicurezza contestualmente al sopralluogo (rif. Par. 5.1.2.2).

5.2.2.2 Tracking richieste

Tutte le interazioni verso il Contact Center, attraverso un qualunque canale di accesso, devono essere registrate nel Sistema Informativo (rif. par. 5.2.3) o su altro supporto informativo, che deve tenere traccia di tutte le comunicazioni.

La registrazione delle richieste deve avvenire con l'assegnazione di un numero progressivo a ciascuna richiesta, attraverso cui deve essere possibile identificare l'operatore del Fornitore che ha assunto la responsabilità della gestione della richiesta, e la classificazione della stessa secondo le tipologie di cui al

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

precedente paragrafo 5.2.2.1. Anche nel caso di richieste pervenute via fax, e-mail deve essere comunicato il numero progressivo di registrazione e la classificazione utilizzando i canali di comunicazione attivati.

Poiché i termini di inizio degli interventi decorreranno dalla data/ora di registrazione della segnalazione, la registrazione deve essere automatica o comunque contestuale alla chiamata, se il Contact Center è presidiato dagli operatori.

In caso di chiamate al numero dedicato alle emergenze, al di fuori degli orari di presidio del Contact Center da parte di operatori telefonici, la registrazione nel Sistema Informativo deve avvenire entro 48 ore dalla chiamata.

5.2.3 Sistema informativo

Il Fornitore per la gestione di tutte le informazioni e le documentazioni relative ai servizi operativi (Programma di Manutenzione, Programma Operativo degli interventi, Verbale di Controllo, Scheda Consuntivo Intervento) si dovrà dotare, entro la data di avvio del servizio (rif. Par. 6.2.3), di un software gestionale o qualunque altro supporto informatico.

Lo strumento adottato dovrà consentire di:

- Informatizzare tutte le informazioni e la documentazione inerente il programma di Manutenzione, il Programma Operativo degli interventi, i Verbali di Controllo, i preventivi e le Schede Consuntivo Intervento;
- Dare accesso da remoto, e in qualunque momento, al Direttore dell'esecuzione o altro personale del Soggetto Aggiudicatore a tutte le informazioni ivi contenute;
- Effettuare una reportistica puntuale e tenere traccia dello storico;

Il Fornitore è obbligato a erogare adeguata formazione e supporto al personale dell'Amministrazione titolato ad accedere al software. La formazione potrà riguardare ad esempio le principali funzionalità del software, le eventuali competenze informatiche specifiche necessarie alla corretta consultazione dei dati, la presentazione del manuale d'uso ecc..

Tutte le informazioni riportate all'interno del software dovranno essere trasmesse al termine dell'appalto al Direttore dell'esecuzione su supporto elettronico.

Il Fornitore nella gestione informatizzata delle informazioni e delle segnalazioni si impegna al rispetto degli obblighi sulla privacy di cui al D.lgs. 196/2003.

5.2.4 Costituzione e gestione dell'anagrafica tecnica

Ai fini di una corretta erogazione dei Servizi oggetto dell'appalto è necessaria la conoscenza quantitativa e qualitativa degli ambienti degli edifici oggetto del servizio, delle apparecchiature che compongono gli impianti e del loro stato manutentivo.

A tal fine, il Fornitore deve provvedere alla creazione e gestione dell'Anagrafica Tecnica del sistema edificio-impianti relativo ai servizi.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Gli obiettivi principali da perseguire attraverso l'attività di costituzione e gestione dell'Anagrafica Tecnica sono:

- la verifica della presenza, della validità e della completezza della documentazione utile alla costituzione dell'Anagrafica tecnica fornita dall'Amministrazione;
- l'integrazione della documentazione utile alla costituzione dell'Anagrafica tecnica per ovviare alla eventuale non completezza della documentazione fornita dall'Amministrazione;
- una puntuale conoscenza degli elementi, dei componenti e del sistema edificio-impianto nel quale sono inseriti i singoli elementi impiantistici ed edili che permetta, successivamente, una immediata individuazione e valutazione di ogni elemento e componente;
- il controllo della corrispondenza della suddetta documentazione allo stato di fatto.
- Il servizio consiste principalmente nell'esecuzione delle attività di rilievo impiantistico comprendente:
 - acquisizione dati;
 - rilievo e censimento;
 - valutazione dello stato funzionale e conservativo degli elementi tecnici;
 - aggiornamento continuo e gestione dei dati anagrafici in funzione dell'attività di gestione, conduzione e manutenzione svolta.

Qualora presso l'Amministrazione risultasse già presente integralmente o parzialmente il patrimonio informativo oggetto del servizio, la documentazione relativa dovrà essere presa in carico dal Fornitore.

Per ogni elemento/componente soggetto a rilievo visivo, in relazione al Servizio attivato, dovranno essere rilevate, censite e raccolte in appositi file informatici, sia grafici che alfanumerici, una serie di informazioni minime standard quali:

- l'ubicazione fisica (codice edificio, piano e ambiente);
- le caratteristiche tecniche degli impianti (materiali, tipologie, configurazione geometrica e caratteristiche dimensionali, dati di targa, etc.);
- le caratteristiche funzionali degli impianti (modalità e schemi di funzionamento di massima);

Tutte le informazioni, la documentazione e gli elaborati relativi all'Anagrafica Tecnica devono essere raccolte e consegnate formalmente in maniera completa all'Amministrazione (su supporto CD-ROM o, se richiesto dall'Amministrazione, in forma cartacea), entro e non oltre 3 mesi dalla data di attivazione del servizio.

A seguito della regolare consegna degli elaborati di cui sopra, l'Amministrazione avrà 2 mesi per verificare che l'Anagrafica Tecnica non presenti errori significativi e che risultino corrispondenti allo stato di fatto. Il Fornitore, entro 1 mese dal termine di ricevimento dell'esito di tali verifiche, dovrà provvedere alle eventuali necessarie rettifiche.

Il mancato rispetto dei tempi di consegna sopra indicati potrà comportare l'applicazione delle penali definite dall'Amministrazione.

5.2.5 Modalità di remunerazione dei Servizi di Governo

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Il corrispettivo per i Servizi di Governo è da considerarsi compreso nel canone dei Servizi Operativi (rif. Par. 5.1.4.1).

5.3 Livelli di servizio

Il Fornitore durante l'esecuzione delle attività oggetto del servizio dovrà rispettare tutti i livelli di Servizio definiti dal presente Capitolato, così come eventualmente migliorati in sede di offerta tecnica.

Nel caso di mancato rispetto dei Livelli di Servizio potranno essere applicate le penali definite dall'Amministrazione.

5.4 Reportistica

Con cadenza annuale, entro 15 giorni lavorativi successivi alla fine dell'anno di riferimento, il Fornitore invia al Direttore dell'esecuzione un Resoconto Annuale al fine di illustrare le attività svolte e di fornire indicazioni utili al miglioramento continuo della gestione dei servizi.

Il Fornitore deve illustrare il resoconto attraverso dati, indicatori specifici, analisi quantitative e report, al fine di evidenziare punti di forza e problematiche e di proporre soluzioni di miglioramento e ottimizzazione.

Il resoconto deve contenere almeno gli elementi di seguito riportati:

- indicatori di prestazione individuati dal Fornitore e concordati con l'Amministrazione;
- soluzioni apportate alle criticità riscontrate;
- problematiche, anomalie, criticità non risolte e relative motivazioni;
- soluzioni per un continuo miglioramento e proposte di ottimizzazione;
- quant'altro ritenuto opportuno.

Tutte le soluzioni di miglioramento e ottimizzazione devono essere successivamente condivise con l'Amministrazione e, previa autorizzazione di quest'ultima, attuate.

Inoltre, il Fornitore deve produrre un documento denominato "Resoconto finale del Contratto" prima della data di scadenza del Contratto di Fornitura. Tale documento deve avere informazioni consuntive e aggregate dei dati già riportati nei singoli Resoconti Annuali e deve proporre soluzioni finalizzate al miglioramento del servizio nel successivo appalto.

Il Resoconto finale del Contratto deve essere allegato al Verbale di Riconsegna di cui al successivo par. 6.4.1.

In caso di mancata consegna dei Resoconti potranno essere applicate le penali definite nel presente Capitolato.

6. GESTIONE DEL CONTRATTO DI FORNITURA

6.1 Strutture dedicate alla gestione del contratto

Di seguito sono indicate le strutture e le figure professionali di natura apicale di cui l'Amministrazione e il Fornitore dovranno dotarsi per la gestione e l'esecuzione del Contratto di Fornitura.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

6.1.1 Struttura dell'Amministrazione

Il Direttore dell'Esecuzione, dipendente dell'Amministrazione, è il responsabile dei rapporti con il Fornitore nella gestione del Contratto di Fornitura. Al Direttore dell'Esecuzione sono demandate le attività previste in capo al medesimo dal D.lgs. 50/2016 e s.m.i. e dai provvedimenti attuativi dello stesso decreto tra i quali le linee guida dell'ANAC n. 3 recanti "Nomina, ruolo e compiti del responsabile unico del procedimento per l'affidamento di appalti e concessioni". Trova applicazione la relativa disciplina.

6.1.2 Struttura del Fornitore

Il Responsabile del Servizio è la persona fisica, nominata dal Fornitore, responsabile nei confronti dell'Amministrazione nella gestione del Contratto di Fornitura.

Il Responsabile del Servizio deve possedere un idoneo livello di responsabilità e autonomia decisionale e può avvalersi di collaboratori con specifiche responsabilità operanti sotto la sua diretta e costante supervisione. Tali soggetti devono essere comunicati per iscritto all'Amministrazione prima dell'inizio delle loro attività.

Al Responsabile del Servizio è richiesto lo svolgimento delle seguenti attività:

- programmazione, organizzazione, coordinamento e controllo dei Servizi;
- raccolta e controllo delle informazioni per la gestione della reportistica e delle penali;
- processo di fatturazione;
- gestione delle richieste, delle segnalazioni e delle problematiche sollevate dall'Amministrazione;
- altre funzioni indicate nel Progetto Tecnico Economico dei Servizi (PTE).

Il Responsabile del Servizio deve anticipare e porre rimedio a tutte le criticità che dovessero emergere nella gestione dei Servizi, e provvedere alla tempestiva segnalazione agli esponenti dell'Amministrazione di eventuali problematiche per le quali è richiesto l'intervento dell'Amministrazione stessa.

Il Responsabile del Servizio deve garantire una costante ed efficace informazione all'Amministrazione sull'andamento del Contratto di Fornitura.

6.2 Attivazione dei servizi

6.2.1 Attività preliminari

Prima dell'avvio del servizio il Fornitore deve eseguire una serie di sopralluoghi tecnici necessari a rilevare la consistenza, lo stato e le caratteristiche del sistema edificio-impianto che saranno poi riportati all'interno delle Sezioni del Piano Tecnico Economico di seguito descritte. Le informazioni rilevate vanno ad integrare quanto messo a disposizione dall'Amministrazione in sede di Appalto tramite l'Allegato 1 (rif. Par. 4.1) e quanto rilevato in sede di sopralluogo preliminare obbligatorio (rif. Par. 4.2).

Si precisa che tali sopralluoghi dovranno essere eseguiti congiuntamente dal Responsabile del Servizio e il Direttore dell'esecuzione, o loro delegati, e che dovrà essere redatto apposito verbale di presa visione.

6.2.2 Progetto Tecnico Economico dei servizi (PTE)

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Il Progetto Tecnico Economico dei Servizi (PTE) è il documento, redatto dal Fornitore, che formalizza la “configurazione dei Servizi” in funzione sia delle specifiche tecniche richieste dall’Amministrazione nella RDO, dettagliate nel presente Capitolato e allegati, che di quanto emerso dal sopralluogo preliminare (rif. Par. 4.2). Per la redazione del PTE il Fornitore dovrà reperire le ulteriori informazioni e documentazioni tecniche in occasione di uno o più sopralluoghi presso le sedi dell’Amministrazione, che dovranno essere effettuati dal Fornitore aggiudicatario del presente Appalto, entro il termine di 10 (dieci) giorni dalla stipulazione del contratto.

Nel caso in cui fossero necessari più sopralluoghi il relativo calendario sarà definito dall’Amministrazione d’intesa con il Fornitore. In tal caso comunque il primo sopralluogo dovrà essere eseguito entro un termine non superiore a 10 (dieci) giorni dalla stipulazione del contratto. Le eventuali situazioni riscontrate in sede di tali sopralluoghi non potranno essere utilizzate dal Fornitore per avanzare richieste di variazione dei canoni e dei prezzi oggetto di offerta in quanto già visionati in sede di sopralluogo preliminare (rif. Par. 4.2).

In particolare il PTE deve fornire all’Amministrazione le necessarie informazioni per valutare il contenuto dei servizi offerti, in termini di:

- pianificazione delle attività;
- modalità operative e gestionali;
- Corrispettivi economici.

Il PTE deve essere presentato all’Amministrazione entro e non oltre 10 giorni dalla data del primo Sopralluogo (o entro i termini fissati dall’Amministrazione), pena l’applicazione delle penali definite nel presente Capitolato. Dalla data di presentazione del PTE decorrono 10 giorni di tempo in cui l’Amministrazione ha la facoltà di chiedere modifiche e/o integrazioni al documento. In tal caso, il Fornitore deve redigere e presentare all’Amministrazione una nuova versione del PTE entro e non oltre i successivi 5 giorni, pena l’applicazione delle penali che saranno definite nel presente Capitolato.

Il mancato rispetto dei tempi sopra indicati per l’esecuzione del/i sopralluogo/i, nonché di presentazione del PTE ed eventuali rettifiche dello stesso potrà comportare l’applicazione delle penali definite nel presente Appalto dalla Stazione Appaltante.

L’Amministrazione verificherà che all’interno del PTE siano state correttamente recepite ed esplicitate le richieste e le esigenze dell’Amministrazione medesima, attraverso una verifica sia tecnica sia economica del PTE.

Il PTE deve essere redatto con l’obiettivo fondamentale di ottimizzare le risorse, umane e non, dedicate ai Servizi. Il documento è articolato, al minimo, da:

- una sezione anagrafica;
- una sezione tecnica;
- una sezione economica.

Il PTE, accettato dall’Amministrazione, deve essere controfirmato dalle parti, prima dell’avvio dei servizi (rif. Par. 6.2.3), ed è vincolante per le stesse ai fini dell’esecuzione delle prestazioni contrattuali.

Di seguito sono analizzate le varie sezioni del PTE.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

6.2.2.1 Sezione anagrafica

In tale sezione del PTE il Fornitore deve riportare i dati e le informazioni che consentano di:

- identificare l'Amministrazione;
- identificare le sedi di produzione dell'Amministrazione in termini di codifica, indirizzi, destinazione d'uso dell'edificio e delle sue parti;
- descrivere la consistenza dei locali, dei mezzi e delle attrezzature che l'Amministrazione intende assegnare al Fornitore a titolo di comodato d'uso gratuito (rif. Par. 6.3.2) o che il Fornitore intende utilizzare per l'esecuzione dei Servizi (es. numero, tipologia e stato conservativo);
- descrivere la documentazione tecnica consegnata dall'Amministrazione in occasione del/i sopralluogo/ghi;
- tutto quanto ritenuto opportuno indicare.

6.2.2.2 Sezione tecnica

In tale sezione il Fornitore deve riportare un quadro dettagliato di tutte le singole attività da eseguire nel corso del Contratto di Fornitura.

In particolare definisce:

- la consistenza del sistema edificio – impianto;
- le caratteristiche dei singoli Servizi (sia Operativi che di Governo);
- le modalità di esecuzione e i tempi di erogazione;
- il personale impiegato nell'erogazione dei Servizi (nominativi, livello, mansionario, ecc.);
- tutto quanto ritenuto opportuno indicare.

La sezione tecnica deve inoltre contenere una schedulazione, con rappresentazione grafica, di tutte le attività previste.

6.2.2.3 Sezione economica

In questa sezione, il Fornitore deve rappresentare il quadro economico dei Servizi e delle attività indicati nella Sezione tecnica, calcolato in base alle modalità di calcolo di cui al precedente par. 5.1 e di quanto indicato dall'Amministrazione per codesto Appalto.

6.2.3 Verbale di consegna

Ai fini dell'avvio dell'esecuzione dei contratti di appalto, previo accordo con il Fornitore sulla tempistica, l'Amministrazione, nella persona del Direttore dell'esecuzione, redigerà in contraddittorio con il Fornitore il Verbale di Consegna.

Il Verbale di Consegna rappresenta il documento con il quale il Fornitore prende formalmente in carico gli impianti per l'esecuzione dei servizi richiesti per l'intera durata del Contratto.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Il Verbale deve essere redatto in duplice copia, in contraddittorio tra il Fornitore e l'Amministrazione, nella persona del Direttore dell'esecuzione, o suo delegato, e recare la firma congiunta di entrambe le parti. La data di sottoscrizione del Verbale costituisce la data di inizio di erogazione dei servizi, salvo diversi accordi tra le parti.

Per quanto attiene ai servizi la cui erogazione fosse posticipata, su richiesta del Direttore dell'esecuzione, la presa in carico dei relativi impianti dovrà avvenire attraverso un apposito Verbale di Consegna redatto contestualmente all'inizio dell'erogazione del servizio medesimo.

Il Verbale di Consegna contiene il dettaglio della consistenza degli impianti dell'Amministrazione presi in carico dal Fornitore.

Dovranno, inoltre, essere indicate le eventuali strutture e/o i mezzi che l'Amministrazione metterà eventualmente a disposizione del Fornitore, in comodato d'uso per lo svolgimento delle attività previste (per esempio locali) nei Contratti di Fornitura. Il Fornitore, controfirmando per accettazione il Verbale di Consegna, sarà costituito custode dei suddetti beni all'uso indicati nel Verbale stesso e assumerà l'obbligo formale di prendersene cura e di mantenerli in modo tale da garantire il buono stato di conservazione degli stessi.

6.3 Regole relative all'esecuzione contrattuale

Ferma l'osservanza di quanto previsto nel presente Capitolato Tecnico e negli atti di gara, il Fornitore è obbligato, nell'esecuzione dei servizi, ad osservare tutte le vigenti leggi, norme e regolamenti applicabili inclusi quelli in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, di prevenzione infortuni, igiene del lavoro, prevenzione incendi e tutela dell'ambiente e a farle rispettare ai propri dipendenti ed agli eventuali subappaltatori.

Inoltre, il Fornitore:

- è responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni eventualmente rese nell'ambito del subappalto;
- dovrà stipulare un'assicurazione per la responsabilità civile verso Terzi e con le modalità ivi indicate;
- non deve arrecare alcun pregiudizio all'utilizzazione dei locali e degli impianti dell'Amministrazione nell'esecuzione dei servizi;
- deve osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte ed è tenuto ad impiegare materiale di ottime qualità ed appropriato agli impieghi;
- deve provvedere alla pulizia dei luoghi e di tutte le parti oggetto di intervento;
- deve fornire all'Amministrazione tutte le informazioni e i chiarimenti richiesti;
- in caso di subappalto, deve osservare le prescrizioni di cui all'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016 e assicurare che il personale del subappaltatore abbia i requisiti richiesti dalla normativa ai fini dell'esecuzione delle prestazioni subappaltate;
- deve eseguire tutti gli interventi previsti a contratto, rispettando i relativi tempi e minimizzando l'attesa per il primo intervento in caso di guasto.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Il Fornitore è inoltre tenuto a:

- liberare l'Amministrazione e i suoi incaricati da qualsiasi pretesa, azione o molestia di terzi derivante dall'esecuzione dei Servizi oggetto del presente Appalto;
- attenersi alle disposizioni che saranno emanate dall'Amministrazione nell'intento di arrecare il minimo disturbo o intralcio al regolare funzionamento degli ambienti eventualmente interessati dai Servizi appaltati, anche se ciò comporti l'esecuzione degli stessi a gradi, limitando l'attività lavorativa ad alcuni ambienti e con sospensione durante alcune ore della giornata, oppure obblighi il personale a percorsi più lunghi e disagiati.

L'onere del Fornitore è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze dell'Amministrazione e nessuna circostanza può mai essere opposta a esonero o ad attenuazione di tale responsabilità. L'Amministrazione gode della più ampia facoltà di indagini al fine di verificare le modalità ed i tempi di esecuzione dei servizi, anche successivamente all'espletamento dei medesimi, secondo le modalità meglio descritte ai paragrafi 6.3.7.

6.3.1 Personale addetto alla manutenzione

Il Fornitore dovrà garantire l'impiego di personale specializzato e dotato di adeguate competenze professionali e delle necessarie abilitazioni, secondo quanto richiesto dalla normativa tempo per tempo vigente, anche alla luce di quanto eventualmente offerto dal Fornitore in sede di Gara, al fine di consentire la corretta e tempestiva esecuzione delle attività oggetto del presente Capitolato, e richieste dall'Amministrazione in sede di Appalto, e per l'utilizzo delle eventuali attrezzature necessarie.

Il Fornitore dovrà fornire all'Amministrazione i nominativi del personale adibito ai servizi e comunicare tempestivamente eventuali variazioni (rif. Par. 6.2.2.2)

Il Fornitore si impegna a far seguire a detto personale specifici corsi di formazione sia di natura professionale che inerenti i comportamenti da adottare in relazione al contesto in cui l'attività viene svolta.

Il personale operativo dovrà:

- eseguire le prestazioni di propria competenza secondo le modalità ed i tempi, prescritti nel presente Capitolato Tecnico ed eventualmente migliorati nell'offerta tecnica, nelle Schede Tecniche e nel Piano Operativo degli Interventi (rif. Par. 5.2.1.2) approvato dal Direttore dell'esecuzione;
- rispettare quanto previsto dai regolamenti e dalle norme applicabili;
- indossare idonea divisa con apposto cartellino identificativo riportante foto, nome e cognome del personale;
- indossare, in funzione delle attività da effettuare, tutti i dispositivi di protezione individuale prescritti dalla norma;
- adottare un comportamento consono alla funzione e alle circostanze in cui si svolgono le attività del servizio.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Il personale del Fornitore ha l'obbligo di riservatezza in merito a quanto può venire a sua conoscenza durante l'espletamento dei Servizi medesimi, con particolare riferimento alle informazioni relative agli utenti, al personale e all'organizzazione delle attività svolte dall'Amministrazione.

L'Amministrazione potrà richiedere la sostituzione del personale impiegato nella gestione del presente Appalto, con motivazione scritta relativa all'inadeguatezza del medesimo, senza che ciò dia diritto al Fornitore di chiedere alcun onere aggiuntivo.

Il Fornitore deve comunicare all'Amministrazione ogni evento infortunistico. Egli si assume le responsabilità dell'adempimento delle vigenti norme igieniche e infortunistiche esonerando, di conseguenza, l'Amministrazione da ogni responsabilità in merito.

Il Fornitore dovrà garantire per tutta la durata del Contratto di Fornitura ed in ogni periodo dell'anno, la presenza costante dell'entità numerica lavorativa utile ad un compiuto e corretto espletamento del servizio, provvedendo ad eventuali assenze con una immediata sostituzione. A fronte di eventi straordinari e non previsti, il Fornitore si dovrà impegnare a destinare risorse umane e strumentali aggiuntive al fine di assolvere agli impegni assunti.

Il Fornitore provvede al regolare pagamento di salari e stipendi per il personale impiegato, ivi comprese le assicurazioni sociali e previdenziali di legge, nonché ogni prestazione accessoria prevista dal CCNL.

L'Amministrazione rimane estranea ad ogni rapporto, anche di contenzioso, tra il Fornitore ed i propri dipendenti o collaboratori.

Il Fornitore è obbligato ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni di lavoro, stipulati dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e quelli il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con l'attività oggetto dell'appalto svolta dall'impresa anche in maniera prevalente. Trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 30 del d. lgs. N. 50/2016 e s.m.i..

Trova applicazione l'art. 50 del d. lgs. N. 50/2016 e s.m.i..

6.3.2 Mezzi e attrezzature di servizio e materiali utilizzati

Il Fornitore deve utilizzare propri mezzi ed attrezzature, compresi gli strumenti per la misura di parametri indicativi del buon funzionamento degli impianti e adeguati al lavoro da svolgere e idonei ai fini della sicurezza e della tutela della salute e dell'ambiente.

Tutti gli attrezzi e le macchine utilizzati per la manutenzione degli impianti devono essere certificati e conformi alle prescrizioni antinfortunistiche vigenti in Italia e nell'Unione Europea.

A tale riguardo il Fornitore deve poter dimostrare, con apposita documentazione, che i mezzi e le attrezzature utilizzati rispettino i criteri definiti dal D.lgs. 17/2010 e s.m.i. (che recepisce la Direttiva Macchine 2006/42/CE) e di aver provveduto ad eseguire la manutenzione ordinaria e programmata presso Officine Specializzate.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Eventuali attrezzature e/o mezzi che l'Amministrazione dovesse dare, in comodato d'uso e in via esclusiva, al Fornitore per lo svolgimento delle attività previste dovranno essere certificate all'interno del Verbale di Consegna (par. 6.2.3).

Prima dell'inizio delle attività il Fornitore dovrà consegnare all'Amministrazione l'elenco delle attrezzature di lavoro che saranno impiegate in relazione alle manutenzioni oggetto del Contratto di Fornitura.

Il Fornitore sarà responsabile della custodia sia delle macchine ed attrezzature tecniche sia dei prodotti chimici utilizzati.

Tutti i prodotti chimici impiegati dal Fornitore devono rispondere alle normative vigenti in Italia e nell'UE relativamente a "etichettatura", "biodegradabilità", "dosaggi", "avvertenze di pericolosità" e "modalità d'uso". Per ognuno di essi dovrà essere fornita la scheda di sicurezza prevista dalla normativa comunitaria.

Il Fornitore dovrà trovarsi sempre provvisto di materiali, componenti e attrezzi necessari ad assicurare, per qualunque evenienza, la continuità del servizio.

Nell'eseguire le operazioni di trasporto e scarico di materiali e componenti, il Fornitore sarà tenuto a seguire i percorsi e gli orari fissati dall'Amministrazione per ragioni di ordine, di sicurezza e d'igiene, restando a carico del Fornitore ogni attività di pulizia o provvedimento atto a garantire l'igiene ed il decoro dell'immobile ove sono ubicati gli impianti in relazione alle predette operazioni.

6.3.3 Locali in uso al Fornitore e utenze

In sede di Appalto l'Amministrazione specifica l'eventuale messa a disposizione del Fornitore di locali (in uso esclusivo o condiviso) all'interno degli edifici oggetto dei servizi di manutenzione. I locali saranno visionati durante il sopralluogo obbligatorio di cui al paragrafo 4.2 e la relativa consegna sarà formalizzata all'interno del verbale di cui al paragrafo 6.2.3.

Il Fornitore si impegna a mantenere, per tutto il tempo dell'appalto, e conseguentemente a restituire all'Amministrazione al termine del contratto, i beni, mobili e immobili, nello stato di conservazione esistente al momento della consegna. I locali devono essere accessibili al personale dell'amministrazione incaricato del controllo.

Il Fornitore potrà depositare all'interno dei suddetti locali le attrezzature e i materiali strettamente necessari allo svolgimento del servizio oggetto dell'appalto, avendo cura della relativa custodia e sorveglianza. Relativamente a tali attrezzature e materiali il Fornitore non avrà diritto ad alcun indennizzo per avarie, perdite o danni che si verifichino durante il corso dell'appalto.

All'interno dei locali il Fornitore non potrà esercitare prestazioni che non siano connesse con il servizio stesso.

Il Fornitore per l'espletamento del servizio potrà avere accesso, previo accordo con il Direttore dell'esecuzione, alle utenze (energia elettrica, acqua) presenti all'interno dell'edificio o poste nelle vicinanze dei siti di ubicazione degli impianti. Il Fornitore non potrà utilizzare l'acqua e/o l'energia a cui ha accesso per attività non inerenti il servizio disciplinato all'interno del presente Capitolato.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

6.3.4 Sicurezza sul lavoro

6.3.4.1 Informazione e formazione dei lavoratori e dispositivi di protezione individuale

Il Fornitore, in ottemperanza alle disposizioni del Decreto Legislativo 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, dovrà:

- provvedere affinché il personale dedicato all'esecuzione dei servizi di cui al presente Capitolato, abbia ricevuto una adeguata informazione e formazione sui rischi specifici propri della loro attività, nonché sulle misure di prevenzione e protezione da adottare in materia di sicurezza sul lavoro e di tutela dell'ambiente;
- dotare il proprio personale di adeguati dispositivi di protezione individuali e collettivi (ad es. elmetti, cinture di sicurezza, guanti, occhiali di sicurezza, etc.) in relazione alla tipologia delle attività oggetto dei servizi di cui al presente Capitolato e altra documentazione relativa alla RDO.

6.3.4.2 Informazioni sui rischi specifici

L'Amministrazione, attraverso persona idonea (Direttore dell'esecuzione o altri soggetti da lui espressamente incaricati), dovrà fornire preventivamente al Fornitore dettagliate informazioni sui rischi specifici esistenti in relazione alle attività da svolgere e agli eventuali rischi da interferenze (DUVRI), per consentire al Fornitore l'adozione delle misure di prevenzione e di emergenza necessarie.

Il Fornitore si impegna a portare a conoscenza di tali rischi i propri dipendenti destinati a prestare la loro opera nei locali ove saranno ubicati gli impianti, a controllare l'applicazione delle misure di prevenzione e a sviluppare un costante controllo durante l'esecuzione delle attività.

6.3.4.3 Piano di sicurezza lavoro

Ad integrazione di quanto precedentemente indicato in materia di sicurezza sul lavoro, il Fornitore è tenuto a predisporre, ove necessario, prima dell'inizio delle attività, il Piano Operativo di Sicurezza (POS) ai sensi dell'art. 89 del D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81.

Copia del Piano Operativo di Sicurezza deve essere consegnata al Responsabile della Sicurezza ed ai Rappresentanti dei Lavoratori del Fornitore, nonché al Direttore dell'esecuzione, prima dell'inizio delle attività. Durante l'esecuzione dell'appalto, il Direttore dell'esecuzione verifica l'applicazione delle disposizioni contenute nel Documento Unico di Valutazione dei Rischi e Interferenze (DUVRI) redatto dall'Amministrazione prima dell'avvio della procedura ai sensi dell'art. 26, comma 3, del D. Lgs. N. 81 del 2008.

6.3.5 Tutela dell'ambiente e gestione dei rifiuti

Il Fornitore dovrà eseguire le attività oggetto del presente Capitolato nella piena osservanza di tutte le leggi e i regolamenti, anche locali, vigenti in materia di tutela ambientale e inerenti a:

- Gestione degli impianti termici;
- Emissioni in atmosfera;

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

- Risparmio energetico;
- Gestione sostanze Ozono lesive (ODS) e ad effetto serra (F-Gas);
- Gestione e tutela della risorsa idrica;
- Scarichi idrici;
- Prevenzione Incendi;
- Gestione dei rifiuti.

In merito alla gestione dei rifiuti Il Fornitore assume il ruolo di “produttore” di tutti i rifiuti prodotti dalle attività di manutenzione e dovrà, a propria cura e spese:

- adempiere a tutte le disposizioni legislative applicabili concernenti i rifiuti in genere, i rifiuti pericolosi ed i rifiuti d’imballaggio anche per quanto attiene alle segnalazioni da effettuare alle autorità competenti, e osservare tutte le prescrizioni del D.M. 17 dicembre 2009 (SISTRI), per quanto applicabile nonché del D.M. 18 febbraio 2011, n. 52 e s.m.i..
- trasportare i materiali di risulta ed i rifiuti, di proprietà del Fornitore, provenienti dalle attività di pulizia, controllo, verifica, manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria degli impianti dai siti di produzione alle pubbliche discariche autorizzate, in ottemperanza alla normativa vigente.
- Rendere disponibili, su richiesta del Direttore dell’esecuzione copia della documentazione comprovante la corretta gestione dei rifiuti nel rispetto della normativa vigente nonché del principio di trasparenza e tracciabilità dei rifiuti.

6.3.6 Amianto

Il Fornitore prima di intraprendere qualsiasi attività o intervento manutentivo, anche chiedendo preliminarmente informazioni all’Amministrazione, intraprende ogni misura necessaria volta ad individuare la presenza di componenti tecnologiche oggetto del servizio attivato a potenziale contenuto d’amianto. Nel momento in cui viene rilevata tale presenza, il Fornitore si impegna a segnalare per iscritto all’Amministrazione la presenza di amianto, indicandone: applicazione, ubicazione, tipo di manufatto e suo stato.

In tal senso, nell’ipotesi in cui sia prevista la rimozione e la sostituzione dei componenti dell’impianto che contengono amianto (ad es.: guarnizioni dei portelloni di chiusura delle camere di combustione; canne fumarie ecc.) devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- gli interventi di rimozione possono essere affidati solo da imprese rispondenti ai requisiti di cui all’articolo 212 del D.lgs. n. 152/2006, dal D.lgs. n. 205/2010 e s.m.i.;
- l’impresa incaricata dei lavori di rimozione deve predisporre il piano di lavoro da inoltrare all’organo di vigilanza entro le tempistiche previste dal D.lgs. 81/2008, dal D.lgs. n. 106/2009 e s.m.i. avviando le attività esclusivamente qualora ricorrano le condizioni e siano trascorsi i termini previsti dalla normativa di legge;

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

- la sostituzione dei componenti dell'impianto che contengono amianto deve essere fatta con altri materiali esenti da amianto ed i materiali rimossi/sostituiti devono essere gestiti secondo le modalità previste dal D.lgs. n. 152/2006, dal D.lgs. n. 205/2010 e s.m.i.;
- il Fornitore deve mantenere informata l'Amministrazione sullo stato di avanzamento delle attività rispetto al piano di lavoro definito dall'impresa specializzata;
- al termine degli interventi il Fornitore deve consegnare all'Amministrazione copia di tutta la documentazione predisposta relativamente alla rimozione e smaltimento dei materiali contenenti amianto.

La valutazione della necessità di rimozione delle parti in amianto è rimessa alla ASL competente per territorio secondo quanto previsto dal D.lgs. 81/2008, dal D.lgs. n. 106/2009 e s.m.i..

L'attività di rimozione dell'amianto, associata all'attività di manutenzione eseguita dal Fornitore, è da considerarsi come manutenzione straordinaria (soggetta a preventivazione) e va remunerata attraverso un extra canone (rif. par. 5.1.5).

La sola attività di bonifica e rimozione dell'amianto, non scaturita ad un'attività di manutenzione che ne ha richiesto preventivamente o contestualmente l'esecuzione, non può essere eseguita nell'ambito del presente SDAPA.

6.3.7 Verifiche di conformità in corso di esecuzione

L'Amministrazione eseguirà controlli e verifiche di conformità in corso di esecuzione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 102 del D.lgs. N. 50/2016, dalle Linee Guida dell'ANAC, e dalle ulteriori prassi interpretative e provvedimenti anche normativi che saranno adottati, con periodicità definita dall'Amministrazione medesima.

Le verifiche riguarderanno il rispetto delle tempistiche predisposte nel Piano Operativo degli Interventi relativamente alle attività di manutenzione e verifiche periodiche, il corretto svolgimento delle attività di manutenzione correttiva a guasto e manutenzione straordinaria, il rispetto delle prescrizioni del presente Capitolato Tecnico, e la documentazione della RDO, e il rispetto delle norme e dei regolamenti applicabili (conformità legislativa).

L'esito positivo delle verifiche non esonera il Fornitore da eventuali responsabilità derivanti da difetti, imperfezioni e difformità nell'esecuzione del Servizio non facilmente riconoscibili o che comunque non fossero emersi all'atto dei controlli sopra citati.

Nel caso di esito negativo della verifica di conformità in corso d'opera il Fornitore dovrà svolgere ogni attività necessaria affinché la verifica sia ripetuta e positivamente superata.

In caso di esito negativo della verifica o di ritardo nell'esecuzione delle azioni correttive poste in atto dal Fornitore potrà avvenire l'applicazione delle penali definite dall'Amministrazione.

La fatturazione potrà essere effettuata previo buon esito delle verifiche di conformità, come meglio spiegato al successivo paragrafo 7.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

6.4 Fase di ultimazione dei servizi

6.4.1 Verbale di riconsegna

Al termine del rapporto contrattuale, il Fornitore è tenuto a riconsegnare all'Amministrazione gli impianti interessati e gli eventuali locali, i mezzi e le attrezzature concessi in uso, facendo riferimento ai Verbali di Consegna redatti al momento della consegna iniziale.

Eventuali innovazioni, migliorie e/o sostituzione di parti esistenti sono considerate a tutti gli effetti di proprietà dell'Amministrazione.

La riconsegna degli impianti all'Amministrazione dovrà avvenire entro il giorno di scadenza del Contratto di Fornitura, fermo restando che, nel periodo compreso tra la data di riconsegna degli impianti e la scadenza del Contratto, il Fornitore è comunque tenuto ad eseguire tutti gli interventi programmati. Entro i termini stabiliti per la riconsegna degli impianti, il Fornitore dovrà consegnare all'Amministrazione (qualora non sia già in atti dell'Amministrazione stessa), tutta la documentazione tecnica ed amministrativa (es. Anagrafica Impiantistica, Report, ecc.).

Lo stato di conservazione degli impianti deve essere accertato congiuntamente dall'Amministrazione e dal Fornitore sulla base:

- dell'esame della documentazione dei servizi effettuati;
- di visite e sopralluoghi agli impianti;
- altro.

Di tutto verrà redatto un Verbale, in duplice copia, sottoscritto dal Fornitore e dall'Amministrazione, nella persona del Direttore dell'esecuzione. All'interno del Verbale dovrà essere riportata in maniera distinta la data di riconsegna e quella di termine del servizio. Al verbale dovrà essere allegato il Resoconto finale del Contratto (rif. par. 5.4) e tutta l'eventuale documentazione ritenuta necessaria dall'Amministrazione.

Il Fornitore, inoltre, dovrà assicurare la propria disponibilità e collaborazione, finalizzata ad agevolare il passaggio delle consegne all'Amministrazione o ad un terzo delegato (persona fisica o impresa) nominato dall'Amministrazione stessa, fornendo tutte le informazioni e i dati nelle modalità che l'Amministrazione riterrà opportuno richiedere.

6.4.2 Verifica di conformità definitiva

Ferme le verifiche di conformità in corso di esecuzione, l'Amministrazione procederà, attraverso il Direttore dell'esecuzione, ad una verifica di conformità definitiva delle prestazioni eseguite dal Fornitore ai sensi dell'art. 102 del D.lgs. N. 50/2016, salvo diversi accordi tra le parti.

In caso di esito positivo della verifica di conformità, l'Amministrazione rilascerà il certificato di verifica di conformità.

Nel caso di esito negativo della verifica di conformità, il Fornitore dovrà svolgere ogni attività necessaria affinché la verifica sia ripetuta e positivamente superata, ai fini della liquidazione del saldo, il rilascio del relativo certificato di verifica di conformità ed eventuali ulteriori adempimenti.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

7. CORRISPETTIVI

7.1 Durata e ammontare dell'Appalto

La durata del contratto è di 12 mesi, con opzione di rinnovo eventuale per ulteriori 12 mesi, ai sensi dell'art. 63, comma 5 del d.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii. a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di avvio dei servizi di cui al paragrafo 5.3.

L'importo stimato dell'appalto, ai sensi dell'art. 35, comma 1 del d.lgs. n. 50/2016, ammonta complessivamente ad Euro 89.900,00 € IVA esclusa, di cui Euro 2.100,00 per oneri della sicurezza rischi interferenze non soggetti a ribasso, nel complesso così composto:

IMPORTO CANONE SERVIZI OGGETTO DI GARA (12 MESI)	€ 62.700,00
IMPORTO EXTRACANONE A CONSUMO	€ 25.100,00
IMPORTO ONERI SICUREZZA RISCHI INTERFERENZE NON SOGGETTI A RIBASSO (12 MESI)	€ 2.100,00
VALORE COMPLESSIVO (12 MESI)	€ 89.900,00

Il corrispettivo per i servizi effettuati sarà erogato sulla base delle prestazioni effettivamente rese e rendicontate.

I pagamenti verranno effettuati secondo le modalità di cui al successivo art. 14 del presente Capitolato tecnico.

L'ammontare dell'appalto, è costituito da:

- una quota fissa a canone, necessaria per garantire il servizio di manutenzione ordinaria, programmata e preventiva, il pronto intervento e tutti i materiali connessi, come meglio specificato nei paragrafi precedenti, da pagare mensilmente posticipatamente, così come specificato nel presente Capitolato tecnico;
- da una quota variabile, in funzione dei lavori di manutenzione extra-canone e nuove forniture, da corrispondere a misura (par. 5.1.4.2), dietro autorizzazione dell'ASPAL, eventualmente necessarie al corretto uso degli impianti in oggetto, durante il corso dell'appalto.

La quota afferente la manutenzione extra-canone, come già evidenziato, non è quantificabile preventivamente al momento della stesura del presente documento in quanto necessaria ad interventi relativi a guasti di varia natura oppure, ad interventi utili alla organizzazione degli uffici, anche in considerazione dei nuovi assetti logistici in programma per il prossimo futuro o, per intervenute modifiche alle leggi sulla sicurezza nei luoghi di lavoro.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Tale quota extra-canone è da utilizzare per lavori di categoria OS28 e per servizi e forniture extra-canone relativamente all'oggetto dell'Appalto. Tali cifre sono da valutare durante il corso.

7.2 Adempimenti d.lgs. n. 81/08, art. 26 – indicazioni e disposizioni per la stesura dei documenti inerenti la sicurezza

L'Appaltatore nell'esecuzione delle attività oggetto dell'Appalto, deve attenersi scrupolosamente alle prescrizioni contenute nel presente Capitolato Tecnico. Tutte le operazioni previste devono essere svolte nel pieno rispetto di tutte le norme vigenti in materia di prevenzione infortuni ed igiene sul lavoro con particolare riferimento a quanto prescritto nel d.lgs. 81/2008 e s.m. e i. devono essere eseguite le attività necessarie nei tempi e nei modi concordati o comunicati dall'Amministrazione, coordinando gli interventi di protezione e prevenzione dai rischi al fine di eliminare anche quelli dovuti alle interferenze sia con eventuali lavori di imprese diverse che dovessero presentarsi, che con i dipendenti presenti negli uffici in argomento, adeguandosi alle prescrizioni impartite nel DUVRI standard allegato ai sensi dell'art. 26 del d.lgs. 81/08 e s.m. e i.

L'Appaltatore deve pertanto osservare e fare osservare ai propri dipendenti, nonché a terzi presenti sui luoghi nei quali si svolgono i lavori sugli impianti, tutte le norme di cui sopra e prendere inoltre, di propria iniziativa, tutti quei provvedimenti che ritenga opportuni per garantire la sicurezza.

Ogni irregolarità deve essere comunicata al direttore dell'esecuzione del contratto.

Si precisa inoltre che i cantieri oggetto degli interventi di cui al presente Appalto, non rientrano nel campo di applicazione dell'art. 88 del summenzionato d.lgs. 81/08, sono infatti esclusi dal presente appalto i lavori edili.

L'impresa dovrà comunque produrre, un piano di valutazione dei rischi specifico e delle relative misure di sicurezza da integrarsi, di volta in volta, secondo le tipologie d'intervento.

All'Appaltatore, sono dovuti solo i costi relativi alla mitigazione dei rischi interferenti quantificati preventivamente in € 2.100,00 per il totale dei 12 mesi, come meglio specificato al successivo paragrafo.

7.2.1 Stima analitica oneri per i rischi da interferenza

Come precisato dall'art 26 del D.lgs. 81/08, dal coordinamento delle misure di prevenzione sono esclusi i rischi specifici propri dell'attività dell'appaltatore o dei singoli lavoratori autonomi.

Per quanto attiene ai rischi derivanti da possibili interferenze (come previsto dalla Determinazione dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici n. 3 del 5 marzo 2008 "Sicurezza nell'esecuzione degli appalti relativi a servizi e forniture" e dall'art. 26, comma 3, del D.lgs. 9 aprile 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"), la Stazione Appaltante ha stimato tali rischi, per tutta la durata dell'appalto, in € 2.100,00 IVA esclusa.

Tali costi, necessari per mettere in atto le specifiche misure di sicurezza per prevenire i rischi di natura esclusivamente interferenziale, sono stati quantificati dall'Amministrazione sulla base dell'analisi dei rischi di

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

natura interferenziale attuata nel DUVRI standard predisposto dal Datore di Lavoro, allegato ai documenti d'Appalto e sulla tipologia di attività oggetto della presente procedura.

7.3 Estensione o riduzione delle prestazioni dell'appalto

L'elenco di impianti di cui agli Allegati 1B non è esaustivo ed è suscettibile di variazioni, in considerazione di eventuali necessità dell'ASPAL di acquisire nuovi locali/immobili e/o tipologia di opere all'interno di determinati immobili e/o la dismissione di altri (locali/immobili e/o tipologia di opere). Si precisa in proposito che l'incremento o estensione, delle prestazioni da richiedere all'impresa, rimane una libera scelta dell'Amministrazione, che, in alternativa, potrà procedere, senza alcun onere aggiuntivo verso l'impresa, allo svolgimento di una pubblica gara per l'affidamento delle prestazioni incrementali o di una procedura negoziata ai sensi della vigente normativa.

Le suddette variazioni verranno comunicate all'impresa aggiudicataria dal "Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro, forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili" e varranno come aggiornamento dell'elenco originario. In conseguenza di ciò, tutte le disposizioni e le clausole presenti nel presente Capitolato tecnico, varranno sul complesso degli immobili che risultano dall'elenco così rimodulato.

7.4 Penali

Premesso che l'applicazione delle penali non esclude il diritto dell'Amministrazione di pretendere il risarcimento di eventuali ulteriori spese e danni per le violazioni e le inadempienze che si risolvano in una non corretta gestione dell'appalto, l'Amministrazione si riserva la facoltà di applicare penali nei casi e con le modalità di seguito descritte, che comunque non dovranno cumulativamente superare il 10% dell'importo contrattuale, pena la risoluzione del contratto.

In caso di inadempienze e/o ritardi nell'esecuzione del servizio di manutenzione sarà applicata una penale pari a **€ 150,00** per ogni giorno di ritardo non giustificato rispetto al termine di ultimazione degli interventi previsti e/o richiesti.

Il ritardo verrà definito:

1. nel caso delle operazioni di manutenzione remunerate a canone prendendo come riferimento l'erogazione del Servizio di manutenzione rispetto alla data di consegna degli impianti;
2. nel caso di interventi remunerati a misura e autorizzati dall'Amministrazione con ordine di servizio, si prende come riferimento la data di ultimazione dell'intervento prescritta e/o riportata nel preventivo e/o concordata con l'Amministrazione.

Qualora la consegna e l'installazione delle apparecchiature eventualmente da fornire o sostituire avvengano con ritardo rispetto ai termini stabiliti nell'ordine di servizio, l'Amministrazione applicherà una penale pari a **€ 150,00** per ogni giorno maturato di ritardo. Ai fini dell'applicazione della penale sarà considerata come non avvenuta la consegna del materiale che sia stato rilevato non conforme in sede di controllo.

Ogni altra casistica di inadempimento rispetto alle specifiche contenute nel presente capitolato sarà sanzionato con una penale pari a **€ 150,00** per ogni singolo inadempimento e/o per giorno di ritardo non

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

giustificato rispetto ai termini di ultimazione previsti. Sarà considerato inadempimento il mancato o ritardato pronto intervento, superiore all'ora rispetto alla tempistica di cui al punto 5.2.2.1, Tab. 1 livelli di priorità "Emergenza" e "Urgenza".

Gli importi delle penalità che dovessero in generale applicarsi saranno trattenuti con semplice atto amministrativo, previa nota formale di contestazione degli addebiti, sull'ammontare delle fatture ammesse in pagamento.

Poiché il fine principale di tutti gli interventi/prestazioni è la garanzia del livello di sicurezza degli impianti e il comfort e la salubrità dei luoghi di lavoro, la rimozione di situazioni anomale segnalate dalle richieste di intervento, dovrà essere attivata e risolta in ogni momento, con l'avvertenza di comunicare all'Amministrazione, l'intervento iniziato o ultimato; in questi casi l'impresa dovrà garantire anche l'installazione di impianti e/o sistemi provvisori a suo carico e spese.

L'importo delle penalità sarà detratto in sede di liquidazione delle fatture, a seguito di contestazione scritta da parte del Direttore dell'esecuzione del contratto, oppure con rivalsa sul deposito cauzionale.

In generale ove si verificano deficienze e inadempienze tali da incidere sulla regolarità e continuità delle operazioni di manutenzione, l'Amministrazione potrà provvedere d'Ufficio ad assicurare direttamente, a spese del Fornitore, il regolare funzionamento di detta manutenzione.

L'Amministrazione si riserva, di procedere alla risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c., con provvedimento amministrativo e con conseguente esecuzione dei Servizi in danno del Fornitore inadempiente ed incameramento della cauzione, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

7.5 Verifica di conformità in corso di esecuzione

L'ASPAL eseguirà controlli e verifiche di conformità in corso di esecuzione, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 102 del D.lgs. n. 50/2016, dalle Linee Guida dell'ANAC, e dalle ulteriori prassi interpretative e provvedimenti anche normativi che saranno adottati, con periodicità definita dall'Amministrazione medesima. Pertanto, nel corso dell'Appalto, il Direttore dell'esecuzione può effettuare, verifiche ed ispezioni senza obbligo di preavviso.

L'Amministrazione verificherà la corretta esecuzione degli interventi ricompresi nelle fasi della manutenzione ordinaria, revisione, del collaudo e della manutenzione straordinaria. I predetti controlli non liberano l'Impresa dagli obblighi e dalle responsabilità derivanti dal Contratto e dalla normativa vigente durante la esecuzione del contratto. L'Impresa, inoltre, non può invocare, come causa di interferenza nel compimento dei lavori, qualsivoglia intervento dell'Amministrazione.

7.6 Rendicontazione, fatturazione e pagamenti

La remunerazione dei Servizi di manutenzione a canone avviene attraverso una fatturazione mensile a corpo a partire dalla data di consegna degli impianti.

La remunerazione dei Servizi ordinati al Fornitore (extra canone) avviene attraverso una fatturazione a misura previa rendicontazione.

Servizio Sicurezza dei luoghi di lavoro,
forniture e manutenzioni di beni mobili e immobili

Il Corrispettivo è determinato mensilmente sulla base della rendicontazione delle attività approvata dall'Amministrazione. Il calcolo dei Corrispettivi è effettuato secondo quanto previsto nel par. 5.1.4.

Le modalità di fatturazione, la cadenza della stessa e le modalità di pagamento sono definite al successivo par. 7.6.1, fermo restando che la fatturazione potrà essere effettuata previo buon esito delle verifiche di conformità, svolte nel rispetto di quanto previsto al precedente par. 7.5.

I termini di pagamento delle fatture, corredate della relativa documentazione, saranno definiti secondo le modalità di cui alla vigente normativa (D.lgs. 231/2002 e s.m.i.).

Gli importi relativi agli eventuali lavori di manutenzione straordinaria extra-canone, la cui spesa dovrà essere di volta in volta approvata dall'Amministrazione sulla base dei preventivi predisposti dal Fornitore, verranno liquidati dopo la verifica dell'effettiva conclusione dei lavori e il rilascio da parte del Fornitore della dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37.

La stipula del contratto e il pagamento dei corrispettivi saranno subordinati all'acquisizione del documento che attesti la regolarità contributiva e retributiva. L'Appaltatore si impegna a adempiere a tutti gli obblighi derivanti dall'art. 3 della Legge 136/2010, rubricato "Tracciabilità dei flussi finanziari", e a tutte le successive modificazioni e integrazioni e, in particolare, ad utilizzare, per la realizzazione del progetto esclusivamente il conto corrente bancario dedicato in esclusiva alle commesse pubbliche.

7.6.1 Modalità di fatturazione e pagamenti

Le fatturazioni delle somme dovute, per l'espletamento dei Servizi oggetto del presente Capitolato, avverranno con cadenza mensile a partire dalla data di consegna degli impianti.

- Per quanto riguarda l'importo a canone (par. 5.1.4), le rate sono calcolate sulla base dell'importo di aggiudicazione secondo la seguente modalità: ciascuna rata mensile pari a 1/12 (un dodicesimo) della quota parte dell'importo di aggiudicazione di gara relativo al "Corrispettivo a canone" annuale (1/12 di € 62.700,00 diminuito del ribasso di aggiudicazione offerto in sede di gara) sommato a 1/12 dell'importo annuale relativo agli oneri per la sicurezza pari a € 2.100,00, non soggetti a ribasso d'asta, oltre IVA di legge.
- Per quanto riguarda l'importo extra canone (par. 5.2.5) le fatturazioni avverranno sempre con cadenza trimestrale, tuttavia, oltre alla documentazione già trasmessa secondo le tempistiche e le modalità indicate nel presente Capitolato, insieme alla fattura, ai fini della liquidazione, dovrà necessariamente essere allegata tutta la documentazione prevista dalle normative vigenti con particolare riferimento a quanto previsto dal D.M. n. 37/2008.

Allegato 1 - Elenco Impianti

L'elenco impianti è da considerarsi indicativo e non esaustivo

N°	Struttura	indirizzo	n. split / ventilconvettori	Pompa di calore centralizzata	Caldaia
1	Sede Centrale ASPAL	Via Is Mirrionis, 195 - Cagliari	70		
2	CPI Ales	Via Don Milani, s.n.c. (ex carcere) - Ales	15	X	
3	CPI Alghero	Via Sardegna, 58/60/62 - Alghero	6		
4	CPI Aritzo	Corso Umberto I, 57 - Aritzo	1		
5	CPI Assemini	Via Lisbona, 3 - Assemini	24	X	
6	CPI Bonorva	Via Papa Giovanni XXIII, 13 - Bonorva	7		GASOLIO
7	CPI Bosa	Viale Papa Giovanni XXIII, 25/B - Bosa	5		
8	CPI Cagliari	Viale Borgo Sant'Elia, s.n.c. - Cagliari	15	X	GASOLIO
9	CPI Carbonia	Via Dalmazia, 67 - Carbonia	8	X	
10	CPI Castelsardo	Via Amerigo Vespucci, 14 - Castelsardo	2		
11	CPI Cuglieri	Piazza Convento, 3 - Cuglieri	2	X	GASOLIO
12	CPI Dorgali *	Via Emilia, 13 - Dorgali			
13	CPI Gavoi	Via Sant'Antioco, 1 - Gavoi	3		GASOLIO
14	CPI Ghilarza	Via Roma, 14 (casa Maoddi) - Ghilarza	9	X	
15	CPI Iglesias	Via Ada Negri, 50 - Iglesias		X	
16	CPI Isili	Piazza Costituzione, 1 - Isili		X	
17	CPI Lanusei	Via Guglielmo Marconi, 93 - Lanusei			GAS DI RETE
18	CPI Macomer	Via Camillo Benso Conte di Cavour, 29 - Macomer	7		
19	CPI Mogoro	Via Velio Spano, 3 - Mogoro	10		
20	CPI Muravera	Via Tirso, 1 - Muravera	9		
21	CPI Nuoro	Via Antonio Ballero, 153 - Nuoro	22	X	
22	CPI Olbia	Via Romagna, 10 - Olbia	6	X	
23	CPI Oristano	Via Enrico Costa, 10 - Oristano	10	X	
24	CPI Orosei	Via Nazionale, s.n.c. - Orosei	2		
25	CPI Ozieri	Via Umberto I, 21 - Ozieri	7		GASOLIO
26	CPI Palau	Via Divisione Cremona ang. Via Nazionale - Palau	4		
27	CPI Porto Torres	Via Balai, 3 - Porto Torres	2		
28	CPI Pula	Via Ventiquattro Maggio, 16 - Pula	2		
29	CPI Quartu S. Elena	Via Georges Bizet, 27 - Quartu Sant'Elena	12	X	
30	CPI San Gavino Monreale	Via Montevecchio, s.n.c.	24		
31	CPI Sanluri	Via Cesare Pavese, 7 - 09025 Sanluri	20		
32	CPI Sassari	Via Vittorio Bottego, 31 - Sassari	13		GASOLIO
33	CPI Senorbi	Via Carlo Sanna, 96 - Senorbi	5	X	
34	CPI Siniscola	Via Olbia, 26 - Siniscola	18		
35	CPI Sorgono	Corso Quattro Novembre, 51 / 51A - Sorgono	6		GASOLIO
36	CPI Tempio Pausania	Piazza Brigata Sassari (c/o Palazzo Pes Villamarina)	10		
37	CPI Terralba	Piazza Libertà, s.n.c. - Terralba	14	X	
38	CPI Tortolì	Via Monsignor Virgilio 74/A - Tortolì	11	X	
		Totale	381		8

* Attualmente nella sede del CPI di Dorgali non è presente alcun impianto di riscaldamento o raffrescamento.

SCHEDA ATTIVITÀ ORDINARIE DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI RISCALDAMENTO

Componente	Intervento	Periodicità
Caldaia	Controllo combustione	3 mesi
	Pulizia batterie	6 mesi
	Pulizia focolare	1 mese
	Pulizia passaggio fumi	6 mesi
	Pulizia fascio tubiero	1 mese
	Verifica valvole di sicurezza	12 mesi
	Pulizia elementi di controllo combustione	2 mesi
	Taratura pressostati/termostati	1 mese
	Messa in funzione	12 mesi
	Verifica refrattari	6 mesi
	Verifica e controllo impianto elettrico	12 mesi
	Messa a riposo	12 mesi
	Bruciatori comprensivi di tutti gli accessori di sicurezza	Controllo prevalenza pompa alimentazione
Pulizia		3 mesi
Pulizia filtro gasolio		3 mesi
Scambiatori di calore	Controllo temperature mandata/ritorno	-
	Verifica livelli	1 mese
	Verifica sistemi di regolazione	1 mese
	Pulizia	12 mesi
Elementi terminali	Controllo tenuta radiatori, piastre radianti, ecc.	12 mesi
	Verifica/taratura valvole termostatiche	12 mesi
	Pulizia batterie di scambio	1 mese
	Pulizia e sostituzione filtri	3 mesi
	Verifica non ostruzione degli orifizi degli spurghi	6 mesi
	Eliminazione residui calcarei dai radiatori	Secondo l'uso
Rete di distribuzione	Pulizia vasi espansione	6 mesi
	Verifica ed eliminazione perdite	3 mesi
	Verifica funzionalità elementi di controllo	6 mesi
	Verifica coibentazione	6 mesi
Ventilatori	Verifica funzionalità	12 mesi
	Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	1 mese
Motori e Pompe	Verifica funzionalità	12 mesi
	Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	1 mese
Unità di trattamento aria	Pulizia filtri	1 mese
	Sostituzione filtri	6 mesi
	Verifica sistemi di regolazione con eventuale sostituzione di ricambi necessari	1 mese
	Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	6 mesi
	Pulizia scambiatori	1 mese
	Verifica funzionalità impianto elettrico	2 mesi
Strumenti per misure e regolazione	Verifica integrità e corretto funzionamento	3 mesi

SCHEDA ATTIVITÀ ORDINARIE DI MANUTENZIONE IMPIANTI DI RAFFRESCAMENTO

Componente	Intervento	Periodicità
Centrale frigorifera comprensiva di componenti elettromeccanici ed accessori di controllo, sicurezza e regolazione.	Messa a riposo	12 mesi
	Messa in funzione	12 mesi
	Sostituzione oli/lubrificanti	12 mesi
	Decalcificazione fasci tubieri condensatori	12 mesi
	Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	6 mesi
	Pulizia locale	1 mese
Torri evaporazione/raffreddamento	Verifica sistemi di regolazione	1 mese
	Regolazione livelli acqua	1 mese
	Pulizia/sostituzione filtri	15 giorni
Ventilatori	Verifica funzionalità	12 mesi
	Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	1 mesi
Motori e Pompe	Verifica funzionalità	12 mesi
	Verifica rumorosità, lubrificazione, ingrassaggio	1 mesi
Rete di distribuzione acqua e aria	Verifica ed eliminazione perdite	3 mesi
	Verifica funzionalità elementi di controllo	6 mesi
	Verifica coibentazione	6 mesi
	Verifica funzionalità serrande	6 mesi
	Verifica fissaggio canalizzazioni, condotti flessibili, pulizia	6 mesi
Unità di trattamento aria	Pulizia filtri	1 mese
	Sostituzione filtri	6 mesi
	Verifica sistemi di regolazione con eventuale sostituzione di ricambi necessari	1 mese
	Verifica livello refrigerante con eventuale ricarica	6 mesi
	Pulizia scambiatori	3 mesi
	Verifica collegamenti elettrici e di terra	6 mesi
Termoventilatore pensile tipo a soffitto completo di accessori	Verifica funzionamento e rumorosità	2 mesi
	Verifica linea di scarico	2 mesi
	Verifica collegamento elettrico e di terra	2 mesi
Unità interna – esterna split/multisplit	Verifica funzionamento e rumorosità	2 mesi
	Verifica linea di scarico	2 mesi
	Verifica collegamento elettrico e terra	2 mesi
	Pulizia filtri	2 mesi
Torrino estrazione aria	Verifica funzionamento e rumorosità	4 mesi
	Verifica collegamento elettrico e terra	3 mesi
	Pulizia	3 mesi
Strumenti per misura e regolazione	Verifica integrità e corretto funzionamento	3 mesi
Ventilconvettore (fan coil)	Verifica funzionamento e rumorosità	2 mesi
	Sostituzione filtri	2 mesi
	Verifica collegamento elettrico e terra	3 mesi
	Pulizia e sanificazione batteria di raffrescamento	3 mesi