



# UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PALERMO

SERVIZIO DI GESTIONE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE DEGLI  
IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE, ELETTRICI, IDRICI E DI SCARICO DI  
ALCUNI EDIFICI DELL'UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PALERMO, PER LA  
DURATA DI ANNI TRE PIU' EVENTUALE RINNOVO BIENNALE

## **CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

Palermo, 23/04/2018

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Dario La Torre

## SOMMARIO

1. DATI GENERALI ED OGGETTO DELL'APPALTO .....	4
1.1 Informazioni generali.....	4
1.2 Oggetto dell'Appalto .....	4
1.3 Forma dell'Appalto .....	6
1.4 Variazioni nell'erogazione dei servizi .....	6
1.5 Determinazione del corrispettivo dell'Appalto .....	7
1.5.1 Sicurezza e relativi costi .....	7
1.6 Durata dell'Appalto .....	7
2. CONDIZIONI GENERALI DELL'APPALTO.....	8
2.1 Osservanza delle leggi, dei regolamenti e dei capitolati .....	8
2.2 Organizzazione e rapporti tra Stazione Appaltante e Appaltatore .....	9
2.2.1 Domicilio legale dell'Appaltatore e sede operativa .....	9
2.2.2 Rappresentanza della Stazione Appaltante.....	9
2.2.3 Rappresentanza dell'Appaltatore.....	9
2.2.3.1 Struttura tecnica.....	10
2.2.3.2 Competenze ed inadeguatezze .....	11
2.3 Cessione del Contratto o dei crediti .....	11
2.4 Subappalto.....	11
2.5 Presa in consegna degli impianti .....	11
2.5.1 Verbale di presa in consegna .....	12
2.5.1.1 Sezione 1: Attestazione della presa in consegna degli impianti e delle apparecchiature.....	12
2.5.1.2 Sezione 2: Organizzazione dell'Assuntore .....	12
2.6 Riconsegna degli impianti e Collaudo Finale .....	13
2.7 Forza maggiore .....	14
2.8 Riservatezza e proprietà dei dati .....	14
2.9 Trattamento dei dati .....	15
2.10 Coperture assicurative.....	15
2.11 Protezione dell'ambiente .....	15
2.12 Norme di sicurezza, norme di prevenzione e infortuni .....	16
2.13 Obblighi verso i dipendenti .....	16
2.14 Cauzione definitiva di garanzia e spese contrattuali.....	16
2.15 Oneri a carico dell'Appaltatore .....	16
2.16 Oneri a carico della Stazione Appaltante .....	19
2.17 Interventi operativi in condizioni particolari .....	19

2.18	Garanzie per i prodotti , per i lavori e per i servizi .....	19
2.19	Essenzialità delle clausole.....	20
2.20	Controversie e loro risoluzione .....	20
2.21	Risoluzione del Contratto .....	20
3	CONDIZIONI ECONOMICHE .....	21
3.1	Prezzi.....	21
3.2	Elenchi prezzi unitari .....	21
3.2.1	Nuovi prezzi .....	21
3.3	Fatturazione e pagamenti .....	21
3.4	Contabilità delle prestazioni a canone .....	22
3.5	Contabilità delle prestazioni a misura .....	22
3.6	Revisione corrispettivi e prezzi.....	22
3.7	Fatture e IVA.....	23
4	LAVORI E SERVIZI DA SVOLGERE.....	23
4.1	Generalità .....	23
4.2	Gestione e Conduzione degli impianti.....	24
4.3	Manutenzione Ordinaria .....	24
4.3.1	Piano di Manutenzione e Controllo Operativo delle Attività.....	25
4.4	Manutenzione Straordinaria .....	25
4.5	Franchigia .....	26
4.6	Controllo dell' Università sulla conduzione, gestione e manutenzione degli Impianti .....	26
4.6.1	Verifica della temperatura nei locali dell'edificio.....	27
4.7	Strumentazione minima, Materiali e forniture .....	28
4.8	Servizio di Reperibilità e Pronto Intervento .....	28
4.9	Terzo Responsabile.....	29
4.10	Servizio di Energy Management .....	29
4.11	Servizi di Governo .....	29
4.11.1	Sistema Informativo .....	30
4.11.2	Flusso informativo sulle attività di manutenzione e relativi costi.....	31
4.11.3	Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica .....	31
4.11.4	Aggiornamento anagrafico del patrimonio impiantistico ed immobiliare.....	32
5	PENALI .....	33

## 1. DATI GENERALI ED OGGETTO DELL'APPALTO

### 1.1 Informazioni generali

Le disposizioni richiamate nel presente documento disciplinano gli aspetti generali delle attività contrattuali della Stazione Appaltante (nel seguito del documento denominata anche "Università") i cui dati di riferimento sono di seguito riportati:

- **Denominazione:** Università degli Studi di Palermo
- **Indirizzo:** P.zza Marina n. 61
- **CAP:** 90133
- **Città:** PALERMO
- **Telefono centralino:** 091.23893011
- **Posta elettronica:** urp@unipa.it
- **PEC:** pec@cert.unipa.it
- **Indirizzo internet:** <http://www.unipa.it/>
- **Responsabile del Procedimento:** Ing. Dario La Torre
- **Direttore dell'esecuzione:** Arch. Giovanni Tarantino

L'Università ha redatto il seguente Capitolato Speciale d'Appalto al quale le Ditte o Imprese concorrenti (nel seguito del documento denominate Appaltatori) dovranno attenersi in quanto contenente le prescrizioni relative allo svolgimento delle prestazioni richieste. La partecipazione alla procedura di gara comporta, per i Concorrenti, l'automatica ed incondizionata accettazione di tutte le clausole e condizioni contenute nel presente Capitolato Speciale d'Appalto comprensivo degli allegati A e B come di seguito meglio specificati, **nonché delle prescrizioni previste dalla seguente normativa:**

- ✓ **D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50** "*Nuovo Codice Appalti*";
- ✓ **D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207** "*Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163*";
- ✓ **L. 7 agosto 1990, n. 241** "*Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi*", e s.m.i.;
- ✓ **L. 13 agosto 2010, n. 136** "*Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia*", e s.m.i.;
- ✓ **D.Lgs. 9 aprile 2008, n. 81** "*Testo unico in materia di sicurezza sul lavoro*";
- ✓ **D.M. 11 gennaio 2017** "*Adozione dei criteri ambientali minimi per gli arredi per interni, per l'edilizia e per i prodotti tessili*".

### 1.2 Oggetto dell'Appalto

L'appalto ha per oggetto il servizio di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti di Climatizzazione estiva ed invernale, degli impianti elettrici e degli impianti idrico sanitari e di scarico a servizio di alcuni edifici dell'Ateneo.

L'elenco degli edifici oggetto del presente capitolato, con le relative superfici, è riportato nell'**Allegato A**, allegato al presente.

L'attività di gestione, conduzione e manutenzione prevede lo svolgimento delle operazioni necessarie al regolare funzionamento degli impianti secondo quanto previsto nell'**Allegato B, Disciplinare Attività di Manutenzioni Minimali (DAMM)**, allegato al presente Capitolato. Le attività di conduzione, gestione ed esercizio degli impianti termici (estivi ed invernali) devono essere condotte secondo le prescrizioni del **D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412** "*Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici*".

degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia”, e s.m.i., del **D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192** “Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia”, e s.m.i., del **D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152** “Norme in materia ambientale”, del **D.Lgs. 16 gennaio 2008, n.4** “Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale”, e s.m.i., del **D.P.R. 16 aprile 2013, n. 74** “Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari”, e s.m.i.,

Nel rispetto delle vigenti norme U.N.I. e C.E.I. e nei modi indicati dal presente Capitolato e relativi allegati, garantendo la continuità e l'efficienza del servizio erogato.

Lo scopo finale della Stazione Appaltante è quello di gestire e valorizzare, attraverso il presente Appalto e per tutta la durata dello stesso, il patrimonio impiantistico di proprietà dell'Università. La valorizzazione passerà attraverso la fornitura di beni e servizi necessari ad assicurare e mantenere nel tempo le condizioni di comfort, di efficienza, di sicurezza e salvaguardia ambientale, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo e controllo energetico negli immobili oggetto dell'Appalto, nel rispetto di leggi e regolamenti nazionali e locali e di quant'altro contenuto e disciplinato nel presente documento, nonché nei suoi allegati. Oltre a quanto sopra richiamato, si sottolinea come l'Università, nell'affidare tale Appalto, intende perseguire una serie di vantaggi così sintetizzabili:

- 1) una gestione integrata dei servizi in grado di conseguire il massimo beneficio in termini di qualità ed efficienza, requisiti indispensabili per la migliore funzionalità e conservazione del patrimonio immobiliare in oggetto;
- 2) una manutenzione preventiva, tempestiva, adeguata e razionale degli impianti;
- 3) la dotazione degli elementi di conoscenza e della più moderna strumentazione tecnica di gestione in grado di consentire la programmazione delle attività e delle risorse;
- 4) il conseguimento di un risparmio di gestione sia con il contenimento dei consumi energetici che con la riduzione dei guasti;
- 5) la garanzia del rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione.

L'Appaltatore assumerà la gestione impiantistica delle strutture secondo quanto previsto nei documenti di gara. All'Impresa cui si intende affidare il servizio di gestione e manutenzione degli immobili e degli impianti di climatizzazione, oltre che di quelli idrici, di scarico ed elettrici in essi contenuti, viene richiesta conoscenza delle tecniche di rilievo, specifiche esperienze in metodologie tecnico/gestionali, d'informatizzazione e comunicazione, di progettazione e di manutenzione; alla medesima realtà è richiesta inoltre la capacità di assumere in proprio ogni e qualsivoglia onere tecnico/amministrativo, sollevando l'Università da ogni responsabilità ed incombenza conseguenti il servizio di manutenzione/conduzione oggetto dell'Appalto. In particolare, l'Appalto prevede la fornitura di un servizio di consulenza gestionale volto all'organizzazione, alla definizione delle logiche e delle modalità, alla programmazione delle attività operative che dovranno essere erogate al fine sia di ottimizzare l'utilizzo delle risorse sia di massimizzare il livello del servizio.

L'Appalto prevede che l'Assuntore, attenendosi a quanto previsto dalla normativa vigente in materia, esegua i seguenti servizi, esposti sinteticamente al § 4 e più dettagliatamente nell'*Allegato B*:

- ✓ Gestione e Conduzione degli Impianti;
- ✓ Manutenzione ordinaria degli Impianti;
- ✓ Manutenzione straordinaria degli Impianti;
- ✓ Servizio di Reperibilità e Pronto Intervento;
- ✓ Assunzione del ruolo di Terzo Responsabile;
- ✓ Servizio di Energy Management;
- ✓ Servizi di Governo.

L'Appaltatore non potrà esimersi dalla esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria a lui affidati. La Stazione Appaltante comunque si riserva la facoltà di affidare gli interventi di

manutenzione straordinaria al di fuori del Contratto di Appalto. In tal caso l'Appaltatore è comunque obbligato a fornire alla Ditta incaricata dell'intervento tutta l'assistenza necessaria per l'esecuzione dei lavori. La Stazione Appaltante si impegna, nel caso di affidamento di lavori di manutenzione straordinaria a Terzi, ad avvertire con congruo anticipo l'Appaltatore. Qualora venga affidato all'Appaltatore l'intervento di manutenzione straordinaria, lo stesso sarà tenuto alla presentazione di un progetto esecutivo redatto e sottoscritto da tecnici abilitati ai sensi delle normative vigenti (D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici", D.P.R. 6 dicembre 1991, n.91 "Regolamento di attuazione della legge 5 marzo 1990, n. 46, in materia di sicurezza degli impianti", ecc.) e dettagliato computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere.

### **1.3 Forma dell'Appalto**

I criteri e la disciplina che ha ispirato la redazione del presente documento sono quelli del D.Lgs. n. 50/2016 di attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE.

### **1.4 Variazioni nell'erogazione dei servizi**

La Stazione Appaltante, nel corso della durata del Contratto si riserva il diritto di richiedere all'Appaltatore:

- A. Ore di riscaldamento/raffrescamento diverse da quelle inizialmente concordate. Eventuali richieste devono essere comunicate per iscritto, tramite mail, sistema informativo, all'Appaltatore almeno 4 (quattro) ore prima del momento in cui si richiede il riscaldamento/raffrescamento;
- B. Variazioni della Temperatura Richiesta. Eventuali variazioni devono essere comunicate per iscritto, tramite mail o sistema informativo, all'Appaltatore con almeno 4 (quattro) ore di preavviso;
- C. Variazioni delle date di prima accensione e ultimo spegnimento degli impianti per la climatizzazione invernale/estiva. Eventuali variazioni devono essere comunicate per iscritto, tramite mail o sistema informativo, all'Appaltatore con almeno 1 (un) giorno solare di preavviso.

In tali casi il compenso è interamente compreso nei servizi a canone.

L'Università si riserva inoltre la più ampia e insindacabile facoltà di estendere o ridurre le prestazioni di cui al presente Capitolato Speciale d'Appalto, aggiungendo o togliendo, per esempio, componenti, servizi, porzioni d'immobile o edifici nella loro interezza, a quelli originariamente indicati in sede di gara. L'Appaltatore non può per nessun motivo introdurre di sua iniziativa variazioni ai servizi assunti in confronto alle previsioni contrattuali. Egli ha l'obbligo di eseguire tutte le variazioni ritenute opportune dalla Stazione Appaltante e che questa gli abbia ordinato, purché non mutino essenzialmente la natura dei servizi e prestazioni comprese nell'Appalto, o previste dall'Appaltatore in fase di offerta, nei limiti del 20% dell'importo contrattuale, come previsto dall'art. 106, comma 12, D.Lgs. 50/2016. Rimane in ogni caso escluso per l'Appaltatore qualsivoglia diritto di recesso o di richiesta per la risoluzione del rapporto e lo stesso rimarrà comunque obbligato all'esecuzione delle prestazioni così come ridotte/aumentate.

La Stazione Appaltante potrà richiedere in qualsiasi momento del tempo contrattuale la sottoscrizione di atti aggiuntivi al Contratto originario per adeguare i servizi appaltati alle nuove documentate esigenze derivanti dallo svolgimento delle proprie attività istituzionali.

La presentazione dell'offerta costituisce impegno al soddisfacimento di tutti (nessuno escluso) gli obblighi scaturenti dal contenuto del presente Capitolato Speciale d'Appalto e relativi allegati e comunque da tutti i documenti facenti parte del Contratto.

Oltre ai servizi elencati nel § 1.2 e § 4, la Stazione Appaltante si riserva di richiedere, nel corso del Contratto, ulteriori servizi, ma comunque correlati agli scopi generali dell'Appalto, per i quali si procederà in conformità a quanto previsto dall'art. 106, comma 12, D.Lgs. 50/2016.

## 1.5 Determinazione del corrispettivo dell'Appalto

L'importo a base d'asta (canone + lavori a misura), per tutta la durata del servizio (tre anni + ulteriori due anni per un eventuale rinnovo), è pari ad € **3.125.000,00** (di cui € **2.125.000,00** per il canone ed € **1.000.000,00** per i lavori a misura). L'importo complessivo del canone e dei lavori a misura, per tutta la durata del servizio (tre anni + ulteriori due anni per un eventuale rinnovo), è di € **3.172.500,00** (comprensivo degli oneri della sicurezza pari a € **47.500,00**) come si evince dalla tabella di seguito riportata:

DESCRIZIONE	1 anno	5 anni
<i>Canone per il servizio (Soggetti a ribasso)</i>	425.000,00	2.125.000,00
Oneri di sicurezza per il servizio	5.100,00	25.500,00
<b>Importo complessivo canone</b>	<b>430.100,00</b>	<b>2.150.500,00</b>
<i>Importo lavori a misura (Soggetti a ribasso)</i>	200.000,00	1.000.000,00
Oneri di sicurezza per lavori a misura	4.400,00	22.000,00
<b>Importo complessivo lavori a misura</b>	<b>204.400,00</b>	<b>1.022.000,00</b>
<i>TOTALE CANONE + LAVORI (Soggetti a ribasso)</i>	625.000,00	3.125.000,00
TOTALE ONERI DI SICUREZZA	9.500,00	47.500,00
	<b>634.500,00</b>	<b>3.172.500,00</b>

L'importo contrattuale risulterà da quanto offerto dal Concorrente che si aggiudicherà l'Appalto attraverso la propria offerta ritenuta dall'Amministrazione economicamente più vantaggiosa.

Per la determinazione del corrispettivo sono state considerate le prestazioni del personale, l'impiego di strumenti, le apparecchiature e le attrezzature tecniche nonché i materiali da utilizzare nella conduzione, gestione e manutenzione e degli impianti.

### 1.5.1 Sicurezza e relativi costi

In tutte le attività di cui al presente Capitolato si dovrà applicare quanto previsto dal **D.Lgs. n. 81/2008** e s.m.i. e del successivo decreto interministeriale 9 settembre 2014.

Nel caso di pericolo grave ed imminente per i lavoratori, il Direttore della Esecuzione e/o il Responsabile del Procedimento provvederanno a sospendere le lavorazioni pericolose, disponendone la ripresa solo dopo la comunicazione scritta degli avvenuti adeguamenti effettuati dall'impresa interessata. La durata di eventuali sospensioni dei lavori dovute ad inosservanza dell'appaltatore delle norme in materia di sicurezza non comporterà proroga dei termini di ultimazione previsti dal contratto.

Gli Oneri di Sicurezza saranno oggetto di analisi puntuale nel caso che, in corso d'opera, si ravvisi la necessità di porre in atto apprestamenti aggiuntivi mirati a compensare il rischio indotto a e da terzi (costi aggiuntivi). Detta analisi sarà depositata presso il Committente per il riconoscimento all'Appaltatore dei relativi oneri aggiuntivi.

## 1.6 Durata dell'Appalto

Il servizio oggetto dell'appalto avrà una durata di anni tre, eventualmente rinnovabile per un biennio, a decorrere dalla verbalizzazione della consegna degli impianti. Da tale data

decorreranno tutti gli oneri e gli adempimenti a carico dell'Appaltatore previsti dai Documenti Contrattuali.

L'eventuale rinnovo sarà stabilito, ad insindacabile valutazione della stazione appaltante, in considerazione della qualità del servizio prestato e dell'eventuale presenza sul mercato di modalità di affidamento del servizio più vantaggiose per la stessa Amministrazione.

L'Università, si riserva, inoltre, ogni necessario provvedimento nel caso di sopravvenienza di Convenzioni Consip aventi medesimo oggetto di attività, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia. In ogni caso, qualora il Contraente aggiudicatario non acconsentisse alla modifica delle condizioni economiche del contratto, e l'Università fosse costretta a recedere da quest'ultimo e ad aderire alla Convenzione Consip una volta attivata, sarà fatto obbligo al Contraente di proseguire il servizio sino al momento in cui l'Università avrà sottoscritto la Convenzione Consip avente ad oggetto il servizio.

## **2. CONDIZIONI GENERALI DELL'APPALTO**

### **2.1 Osservanza delle leggi, dei regolamenti e dei capitoli**

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

L'Appaltatore dovrà eseguire i servizi, le prestazioni e i lavori, contrattualmente affidati nella piena e totale osservanza dei regolamenti, delle normative e delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia di:

- gestione dei servizi affidati;
- esecuzione di opere pubbliche;
- sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- assunzioni obbligatorie e patti sindacali;
- circolazione stradale, tutela e conservazione del suolo pubblico;
- prevenzione della criminalità mafiosa;
- superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche;
- sicurezza degli impianti di qualsiasi tipo;
- collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
- autorizzazioni e concessioni edilizie da parte del Comune;
- autorizzazioni igienico - sanitarie;
- conduzione impianti termotecnici;
- gestione rifiuti e smaltimento amianto.

In particolare, dovranno essere osservati tutti i Decreti Legislativi, le Leggi Regionali, i Decreti del Presidente della Repubblica, etc. attinenti al servizio che l'Appaltatore andrà a svolgere per la durata del Contratto, comprendendo le Norme di legge di carattere specifico per impianti tecnologici di tipo meccanico in materia di risparmio energetico, inquinamento, prevenzione incendi e manutenzione, tutte le leggi, decreti, circolari, etc., statali, regionali, provinciali, comunali, che in qualsiasi modo abbiano direttamente o indirettamente attinenza alla tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati a combustibili gassosi, le norme sui rifiuti, le norme sugli impianti elettrici e di compatibilità elettromagnetica EMC direttiva 2004/108/CE, le leggi e norme per la tecnologia dell'informazione, le leggi e disposizioni in tema di sicurezza sul lavoro dei lavoratori, infine le norme tecniche emanate dai seguenti Enti: CEI, IMQ, UNI, UNI-CIG, INAIL (ex-ISPEL), ASL, VV.F, ENEL, oltre a ulteriori norme tecniche citate nel presente Capitolato, nei Disciplinare tecnici e negli allegati.

A conclusione della procedura di gara, la sottoscrizione del relativo Contratto da parte dell'Appaltatore equivarrà a dichiarazione di perfetta conoscenza delle suddette norme e di loro incondizionata accettazione. L'Appaltatore è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle



norme anzidette da parte di subappaltatori nei confronti dei loro dipendenti per le prestazioni rese nell'ambito del subappalto.

## 2.2 Organizzazione e rapporti tra Stazione Appaltante e Appaltatore

Nell'ambito dell'affidamento dei servizi del presente Capitolato, di seguito vengono descritte le principali strutture e relative figure/funzioni minime delle quali l'Amministrazione Contraente e l'Assuntore si devono dotare.

### 2.2.1 Domicilio legale dell'Appaltatore e sede operativa

L'Appaltatore deve avere una Sede Operativa nelle province di Palermo oltre ad un magazzino. L'Appaltatore è tenuto a comunicare tempestivamente all'Università ogni variazione relativamente al domicilio legale e/o alla sede operativa. È inoltre fatto obbligo all'Appaltatore, ogni qual volta il Direttore dell'Esecuzione o suo delegato lo ritenga necessario, recarsi di persona, od inviare persona dotata di adeguata rappresentatività e gradita alla Stazione Appaltante, presso gli uffici dello stesso nell'orario stabilito, per ricevere ordini e comunicazioni relative all'Appalto. In caso di urgenza vi si dovrà recare non appena ricevuta la convocazione. Tutte le comunicazioni e intimazioni relative all'Appalto dovranno essere fatte direttamente al *domicilio eletto*. Le intimazioni degli atti giudiziari si eseguono con Ufficiale Giudiziario; le altre notificazioni possono eseguirsi in tutte le forme previste dalla legislazione vigente.

### 2.2.2 Rappresentanza della Stazione Appaltante

La Stazione Appaltante designerà, all'inizio del Contratto, un **Direttore dell'Esecuzione o DEC** (e i suoi collaboratori), che lo rappresenterà nei rapporti con l'Appaltatore al fine di verificare in corso d'opera e con gli strumenti più opportuni la perfetta osservanza di tutte le prescrizioni contrattuali. Al DEC verrà demandato il compito di monitoraggio e controllo della corretta e puntuale esecuzione delle attività contrattuali e diventerà l'interfaccia dell'Amministrazione Contraente nei confronti dell'Assuntore.

La presenza del personale della Stazione Appaltante, i controlli e le verifiche da esso eseguiti, le disposizioni o prescrizioni da esso emanate, non svincolano l'Appaltatore dagli obblighi e responsabilità inerenti alla buona esecuzione dei lavori e servizi ed alla loro rispondenza alle clausole contrattuali, né lo liberano dagli obblighi su di esso incombenti in forza delle leggi, regolamenti e norme in vigore.

Per l'espletamento dei sopraccitati compiti, il Direttore dell'Esecuzione avrà il diritto in qualsiasi momento ad accedere ai luoghi nei quali l'Impresa svolge la sua attività.

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

### 2.2.3 Rappresentanza dell'Appaltatore

L'Appaltatore, all'atto della firma del Contratto, nominerà quale proprio rappresentante delegato a tenere i rapporti con la Stazione Appaltante un proprio **Direttore Tecnico** con laurea o diploma, con esperienza documentata di almeno 5 anni in settori di attività attinenti quelle in Appalto, che assumerà la carica di **Coordinatore dei servizi** per l'Appaltatore, il quale dovrà avere piena conoscenza della documentazione di Appalto e dovrà essere munito dei poteri necessari, risultanti da procura con firma autenticata, per la gestione dei lavori e servizi oggetto dell'Appalto.

Il Coordinatore dei Servizi dell'Impresa dovrà garantire la reperibilità anche nei giorni festivi al fine di fronteggiare le situazioni di pericolo e di inagibilità. A tale scopo dovrà essere sempre

telefonicamente reperibile e dovrà poter disporre del personale, dei mezzi e delle attrezzature atte ad eliminare il pericolo o il danno.

L'Appaltatore nominerà infine un Responsabile degli Aspetti della Sicurezza sul lavoro con il compito di sovrintendere agli interventi di protezione e prevenzione dei rischi in attuazione del D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. e di redigere il Piano di Sicurezza dei Lavori e Servizi (Piano di Sicurezza Sostitutivo PSS e Piano Operativo di Sicurezza POS).

Ogni parte potrà formulare all'altra richiesta scritta di verbalizzare in contraddittorio qualsiasi situazione eccezionale connessa con l'espletamento delle prestazioni oggetto di Appalto, al fine di acquisire elementi utili a giustificare una diversa modalità di applicazione del Contratto; tuttavia, in caso di situazioni di pericolo non è in alcun modo giustificabile il mancato tempestivo intervento dell'Appaltatore per eliminare o limitare tale situazione. L'Appaltatore che personalmente non segua le prestazioni di lavori o servizio o che sia impedito, anche temporaneamente, alla firma degli atti nascenti del Contratto, è tenuto a delegare, temporaneamente, un suo legale rappresentante. La delega dovrà pervenire alla Stazione Appaltante a mezzo PEC.

La cessazione o la decadenza dell'incarico delle persone eventualmente delegate, qualunque ne sia la causa, deve essere tempestivamente notificata alla Stazione Appaltante. In difetto di tale notizia, la Stazione Appaltante non assume alcuna responsabilità per i pagamenti eventualmente eseguiti a persona non più autorizzata a riscuotere. Resta inteso che nella gestione dei servizi la Stazione Appaltante riconoscerà, nei rapporti con l'Appaltatore, soltanto questi rappresentanti.

#### *2.2.3.1 Struttura tecnica*

L'Assuntore, nella figura del Direttore Tecnico o Coordinatore dei Servizi, al fine della corretta erogazione dei Servizi, identifica il personale che compone la struttura tecnica dedicata alle attività di gestione, conduzione e manutenzione. L'Assuntore deve mettere a disposizione, per tutta la durata del contratto, un numero di addetti che permetta il regolare esercizio degli impianti conformemente a quanto stabilito dalle vigenti normative di settore e dalle indicazioni del presente Capitolato Speciale.

Il personale, di ogni ordine e grado, che verrà impiegato stabilmente dall'impresa, dovrà essere comunque di numero sufficiente per poter assicurare contemporaneamente in una qualsiasi struttura, di proprietà o in uso dell'Ateneo, lo svolgimento delle operazioni di manutenzione necessarie al regolare funzionamento degli immobili; in particolare, l'appaltatore deve garantire l'intervento contemporaneo di almeno 3 squadre.

Tali figure eseguono le prestazioni di propria competenza secondo le modalità e tempi, prescritti al minimo nel presente Capitolato, e concordati tra il Coordinatore dei Servizi e il DEC.

Il personale dedicato deve possedere le competenze tecniche necessarie a realizzare correttamente i Servizi riducendone gli impatti ambientali. Le prestazioni di personale specializzato, qualificato e comune di supporto, che si avvicenderà nello svolgimento di tutti i servizi di gestione, conduzione e manutenzione degli impianti tecnologici, saranno effettuate dalle ore 7.00 alle ore 19.00 dei giorni da lunedì al sabato compreso, escluse eventuali festività infrasettimanali.

La ditta dovrà assicurare la reperibilità permanente (365 giorni all'anno, 24 ore/24) di personale specializzato, per gli interventi di emergenza, che dovrà intervenire con attrezzature e materiali adeguati all'intervento, entro 30 minuti dalla segnalazione.

Il personale, di ogni ordine e grado, che verrà impiegato dall'impresa, dovrà essere sostituito qualora il Responsabile del Procedimento, sentito il DEC, lo ritenga necessario, per il buon funzionamento degli impianti.

Il personale dedicato deve essere dotato di apposita tessera di riconoscimento, da apporre sulla divisa, munita di fotografia, con indicazione del nome e cognome. L'Assuntore deve fornire al personale impiegato idoneo vestiario di lavoro ed ogni dispositivo di protezione individuale (DPI) necessario, nonché adottare ogni misura per garantire la sicurezza e la salute dei propri dipendenti e collaboratori che svolgono le attività nell'Unità di Gestione.

L'Assuntore provvederà 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 Contraente rimane estranea ad ogni rapporto, anche di contenzioso, tra l'Assuntore ed i propri dipendenti o collaboratori.

L'Assuntore deve presentare almeno 15 giorni prima dalla data di presa in consegna degli impianti l'elenco del personale dedicato alla prestazione dei Servizi.

#### *2.2.3.2 Competenze ed inadeguatezze*

Tutto il personale impiegato dall'Assuntore, dovrà svolgere le attività assegnate nei luoghi stabiliti, adottando metodologie prestazionali atte a garantire idonei standard qualitativi e di igiene ambientale, senza esporre a indebiti rischi le persone presenti nei luoghi di lavoro. A tal fine, l'Assuntore si impegna a istruire gli operatori dei singoli servizi in oggetto con specifici corsi professionali, oltre a quelli previsti obbligatoriamente dalle norme vigenti. L'Assuntore dovrà, inoltre, fornire ai propri dipendenti adeguata formazione e informazione su:

- normativa pertinente;
- installazione, funzionamento e caratteristiche delle componenti dell'impianto;
- corrette modalità di intervento sugli impianti;
- gestione dei sistemi di regolazione degli impianti;
- gestione eco-efficiente degli impianti;
- elementi di pericolosità e rischio per la salute e l'ambiente dei prodotti utilizzati;
- corrette modalità d'uso dei dispositivi di protezione individuale (dpi);
- procedure e modalità operative per l'applicazione di efficaci misure di gestione ambientale in particolare sui temi della gestione dei rifiuti (ad esempio a seguito di attività manutentive) dell'utilizzo di sostanze pericolose e della prevenzione della contaminazione del suolo per la dispersione di inquinanti;
- modalità di conservazione dei documenti relativi agli impianti;
- corretta gestione degli apparecchi di misura e dei sistemi di acquisizione dati;
- metodi di acquisizione e gestione dati;
- ricerca e soluzione guasti;
- progettazione;
- quanto altro ritenuto necessario.

L'Amministrazione potrà richiedere la sostituzione del personale impiegato nella gestione dell'appalto, con motivazione scritta relativa all'inadeguatezza dei medesimi, senza che ciò dia diritto all'impresa di chiedere alcun onere aggiuntivo.

### **2.3 Cessione del Contratto o dei crediti**

Si rinvia alle norme relative del codice dei contratti.

### **2.4 Subappalto**

Si rinvia a quanto espressamente previsto dall'art. 105 del D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i. nonché dall'art. 71 della Direttiva 2014/24/UE..

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

È cura dell'Assuntore eseguire tutte le attività propedeutiche alla presa in consegna degli impianti. La ditta Aggiudicataria dovrà rendersi disponibile ad effettuare i sopralluoghi propedeutici alla presa in consegna degli impianti, il programma dei sopralluoghi dovrà essere concordato con il DEC. In

particolare l'Assuntore dovrà redigere un apposito Verbale di Presa in Consegna, in contraddittorio con l'Amministrazione.

### *2.5.1 Verbale di presa in consegna*

Il Verbale di Presa in Consegna rappresenta il documento con il quale l'Assuntore prenderà formalmente in carico gli impianti e le apparecchiature per tutta la durata contrattuale. Il Verbale dovrà essere redatto in duplice copia, in contraddittorio tra Assuntore ed Amministrazione e recare la firma congiunta. La data di sottoscrizione del Verbale costituirà la data di avvio del Servizio. Il Verbale di Presa in Consegna dovrà prevedere le seguenti sezioni:

- Sezione 1: Attestazione della presa in consegna degli impianti e delle apparecchiature;
- Sezione 2: Organizzazione dell'Assuntore.

Di seguito saranno dettagliate per ciascuna delle sezioni indicate le informazioni che dovranno essere formalizzate all'interno del Verbale di Presa in Consegna.

#### *2.5.1.1 Sezione 1: Attestazione della presa in consegna degli impianti e delle apparecchiature*

Gli impianti installati negli edifici verranno consegnati all'Assuntore nelle condizioni di fatto in cui si trovano. L'attestazione della presa in consegna e la sezione del Verbale di Presa in Consegna che contiene il dettaglio degli impianti dell'Amministrazione Contraente, presi in carico dall'Assuntore, con l'esplicitazione della tipologia di oggetti e dei relativi quantitativi.

In tale sezione dovranno essere riportate nello specifico:

- documentazione di legge, tecnica ed amministrativa in possesso dell'Amministrazione (a titolo esemplificativo, e comunque non esaustivo: planimetrie, libretto di impianto per la climatizzazione, dichiarazione conformità D.M. n. 37/2008 e s.m.i., omologazione ISPESL, schemi funzionali, manuali d'uso e manutenzione, ...);
- tutte le apparecchiature ricevute in consegna;
- risultanze della valutazione dello stato di conservazione degli impianti;
- esiti della verifica del funzionamento delle apparecchiature;
- dettagli del servizio richiesto;
- quanto altro ritenuto necessario.

L'Assuntore, controfirmando per accettazione il Verbale di Presa in Consegna, viene costituito custode dei beni oggetto del Verbale e responsabile della conduzione degli stessi, e si impegna formalmente a prendersene cura ed a mantenerli in modo tale da garantire il buono stato di conservazione degli stessi.

Contestualmente alla sottoscrizione congiunta del Verbale di Presa in Consegna, l'Assuntore assume la funzione di **TERZO RESPONSABILE** così come definito dall'art. 31, comma 1, della L. n. 10/1991, dall'art. 1, comma 1, lettera o) del D.P.R. n. 412/1993 e s.m.i., e dall'art. 6 del D.P.R. n.74/2013 e s.m.i.. Per quanto riguarda gli obblighi del Terzo Responsabile si fa riferimento al § 4.8 e al **Disciplinare Attività di Manutenzioni Minimali (DAMM)**.

#### *2.5.1.2 Sezione 2: Organizzazione dell'Assuntore*

Tale sezione dovrà riportare l'organigramma nominativo relativo alla struttura predisposta dall'Assuntore per la gestione tecnica ed operativa dell'appalto (personale delegato allo svolgimento delle attività).

Dovranno essere riportati in particolare, i nominativi delle figure del Coordinatore dei Servizi e delle figure definite al § 2.2.3. L'Assuntore deve comunque mettere a disposizione, per tutta la durata del contratto, un numero di addetti che permetta il regolare esercizio degli Impianti conformemente a quanto stabilito dalle vigenti normative di settore e dalle indicazioni del presente Capitolato Tecnico. Il governo delle caldaie e dei generatori di calore dovrà essere effettuato a

mezzo di personale dipendente specializzato e regolarmente munito del patentino di abilitazione ai sensi dell'art. 287 del D.Lgs. n. 152/2006.

Il governo delle apparecchiature di refrigerazione, condizionamento e Pompa di calore contenenti gas refrigeranti fluorurati, dovrà essere effettuato a mezzo di personale dipendente specializzato e regolarmente munito del patentino di abilitazione ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 27 gennaio 2012, n. 43 "*Regolamento recante attuazione del regolamento (CE) n. 842/2006 su taluni gas fluorurati ad effetto serra*" e s.m.i. e del Regolamento (CE) n 303/2008 e s.m.i..

Gli impianti elettrici gestiti da personale preposto ed autorizzato ad intervenire su cabine di media tensione.

## 2.6 Riconsegna degli impianti e Collaudo Finale

Alla fine del rapporto contrattuale, l'Appaltatore è tenuto a riconsegnare alla Stazione Appaltante gli impianti ed i loro accessori, nonché i locali interessati, facendo riferimento ai Verbali di Presa in Consegna, nel rispetto della normativa vigente ai fini della sicurezza, dell'esercizio e del contenimento dei consumi energetici. Eventuali migliorie e/o sostituzioni di parti degli impianti sono considerate a tutti gli effetti di proprietà della Stazione Appaltante. Gli impianti soggetti ad interventi di riqualificazione debbono essere consegnati nello stato e con i componenti previsti nel progetto esecutivo dell'intervento medesimo approvato dall'Amministrazione, o come rappresentato dagli as-built consegnati dall'Assuntore ed esplicitamente accettati dall'Amministrazione. Tali impianti sono considerati a tutti gli effetti di proprietà dell'Amministrazione. L'Amministrazione nominerà un collaudatore allo scopo di:

- accertare le risultanze dell'esercizio gestionale e le condizioni di efficienza e di manutenzione degli impianti, dei materiali, dei locali etc. dati in consegna all'Appaltatore;
- effettuare ogni altra operazione atta a definire i rapporti tra l'Amministrazione e l'Appaltatore in merito alla cessazione del rapporto contrattuale.

L'Amministrazione/collaudatore verificherà accuratamente lo stato degli impianti facendo riferimento al "Verbale di consegna" e considerato quanto previsto in offerta e/o prescritto dal presente Capitolato e dai relativi Allegati. La Ditta sarà obbligata a sostituire tutte quelle parti che risultassero danneggiate per incuria o scarsa manutenzione e ad ottemperare alle eventuali richieste formulate dal Responsabile dell'Università o dal collaudatore designato.

Lo stato di conservazione degli impianti deve essere accertato, congiuntamente dall'Amministrazione e dal Fornitore, in un apposito verbale di riconsegna sulla base:

- dell'esame della documentazione del servizio effettuato, in particolare del Libretto unico di Impianto (come previsto dal D.M. 10 febbraio 2014 e s.m.i.) e dei certificati di collaudo;
- dell'effettuazione delle prove di rendimento delle caldaie conformemente alla normativa vigente;
- di visite e sopralluoghi agli impianti.

L'Aggiudicataria dovrà dimostrare, attraverso la misura del Rendimento di combustione da effettuare nel mese di marzo dell'ultima stagione contrattuale, che tutti i generatori di calore hanno rendimento di combustione non inferiore ai limiti fissati dal **D.P.R. n. 412/1993**, come modificato dal **D.Lgs. n. 192/2005** e s.m.i., dal **D.Lgs. n. 311/2006** e s.m.i. e dal **D.P.R. n. 74/2013** e s.m.i., e comunque non inferiore al 2% rispetto al rendimento misurato al momento della prima prova effettuata dalla Ditta Appaltatrice dopo la presa in consegna e/o installazione del generatore. Il mancato rispetto dei limiti sopra definiti comporta l'obbligo per l'Aggiudicataria di sostituzione del generatore.

Le chiavi dei locali tecnici, ed eventualmente altre necessarie per l'accesso agli stessi dovranno essere riconsegnate al Direttore dell'Esecuzione a sua semplice richiesta e, in ogni caso, al termine dell'appalto. L'Assuntore dovrà consegnare all'Amministrazione (qualora non sia già in atti dell'Amministrazione stessa), tutta la documentazione tecnica ed amministrativa (ad esempio documentazione di legge, comprese le dichiarazioni di conformità **D.M. n. 37/2008**, le pratiche I.S.P.E.S.L., le autodichiarazioni sostitutive e quant'altro previsto dalla vigente normativa, ecc.).

Qualora nel corso dell'appalto l'Amministrazione dovesse dismettere un impianto, si opererà come previsto per la riconsegna finale. L'Assuntore, 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, i dati e le prestazioni nelle modalità che l'Amministrazione riterrà opportuno richiedere. Nel caso in cui l'Appaltatore non riconsegna gli impianti secondo le modalità previste dal presente articolo, verrà applicata all'Appaltatore la penale di cui al § 5.

## **2.7 Forza maggiore**

Le Parti non saranno ritenute inadempienti qualora l'inosservanza degli obblighi derivanti dal Contratto sia dovuto a forza maggiore, derivanti da eventi non prevedibili, quali guerre, disordini, catastrofi, epidemie, calamità naturali, fatto salvo il Servizio di Reperibilità per garantire la sicurezza delle persone.

Quella tra le Parti che sia colpita da un evento di forza maggiore dovrà notificare all'altra per iscritto, il verificarsi dell'evento stesso entro e non oltre 36 (trentasei) ore dal suo venire in essere.

L'Appaltatore è tenuto comunque a comunicare tempestivamente, utilizzando tutti i mezzi disponibili, il verificarsi di una situazione di forza maggiore. Nel caso in cui l'evento di forza maggiore non perduri (o si possa ragionevolmente prevedere non debba perdurare) per un periodo superiore a 3 (tre) mesi, le Parti non saranno esentate dalle rispettive obbligazioni per l'adempimento del Contratto; è comunque inteso che tutti i termini qui previsti saranno comunque estesi per un periodo pari a quello di durata dell'evento di forza maggiore. Per il caso, invece, che l'evento di forza maggiore perduri (o sia ragionevolmente prevedibile debba perdurare) per un periodo superiore a 3 (tre) mesi e le Parti non concordino sulle conseguenti necessarie modifiche da apportare ai termini del Contratto, ciascuna di esse avrà facoltà di risolvere il Contratto stesso dandone avviso all'altra parte mediante comunicazione scritta (pec). In caso di sciopero il servizio trattandosi di servizio definito "minimi essenziali" l'Appaltatore dovrà comunque garantire il raggiungimento delle prestazioni minimali contrattuali.

I danni che dovessero derivare all'immobile ed agli impianti in gestione a causa dell'arbitraria esecuzione non potranno mai essere ascritti a causa di forza maggiore e dovranno essere riparati a cura e spese dell'Appaltatore, il quale altresì è obbligato a risarcire gli eventuali danni indiretti all'Università.

## **2.8 Riservatezza e proprietà dei dati**

Tutta la Documentazione Contrattuale consegnata all'Appaltatore nell'ambito o comunque correlata all'esecuzione del Contratto, così come tutta la documentazione tecnica che dovesse essere creata dalla Stazione Appaltante e dall'Appaltatore (congiuntamente e non) durante la vigenza del Contratto, sono, resteranno e, comunque, diverranno automaticamente di esclusiva proprietà della Stazione Appaltante.

L'Appaltatore dichiara e riconosce espressamente di non avere alcun diritto di utilizzo, cessione a terzi o riproduzione in alcuna forma della documentazione sopra menzionata. Le summenzionate prescrizioni non si applicheranno esclusivamente in relazione a quelle informazioni:

1. che fossero già note all'Appaltatore precedentemente a comunicazioni che egli abbia ricevuto nell'ambito del Contratto;
2. che divengano di pubblico dominio, salvo che ciò accada a seguito di violazioni del Contratto;
3. la cui divulgazione sia imposta dalla legge o sia espressamente autorizzata per iscritto dalla Stazione Appaltante.

Le Parti si impegnano a non divulgare a terzi i termini e le condizioni del Contratto, fatta eccezione per il caso in cui tale divulgazione sia imposta dalla legge o autorizzata per iscritto dall'Università.

## 2.9 Trattamento dei dati

Ai sensi di quanto previsto dal **D.Lgs. n. 196/2003** in tema di trattamento di dati personali, la Stazione Appaltante e l'Appaltatore provvederanno a definire, all'atto della stipula del Contratto, le modalità e le finalità dei trattamenti di dati personali che verranno effettuati per l'esecuzione delle prestazioni contrattuali.

L'Università eseguirà il trattamento dei dati necessari all'esecuzione delle procedure di Appalto e aggiudicazione in ottemperanza ad obblighi di Legge. I trattamenti dei dati saranno improntati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza e nel rispetto delle misure di sicurezza.

## 2.10 Coperture assicurative

Si rinvia a quanto stabilito dall'art. 103, comma 7, del D.Lgs. n. 50/2016.

L'Appaltatore, prima della sottoscrizione del contratto, dovrà esibire una polizza assicurativa (specifica per il presente appalto per l'importo che sarà indicato nel disciplinare di gara) che copra i danni subiti dalla Stazione Appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, e che assicuri la Stazione appaltante contro la responsabilità civile per danni causati a terzi nel corso dell'esecuzione.

La copertura assicurativa decorre dalla data di sottoscrizione del Contratto per tutta la durata dello stesso e cessa all'emissione del Certificato di Collaudo dell'Appalto.

L'Appaltatore dovrà mantenere in vigore per l'intera durata dell'Appalto la polizza stipulata in favore dell'Amministrazione ai sensi dell'Art. 1891 c.c..

Le condizioni di polizza saranno sottoposte al preventivo gradimento dell'Amministrazione.

## 2.11 Protezione dell'ambiente

L'Appaltatore è tenuto, nello svolgimento delle attività, al rigoroso rispetto della normativa per la protezione dell'ambiente. Dovrà tra l'altro, in particolare:

- a. limitare al massimo e tenere sotto controllo l'uso di sostanze pericolose o tossico-nocive;
- b. evitare le dispersioni di prodotti o residui liquidi, quali ad esempio, lubrificanti, prodotti chimici per la pulizia o usati come additivi, residui di lavaggi, etc.;
- c. raccogliere in maniera differenziata e classificata tutti gli scarti e residui provenienti dalle operazioni di manutenzione, assicurando la pulizia dell'ambiente in cui ha operato provvedendo quindi all'asporto ed al conferimento degli stessi a centri di raccolta appropriati, con le modalità prescritte o opportune;
- d. provvedere all'asporto e conferimento in maniera appropriata di componenti di apparecchi dismessi da rottamare;
- e. adottare tutte le misure atte a limitare le emissioni in atmosfera.

L'Appaltatore quindi si impegna, sollevando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità, ad effettuare, a sua cura e spese, lo smaltimento dei rifiuti e dei materiali di risulta nel rispetto più ampio delle normative vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti civili ed industriali. A tal proposito si fa obbligo all'Appaltatore di produrre alla Stazione Appaltante la documentazione che indichi la destinazione finale del trasporto e attesti che il trasporto e lo smaltimento dei rifiuti sia stato affidato a ditta in possesso delle necessarie autorizzazioni.

Prima dello smaltimento delle apparecchiature sostituite e dismesse deve essere richiesta esplicita autorizzazione alla Stazione Appaltante, la quale può riservarsi di effettuare controlli sulle apparecchiature dismesse entro il termine del presente contratto.

E' fatto obbligo all'Assuntore l'utilizzazione dei **CAM – Criteri Ambientali Minimi** -, come previsti dal **D.M. 11 gennaio 2017**, che consentono alla Stazione Appaltante di ridurre gli impatti ambientali degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici, considerati in un'ottica di ciclo di vita.

## **2.12 Norme di sicurezza, norme di prevenzione e infortuni**

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

Si rinvia a quanto indicato nel Piano di Sicurezza e Coordinamento e relativo Fascicolo.

## **2.13 Obblighi verso i dipendenti**

L'Appaltatore si obbliga ad osservare tutte le disposizioni ed ottemperare a tutti gli obblighi stabiliti dalle leggi, norme sindacali, assicurative, nonché dalle consuetudini inerenti la manodopera.

In particolare ai lavoratori dipendenti dell'Appaltatore ed occupati nei servizi dell'Appalto devono essere attuate condizioni normative e retributive non inferiori a quelle dei contratti collettivi di lavoro applicabili alla loro categoria, in vigore per il tempo e la località in cui si svolgono i lavori stessi. Tutti i lavoratori suddetti devono essere assicurati presso l'I.N.A.I.L. contro gli infortuni sul lavoro e presso l'I.N.P.S. per quanto riguarda le malattie e le assicurazioni sociali.

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

All'uopo si precisa che l'Appaltatore deve trasmettere alla Stazione Appaltante entro 30 giorni dalla firma del Contratto l'elenco nominativo del personale impiegato e la documentazione di avvenuta denuncia agli enti previdenziali assicurativi ed enti infortunistici. Dovrà inoltre trasmettere le copie delle denunce contributive, previdenziali e assicurative, nonché quelle inviate agli organismi paritetici previsti dalla contrattazione collettiva con cadenza quadrimestrale.

## **2.14 Cauzione definitiva di garanzia e spese contrattuali**

Si rinvia al disciplinare di gara.

A carico dell'aggiudicatario graveranno le spese di bollo, i diritti e le spese di registrazione del contratto nonché ogni altro onere fiscale presente o futuro che per legge non sia inderogabilmente posto a carico dell'Amministrazione.

## **2.15 Oneri a carico dell'Appaltatore**

Oltre agli oneri di cui ai precedenti articoli e quelli previsti al § 4 del presente Capitolato e nel DAMM sono a carico dell'Appaltatore e compensati con la quota a canone del corrispettivo d'Appalto, i seguenti oneri:

1) *Prestazioni di carattere generale quali:*

- assistenza presso gli impianti, durante le visite ispettive degli Enti preposti o dei tecnici incaricati dalla Stazione Appaltante;
- qualunque operazione di conduzione, gestione e manutenzione, necessaria per ottenere il perfetto funzionamento degli impianti, indipendentemente da qualsiasi omissione od imperfezione della descrizione delle operazioni; la mano d'opera specializzata e qualificata occorrente per la perfetta esecuzione delle prestazioni richieste;
- i mezzi d'opera eventualmente necessari, gli attrezzi normali e speciali utilizzati per lo svolgimento delle prestazioni, le apparecchiature e gli strumenti di controllo per il livello delle prestazioni degli impianti;



- la compilazione giornaliera del giornale di cantiere con relativi rapporti e ore effettive di lavoro della squadra di manutenzione, firmato dal responsabile dell'Impresa e a disposizione del Responsabile;
- l'Appaltatore dovrà munirsi di una copia delle chiavi dei locali ove sono ubicati gli impianti di climatizzazione (centrali termiche, UTA, sala pompe etc.), ed eventualmente altre necessarie per l'accesso alle stesse; esse dovranno essere custodite con la massima cura, ritenendosi responsabile l'Affidatario di ogni uso improprio.

## 2) *Personale:*

- l'Impresa ha l'obbligo di assicurare la continuità del servizio dei lavoratori, senza opporre alcuna eccezione di sorta e senza che possano crearsi disservizi nella funzionalità degli uffici e di garantire tutta l'assistenza tecnica necessaria, nelle modalità che verranno di volta in volta indicate dal Responsabile;
- l'Impresa è tenuta all'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi alle assicurazioni contro gli infortuni sul lavoro ed alle assicurazioni sociali obbligatorie, derivanti da leggi e contratti collettivi (Contratti Collettivi nazionali di lavoro di categoria in vigore per il periodo dell'Appalto);
- in caso di inottemperanza agli obblighi precisati nel presente punto, accertata dall'Università o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, il Responsabile darà comunicazione all'Impresa, e se del caso, anche all'Ispettorato del Lavoro, l'inadempienza accertata e procederà ad una detrazione del 20% sui pagamenti, accantonando tale importo a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui sopra e fino all'accertamento che i suddetti obblighi siano stati integralmente adempiuti.

## 3) *Oneri vari.*

Sono inoltre a carico dell'Impresa gli oneri per:

- la fornitura di gasolio per il funzionamento durante la stagione invernale, e comunque di tutto quello necessario per eventuali prove di funzionamento e/o accensioni effettuate fuori stagione, della centrale termica a servizio del Complesso Monumentale dello Steri – Piazza Marina Palermo;
- la gestione dei rifiuti provenienti dal servizio di manutenzione o da lavoro attinente quali: materiali di risulta, pezzi meccanici, oli esausti, tubi al neon, materiali filtranti e quant'altro, documentando al Responsabile quanto smaltito fornendo copia dei formulari attestante il regolare procedimento attuato per lo smaltimento di detti rifiuti, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia ambientale (D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.);
- l'obbligo dell'eventuale protezione e/o spostamento degli arredi nei locali ed aree interessate dai lavori ed il successivo ricollocamento in sito previa opportuna pulizia;
- indagini, campionamenti, saggi, esami di laboratori ed analisi sugli impianti che il Responsabile ritenesse necessario eseguire;
- adeguata documentazione fotografica delle attività manutentori e in corso che attestino lo stato di fatto dell'impianto o del sistema su cui si interviene, le principali fasi dell'intervento, e lo stato finale dell'intervento, comprovando l'efficacia di esso e la risoluzione del problema che ha richiesto la necessità di tale intervento. Tale documentazione fotografica fa parte della Relazione Trimestrale; deve essere chiara ed univocamente interpretabile;
- quando richiesta dal Direttore dell'Esecuzione, mano d'opera qualificata per eventuali rilievi, tracciamenti, misurazioni, saggi ed altre attività manutentori e similari;
- dotazione di apparecchiature radio trasmettenti o di telefonia cellulare, autorizzate a norma di legge, per l'immediata reperibilità del personale;
- quotidiano monitoraggio da remoto degli impianti al fine di ridurre i disservizi, tramite collegamento da parte del telecontrollo almeno 1 ora prima dell'apertura delle strutture.

Entro un mese dalla data di cessazione del servizio, l'Appaltatore dovrà sgombrare il complesso da materiali ed attrezzature di sua proprietà. Al termine del servizio ed all'atto della consegna definitiva all'Università di strutture e di impianti, i locali e le attrezzature dovranno risultare

accuratamente ripuliti in ogni singola parte e perfettamente funzionanti. Tale stato di perfetto funzionamento, ordine, pulizia sarà verificato in contraddittorio da Appaltatore e Stazione Appaltante.

Il servizio deve essere eseguito secondo le migliori regole dell'arte e le prescrizioni del Direttore dell'Esecuzione e deve altresì essere rispondente perfettamente a tutte le condizioni stabilite nel presente Capitolato Speciale d'Appalto.

L'Impresa è pienamente responsabile degli eventuali danni arrecati, per fatto proprio e dei propri dipendenti, alle opere ed impianti della struttura.

Tutti gli impianti in consegna alla ditta dovranno essere accessibili, in qualunque momento al personale autorizzato dell'Università per l'opportuna sorveglianza e controllo, senza alcun onere aggiuntivo per le eventuali visite di tecnici incaricati da parte della Stazione Appaltante.

L'Impresa appaltatrice dovrà prendere gli opportuni provvedimenti per evitare che gli impianti in cui effettua il servizio di conduzione, gestione e manutenzione, possano essere accessibili a terzi non addetti ai lavori ovvero che si possano verificare furti o sottrazioni. In quest'ultimo caso la ditta è tenuta a proprie spese a ripristinare l'integrità degli impianti. L'Impresa è tenuta, sotto la propria diretta responsabilità, anche per evitare manomissioni agli impianti o incidenti, a tenere chiusi a chiave i locali non presenziati dal personale suo dipendente dove sono ubicati gli impianti di cui effettua la conduzione. Copia delle chiavi di proprietà dell'Impresa dovrà essere depositata presso l'ufficio tecnico dell'Università.

La quota a canone s'intende comprensiva delle seguenti prestazioni, definite anche successivamente all'interno del presente documento, che l'Appaltatore è chiamato a svolgere:

- la realizzazione e aggiornamento del piano di manutenzione;
- l'assunzione di Responsabilità per la predisposizione, la compilazione, la presentazione agli Enti preposti, la conservazione l'aggiornamento di tutti i documenti amministrativi e autorizzativi previsti dalla vigente legislazione per le opere e gli impianti oggetto dell'Appalto, sia per opere e impianti eventualmente nuovi, ristrutturati o modificati dall'Appaltatore, che per quelli preesistenti ma comunque affidati in Appalto;
- l'assunzione di Responsabilità della sicurezza attraverso un esperto in problemi di sicurezza come richiesto dalla normativa vigente, con funzioni e requisiti professionali secondo UNI 10459 relativamente ai problemi di sicurezza riguardanti i prodotti ed i beni d'uso di cui al presente Appalto;
- la fornitura di materiali, noli e prestazioni d'opera connessi ai servizi, quali ponteggi, piattaforme mobili, autogrù, ecc.;
- le attrezzature, i macchinari, le strumentazioni e gli apparati elettronici, per le indagini diagnostiche occorrenti per l'esecuzione delle attività di manutenzione predittiva;
- il trasporto in sito di attrezzature e materiali;
- la segnalazione alla Stazione Appaltante delle eventuali situazioni impiantistiche in difformità alle norme di buona tecnica e/o di legge, allegando normative inerenti;
- l'aggiornamento degli schemi e dei disegni degli impianti esistenti, dandone immediata comunicazione alla Stazione Appaltante, aggiornando gli archivi cartacei ed informatici tramite il software in uso della stessa;
- l'aggiornamento della medesima documentazione qualora necessario nell'ultimo mese di durata contrattuale;
- la fornitura di materiali d'uso, di consumo e di apporto, connessa all'esecuzione delle attività di manutenzione ordinaria;
- l'esecuzione di sopralluoghi, su richiesta della Stazione Appaltante, al fine di risolvere particolari problemi manutentivi, compreso il report sulle conclusioni del sopralluogo, da inserire nella Relazione trimestrale, e la predisposizione di preventivi, sulla base degli elenchi prezzi contrattuali. In caso di sopralluoghi l'Appaltatore è tenuto a prelevare negli uffici dell'Università e ad accompagnare sul luogo dei lavori stessi il Direttore dell'Esecuzione o i suoi collaboratori;
- la reperibilità e il pronto intervento secondo le specifiche indicate nel presente documento;

- raccolta e trasporto alle pubbliche discariche di tutto il materiale di risulta proveniente dalle attività conduttive e manutentive;
- l'esecuzione degli interventi, siano essi di manutenzione ordinaria, o straordinaria, in particolari periodi o fasce orarie in modo da ridurre il disagio ed il pericolo creato agli utenti e, nel suo complesso, all'attività della Stazione Appaltante. Sulla base delle attività manutentive previste, il DEC impartirà particolari disposizioni alle quali l'Appaltatore dovrà uniformarsi utilizzando manodopera e mezzi adeguati alle opere senza per questo richiedere compensi aggiuntivi;
- nello svolgimento dell'attività di conduzione e gestione degli impianti termici e condizionamento l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente (D.M. 01/12/1975 e s.m.i., L. n. 10/1991 e s.m.i., D.P.R. n. 412/1993 e s.m.i., D.P.R. n. 551/1999 e s.m.i., D.Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i., D.P.R. n. 74/2013 e s.m.i.,

## **2.16 Oneri a carico della Stazione Appaltante**

Oltre agli altri oneri previsti dal presente Capitolato, sono a carico della Stazione Appaltante gli oneri per:

- la modifica, ammodernamento, adeguamento ed installazione di nuove apparecchiature dovute all'applicazione di normative di legge emanate in data successiva alla presentazione dell'offerta;
- l'installazione di nuove apparecchiature, le modifiche impiantistiche o le ridistribuzioni interne che la Stazione Appaltante voglia attuare durante il periodo contrattuale.

## **2.17 Interventi operativi in condizioni particolari**

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

Il calendario operativo e le modalità di esecuzione degli interventi dovranno essere preventivamente concordate oltre che con il Responsabile anche con i responsabili delle attività o dei servizi che si svolgono all'interno dei locali e degli spazi oggetto dell'Appalto, al fine di limitare nella misura più ampia possibile i disagi al normale svolgimento delle attività stesse. Per determinate zone e locali in cui si svolgono servizi particolarmente impegnativi e delicati, sia sotto il profilo della riservatezza che per le loro finalità, potrà essere richiesta l'esecuzione degli interventi manutentivi anche in tempi frazionati, in orari notturni ed in giorni festivi ed in presenza di personale di controllo della Stazione Appaltante.

L'Appaltatore ha l'obbligo di organizzarsi per rispondere a tali particolari esigenze, disponendo negli orari e nei periodi prescritti personale e mezzi numericamente e professionalmente adeguate a rispondere alle necessità.

## **2.18 Garanzie per i prodotti, per i lavori e per i servizi**

L'Appaltatore garantisce che i servizi ed i prodotti, così come ogni ulteriore attività tecnica, compresi i lavori di smontaggio e rimontaggio delle apparecchiature, che dovranno essere eseguite ai fini del presente Appalto, saranno prestati in assoluta conformità alle procedure ed agli standard qualitativi previsti dalla documentazione Contrattuale. L'Appaltatore garantisce che i materiali, la tecnologia e l'eventuale documentazione forniti alla Stazione Appaltante in esecuzione del presente Appalto sono completi, corretti e corrispondenti ai previsti standard qualitativi e di sicurezza esistenti nello specifico settore al momento del loro utilizzo ed adozione. Le obbligazioni

dell'Appaltatore previste da questo articolo avranno, per ciascuna apparecchiatura o componente fornito e/o installato, a sostituzione, a modifica o ad integrazione di quelli esistenti, in esecuzione dei servizi oggetto d'Appalto, un Periodo di Garanzia di durata pari a 2 anni a partire dalla data in cui il prodotto sia montato per l'utilizzo.

Nel caso in cui uno o più prodotti dovessero essere riparati o sostituiti durante il Periodo di Garanzia essi saranno soggetti ad un'estensione della garanzia per un ulteriore periodo di 2 anni decorrenti dalla data di sostituzione o riparazione. Le obbligazioni dell'Appaltatore di eseguire correttamente tutte le Prestazioni oggetto dell'Appalto, così come tutte le garanzie concesse in conformità a quanto previsto dal presente articolo, non saranno comunque diminuite o comunque limitate da eventuali accettazioni o approvazioni rese dalla Stazione Appaltante relativamente alla conformità di ciascun prodotto rispetto a quanto previsto nella documentazione Contrattuale.

Sotto la sua esclusiva responsabilità, l'Appaltatore avrà facoltà di provvedere agli interventi in garanzia anche non direttamente con il proprio personale, ma anche incaricando terzi subappaltatori all'uopo debitamente qualificati. Il costo di tali interventi sarà in ogni caso a carico dell'Appaltatore oltre alle eventuali spese di viaggio. Il personale incaricato di effettuare l'intervento in garanzia dovrà in ogni caso adottare tutte le misure necessarie per porre rimedio il più rapidamente possibile agli inconvenienti verificatisi ed a ridurre ogni conseguenza negativa di tali inconvenienti.

Nel caso in cui dovessero sorgere controversie fra la Stazione Appaltante e l'Appaltatore relativamente alla riconducibilità o meno nell'ambito della copertura di garanzia di eventuali fattispecie di interventi, l'Appaltatore si impegna in ogni caso a porre rimedio senza ritardo e gratuitamente alle irregolarità e malfunzionamenti verificatisi. E' peraltro inteso che nel caso in cui fosse successivamente accertato che l'intervento dell'Appaltatore non doveva essere ricompreso nell'ambito della copertura di garanzia a termini del Contratto, la Stazione Appaltante rimborserà all'Impresa le spese sostenute.

## **2.19 Essenzialità delle clausole**

All'atto dell'offerta ciascun concorrente espressamente dichiara di accettare le clausole e le condizioni previste nel presente Capitolato Speciale d'Appalto e nei suoi allegati.

Con la sottoscrizione del Contratto, l'Appaltatore espressamente dichiara di accettare tutte le clausole e condizioni previste in tutti i documenti che del Contratto formano parte integrante. In particolare, dopo la stipula del Contratto, l'Appaltatore non potrà sollevare eccezioni aventi oggetto i luoghi, le aree, le condizioni e le circostanze locali nelle quali gli interventi si debbano eseguire, nonché gli oneri connessi e le necessità di dovere usare particolari cautele e adottare determinati accorgimenti; pertanto nulla potrà eccepire per eventuali difficoltà che dovessero insorgere durante l'esecuzione del servizio.

## **2.20 Controversie e loro risoluzione**

Qualunque vertenza sorgesse in ordine all'Appalto, qualunque ne sia la natura e la causa, verrà deferita all'autorità giudiziaria, Foro competente quello di Palermo.

## **2.21 Risoluzione del Contratto**

La reiterata applicazione di un numero di 5 penali come indicate al successivo art. 5, determinerà la risoluzione del contratto.

### **3 CONDIZIONI ECONOMICHE**

#### **3.1 Prezzi**

Con la sottoscrizione del Contratto l'Appaltatore dichiara espressamente di aver tenuto conto, nella propria offerta, di tutti gli oneri a suo carico previsti nel presente Capitolato Speciale d'Appalto, nessuno escluso o eccettuato.

Il prezzo rimarrà fisso ed invariabile per tutta la durata dell'Appalto e sarà comprensivo di tutti gli oneri, obblighi e spese per la manodopera, la fornitura dei materiali, i mezzi d'opera, i trasporti, e quanto altro necessario per espletare il servizio, secondo le prescrizioni del presente Capitolato.

Qualora la Stazione Appaltante, per esigenze sopravvenute, ritenesse necessario apportare variazioni al servizio (come previsto nel § 1.4) e, quindi variare il prezzo di cui sopra, si procederà come indicato al § 3.6.

#### **3.2 Elenchi prezzi unitari**

Non sono allegati alla presente documentazione di gara pur rientrando comunque nell'ambito dei documenti richiamati dal Contratto, gli Elenchi Prezzi Unitari di listino di riferimento per il seguente Appalto. Le opere di manutenzione straordinaria e le opere non comprese nel Contratto (sia sugli impianti che le opere murarie di supporto per le demolizioni e successivi ripristini dei luoghi), eventualmente richieste dalla Stazione Appaltante, saranno valutate e compensate (le opere di manutenzione straordinaria solo nel caso superino i limiti indicati negli specifici articoli), in base ai prezzi unitari compresi nel Prezzario Generale Opere Pubbliche Regione Siciliana in corso di validità. In alternativa (nel caso il prezzario regionale non individui prezzi unitari per le lavorazioni di interesse) potranno essere utilizzati i listini editi da DEI nell'edizione corrente. Sui prezzi come sopra determinati dovrà essere applicato il ribasso indicato, dall'aggiudicatario del servizio, nell'offerta economica.

##### *3.2.1 Nuovi prezzi*

Ove si verifichi nel corso di svolgimento del servizio, per le attività di manutenzione straordinaria o per i lavori non compresi nel Contratto, la necessità di definire voci di prezzo non presenti negli Elenchi Prezzi di cui al precedente articolo, saranno determinati nuovi prezzi raggugliandoli, se possibile, a quelli di prestazioni consimili compresi nei citati listini, ovvero, quando sia impossibile, in tutto o in parte, l'assimilazione, ricavandoli da nuove analisi prezzi effettuate con i seguenti elementi di costo:

- a. mano d'opera;
- b. materiale;
- c. trasporti;
- d. noli;
- e. oneri per la sicurezza;
- f. utile d'impresa (fissato al 5%);
- g. spese generali (fissate al 15%).

I prezzi così determinati dovranno essere riportati su apposito verbale prima dell'inizio delle prestazioni cui si riferiscono ed esplicitamente approvati dalla Stazione Appaltante. Sui nuovi prezzi sarà applicato, in conformità alle vigenti norme sui Lavori Pubblici, il ribasso offerto in sede di gara.

#### **3.3 Fatturazione e pagamenti**

La fatturazione di tutti i lavori e servizi oggetto dell'Appalto avrà il seguente criterio:

- a) Per i servizi a canone, nel primo triennio, n. 9 stati d'avanzamento (SAL) (Tre SAL per ogni anno), con cadenza quadrimestrale, di pari importo. Presumibilmente l'emissione degli stati d'avanzamento avverrà con la seguente cadenza:
- 1a rata (scadenza presumibile il 30 aprile);
  - 2a rata (scadenza presumibile il 31 agosto);
  - 3a rata (scadenza presumibile il 31 dicembre).
- b) Nel caso in cui l'avvio del servizio sia tale per cui la cadenza quadrimestrale del SAL sia differente dalle date soprariportate l'emissione del primo SAL avverrà comunque nella prima data utile tra quelle soprariportate;
- c) Nel caso di rinnovo biennale, verranno mantenute le stesse modalità di pagamento utilizzate nel triennio precedente
- d) per interventi a misura/straordinari del presente Capitolato Speciale d'Appalto o eventuali migliorie richieste dalla Stazione Appaltante, si procederà alla fatturazione semestrale o comunque al raggiungimento di € 40.000,00 (quarantantamila/00). Ogni documentazione circa le fatturazioni e la contabilità delle prestazioni a canone o a misura dovrà essere inserita nel sistema informativo.

### **3.4 Contabilità delle prestazioni a canone**

Nell'ambito delle prestazioni a canone l'Appaltatore attesterà, entro i trenta giorni successivi ai periodi di riferimento, l'esecuzione di tutte le prestazioni minimali obbligatorie.

### **3.5 Contabilità delle prestazioni a misura**

L'ordinazione dei lavori, la definizione della contabilità in contraddittorio fra Amministrazione e Appaltatore, la successiva fatturazione e il pagamento seguiranno la normale procedura in essere presso l'Amministrazione.

L'Appaltatore ha l'obbligo di presentare all'Amministrazione, entro venti giorni dalla data di ultimazione di ogni singolo intervento a misura richiesto l'esatta misurazione dei lavori eseguiti e delle somministrazioni effettuate.

Le misure, che saranno controllati nei successivi quindici giorni, costituiranno documento contabile per la redazione della contabilità da eseguirsi a cura dell'Amministrazione appaltante, secondo le modalità disciplinate dal presente Capitolato Speciale d'Appalto.

Qualora la speciale natura dei Servizi e dei lavori non consentisse il completo controllo ad opere finite, l'Appaltatore ha l'obbligo di chiederne la tempestiva verifica in corso d'opera all'Amministrazione. Ove l'Appaltatore non ottemperasse a tale obbligo, esso non avrà facoltà né diritto di richiedere l'ammissione integrale in contabilità del conto presentato perché saranno contabilizzate, d'ufficio, soltanto quelle opere e quei lavori per i quali risulterà possibile il debito controllo.

Le opere in economia saranno contabilizzate riconoscendo esclusivamente le ore svolte all'interno della struttura, non saranno riconosciute indennità di trasferta, tempi di trasferimento per raggiungere il cantiere, e/o per reperire il materiale.

### **3.6 Revisione corrispettivi e prezzi**

Si precisa che si intende per:

- Revisione del corrispettivo d'offerta: revisione del canone annuo a seguito di variazioni in più o in meno nell'erogazione del servizio;
- Adeguamento prezzo: adeguamento dell'importo contrattuale per aggiornarlo all'andamento del mercato (manodopera e materiali).

In questo Contratto il prezzo offerto in sede di gara non sarà assoggettato a revisione annuale. Il corrispettivo offerto potrà subire delle variazioni in funzione delle eventuali estensioni o diminuzioni di impianti e/o immobili dal momento in cui avverrà la variazione. La differenza sarà calcolata sulla base dell'Offerta a Prezzi Unitari presentata in gara.

Si precisa che i dati riportati nell'*Allegato A* sono indicativi e che gli stessi dovranno essere verificati ad onere e cura dell'Operatore economico. Se risultasse una variazione sia positiva che negativa entro il 20% degli impianti nessuna revisione del corrispettivo offerto sarà dovuta.

### 3.7 Fatture e IVA

L'I.V.A. è a carico della Stazione Appaltante in misura di Legge. In attuazione della disposizione contenuta nell'**art. 3 della L. n. 136/2010**, la Ditta si impegna all'osservanza degli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla predetta legge. Le parti danno atto che le transazioni derivanti dal presente documento dovranno transitare solo ed esclusivamente per mezzo di banche ovvero della società poste italiane spa e che il contratto può essere risolto in attuazione dell'art. 1456 cc. laddove la stazione appaltante ritenga di avvalersi della clausola risolutiva espressa allorquando le transazioni di cui sopra vengano effettuate senza l'utilizzo di banche o della Società Poste Italiane spa.

L'appaltatore dichiara inoltre che ogni contratto di subappalto o subcontratto inerente il presente rapporto negoziale conterrà, a pena di nullità, un'espressa clausola di rispetto circa gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla **L. n. 136/2010**.

## 4 LAVORI E SERVIZI DA SVOLGERE

Per tutta la durata del Contratto, l'Assuntore è responsabile della corretta **gestione, conduzione e manutenzione ordinaria e straordinaria** degli impianti oggetto del servizio, al fine di:

- ottemperare alle disposizioni imposte dalla normativa vigente e dal presente CSA e relativi Allegati;
- condurre gli impianti che la Stazione Appaltante affida all'Assuntore (e/o che l'Assuntore installa durante la gestione contrattuale) al fine del raggiungimento e del rispetto dei parametri di funzionamento richiesti dalla Stazione Appaltante;
- mantenere in buono stato di funzionamento gli Impianti e garantirne le condizioni di sicurezza;
- assicurare che le apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste;
- garantire la totale salvaguardia degli Impianti presi in consegna dalla Stazione Appaltante.

### 4.1 Generalità

Per esercizio si intende la conduzione degli impianti termici ed elettrici nei termini previsti dalle vigenti leggi. Obiettivo del servizio è assicurare il livello di funzionalità, di sicurezza e di comfort ambientale dei diversi locali nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente e dalla Stazione Appaltante relativamente ai diversi ambienti dell'immobile ed in relazione alle loro destinazioni d'uso. Tale obiettivo dovrà essere perseguito garantendo la continuità del funzionamento, l'efficienza e la sicurezza degli impianti di climatizzazione ed impianti elettrici.

La gestione, conduzione e la manutenzione ordinaria e straordinaria (a misura) dovranno essere finalizzate ad una strategia di miglioramento funzionale del servizio che abbia come risultato:

- la riduzione dei costi di manutenzione e di esercizio;
- la riduzione dei consumi energetici;
- il raggiungimento dei livelli di prestazione predefiniti;
- maggior sicurezza per gli utenti;

- il miglioramento della qualità complessiva del servizio;
- minori emissioni e minore inquinamento;
- risparmio economico.

L'attività di gestione, conduzione e manutenzione prevede lo svolgimento delle operazioni necessarie al regolare funzionamento degli impianti secondo quanto previsto nel **Disciplinare Attività di Manutenzioni Minimali** (DAMM) allegato al presente Capitolato a cui si rimanda per una disamina più dettagliata. Inoltre, tali attività dovranno essere svolte secondo quanto richiesto dalla peculiarità degli impianti, da indicazioni particolari del Direttore dell'Esecuzione e/o secondo quanto prescritto dalle normative di legge.

## 4.2 Gestione e Conduzione degli impianti

La **gestione e conduzione degli impianti**, remunerata all'interno del corrispettivo a canone, riguarda tutte le attività da svolgersi nel rispetto delle normative vigenti e delle norme di buona tecnica. Per conduzione degli impianti s'intende l'impiego di mano d'opera specializzata e qualificata necessaria per il funzionamento degli impianti. Deve essere inoltre compresa l'assidua, competente ed efficace azione di tipo tecnico ed operativo avente la funzione di garantire il corretto funzionamento degli impianti nel rispetto delle norme di sicurezza e di ottimale rendimento delle macchine. Si specifica, in particolare, che gli impianti devono essere tenuti nella massima efficienza onde assicurare l'ininterrotto funzionamento dell'attività che si svolge all'interno dell'edificio. Poiché le previsioni operative enumerate nel Disciplinare Minimali (DAMM), in ogni caso, debbono ritenersi come norma di massima per rendersi ragione del servizio da svolgere, l'Appaltatore, in quanto unico responsabile della regolarità e dell'eshaustività delle prestazioni offerte, dovrà elaborare proposte in termini di gestione, di consumo, di prestazioni, tese a migliorare il servizio nonché tener conto degli aggiornamenti legislativi e normativi inerenti al funzionamento degli impianti. L'Assuntore è tenuto a mantenere in esercizio gli Impianti e le relative apparecchiature di produzione, distribuzione, regolazione ed emissione dell'energia al fine di garantire i parametri di comfort e i livelli prestazionali previsti e specificati nell'*Allegato B* al presente Capitolato, assicurando il mantenimento di tali valori, tenuto conto dei ricambi d'aria minimi previsti dalla legislazione vigente.

L'attività di gestione e conduzione, degli impianti di climatizzazione invernale ed estiva oltre che degli impianti elettrici, prevede lo svolgimento delle operazioni necessarie al regolare funzionamento degli impianti secondo quanto nel **Disciplinare Attività di Manutenzioni Minimali** (DAMM) allegato al presente Capitolato a cui si rimanda per una disamina più dettagliata ed esauriente.

Per una completa e approfondita disamina delle apparecchiature e sezioni impiantistiche di cui è richiesta la gestione manutentiva per il presente Appalto, è disponibile ai Concorrenti la documentazione, su supporto informatico, del censimento degli impianti meccanici installati presso gli immobili. Resta inteso che dell'eventuali difformità e/o carenze tra quanto riportato in tali elaborati e quanto realmente installato ne è sollevato in termini di responsabilità l'Università. E' altresì onere del Concorrente registrare tali difformità in modo che la propria offerta tecnico-economica tenga comunque conto di tali imperfezioni. Nulla di tali differenze potrà consentire all'Appaltatore aggiudicatario dell'Appalto di pretendere maggiori compensi.

## 4.3 Manutenzione Ordinaria

Per **manutenzione ordinaria** si intende l'esecuzione delle operazioni specificatamente previste nei libretti di uso e manutenzione, l'ottemperanza delle disposizioni imposte dalla normativa vigente per mantenere in buono stato di funzionamento gli impianti permettendo di raggiungere le prestazioni richieste, garantirne le condizioni di sicurezza e la totale salvaguardia degli stessi. La Manutenzione Ordinaria consiste in:



1. Manutenzione preventiva: eseguita a intervalli predeterminati volta a ridurre la probabilità di guasto o il degrado del funzionamento di un componente dell'impianto;
2. Manutenzione correttiva a guasto: manutenzione eseguita a seguito di una avaria e volta a riportare l'entità nello stato in cui essa possa eseguire la funzione richiesta.

Per una disamina completa si rimanda all'*Allegato B*, cioè il **Disciplinare Attività di Manutenzioni Minimali (DAMM)** allegato al presente Capitolato.

#### 4.3.1 Piano di Manutenzione e Controllo Operativo delle Attività

Entro il primo mese dall'inizio del Servizio l'Appaltatore dovrà consegnare alla Stazione Appaltante in formato elettronico il **Piano di Manutenzione** su cui si baseranno le attività dei mesi successivi, fermo restando che, durante il primo mese di Servizio, le attività previste nell'**Allegato C (DAMM)** dovranno essere garantite.

L'obiettivo del piano di manutenzione è quello di ottimizzare l'affidabilità complessiva degli impianti e dei singoli componenti, mediante la definizione dei tipi di manutenzione da effettuare, unita all'individuazione delle frequenze degli interventi. Dunque, quanto indicato nell'*Allegato B* "Disciplinare attività manutenzioni minimali" (DAMM) al presente Capitolato Speciale d'Appalto è da ritenersi il **Piano di manutenzione minimale** che l'impresa dovrà seguire nello svolgimento delle attività. Il DEC o il Responsabile designato dalla Stazione Appaltante potrà impartire disposizioni, raccomandazioni ed osservazioni sullo svolgimento dei servizi al Direttore Tecnico Coordinatore dei Servizi dell'Appaltatore, il quale dovrà fornire proprie precisazioni entro le 2 ore dal ricevimento delle stesse, salvo diverse disposizioni del Responsabile o DEC designato dalla Stazione Appaltante.

L'Appaltatore dovrà opportunamente programmare le attività operative relative al Servizio (schedulazione temporale dei singoli interventi previsti) e fornire all'Amministrazione Contraente evidenza, delle attività in corso di esecuzione e che dovranno essere eseguite nel Trimestre di Riferimento. L'Amministrazione deve verificare, durante l'esecuzione dei Servizi, l'efficacia del Piano di Manutenzione proposto e conseguentemente potrà richiedere eventuali 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.

#### 4.4 Manutenzione Straordinaria

Per manutenzione straordinaria si intendono tutte le attività manutentive non già ricomprese nella manutenzione ordinaria, e di importo superiore alla franchigia di seguito specificata, cioè gli interventi riconosciuti all'Appaltatore sulla base degli Elenchi Prezzi Unitari di riferimento per il Capitolato Speciale d'Appalto (od occorrendo sulla base di Nuovi Prezzi), assoggettati allo sconto offerto sullo stesso dall'Appaltatore in sede di gara, oltre agli oneri per la sicurezza, comprensivi di ogni attività accessoria e sussidiaria (tecnica, D.Lgs. n. 81/2008, gestione e contabilità, ecc.) per dare i lavori ultimati. I preventivi devono pervenire all'Amministrazione entro 7 giorni dalla loro richiesta e in caso di ritardo si applicheranno le penali definite al § 5.

Sono invece ovviamente a completo carico dell'Appaltatore tutti quegli interventi di manutenzione straordinaria che dovessero essere causati da negligenza dello stesso nel compimento delle funzioni previste nel capitolato. Tale indicazione vale in linea generale per i servizi oggetto dell'Appalto.

La manutenzione straordinaria è svolta attraverso le seguenti attività:

- controllo;
- progettazione (progetto esecutivo);
- riparazione;
- ricambi e/o sostituzioni e/o ripristini e/o nuovi impianti;
- esecuzione di opere accessorie connesse;
- revisione e verifica.

Analogamente a quanto già indicato per la manutenzione ordinaria, tutte le attività svolte durante la durata contrattuale che prevedono la sostituzione di componenti e/o apparecchiature, necessitano che queste ultime abbiano caratteristiche tecniche uguali o migliori di quelle esistenti e sostituite.

Durante il corso dell'Appalto, l'Appaltatore avrà il compito di riconoscere e segnalare tempestivamente alla Stazione Appaltante tutte quelle circostanze riguardanti gli impianti oggetto dell'Appalto che richiedessero un intervento di manutenzione straordinaria causa vetustà, obsolescenza tecnologica, riduzione della funzionalità o non rispondenza a norme di Legge. Tali segnalazioni saranno accompagnate da uno studio di fattibilità di larga massima per la soluzione del problema prospettato, con relativa previsione economica. La Stazione Appaltante valuterà a suo insindacabile giudizio quali interventi di manutenzione straordinaria intende effettuare e affiderà l'esecuzione dei lavori previa approvazione del progetto esecutivo e relativa offerta economica che costituiranno unico documento valido per la contabilizzazione delle prestazioni.

L'Appaltatore non potrà esimersi dalla esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria a lui affidati. La Stazione Appaltante comunque si riserva la possibilità di affidare gli interventi di manutenzione straordinaria al di fuori del Contratto di Appalto; in tal caso l'Appaltatore è comunque obbligato a fornire alla Ditta incaricata dell'intervento tutta l'assistenza necessaria per l'esecuzione dei lavori. La Stazione Appaltante si impegna, nel caso di affidamento di lavori di manutenzione straordinaria a Terzi, ad avvertire con congruo anticipo l'Appaltatore.

Qualora venga affidato all'Appaltatore l'intervento di manutenzione straordinaria, lo stesso sarà tenuto alla presentazione di un progetto esecutivo redatto e sottoscritto da tecnici abilitati ai sensi delle normative vigenti (D.M. n. 37/2008, D.P.R. n. 447/1991, ecc.) e dettagliato computo metrico estimativo per l'esecuzione delle opere.

Si rimanda al **Disciplinare Attività di Manutenzioni Minimali (DAMM)** allegato al presente Capitolato per una disamina più dettagliata ed esauriente.

#### **4.5 Franchigia**

Gli interventi di manutenzione straordinaria, correttiva a guasto e di pronto intervento di importo alla franchigia fissata in € 300,00 oltre IVA, al netto del ribasso offerto in fase di gara, sono a carico dell'appaltatore.

Per Franchigia si intende il limite economico al di sotto del quale le attività di manutenzione straordinaria, correttiva a guasto e di pronto intervento 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.

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.

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.

#### **4.6 Controllo dell'Università sulla conduzione, gestione e manutenzione degli Impianti**

L'Università in concomitanza con la consegna degli impianti darà comunicazione all'Impresa appaltatrice del Direttore dell'Esecuzione (DEC) preposto alla sovrintendenza della conduzione, gestione e manutenzione e dei suoi collaboratori, i quali avranno libero accesso agli impianti in qualsiasi momento per verificare se quanto previsto dal presente Capitolato e relativi allegati è stato eseguito in conformità alle norme contrattuali stesse. Il DEC accerterà la regolarità del servizio erogato, propone al RUP l'applicazione di eventuali penali ed esprimerà, con relazione riservata,

parere sulle eventuali riserve della ditta appaltatrice. Tutti i dati rilevati dal sistema di gestione e monitoraggio a distanza devono essere accessibili direttamente dall'Amministrazione al fine di consentirle in tempo reale di verificare il corretto svolgimento dell'attività da parte dell'Assuntore, di verificare lo stato generale del sistema, lo stato di funzionamento degli impianti e le temperature e l'umidità relativa all'interno dei Luoghi di Fornitura. Inoltre l'Amministrazione deve avere la possibilità di interrogare il database per gli orari di funzionamento e di stampare i dati storici delle grandezze caratteristiche degli impianti o gruppi di essi. Lo stato degli allarmi e la loro gestione deve essere controllabile dall'Amministrazione in tempo reale.

#### 4.6.1 Verifica della temperatura nei locali dell'edificio

Dovranno essere garantiti i valori di temperatura interna nei Luoghi di Fornitura per il totale delle ore di Riscaldamento riportate nell'*Allegato B* del presente CSA. La verifica delle temperature ambiente richieste avverrà come segue:

- prima dell'installazione completa del sistema di controllo e monitoraggio, la verifica viene effettuata in contraddittorio, fermo restando che, in caso di disaccordo, la grandezza misurata è quella valutata dal personale incaricato dalla Stazione Appaltante;
- successivamente all'installazione completa del sistema di controllo e monitoraggio la verifica viene effettuata direttamente dalle misure e/o dalle registrazioni del sistema stesso, fermo restando la possibilità di eseguire misurazioni in contraddittorio direttamente in loco;
- se il sistema di controllo e monitoraggio non prevede la misurazione dei parametri sopra indicati la verifica viene effettuata in contraddittorio, fermo restando che, in caso di disaccordo, la grandezza misurata è quella valutata dal personale incaricato dalla Stazione Appaltante.

I sensori di temperatura negli edifici devono essere tarati al momento della presa in carico degli impianti ad onere e cura dell'Appaltatore.

La Stazione Appaltante ha inoltre diritto di richiedere, in qualunque momento, che vengano effettuate in contraddittorio con l'Appaltatore, misure per la verifica delle temperature richieste nei luoghi di fornitura. È compito dell'Appaltatore e/o della Stazione Appaltante mettere a disposizione le apparecchiature di misurazione necessarie, munite di certificato di calibrazione, per il controllo della temperatura ambiente, dotate di dispositivi di registrazione in continuo.

È noto alla Stazione Appaltante che in alcuni dei locali oggetto dell'Appalto tali condizioni non sono ottenibili (soprattutto nel periodo estivo per i carichi endogeni di determinate apparecchiature installate successivamente) e di questo sarà tenuta debita considerazione dalla Stazione Appaltante nei controlli che eseguirà.

Il controllo potrà essere effettuato in qualunque momento su richiesta della Stazione Appaltante.

Le **temperature** saranno misurate secondo le indicazioni della **Norma UNI 5364**, al centro dei locali, a 150 cm da terra, con porte e finestre mantenute chiuse e almeno mezz'ora dal termine dei periodi di aerazione dei locali stessi. La prova deve essere effettuata in contraddittorio tra l'Amministrazione Contraente e l'Assuntore ed i risultati di tale misurazione assumono valore ufficiale, anche in caso di non volontà a procedere al contraddittorio dei rappresentanti dell'Assuntore. Nel caso in cui l'Assuntore non metta tempestivamente a disposizione propri incaricati per eseguire i rilievi delle grandezze sopra indicate in contraddittorio, saranno ritenute probanti e valide le grandezze rilevate dal personale incaricato dalla Stazione Appaltante.

L'Appaltatore verrà esonerato dall'obbligo del mantenimento della temperatura contrattuale per gli impianti di condizionamento e riscaldamento invernale, qualora la temperatura esterna media giornaliera scenda nelle 24 ore al di sotto della temperatura di progetto propria della località in cui è sito l'edificio. In tal caso sarà però obbligo dell'Appaltatore mantenere gli impianti al massimo regime, compatibilmente con le modalità costruttive e con la sicurezza, al fine di ottenere le più alte temperature e ciò senza ulteriori compensi. L'Appaltatore verrà esonerato dall'obbligo del mantenimento della temperatura contrattuale per gli impianti di condizionamento estivo, qualora la temperatura esterna media giornaliera superi nelle 24 ore la temperatura di progetto estivo propria

della località in cui è sito l'edificio. In tal caso sarà però obbligo dell'Appaltatore mantenere gli impianti al massimo regime, compatibilmente con le modalità costruttive e con la sicurezza e ciò senza ulteriori compensi.

Per accertato e documentato mancato mantenimento dei parametri contrattuali (temperatura ambiente), mediante contraddittorio fra le Parti, misurate o rilevate mediante sistema di telecontrollo e monitoraggio, secondo le modalità previste nel presente paragrafo, dovuto ad accertate carenze di termoregolazione o a manifesta negligenza dell'Appaltatore nel mantenere in efficienza le apparecchiature degli impianti:

- per ogni accertamento di superamento o non raggiungimento della Temperatura Richiesta in un numero di locali pari o superiore al 10% della volumetria totale del luogo di fornitura, si applicherà una penale definita al § 5, che verrà reiterata per ogni ulteriore giornata in cui la temperatura rimanga al di sopra dei valori fissati nel presente Capitolato.

#### **4.7 Strumentazione minima, Materiali e forniture**

L'Appaltatore dovrà garantire per tutta la durata dell'Appalto, la disponibilità del personale operativo, degli automezzi impiegati per la manutenzione e di tutte le attrezzature necessarie al regolare svolgimento di tutti i servizi, tra le quali, anche: autovetture, furgoni, impianti radio mobili o cellulari per il collegamento costante con il Responsabile dei Servizi, piattaforma elevabile montabile su autocarro, autocarri vari con ribaltabile, automezzi attrezzati, di cui almeno uno ribaltabile, diversificati per tipo di lavoro, con tutto quanto serva per le normali operazioni di pronto intervento e manutenzione, compresa la dotazione di un piccolo magazzino viaggiante, attrezzato secondo le specialità professionali.

L'Impresa appaltatrice, per un corretto svolgimento del servizio di conduzione, gestione e manutenzione, è tenuta a costituire un magazzino nel quale dovrà sempre essere presente una sufficiente scorta di materiali sia per la normale usura e per la manutenzione sia per la sostituzione per fine ciclo di utilizzazione. Deve comunque essere compreso, all'interno del suddetto magazzino, ogni accessorio, attrezzatura ed altro materiale, anche minuto, necessario per svolgere adeguatamente il servizio. I materiali e i pezzi di ricambio dovranno essere della marca del tipo originale del pezzo sostituito, o anche del tipo consigliato dalle case costruttrici.

**La fornitura e sostituzione di tutti i tipi di filtri e di lampade è a carico della ditta appaltatrice.** E' fatto espresso divieto di impiegare materiali catalogati come tossici o nocivi. La sostituzione dei materiali dovrà essere giustificata dal relativo rapporto tecnico al DEC, inoltre, i materiali sostituiti dovranno essere recuperati o avviati ad ulteriore destinazione, a cura e spese dell'Impresa, nel pieno rispetto delle vigenti normative in materia di tutela ambientale e smaltimento dei rifiuti. E' fatto obbligo all'Assuntore l'utilizzazione dei CAM – Criteri Ambientali Minimi -, come previsti dal **D.M. 11 gennaio 2017**, che consentono alla Stazione Appaltante di ridurre gli impatti ambientali degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione degli edifici, considerati in un'ottica di ciclo di vita.

L'Università potrà rivalersi sulla Impresa per qualsiasi onere sostenuto per la mancata osservanza delle suddette disposizioni, compreso il risarcimento degli ulteriori danni subiti. Sono invece a carico dell'Università le forniture di energia elettrica, gas metano, gasolio ed acqua.

#### **4.8 Servizio di Reperibilità e Pronto Intervento**

Il servizio deve essere attivato dalla data del verbale della presa in consegna degli impianti e mantenuto per tutta la durata dell'appalto. Tale servizio, necessario al rispetto dei parametri di erogazione dei Servizi e per ovviare ad eventuali guasti e/o interruzioni del funzionamento degli impianti, dovrà essere attivo 24 ore su 24 per tutti i giorni dell'anno compresi i festivi.

L'Appaltatore, per tutta la durata dell'Appalto, dovrà garantire la reperibilità del Coordinatore dei Servizi o dei suoi incaricati al fine di fronteggiare in qualsiasi momento le emergenze, le situazioni di pericolo o di inagibilità, nonché evitare eventuali danni all'immobile.

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

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

La Reperibilità e Pronto Intervento (compresi tutti gli oneri per manodopera, viaggio, trasporto, costo chilometrico, indennità di trasferta, ecc.) sono compresi nella quota a canone.

L'Assuntore sarà tenuto ad intervenire entro i tempi di seguito indicati, in relazione al livello di urgenza.

In particolare gli interventi saranno classificati in:

- **Interventi in emergenza:** interventi necessari per rimuovere pericoli per le persone ovvero, evitare che i guasti determinino gravi disfunzioni negli impianti interessati o in altri impianti o danni agli immobili. Il sopralluogo dovrà essere iniziato entro 30 min. dalla chiamata;
- **Interventi immediati:** interventi necessari a rimuovere guasti che possono compromettere le condizioni ottimali (es. condizioni microclimatiche) per lo svolgimento delle normali attività lavorative. Il sopralluogo dovrà essere iniziato entro 60 min. dalla chiamata;
- **Interventi ordinari/urgenti:** interventi a fronte di guasti che, pur determinando una riduzione di funzionalità dell'area interessata, non impongono l'interruzione del servizio. Il sopralluogo dovrà essere iniziato entro 24 ore dalla chiamata;
- **Interventi programmati.**

#### 4.9 Terzo Responsabile

Si rimanda al **Disciplinare Attività di Manutenzioni Minimali (DAMM)** allegato al presente Capitolato per una disamina più dettagliata ed esauriente.

#### 4.10 Servizio di Energy Management

Il presente Servizio ha per oggetto tutte le attività finalizzate all'ottimizzazione dei consumi energetici della Stazione Appaltante. Scopo primario è, infatti, il conseguimento di risparmi energetici e/o economici per l'Amministrazione, nonché la riduzione delle emissioni inquinanti.

L'Ateneo, inoltre, intende concedere premi a fronte di un effettivo ottenimento di risparmio energetico, e penali a fronte di un maggior dispendio energetico dovuto ad una non efficiente gestione dei sistemi.

Il Servizio consisterà nelle seguenti attività:

- Certificazione e Diagnosi Energetica degli edifici condotti in manutenzione;
- Interventi di riqualificazione energetica proposti in fase di gara;
- Condivisione dei risparmi energetici (meccanismo premi e penali);
- Gestione degli edifici mediante fornitura ed installazione, a carico dell'impresa, di un sistema di telecontrollo/misura degli impianti elettrici e di climatizzazione, da integrare con quelli già presenti in alcuni edifici dell'Ateneo.

Le attività di cui al presente Servizio risultano retribuite dalla quota a canone.

#### 4.11 Servizi di Governo

La Stazione Appaltante possiede un censimento degli edifici e schemi funzionali degli impianti dei vari edifici. Si richiede **l'aggiornamento anagrafico** mediante la creazione e gestione, attraverso

attività di censimento, di rilievo geometrico e descrittivo e restituzione su supporto informatico, di una anagrafe del patrimonio impiantistico oggetto dell'appalto e nel seguito meglio specificato, di un flusso informativo sulle attività manutentive eseguite e relativi costi. Le attività di censimento, di rilievo geometrico e descrittivo degli impianti devono essere realizzate in modo tale da essere compatibili con il software attualmente in uso all'Amministrazione stessa.

L'Assuntore dovrà governare le attività inerenti l'erogazione dei Servizi con un sistema di processi efficaci e opportunamente informatizzati. Nello specifico, il presente Capitolato riporta, di seguito le prescrizioni riguardanti i seguenti servizi:

- Sistema Informativo;
- Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica.

Le attività di cui al presente Servizio risultano retribuite dal canone.

#### *4.11.1 Sistema Informativo*

L'Appaltatore deve organizzarsi con un sistema informativo (applicativo on-line accessibile all'Amministrazione ed a tutto il personale interno all'Ateneo) in modo da poter correttamente utilizzare un sistema integrato di gestione delle attività manutentive che, partendo da una puntuale conoscenza e corretta valutazione di ogni componente del sistema, consenta il raggiungimento di economie di esercizio e garantisca i necessari ritorni in materia di qualità e sicurezza.

Il presente servizio dovrà risolvere ogni problema connesso alle esigenze manutentive e di controllo in modo che l'Amministrazione risulti sollevata da ogni incombenza relativa e dovrà quindi prevedere:

- lo svolgimento del Servizio di manutenzione in armonia con le attività ed i risultati del censimento. Da esso, e dal rilievo geometrico e dello stato di conservazione del patrimonio, si dovrà giungere alla conoscenza analitica del complesso e del suo stato qualitativo, in modo da consentire l'elaborazione degli studi di manutenzione straordinaria ed adeguamento normativo degli impianti tecnologici assegnati in gestione;
- la puntuale programmazione, la gestione e l'esecuzione di tutte le attività di conduzione e di manutenzione riferita puntualmente agli elementi interessati:
  - o agli edifici, unità ed ambienti per i quali sono stati richiesti gli interventi;
  - o ai tipi e categorie di lavoro interessate dagli interventi.
- la gestione delle richieste di interventi di manutenzione, di qualunque genere e da chiunque e comunque formulate (in forma scritta, telefonica, informatica od orale), con procedimenti che consentano, in qualunque momento, la loro precisa conoscenza, anche con riferimento:
  - o ai richiedenti;
  - o agli edifici, unità ed ambienti per i quali sono stati richiesti gli interventi;
  - o ai tipi e categorie di lavoro interessate dagli interventi;
  - o all'oggetto dell'intervento.
- il servizio dovrà essere effettuato a carattere continuativo e reso in funzione della sicurezza dei locali;
- la gestione tramite il sistema informativo di ogni intervento programmato o richiesto;
- l'elaborazione dei progetti corredati di tutti i documenti necessari, per tutti gli interventi in cui si impongano elaborazioni procedurali o certificazioni di regolarità esecutiva;
- la gestione degli interventi manutentivi comprensivi della preventivazione degli oneri. Di tutti gli interventi dovrà essere sempre definibile la situazione distinta fra quelli già compiuti, quelli in corso di esecuzione, quelli preventivati e sottoposti alla decisione della Stazione Appaltante. Per gli interventi dovrà anche sempre conoscersi l'ammontare complessivo di quelli eseguiti e di quelli preventivati. I tabulati contenenti tutte le indicazioni di cui sopra, oltre alle elaborazioni ottenibili automaticamente dalla procedura informatica adottata, dovranno essere forniti a richiesta del Responsabile del Procedimento o dal DEC nelle forme e tipi che lo stesso ordinerà all'Appaltatore. I preventivi, quando

- richiesti, devono pervenire all'Amministrazione entro 7 giorni dalla loro richiesta. In caso di ritardo si applicheranno le penali di cui al § 5;
- la gestione della contabilità degli interventi eseguiti, organizzata in modo da consentire al Responsabile del Procedimento la corretta verifica di ogni singola esecuzione e la conoscenza analitica di tutte le attività eseguite per categorie e tipi di intervento anche separate per impianto, edificio e per ambienti secondo le indicazioni della Amministrazione;
  - l'Appaltatore dovrà attuare tutti i provvedimenti per l'organizzazione e la gestione dei servizi in modo da consentire la pronta esecuzione di tutti gli interventi che saranno necessari per garantire comfort ed igiene all'utenza e prevedere una precisa forma di comunicazione diretta con gli utenti dei servizi appaltati, finalizzata alla trasparenza delle procedure di accesso ed esecuzione del servizio. In particolare dovrà organizzare un sistema di comunicazione delle richieste di intervento che – soprattutto per le urgenze - consenta il reperimento delle squadre di lavoro con immediatezza;
  - l'Appaltatore dovrà garantire all'Amministrazione, mediante un Call Center opportunamente dimensionato e progettato, la massima accessibilità al servizio. L'attivazione del Call Center dovrà avvenire entro 15 (quindici) giorni solari a decorrere dalla data di sottoscrizione del verbale di consegna degli impianti. Nel periodo che intercorre tra la sottoscrizione del verbale di consegna degli impianti e l'attivazione del Call Center, deve essere garantito un servizio di reperibilità telefonico alternativo allo stesso. In caso di ritardo e/o di mancata attivazione del Call Center nei tempi richiesti verrà applicata la relativa penale.

#### *4.11.2 Flusso informativo sulle attività di manutenzione e relativi costi*

L'Appaltatore dovrà fornire all'Amministrazione ogni informazione desunta da variazioni di tipo anagrafico e quelle relative ad ogni intervento effettuato sugli impianti oggetto dell'appalto. Il flusso informativo che l'Appaltatore potrà in essere dovrà consentire all'Amministrazione di conoscere la situazione degli interventi eseguiti in relazione ad ogni singolo impianto e dovrà consentire l'analisi dei costi forfetari e non programmati, oltre che statistiche per tipo di intervento eseguito. Le Relazioni Trimestrali, comprensive della opportuna documentazione fotografica, devono essere caricate sul sistema informativo, in modo che siano opportunamente accessibili.

In particolare si dovranno realizzare le seguenti condizioni:

- l'Appaltatore dovrà verificare i contenuti dei dati inizialmente forniti dall'Amministrazione, dati ai quali si assegna un valore informativo di massima di cui l'Appaltatore è a conoscenza e per il cui approfondimento ha avuto la disponibilità di effettuare le necessarie verifiche in fase di gara;
- l'Appaltatore dovrà integrare i dati mancanti e/o riordinare gli esistenti in base alle specifiche funzionali del pacchetto informativo in uso dall'Amministrazione;
- l'Appaltatore deve assicurare un aggiornamento dei dati sia da un punto di vista grafico che alfanumerico, con cadenza perlomeno semestrale;
- l'Appaltatore fornirà una rendicontazione puntuale con le dinamiche previste dal sistema, con i necessari riferimenti ad Elenchi Prezzi Unitari o altri prezzi concordati, entro 7 giorni naturali e consecutivi dal termine delle prestazioni.

L'Amministrazione disporrà a pieno titolo del prodotto finale. L'attività di aggiornamento anagrafico e flusso informativo è da intendersi compensata all'interno del corrispettivo a canone dell'appalto.

#### *4.11.3 Costituzione e Gestione dell'Anagrafica Tecnica*

Oltre alla compilazione delle schede anagrafiche presenti nel sistema software con gli elementi in esse definiti, l'Appaltatore dovrà aggiornare il rilievo geometrico degli impianti ogni qualvolta

saranno effettuate delle modifiche agli impianti ad un livello di definizione da concordarsi con la Stazione Appaltante.

Attraverso il presente servizio l'Assuntore dovrà aggiornare per tutta la durata del Contratto tutte le informazioni raccolte nella fase di Costituzione dell'Anagrafica Tecnica. L'insieme dei dati dovrà essere gestito in modo dinamico con un costante aggiornamento del database del sistema informativo, in relazione agli interventi che, effettuati su elementi tecnici oggetto del servizio, ne determinano una variazione quantitativa o dello stato conservativo/funzionale e/o variazioni dei beni oggetto del servizio.

Tutte le attività devono in definitiva essere finalizzate alla ottimizzazione dei piani di intervento che devono passare progressivamente da una base di partenza teorica all'interpretazione delle reali esigenze di efficienza di ogni impianto, in quanto solo la conoscenza operativa degli impianti permette di tarare al meglio i programmi.

Con cadenza semestrale, a partire dalla data di presa in consegna degli impianti, l'Assuntore dovrà consegnare all'Amministrazione Contraente un report che contenga almeno le seguenti informazioni:

- gli aggiornamenti alle consistenze oggetto del servizio, con l'evidenza degli effettivi aggiornamenti eseguiti sugli elaborati grafici e/o alfanumerici;
- la sintesi sullo stato di conservazione del patrimonio con evidenza delle situazioni di criticità riscontrate;
- la sintesi delle risultanze del rilevamento a vista dello stato di adeguamento normativo degli immobili e delle relative condizioni di sicurezza.

L'anagrafica Tecnica e i successivi aggiornamenti semestrali devono essere caricati nel sistema informativo, gli eventuali oneri sono a carico dell'Impresa Aggiudicataria.

In caso di mancata consegna del report, dell'anagrafica Tecnica e i successivi aggiornamenti, nel rispetto del termine sopra indicato, si applica all'Appaltatore la penale di cui al § 5.

#### *4.11.4 Aggiornamento anagrafico del patrimonio impiantistico ed immobiliare*

Per poter avere la necessaria leggibilità degli elementi grafici l'Impresa, dopo aver verificato il materiale di base con opportuni sopralluoghi e rilievi in loco, dovrà produrre o integrare quelle già in uso nell'Amministrazione, e mantenere aggiornate, planimetrie architettoniche nel formato digitale “.DWG” comprensive, ove mancanti, dei seguenti layers:

- Layer "IMPIANTI CALORE" (CT, Sottocentrali, camini, estrattori, elementi radianti, sistemi di pompaggio, ecc., ubicazione corpi riscaldanti, legenda);
- Layer "IMPIANTI RAFFRESCAMENTO " (Centrali, Sottostazioni, estrattori, ecc., ubicazione elementi raffrescanti, legenda);
- Layer "IMPIANTI DI TRATTAMENTO ACQUE" (Tipologia, ubicazione, legenda);
- Layer "RETINO RAFFRESCAMENTO " (Zone raffrescate, legenda);
- Layer "RETINO TRATTAMENTO ARIA " (Zone riscaldate, legenda).

I colori ed altri elementi caratterizzanti i singoli Layers saranno concordati preventivamente con la stazione Appaltante. I codici univoci per identificare i vari elementi saranno concordati con la Stazione Appaltante e dovranno essere riportati sulla planimetria, vicino all'elemento da esso identificato. Le caratteristiche dei fonts da utilizzare nella grafica (".dwg") saranno concordati con la Stazione Appaltante. Ulteriori fattori di identificazione univoca dovranno essere generati per ciascuno degli elementi significativi costituenti un impianto (es.: per ogni impianto di sollevamento acqua, per ogni quadro elettrico, ecc....). Il layer "LEGENDA" descriverà tali simboli per esteso. Qualora, per motivati fattori tecnici, la Ditta non fosse in grado di fornire con la procedura informatica prestabilita la succitata documentazione sulle attività svolte entro i termini suesposti, dovrà comunque assicurare la consegna degli stessi dati almeno su supporto cartaceo, impegnandosi a riversarne i contenuti nel sistema informativo all'atto della soluzione dei problemi tecnici. La Stazione Appaltante si riserva l'insindacabile facoltà di effettuare controlli su quanto fornito.



## 5 PENALI

Le inadempienze agli obblighi contrattuali da parte dell'Appaltatore, comporteranno una riduzione del compenso pattuito per il minor servizio prestato e per il danno arrecato, nonché l'applicazione dei provvedimenti indicati nel presente articolo lasciando impregiudicato il diritto della Stazione Appaltante a richiedere il rimborso dei danni di qualsiasi natura subiti. E' facoltà della Stazione Appaltante effettuare, in qualsiasi momento e con le modalità che riterrà più opportune, controlli per verificare la rispondenza del servizio fornito dall'Impresa secondo quanto previsto dal presente capitolato. I controlli verranno effettuati dal personale incaricato dalla Stazione Appaltante, fra cui tecnici specializzati, i quali potranno intervenire in qualsiasi momento e senza preavviso. Dei controlli verrà informato il Direttore Tecnico Coordinatore del Servizio dell'Impresa, il quale avrà la facoltà di presenziarvi.

Il pagamento delle penali non solleva l'Appaltatore da ogni onere, obbligo e qualsiasi responsabilità conseguente l'inadempienza rilevata. Le penali previste sono le seguenti:

- a. per accertato e documentato ritardo di intervento o omissione anche parziale dell'Appaltatore, per ogni accertata inadempienza, in caso di ritardo o omissioni di verifiche e manutenzione relative ad impianti, per accertato e documentato funzionamento non regolare degli impianti di climatizzazione, una penalità pari a € 200,00 (duecento/00) al giorno che verrà reiterata per ogni ulteriore giorno in cui l'inadempienza si protrarrà;
- b. Per accertato e documentato mancato mantenimento dei parametri contrattuali (temperatura ambiente), mediante contraddittorio fra le Parti, misurate o rilevate mediante sistema di telecontrollo e monitoraggio, secondo le modalità previste nel presente documento, dovuto ad accertate carenze di termoregolazione o a manifesta negligenza dell'Appaltatore nel mantenere in efficienza le apparecchiature degli impianti: si applicherà una penale di € 200,00 (duecento/00) al giorno, che verrà reiterata per ogni ulteriore giornata in cui la temperatura rimanga al di sopra o al di sotto dei valori fissati nel presente Capitolato. Sarà cura e obbligo dell'Appaltatore segnalare preventivamente eventuali disfunzioni o deficienze che possano comportare il mancato mantenimento delle temperatura nei valori richiesti.
- c. Per il mancato intervento da parte dell'Appaltatore per richieste di interventi di reperibilità o ritardi sui tempi di intervento: per ogni accertamento che stabilisca che le cause del mancato intervento sono riconducibili alla responsabilità dell'Appaltatore una penale pari a € 100,00 (cento/00) /ora oltre all'addebito di tutte le spese relative all'intervento effettuato di conseguenza dalla Stazione Appaltante;
- d. Per accertato e documentato ritardo rispetto a quanto prescritto nel presente Capitolato nella presentazione dell'aggiornamento del censimento, della relazione trimestrale, dei preventivi degli interventi di manutenzione straordinaria, della registrazione dell'autolettura, nella presentazione della relazione delle attività manutentive, della relazione a consuntivo e relativo caricamento su sistema informatico o nel caso di mancata presentazione della documentazione fotografica o di presentazione di documentazione fotografica non idonea, delle Diagnosi e Certificazioni energetiche sarà applicata una penale pari a € 200,00 (duecento/00) al giorno reiterata per ogni giorno accumulato di ritardo;
- e. Per accertato e documentato mancato rispetto del numero di dipendenti e dei relativi profili professionali, sarà applicata una penale pari a € 200,00 (duecento/00) giorno per ogni presenza/giorno in meno o non idonea;
- f. Per la mancata attivazione del sistema di gestione e monitoraggio e per la mancata attivazione del Call Center sarà applicata una penale pari a € 200,00 (duecento/00) al giorno, che verrà reiterata per ogni ulteriore giornata in cui la postazione non verrà attivata;
- g. Per la mancata riconsegna degli impianti secondo le modalità di cui all'articolo 7 del presente Capitolato, verrà applicata una penale corrispondente al valore economico dovuto per l'esecuzione degli interventi necessari alla corretta riconsegna degli impianti;

- h. In caso di ritardo di esecuzione dei lavori di manutenzione straordinaria definite nei documenti delle “relazioni tecniche degli interventi” e definiti con il Direttore dell'Esecuzione verrà applicata una penale pari a € 200,00 (duecento/00) al giorno, che verrà reiterata per ogni ulteriore giorno di ritardo.

Le penali verranno proposte dal Direttore dell'esecuzione al Responsabile Unico del Procedimento, che erogherà tali penali all'Appaltatore, attendendo le controdeduzioni di quest'ultimo. In base a tutti gli elementi in suo possesso, il RUP stabilirà se erogare o meno la penale.

Le penali sopraindicate sono cumulabili fra loro e verranno addebitate nell'ultima rata, salvo il risarcimento dei danni ulteriori. In via generale l'applicazione delle penali sarà preceduta da lettera di contestazione dell'Università, illustrante le inadempienze oggetto di contestazioni e richiedente adeguata giustificazione e motivazione dell'Impresa, indicando nella stessa l'entità della penale stabilita con le modalità ed entro i termini riportati nel Disciplinare di gara.

L'eventuale continua inadempienza da parte dell'Appaltatore darà facoltà all'Università di avvalersi di altre Imprese, scelte ad insindacabile giudizio della Stazione Appaltante stessa, al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività oggetto dell'Appalto. In tal caso, oltre al pagamento delle penali previste nel presente articolo, l'Appaltatore inadempiente dovrà farsi carico di tutte le spese e gli oneri derivanti da quanto sopra.