



**DESCRIZIONE TECNICA PER I SERVIZI DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI
PRESSO LA SEDE DELL'AIFA DI VIA DEL TRITONE N. 142-ROMA**

La presente relazione descrive le caratteristiche tecniche per la fornitura dei servizi di gestione e manutenzione degli impianti ubicati presso la sede dell'AIFA in via del Tritone n. 142, Roma.

1. OGGETTO DEL SERVIZIO

Oggetto della presente procedura di gara sono

- il servizio di presidio tecnico fisso;
- i servizi operativi di conduzione, esercizio, manutenzione ordinaria, ovvero di manutenzione preventiva, manutenzione correttiva o a guasto e programmata di tutti gli impianti,
- reperibilità e pronto intervento;
- servizio di piccola manutenzione.

Si rappresenta che nella sede di via del Tritone n.142, prima del trasferimento del personale AIFA, sono previsti interventi di allestimento degli ambienti di lavoro; pertanto, AIFA si riserva di richiedere al fornitore lo svolgimento di attività di manutenzione ordinaria e/o assistenza tecnica senza oneri aggiuntivi e nell'ambito del presidio fisso. A titolo indicativo potrà essere richiesto al fornitore supporto impiantistico legato alla sostituzione del bancone di ingresso con nuova struttura di guardiania, assistenza impiantistica ed edile ai fornitori nelle attività di installazione di sistemi controllo presenze, di macchinette distributrici, di sistemi di videosorveglianza e antintrusione, ecc.

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

Tali attività sono definite "a canone mensile" prestate a fronte del pagamento di un canone da corrispondere in ratei mensili posticipati.

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

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

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

- A. **Servizi di conduzione e manutenzione degli Impianti termoidraulici e di condizionamento;**
- B. **Servizi di conduzione e manutenzione degli Impianti elettrici;**
- C. **Servizi di manutenzione, controllo e sorveglianza degli impianti, attrezzature e altri sistemi di sicurezza antincendio:** nello specifico al Fornitore entrante sarà delegata, così come richiesto dal D.P.R. n. 37 del 12 gennaio 1998, la compilazione del Registro Antincendio *in tutti quei siti in cui sono presenti una o più attività soggette al controllo dei VV.F.* L'aggiornamento dovrà essere fatto entro e non oltre i 3 giorni successivi all'effettuazione delle attività. Ai sensi del DM 01 settembre 2021, tutti gli interventi di manutenzione e tutti i controlli su impianti, attrezzature e altre misure di sicurezza antincendio dovranno essere effettuati esclusivamente da tecnici manutentori qualificati, ovvero tecnici in possesso dei requisiti tecnico-professionali stabiliti nell'allegato II del DM 01 settembre 2021.
- D. **Servizi di manutenzione impianti antintrusione:** relativi alle verifiche di corretta funzionalità del sistema di antintrusione e di ogni sua parte comprensive di eventuali azioni di ripristino. A titolo esemplificativo sono da intendersi le attività di controllo, verifica e prova del sistema di allarme, con cadenza minima trimestrale, al fine di accertare il corretto funzionamento del sistema e di ogni sua parte.
- E. **Servizi di piccola manutenzione dell'immobile,** gli stessi consistono nel monitoraggio generale dell'immobile e nell'eliminazione di eventuali anomalie nel rispetto delle normative vigenti e di eventuali procedure interne dell'AIFA. Il fornitore dovrà prevedere un piano di interventi a cicli predeterminati finalizzati a prevenire il degrado di tutte le componenti del complesso edilizio, riducendo in tal modo al minimo gli interventi di riparazione, nonché un piano di osservazione finalizzata all'individuazione della necessità di interventi manutentivi.

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

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

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

a) opere straordinarie legate a:

- **Manutenzione 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;
- **Servizi d'ingegneria e progettazione** per la realizzazione di interventi di restauro, di ristrutturazione, di messa a norma, di parti o settori omogenei degli *Immobili*;

b) altri interventi di manutenzione correttiva e/o straordinaria non compresi negli interventi di manutenzione preventiva, come sopra descritta.

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

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

Nell'ambito delle attività di manutenzione rientrano tutti gli oneri e obblighi conseguenti alla presa in carico, allo sgombero, al trasporto e allo smaltimento dei rifiuti provenienti dalle attività svolte. Tali attività dovranno essere effettuate secondo quanto prescritto dalla normativa vigente.

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

Il servizio include la presa in carico degli impianti in concomitanza della consegna dell'immobile il 20 giugno 2022 e, alla fine del contratto, il passaggio di consegne con il fornitore entrante con le modalità ed alle condizioni di cui ai successivi paragrafi 7 e 8.

G. Copertura Presidio fisso

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

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

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

Di seguito sono riportati i requisiti richiesti al personale messo a disposizione dal Fornitore e che andranno adeguatamente documentati:

- conoscenza ed esperienza nell'uso della strumentazione elettrica per misure e verifiche;

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

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

Orario del presidio:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.1 Modalità di erogazione del servizio:

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

In particolare:

- nello svolgimento del servizio il Fornitore affidatario deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente, anche verificando e rispettando le eventuali norme regolamentari di emanazione locale;
- Il Fornitore assume la titolarità della conduzione e gestione degli impianti e pertanto ha la responsabilità civile e penale di tutti gli impianti stessi dal punto di consegna escluso (contatori di acqua, energia termica, gas) fino ai terminali inclusi;
- nell'esecuzione del contratto il Fornitore dovrà garantire una metodica vigilanza a tutti gli *Impianti* allo scopo di assicurare un'ininterrotta efficienza;
- gli interventi necessari per una corretta conduzione e i programmi manutentivi sono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli riportati nella Scheda Tecnica "Attività di manutenzione programmata" allegata al presente documento. Il Fornitore è tenuto comunque ad eseguire le operazioni nel completo rispetto delle Leggi, dei codici, dei regolamenti in vigore e dei manuali d'uso e manutenzione delle singole apparecchiature facenti parte degli *Impianti*, che fungeranno pertanto da riferimento primario unitamente a quanto esplicitato nella presente Descrizione tecnica;
- il Fornitore affidatario deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare al DEC o suo delegato ogni anomalia o stato di pericolo;

- il Fornitore organizza gli interventi in accordo al Direttore dell'Esecuzione per ciò che riguarda i tempi e gli orari, in modo tale da non intralciare il regolare funzionamento dell'attività degli uffici e da rispettare comunque i tempi previsti per l'esecuzione, nel rispetto integrale delle disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro;
- è cura del Fornitore provvedere alla corretta compilazione di registri dei controlli, libretti e alla registrazione dati previsti dalle vigenti normative in materia, tra cui provvedere agli adempimenti previsti dal DPR 43/2012 in materia di dichiarazioni FGAS, con la periodicità ai sensi di legge;
- con la manutenzione programmata, preventiva, il Fornitore si pone l'obiettivo di mantenere la sicurezza e l'affidabilità e l'efficienza degli *Impianti*;
- sicurezza e caratteristiche tecniche degli *Impianti* saranno mantenute almeno allo stesso livello dello stato esistente al momento della sottoscrizione del contratto di cui alla presente descrizione;
- nel caso in cui un impianto richieda una frequenza maggiore dovuta a disposizioni della casa costruttrice, normative o direttive tecniche, il Manutentore dovrà adeguare il programma di manutenzione senza alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione;
- eventuali sostituzioni, riparazioni, revisioni che si rendessero necessarie durante la durata del contratto a seguito di cause accidentali, guasti o per mantenere il rispetto di quanto previsto dal presente capitolato e dalla normativa vigente, devono essere eseguite dal Fornitore;
- il Fornitore si impegnerà, nel caso di sostituzione di componenti, a mantenere l'integrità progettuale e funzionale degli *Impianti*;
- le parti d'impianto sostituite o gli *Impianti* di nuova fornitura, se diversi dalle/dai precedenti, andranno condotte e sottoposte a manutenzione con adeguati programmi senza oneri aggiuntivi per l'Amministrazione.
- il Fornitore provvederà alla corretta manutenzione e gestione degli impianti frigo-termici in modo che siano sempre garantite idonee condizioni termo-igrometriche all'interno dei diversi ambienti;
- eventuali sospensioni programmate del funzionamento degli impianti devono essere richieste e autorizzate dal DEC o suo delegato;
- il Fornitore dovrà garantire assistenza tecnica, qualora richiesta da AIFA, ad altre Imprese cui AIFA stessa dia in affidamento lavori esclusi dalla presente descrizione;
- durante l'espletamento delle attività il Fornitore dovrà adottare tutte le modalità e gli accorgimenti d'uso per evitare di arrecare danni a persone, ai materiali, agli impianti, agli arredi; dovrà inoltre evitare l'impiego di mezzi d'opera e macchinari che possano provocare rigature o comunque arrecare danni o deterioramenti alle superfici dei pavimenti di pietra, di gomma, linoleum, ecc, agli infissi, ai manufatti, ai rivestimenti e comunque a tutte quelle superfici degli ambienti che saranno interessati dalle attività oggetto dell'appalto;
- le attività del fornitore dovranno essere programmate ed eseguite senza interferire con lo svolgimento delle attività ordinarie del personale operante nelle sedi dell'AIFA. Qualora ciò non fosse possibile per la tipologia di intervento, la programmazione di tali attività dovrà essere preventivamente concertata con i referenti AIFA;
- il personale del Fornitore dovrà presentarsi in servizio in divisa da lavoro in perfetto ordine e pulita e, in funzione dell'attività svolta, dotato di tutti di DPI necessari. Il personale dovrà inoltre essere munito di una completa attrezzatura individuale in perfetta efficienza, comprese anche scale e carrelli per il trasporto di materiali.

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

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

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

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

2.2 Materiali:

2.2.1 Materiale di uso e consumo

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

2.2.2 Materiale non di uso e consumo

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

In particolare, il costo verrà di volta in volta quantificato ove previsto utilizzando i prezziari regionali ai sensi dell'art. 23 del codice degli appalti o listini DEI-Tipografia del Genio Civile Nazionale, al netto del ribasso offerto, ferma restando la preventiva approvazione dell'AIFA.

Ove ciò non fosse applicabile, il Fornitore presenterà all'AIFA il relativo preventivo che sarà oggetto di valutazione comparativa rispetto ai prezzi di mercato presenti sul MePA, fermo restando che non è previsto il diritto di esclusiva in favore dell'Affidatario, potendo l'AIFA rivolgersi, a propria insindacabile scelta, ad altro rivenditore debitamente selezionato.

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

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

2.3 Attività di manutenzione "extra canone"

Su richiesta dovranno essere garantite le attività "extra-canone", ovvero interventi di manutenzione non compresi nel canone dei servizi attivati di cui al precedente paragrafo 1.

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

Tali attività verranno remunerate entro i limiti del budget massimo non garantito di cui al

paragrafo.

2.3.1 Tipologia interventi e attività “extra canone”

Il servizio consiste nell'esecuzione di interventi edili richiesti da AIFA e non rientranti nella piccola manutenzione di cui al punto E del precedente paragrafo 1 e interventi sugli impianti non rientranti nelle attività di cui ai punti da A a D del precedente paragrafo 1.

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

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

A titolo di esempio:

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

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

A titolo di esempio:

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

Partizioni interne fisse e mobili.

A titolo di esempio:

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

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

2.3.2 Corrispettivo attività “extra canone”

A tutte le attività “extra canone” verrà applicato il corrispettivo per “opera compiuta” (manodopera e materiali), ove previsto nei prezziari regionali ai sensi dell'art.23 del codice degli appalti o listini DEI-Tipografia del Genio Civile Nazionale, al netto del ribasso offerto in sede di gara.

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

Nel caso tali attività non siano presenti nel prezzo regionale o DEI come “opere compiute” si

procederà con le seguenti modalità e nell'ordine:

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

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

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

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

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

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

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

Il pagamento dei corrispettivi extra canone, di cui è stato prodotto e autorizzato regolare preventivo, è disposto previa presentazione, lì ove prevista per legge, della dichiarazione di conformità al D.M. 22.1.2008, n. 37.

2.4 Presentazione preventivi, accettazione e corrispettivo massimo per i servizi/forniture di cui ai paragrafi 2.2.2 e 2.3:

AIFA invierà al Fornitore richiesta di preventivo per i servizi/forniture previsti ai par. 2.2.2 e 2.3, il quale avrà l'obbligo di rispondere alle richieste formulando il proprio preventivo con le seguenti tempistiche:

- *Interventi programmabili* (come definiti al successivo paragrafo 3): entro e non oltre 5 giorni lavorativi.
- *Interventi indifferibili* (come definiti al successivo paragrafo 3): entro e non oltre 1 giorno lavorativo.

I preventivi dovranno riportare il computo analitico come indicato ai punti 2.2.2. e 2.3.2 e dovranno essere approvati formalmente dall'AIFA.

Per le attività di cui ai precedenti paragrafi 2.2.2 e 2.3, che potrebbero essere richieste al fornitore sulla base di eventuali necessità che si manifestino durante il periodo contrattuale, saranno riconosciuti compensi fino all'importo del budget massimo di euro 12.500,00 (dodicimilacinquecento/00) non garantito.

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

3. TEMPI DI INTERVENTO

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

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

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

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

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

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

In generale il fornitore metterà a disposizione di AIFA la propria capacità organizzativa - operativa per risolvere criticità gravi (quali a titolo meramente esemplificativo quelle legate all'impiantistica antincendio) nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi, svolgendo tutte le prestazioni integrative e accessorie necessarie. Il fornitore dovrà possedere adeguata

organizzazione per assicurare i servizi e le richieste di intervento, sia *programmabili* che *indifferibili*, nei tempi previsti e concordati, considerando anche la possibilità di richieste contemporanee nell'ambito dello stesso sito ovvero di più sedi di esecuzione e per la stessa tipologia di impianto/intervento. In particolare, il fornitore dovrà garantire ove necessario l'intervento di più squadre per l'esecuzione delle manutenzioni e degli interventi.

4. IL REFERENTE DEL SERVIZIO

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

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

Il referente dovrà inoltre occuparsi di fornire idonea rendicontazione mensile e dunque giornaliera (di cui al successivo paragrafo 5), monitorare i livelli di servizio, organizzare la disponibilità delle risorse tecniche e umane e dirimere eventuali questioni amministrative o tecniche che si dovessero presentare nel corso del contratto. Il referente garantirà infine una congrua presenza presso l'AIFA per lo svolgimento efficace del suo ruolo.

Il Referente del servizio sarà l'esclusivo responsabile:

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

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

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

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

5. PROGRAMMA OPERATIVO E RENDICONTO DELLE ATTIVITA'

Entro 5 giorni dalla presa in consegna degli *Impianti*, il Fornitore dovrà provvedere alla presentazione ad AIFA di un **Programma Operativo su base mensile** che consiste nella

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

Tale programma si intende approvato con il criterio del silenzio/assenso trascorsi 10 giorni dalla ricezione da parte di AIFA.

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

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

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

6. TERZO RESPONSABILE DEGLI IMPIANTI

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

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

7. PRESA IN CARICO DELLE ATTIVITÀ

Il servizio include la presa in carico degli impianti in fase di consegna dell'immobile, alla presenza della Proprietà o società da questa incaricata della gestione dello stabile.

8. ADEMPIMENTI A FINE CONTRATTO

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

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

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

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

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

Allegati:

Scheda Tecnica "Attività di manutenzione programmata"

Elenco impianti presenti nell'edificio