



Allegato D

CAPITOLATO TECNICO DESCRITTIVO

Servizi a canone di conduzione e manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto del complesso di Cascina Triulza e servizi extra-canone di pronto intervento e messa in sicurezza



SOMMARIO

1	INTRODUZIONE.....	5
1.1	SCOPO ED APPLICABILITÀ	5
1.2	DEFINIZIONI E SIGLE	6
1.2.1	Terminologia e definizioni.....	6
1.2.2	Sigle.....	6
1.3	NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	7
1.4	RUOLO E RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE	8
2	DEFINIZIONE TECNICA ED ECONOMICA DELL'APPALTO.....	10
2.1	DEFINIZIONE TECNICA DELL'APPALTO	10
2.1.1	Oggetto dell'appalto	10
2.1.2	Perimetro dell'appalto	12
2.1.3	Presidio dedicato	14
2.1.4	Durata.....	14
2.1.5	Appaltatori interferenti	15
2.2	DEFINIZIONE ECONOMICA DELL'APPALTO	16
2.2.1	Ammontare complessivo dell'appalto	16
2.2.1.1	Remunerazione per i servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto;	16
2.2.1.2	Remunerazione per i servizi extra-canone;.....	17
2.2.1.3	Remunerazione costi della sicurezza da rischi interferenziali	18
2.2.2	Pagamento dei servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto	19
2.2.3	Pagamento dei servizi in extra-canone	20
2.3	MODALITÀ OPERATIVE DI ESECUZIONE DEI SERVIZI	21
2.4	CONDUZIONE E GESTIONE	21
2.4.1	Specifiche per Impianti Elevatori	22
2.5	MANUTENZIONE PREVENTIVA, CORRETTIVA ED A GUASTO.....	22
2.5.1	Manutenzione preventiva e correttiva	22
2.5.2	Manutenzione correttiva ed a guasto	25
2.6	ATTIVITA' DI CONTROLLO	25
2.7	SERVIZIO DI REPERIBILITA'	26



2.8	SERVIZIO DI PRONTO INTERVENTO	26
2.9	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	28
2.10	FACCHINAGGIO	29
2.11	SERVIZIO DI PRESIDIO AGGIUNTIVO	31
2.12	PRESCRIZIONI PER GRUPPI FRIGO, UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA E BMS SIEMENS DESIGO DEL COMPLESSO DI CASCINA TRIULZA	32
2.13	STANDARD QUALITATIVI E LIVELLI DI SERVIZIO	33
2.13.1	SLA 1	33
2.13.2	SLA 2	33
2.13.3	Livelli di priorità d'intervento	33
2.13.4	Tipologia di impianto	34
2.14	COORDINAMENTO E GESTIONE DELLE ATTIVITÀ	34
2.14.1	Organizzazione minima dell'appaltatore	35
2.14.2	Responsabile della manutenzione	36
2.14.3	Raccolta segnalazioni	37
2.14.4	Preventivazione servizio extra-canone e gestione ordini di intervento	37
2.14.5	Programma di Manutenzione	39
2.15	VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DEL SERVIZIO	40
2.16	VISITE ISPETTIVE	40
2.17	ATTREZZATURE	41
3	PRESCRIZIONI GENERALI	42
3.1	ONERI A CARICO DELL'APPALTATORE	42
3.2	ONERI A CARICO DEL COMMITTENTE	44
3.3	NORME DI SICUREZZA	44
3.4	NORME DI ACCESSO AL SITO MIND	45
3.5	COPERTURA ASSICURATIVA	46
3.6	PERSONALE DELL'APPALTATORE	46
3.7	DIVISA E TESSERA DI RICONOSCIMENTO	48
3.8	COMPATIBILITÀ AMBIENTALE	48
3.9	GESTIONE DEI RIFIUTI PROVENIENTI DALLE ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE	49



3.10	GESTIONE AMBIENTALE DEI LAVORI INTERNI AL SITO	49
3.11	PERIODO DI AFFIANCAMENTO ED AVVIO DEL SERVIZIO.....	51
3.12	TERMINE DEL CONTRATTO.....	51
3.13	PENALI	54
4	ALLEGATI	57



1 INTRODUZIONE

1.1 SCOPO ED APPLICABILITÀ

Il presente documento fornisce le prescrizioni generali riguardanti gli aspetti tecnici, amministrativi e procedurali legati ai **servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto** di manufatti afferenti il complesso di "Cascina Triulza" e di eventuali **servizi extra-canone** (se richiesti) per "pronto intervento e messa in sicurezza" di altri manufatti di proprietà di Arexpo (di seguito elencati a titolo indicativo e non esaustivo ovvero "Albero della Vita", "Area Service G2", "Area Service H2", "TCP3", "OAT", "CARDO SUD-EST" e "CARDO SUD-OVEST"), per interventi di "manutenzione straordinaria del complesso di Cascina Triulza", oppure per "interventi in reperibilità ed eventuali presidi aggiuntivi per eventi" che si terranno sempre nel complesso di Cascina Triulza.



1.2 DEFINIZIONI E SIGLE

1.2.1 Terminologia e definizioni

Committente / Stazione Appaltante	Arexpo SpA, i suoi rappresentanti e responsabili autorizzati (incluse terze parti eventualmente nominate da Arexpo SpA)
Direttore per l'esecuzione del contratto (o DE)	Persona incaricata dal Committente quale interfaccia con l'Appaltatore per la gestione del contratto.
Appaltatore	Operatore economico che si è aggiudicato l'esecuzione del servizio di cui all'oggetto del presente Capitolato
Beni/Manufatti	Il complesso di edifici, impianti, opere, aree (e dei relativi componenti) oggetto dei servizi di cui al presente Capitolato
Terzi	Qualsiasi Società, Ente o Persona fisica diversa dal Committente e dall'Appaltatore
Mind	Il Sito espositivo in cui si è svolta l'esposizione Expo Milano 2015, ubicato tra i comuni di Milano e Rho, dove avrà luogo il servizio
Documento di Valutazione dei Rischi "DVR"	Come definito all'art. 28 del D.Lgs. 81/08;
Piano Operativo di Sicurezza "POS"	Come definito all'art. 89 comma 1 lettera h) del D.Lgs. 81/08;
Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze "DUVRI"	Come definito all'art. 26 comma 3 e 3-ter del D.Lgs. 81/08;
Cantiere	Come definito all'art. 89 comma 1 lettera a) del D.Lgs. 81/08;

1.2.2 Sigle

CEI	Comitato Elettrotecnico Italiano
CEN	European Committee for Standardization EN European Standard
ISO	International Organization for Standardization UE Unione Europea
UNI	Ente Nazionale Italiano di Unificazione



1.3 NORMATIVA DI RIFERIMENTO

I servizi contemplati dal presente Capitolato devono essere conformi alla legislazione e alla normativa vigenti in Italia. In particolare, devono essere rispettati i dettami di:

1. Direttive della UE, se direttamente applicabili;
2. Leggi, decreti e circolari dello Stato italiano;
3. Istruzioni e norme di enti normatori (UNI, CEI, CEN, ISO, ASTM, ecc.);
4. Criteri Ambientali Minimi (CAM) di riferimento applicabili.

fermo restando il concetto generalmente applicabile dell'esecuzione "a perfetta regola d'arte". Per tutto quanto non espressamente regolato dai documenti contrattuali si applicano, indipendentemente dal fatto che nella documentazione d'appalto siano citate, le seguenti norme e successive modifiche e integrazioni:

- **D.Lgs. n. 36/2023** *Codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici.*

- **D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i.**

Testo Unico sulla Sicurezza sul Lavoro.

- **D.Lgs. n. 177/2011**

Regolamento recante norme per la qualificazione delle imprese e dei lavoratori autonomi operanti in ambienti sospetti di inquinamento o confinanti, a norma dell'articolo 6, comma 8, lettera g), del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

- **D.Lgs. n. 159/2011 e s.m.i.**

Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136.

- **D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.**

Norme in materia ambientale.

In generale, in via esemplificativa e non esaustiva, l'Appaltatore è tenuto alla piena



osservanza delle norme vigenti in materia di:

- gestione dei servizi affidati;
- sicurezza degli impianti di qualsiasi tipo;
- prevenzione incendi;
- impianti ed esercizio di ascensori e montacarichi;
- conduzione e gestione degli impianti termici;
- smaltimento dei rifiuti ordinari e speciali da lui prodotti;
- tutela delle acque e trattamento delle acque reflue;
- norme di sicurezza negli impieghi degli oli minerali.
- circolazione stradale, tutela e conservazione del suolo pubblico;
- esecuzione di opere in conglomerato cementizio armato, in acciaio, in muratura e impiantistiche;
- sicurezza nei cantieri;
- collaudi e certificazioni delle opere eseguite;
- sicurezza e salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro;
- assunzioni obbligatorie e patti sindacali,
- prevenzione della criminalità mafiosa.

La sottoscrizione del Contratto e del presente Capitolato da parte dell'Appaltatore equivale a dichiarazione di perfetta conoscenza delle suddette norme e di loro incondizionata accettazione durante l'esecuzione del Servizio.

1.4 RUOLO E RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE

La Stazione Appaltante mette a disposizione degli operatori economici concorrenti tutte le informazioni disponibili, al miglior stato di aggiornamento possibile, relativamente ai beni oggetto del presente Capitolato. Al contempo, al fine di garantire la loro maggiore conoscenza e consapevolezza da parte degli operatori economici concorrenti, ha inteso prevedere una fase di sopralluogo obbligatoria meglio specificata nei documenti di gara.

L'Appaltatore avrà pertanto l'opportunità di effettuare un'attenta verifica – nell'ambito del sopralluogo – dei beni oggetto dell'appalto (ivi comprese tutte le parti impiantistiche e civili), così da poter definire un'offerta consapevole per garantire i livelli di servizio attesi dalla Stazione Appaltante.



Nel caso in cui l'Appaltatore incontrasse difficoltà di interpretazione tra una prescrizione contenuta in questo documento e un'altra prescrizione contenuta in un altro documento di gara, dovrà richiedere per iscritto chiarimenti a codesta Stazione Appaltante, che si riserva di valutare caso per caso, e darne opportuna risposta. In mancanza di tale richiesta, varrà la prescrizione più favorevole per la Stazione Appaltante.

Si sottolinea che il contenuto del presente documento ha, come la restante documentazione, una specifica rilevanza dal punto di vista della definizione dell'oggetto contrattuale; pertanto, deve essere letto attentamente tale contenuto e deve essere considerato e valutato, anche sotto il profilo degli oneri conseguenti, già in fase di formulazione dell'offerta economica.

Le prescrizioni contenute nel presente documento valgono quindi per l'esecuzione dei servizi richiesti, ove applicabili e ove non siano espressamente modificate o integrate da prescrizioni più restrittive definite nei singoli documenti contrattuali.

Con la sottoscrizione del contratto, l'Appaltatore si assume l'impegno di svolgere tutte le prestazioni atte ad assicurare la conduzione e la manutenzione dei manufatti oggetto del presente Capitolato nonché dei servizi extra-canone, (se richiesti), attraverso una gestione autonoma, basata sia sulle condizioni proposte dalla Stazione Appaltante, sia sulle eventuali migliorie offerte in sede di gara, il tutto all'interno delle condizioni previste per fornire un servizio completo, garantito dall'assunzione di una responsabilità totale del proprio operato.



2 DEFINIZIONE TECNICA ED ECONOMICA DELL'APPALTO

2.1 DEFINIZIONE TECNICA DELL'APPALTO

2.1.1 Oggetto dell'appalto

L'appalto ha per oggetto lo svolgimento di **servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto** dei manufatti afferenti il "Complesso di Cascina Triulza" e di eventuali **servizi extra-canone** (attivabili a richiesta) per "pronto intervento e messa in sicurezza" di altri manufatti di proprietà Arexpo (di seguito elencati a titolo indicativo e non esaustivo, ovvero "Albero della Vita", "Area Service G2", "Area Service H2", "TCP3", "OAT", "CARDO SUD-EST" e "CARDO SUD-OVEST"), per interventi di "manutenzione straordinaria" del complesso di Cascina Triulza, e per "interventi in reperibilità ed eventuali presidi aggiuntivi per eventi" da svolgersi presso il complesso di Cascina Triulza.

I manufatti di cui sopra sono situati all'interno del sito MIND, ovvero il Sito in cui si è svolta l'esposizione di Expo Milano nel 2015, ubicato tra i Comuni di Milano e Rho (MI), oggetto attualmente di un nuovo sviluppo urbanistico.

L'obiettivo del "servizio a canone di conduzione e manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto" è garantire la disponibilità e la piena fruibilità dei Manufatti afferenti il "Complesso di Cascina Triulza", e delle relative reti impiantistiche nonché preservare il relativo valore immobiliare.

L'obiettivo invece dei "servizi extra-canone" è quello di adeguare/ripristinare parti degli edifici e degli impianti esistenti del complesso di Cascina Triulza, di garantire, attraverso il pronto intervento la sola messa in sicurezza di alcuni Manufatti e delle relative reti impiantistiche (se presenti) al fine di preservare i beni di proprietà del Committente e l'incolumità dei fruitori, e di attivare un eventuale presidio al di fuori di quello già previsto nel servizio di conduzione e manutenzione per la gestione impiantistica durante gli eventi che dovessero svolgersi oltre la fascia oraria presidiata.

L'appalto comprende tutto quanto necessario, anche se non espressamente indicato nella documentazione di assegnazione, per garantire il mantenimento in efficienza di impianti e manufatti, secondo le prescrizioni tecniche riportate nel presente documento, nei documenti contrattuali e di tutte le norme vigenti comprese quelle in materia di sicurezza.

Sono oggetto di appalto tutte le forniture e prestazioni necessarie per l'espletamento del servizio a perfetta regola d'arte ed in particolare il coordinamento, la gestione e l'esecuzione della manutenzione con l'impiego di manodopera professionale, adeguatamente preparata, durante l'intero periodo di validità contrattuale.

Rientrano quindi nei **servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva**



ed a guasto del "Complesso di Cascina Triulza" da parte dell'Appaltatore, (nei limiti di applicabilità ai manufatti di cui ai paragrafi precedenti) con piena assunzione di responsabilità sui risultati, le seguenti specifiche attività:

- Conduzione e Gestione degli impianti (in seguito meglio definiti) di cui al Par. 2.4
- Servizio di "presidio dedicato" per n. 5 ore al giorno, in orario feriale (di cui al Par. 2.1.3)
- Manutenzione preventiva periodica (di cui al Par. 2.5.1) dei manufatti e degli impianti secondo le attività riportate nelle Schede di Manutenzione di cui all'**Allegato n. 1** e dei Documenti tecnici di cui all'**Allegato n. 2**;
- Controlli Giornalieri secondo quanto riportato nella check – list di cui all'**Allegato n. 3**;
- Manutenzione correttiva ed a guasto (di cui al Par. 2.5.2);
- Servizio di Reperibilità (come meglio dettagliato in seguito al Par. 2.7) H24 e 7/7 con esclusione della sola fascia oraria di presidio dedicato di cui al Par. 2.1.3., svolto da idoneo personale tecnico per far fronte ad eventuali emergenze e raggiungibile con numero telefonico dedicato;
- Spurghi - senza ausilio di automezzi specializzati - di impianti idrici sanitari ed eventuali disostruzioni;
- Assistenza alle verifiche impiantistiche periodiche di legge effettuate da Enti certificatori Terzi (es per adempiere al DPR 462/01, DPR 162/99, etc.)
- Assistenza a campionamenti su impianti idrico sanitari (es per prelievo acque potabili);
- Messa in sicurezza degli impianti e dei manufatti (se necessario);
- Obblighi di legge in capo al conduttore degli impianti (es, F-GAS, Responsabile Impianti elettrici, Terzo Responsabile impianti termo-frigoriferi...);
- Piccolo Facchinaggio manuale con la risorsa adibita al servizio di "presidio dedicato" (di cui al Par. 2.1.3),

Rientrano quindi nei **Servizi extra-canone** (se richiesti) da parte dell'Appaltatore, (nei limiti di applicabilità ai manufatti di cui ai paragrafi precedenti) con piena assunzione di responsabilità sui risultati, le seguenti specifiche attività:

- Messa in sicurezza edile ed impiantistica (se necessario e se richiesta) su manufatti al di fuori del Complesso Cascina Triulza;
- Manutenzione straordinaria (come meglio dettagliata in seguito al Par. 2.9) del Complesso di Cascina Triulza per tutto ciò che non è compreso nei "servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva e correttiva a guasto" di cui al periodo precedente;
- Spurghi con idonei automezzi;



- Servizio di Pronto Intervento, meglio dettagliato in seguito al Par. 2.8;
- Facchinaggio aggiuntivo (se richiesto) oltre quello incluso nei “servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva e correttiva a guasto” e come meglio dettagliato in seguito al Par. 2.10
- Servizio di presidio aggiuntivo eventi (se richiesto) in orario feriale, prefestivo e festivo come meglio dettagliato in seguito al Par. 2.11.

L'Appaltatore, nell'ambito delle due tipologie di servizi di cui sopra, dovrà comunque garantire il massimo livello di efficacia ed efficienza tecnica, mantenendo la cura e la soddisfazione dell'utenza come componente essenziale e prioritaria del processo di erogazione dei servizi.

In questa ottica l'Appaltatore dovrà produrre ogni sforzo tecnico ed organizzativo per realizzare e gestire i servizi garantendo la disponibilità degli impianti e dei manufatti, il contenimento del processo di obsolescenza e l'eventuale messa in sicurezza a seguito di eventi atmosferici avversi.

Si richiede pertanto all'Appaltatore di porre in essere un insieme coerente di attività di predisposizione, pianificazione, gestione e coordinamento delle risorse per raggiungere gli obiettivi generali sopra indicati, nonché gli obiettivi specifici funzionali ad una gestione di eccellenza quali:

- l'adozione di tecniche e metodologie atte a minimizzare i tempi di attesa, prevenire i rischi di disservizio, e ridurre il processo di obsolescenza;
- l'impiego di attrezzature all'avanguardia, di massima efficienza e rispettose degli aspetti normativi ambientali;
- l'impiego di strumenti e metodologie di monitoraggio e miglioramento continuo atte a ridurre al minimo l'indisponibilità di impianti e manufatti;
- l'utilizzo di ogni utile ausilio tecnologico volto a garantire l'esatto adempimento delle obbligazioni.

L'Appaltatore dovrà quindi provvedere al reperimento di tutto il materiale, attrezzature varie e manodopera occorrenti per soddisfare le esigenze nell'ambito dei servizi richiesti.

2.1.2 Perimetro dell'appalto

Sono ricompresi nel perimetro delle attività in carico all'Appaltatore per lo svolgimento dei **servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto** i manufatti come di seguito specificati, ovvero:



- *Complesso di Cascina Triulza, costituito dalla Residenza, dall'Academy, dall' Auditorium, dal Bar/Ristorante, dalla Corte Interna, dalla Centrale Termo-frigorifera ed Elettrica e tutti gli apparati comuni.*

Per quanto attiene i manufatti sopra riportati, questi comprendono tutto ciò che risulta presente, indispensabile ed accessorio per il loro corretto uso e funzionamento, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Opere edili;
- Impianti elettrici;
- Impianti idrico-sanitari;
- Impianti di climatizzazione;
- Impianto antincendio;
- Impianti di sollevamento;
- Impianti speciali;
- Linee vita.

Risultano esclusi invece esclusi dai servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto i seguenti elementi:

- Proiettori,
- Teli per proiettori,
- Mixer,
- Access Point e Switch di rete
- Impianto di videosorveglianza TVCC
- Elettrodomestici (quali ad esempio forni, frigoriferi, fornelli, freezer, etc...)

Sono ricompresi nel perimetro delle attività in carico all'Appaltatore per lo svolgimento di **Servizi extra-canone** i manufatti come di seguito specificati, ovvero:

- *Complesso di Cascina Triulza (per quanto non ricadente nel servizio di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto)*
- *Albero della Vita*
- *Area Service G2*
- *Area Service H2*
- *TCP3*
- *OAT*
- *Cluster Cereali e Tuberi*



- CARDO SUD-EST
- CARDO SUD-OVEST
- Ogni altro manufatto di proprietà Arexpo S.p.a. sito in Mind

In **Allegato n. 4** si riporta una planimetria del Sito Mind con la posizione dei vari manufatti oggetto del presente Capitolato.

2.1.3 Presidio dedicato

L'appaltatore dovrà fornire, nell'ambito dei servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto, un "presidio dedicato" costituito da un tecnico manutentore polivalente sia per impianti meccanici che elettrici, avente inquadramento contrattuale di livello B1 del CCNL Metalmeccanici, con esperienza almeno decennale avente le seguenti attestazioni:

- Corso di formazione ed addestramento DPI III Categoria anticaduta;
- Corso di formazione per eseguire manovra emergenza ascensore di uscita passeggero dalla cabina;
- Patentino F-GAS
- Corso di addetto antincendio e gestione emergenze

Il servizio di presidio dedicato richiesto dovrà essere garantito continuativamente dalle ore 8.00 alle ore 13.00 dal lunedì al venerdì dei giorni feriali, ed avrà sede principale nei luoghi del Complesso di Cascina Triulza.

La fascia oraria del servizio di presidio potrà subire variazione sull'ora di avvio su esplicita richiesta del Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

La risorsa adibita al presidio dedicato potrà, se richiesto dal Committente, eseguire attività di piccolo facchinaggio manuale senza utilizzo di mezzi di trasporto specifici.

2.1.4 Durata

I servizi richiesti avranno durata massima pari a **24 mesi** dalla data di sottoscrizione del contratto, con la facoltà da parte della Stazione Appaltante di estensione dei servizi per ulteriori 24 mesi (tale facoltà sarà esercitata da parte della Stazione Appaltante con un preavviso di 30 giorni naturali e consecutivi – dalla naturale scadenza - al fine di permettere all'Appaltatore di organizzarsi in maniera efficace ed efficiente).

I servizi richiesti termineranno in ogni caso dopo 24 mesi dalla data di avvio, salvo che la Stazione Appaltante eserciti la facoltà del rinnovo nei termini stabiliti, come detto in precedenza.



2.1.5 Appaltatori interferenti

Si ritiene opportuno evidenziare che l'Appaltatore dovrà affrontare, per lo svolgimento dei servizi del presente Capitolato, interferenze con attività di altri soggetti presenti all'interno dei manufatti (o nei dintorni dei manufatti) di cui al "perimetro dell'Appalto", ovvero a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- manifestazioni ed eventi sportivi, di pubblico spettacolo, conferenze ed eventi privati, compresi i relativi cantieri di allestimento e disallestimento;
- servizi di vigilanza;
- servizi di pulizie dei locali e derattizzazione;
- servizio di manutenzione del verde;
- servizio di facchinaggio oltre a quello richiesto nel presente Capitolato;
- viabilità veicolare e pedonale;
- cantieri di smantellamento e rimozione delle strutture temporanee presenti nel sito MIND;
- cantieri di nuova realizzazione afferenti a progetti di sviluppo del sito MIND;
- lavori di rifunionalizzazione;
- servizio di manutenzione del sito MIND.

La sovrapposizione, le interferenze e le mutue soggezioni fra i medesimi e i servizi oggetto del presente Capitolato, dovranno essere attentamente valutate dal concorrente nella gestione dei Servizi complessivi richiesti dal Committente.

Si precisa, inoltre, che nel corso dell'esecuzione dei Servizi, all'interno del Sito MIND, si potrebbero svolgere anche altre attività e servizi commissionati da Arexpo a propri contraenti e non rientranti nel presente Capitolato, ad oggi non conosciuti.



2.2 DEFINIZIONE ECONOMICA DELL'APPALTO

2.2.1 Ammontare complessivo dell'appalto

L'ammontare economico complessivo per le diverse tipologie di servizi oggetto del presente Capitolato è pari a **368.600,00 €** per i primi 24 mesi di durata del contratto, e pari a **368.600,00 €** per i successivi 24 mesi di durata del contratto suddiviso nelle seguenti voci:

- **Remunerazione per i servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto;**
- **Remunerazione per i servizi extra-canone;**
- **Remunerazione per i costi della sicurezza da rischi interferenziali.**

2.2.1.1. Remunerazione per i servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto;

Le prestazioni e gli interventi remunerati con questa voce comprendono tutte le attività dei “servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto” citati nel precedente Par. 2.1.1 per i relativi manufatti ed impianti di cui al perimetro dell'appalto citati nel Par. 2.1.2, nonché il “presidio dedicato” di cui al Par. 2.1.3. ed ammontano a **114.500,00 €/anno (esclusi di costi della sicurezza da interferenza ed IVA)** su cui verrà applicato il ribasso offerto dall'Appaltatore in sede di offerta.

Tale remunerazione comprende tutto ciò che serve al fine di garantire i livelli prestazionali e i risultati richiesti e contenuti nel presente Capitolato e nei relativi allegati per il servizio in oggetto.

La remunerazione delle attività rientranti nei “servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva e correttiva a guasto” citati nel precedente Par. 2.1 si intende sempre comprensiva di fornitura di manodopera, mezzi ed attrezzatura relative, per svolgere le attività nonché i materiali di consumo e le piccole attività (quantitativi annui) riportate in Allegato n. 5

È ricompreso nella remunerazione di questa voce il Servizio di Reperibilità di cui al Par.2.7 mentre non è ricompreso nella remunerazione di questa voce il Servizio di Pronto Intervento di cui al Par. 2.8 (attivabile durante il suddetto servizio di reperibilità), che invece sarà remunerata all'interno della voce dei “servizi extra-canone”.



Come ulteriormente specificato nel disciplinare di gara, l'Appaltatore assume l'impegno di fornire quanto sopra specificato, attraverso l'offerta di un corrispettivo "a corpo".

Il perimetro dei manufatti rientrante nella remunerazione di questa voce è quello individuato al Par. 2.1.2 "Perimetro dell'appalto" per "Servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva e correttiva a guasto" oggetto del presente paragrafo.

Nella remunerazione a corpo offerto per i "Servizi a canone di conduzione e manutenzione preventiva e correttiva a guasto" si intenderanno inoltre inclusi gli eventuali ulteriori interventi di natura edilizia, impiantistica, strutturale ed infrastrutturale – proposti dall'Appaltatore in offerta tecnica - e che abbiano l'obiettivo di migliorare il valore o la prestazione o l'affidabilità degli impianti contenuti nei Manufatti. Di tale ipotesi, l'operatore economico dovrà tenerne pertanto conto in sede di formulazione della propria offerta economica.

2.2.1.2. Remunerazione per i servizi extra-canone;

Le prestazioni e gli interventi remunerati con questa voce comprendono tutte le attività dei "servizi extra-canone" citati nel precedente Par. 2.1 per i relativi manufatti ed impianti di cui al perimetro dell'appalto del Par. 2.1.2 e fino ad un importo massimo spendibile pari a € **130.000 (esclusi di costi della sicurezza da interferenza ed IVA)** per 24 mesi di durata del contratto.

Tali servizi sono da considerarsi opzionali, ovvero le attività inerenti verranno di volta in volta specificatamente richieste dalla Stazione Appaltante all'Appaltatore indicando la tipologia di lavoro richiesto (qualità e quantità), e comunque a concorrere dell'importo massimo spendibile.

Per i Servizi extra canone, l'Appaltatore dovrà presentare, a seguito di suddetta richiesta, specifico preventivo da sottoporre ad approvazione del Committente, il cui valore di tali attività verranno riconosciute "a misura" secondo i seguenti prezziari, sulle cui voci verrà applicato il ribasso offerto dall'Appaltatore:

- a) sulla base del PREZZARIO REGIONALE delle opere pubbliche della Regione Lombardia vigente alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- b) o, in difetto, sulla base del listino "Prezzi informativi delle Opere Edili ed Impianti Elettrici di Milano", edito dalla C.C.I.A.A. di Milano vigente alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;
- c) o, in difetto, sulla base dei "Prezziari Informativi dell'Edilizia", edito dal DEI Tipografia del Genio Civile vigente alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;



I prezziari sono indicati in ordine decrescente di utilizzo; ciò significa che dovendo realizzare una attività, il costo del materiale/prestazione dovrà essere cercato/a prima sul prezzario a), e se mancante sul prezzario b), poi c) . Qualora una medesima voce sia presente su più prezziari, fa fede l'importo previsto sul prezzario con lettera inferiore.

I prezzi delle singole voci di listino che verranno applicati saranno quelli relativi ai listini vigenti alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Si precisa che qualora nei prezziari di cui ai punti a), b) o c) non sia presente la voce di prezzo relativa ad una determinata attività, si ricorrerà alla formulazione di un nuovo prezzo come di seguito descritto:

a) ragguagliandoli a quelli di prestazioni consimili compresi nel contratto;

b) quando sia impossibile l'assimilazione, ricavandoli totalmente o parzialmente da nuove analisi effettuate avendo a riferimento i prezzi alla data di formulazione dell'offerta, attraverso un contraddittorio tra il direttore dell'esecuzione e l'esecutore, e approvati dal RUP. Del contraddittorio e del relativo nuovo prezzo verrà dato atto in apposito "Verbale di concordamento nuovo prezzo", da sottoscrivere tra le parti.

Il nuovo prezzo, calcolato come sopra descritto, è incrementato delle spese generali nella misura del 15% e degli utili d'impresa pari al 10%; il prezzo così determinato sarà decurtato dalla percentuale di ribasso offerta dall'Appaltatore in sede di gara.

L'importo massimo spendibile è da considerarsi quale capienza massima su cui riconoscere la remunerazione per le varie attività richieste dal Committente; nulla sarà oggetto di remunerazione all'Appaltatore se non legato ad attività che verranno richieste.

2.2.1.3. Remunerazione costi della sicurezza da rischi interferenziali

Per "Costi di Sicurezza da Interferenza" si intendono i costi, relativi all'attuazione di misure di prevenzione e protezione, conseguenti a scelte effettuate dal Committente (anche su richiesta del soggetto che ha disponibilità giuridica delle aree ove si svolgono gli appalti) e riportate nel DUVRI (oppure, qualora le attività si dovessero svolgere all'interno di aree di cantiere, nel Piano di Sicurezza e Coordinamento "PSC") e/o nei Verbali di Coordinamento, necessari ad eliminare o (ove ciò non sia possibile) ridurre al minimo i rischi dovuti alle interferenze, sia per "Servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva e correttiva a guasto" che per i "servizi extra-canone" ed ammontano a **4.800,00 €/anno** oltre IVA.

I costi della sicurezza da interferenze sono stati stimati (calcolandone il valore per singola voce) prima dell'inizio delle attività oggetto dell'appalto e sono allegati al DUVRI di riferimento per



l'appalto.

In fase di esecuzione delle attività, tali costi verranno quantificati esattamente dal Committente e riconosciuti - all'atto della remunerazione dei "Servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva e correttiva a guasto" e dei "servizi extra-canone" - interamente all'impresa Appaltatrice (senza essere soggetti a ribasso), in relazione alle misure effettivamente necessarie prescritte dal Committente e realmente attuate dall'impresa Appaltatrice, sulla base del seguente listino prezzi:

- a) Listino Prezzi Informativi Opere Compiute per l'Edilizia della C.C.I.A.A. di Varese - sezione 120 "Sicurezza", vigente alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte;

I prezzi delle singole voci di listino che verranno applicati saranno quelli relativi al listino vigenti alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.

Si precisa che qualora nel prezzario di cui ai punti a) non sia presente la voce di prezzo relativa ad una determinata attività, si ricorrerà alla formulazione di un nuovo prezzo per la gestione del rischio dell'operatore economico (misure operative per i rischi legati alle lavorazioni e alla loro contestualizzazione) nelle medesime modalità descritte al Paragrafo 2.2.1.2.

2.2.2 Pagamento dei servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto

Per i servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto del Complesso di Cascina Triulza, il Committente comunicherà all'Appaltatore l'importo trimestrale "a corpo" da fatturare per mezzo di apposito Certificato di Conformità, suddiviso per i vari manufatti, come specificato nel Par. 2.1.2, e scontato del ribasso offerto in sede di offerta.

Il Certificato di Conformità verrà emesso a seguito della valutazione della regolare esecuzione delle prestazioni attese dall'Appaltatore in termini di corrispondenza, completezza, adeguatezza e tempestività e la coerenza delle attività svolte con le singole attività affidate e con gli obiettivi raggiunti; l'Appaltatore a tal proposito dovrà consegnare ad Arexpo specifica documentazione attestante le prestazioni e le manutenzioni svolte entro il giorno 10 del mese successivo a quello oggetto di valutazione di regolare esecuzione.

In particolare, la documentazione che dovrà essere consegnata al Committente sarà il Registro delle Attività Manutentive (debitamente compilato e corredato da allegati quali bolle di trasporto



materiale, DDT, rapportini di intervento, documentazione fotografica, fatture di sub-contraenti, etc.) ed il Registro delle Presenze, che verrà messo a disposizione dal Committente stesso nella sede del Complesso di Cascina Triulza e che dovrà essere compilato (da parte del personale dell' Appaltatore o di sui contraenti) giornalmente ad ogni intervento.

2.2.3 Pagamento dei servizi in extra-canone

Al termine di ogni attività extra-canone ordinata (o gruppi di attività) , l'Appaltatore invierà la lista delle lavorazioni eseguite; il Direttore per l'Esecuzione del contratto entro 20 giorni dal ricevimento della lista verificherà la corrispondenza tra quanto ordinato, quanto eseguito e contabilizzato nonché di tutta la documentazione comprovante le attività, ovvero il Registro delle Attività Manutentive (corredato da allegati quali bolle di trasporto materiale, DDT, rapportini di intervento, documentazione fotografica, fatture di sub-contraenti, etc....) e il Registro delle Presenze - che verrà messo a disposizione dal Committente stesso nella sede del Complesso di Cascina Triulza e che dovrà essere compilato (da parte del personale dell' Appaltatore o di sui contraenti) ad ogni intervento - ed inserirà la contabilizzazione del lavoro svolto all'interno della prima contabilità utile per i *“Servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva e correttiva a guasto”*.



2.3 MODALITÀ OPERATIVE DI ESECUZIONE DEI SERVIZI

Sarà compito dell'Appaltatore gestire, nei tempi e nei modi di seguito definiti, le attività dei servizi richiesti e verificare che siano rispettate integralmente le disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro. L'Appaltatore assume i seguenti oneri, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- redigere e consegnare il Programma della Manutenzione secondo le schede di manutenzione contenute in **Allegato n. 1**;
- assicurare il numero e il livello professionale degli addetti alla conduzione, alla manutenzione e al pronto intervento per guasti/problemi segnalati;
- dettare le modalità di intervento per garantire la corretta esecuzione delle attività di manutentive;
- fornire assistenza agli operatori di altri servizi per problemi inerenti alla materia di sua competenza, anche tramite il "presidio dedicato";
- eseguire le operazioni di conduzione degli impianti quali: avvio, spegnimento e regolazioni, come da richieste del Committente;
- assicurare mezzi ed attrezzature necessari per ottemperare alle attività dei servizi richiesti;
- attenersi alle norme che saranno comunicate in merito alle procedure di accesso al sito;
- fornire assistenza tecnica, se necessario, alle visite ispettive degli organismi preposti alla vigilanza (INPS, ASL, Prefettura etc.);
- assistenza tecnica, anche tramite il "presidio dedicato", a supporto allo staff tecnico dal Committente nell'ambito di sopralluoghi sugli edifici oggetti del presente Capitolato;

2.4 CONDUZIONE E GESTIONE

È il complesso delle operazioni dei *"Servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, e correttiva a guasto"* che comporta l'assunzione delle responsabilità finalizzate alla gestione degli impianti includenti l'esercizio, il controllo dei parametri, il contenimento dei consumi energetici e della salvaguardia ambientale.



La conduzione e la gestione degli impianti hanno come obiettivo il raggiungimento di livelli di servizio sotto il profilo del benessere degli utenti, di efficienza energetica, del rispetto delle normative di sicurezza, dell'accessibilità e disponibilità dei servizi. La conduzione è costituita, in via indicativa ma non esaustiva, dalle seguenti attività:

- Accensione, spegnimento e regolazione degli impianti;
- Lettura dei parametri di riferimento (che potranno essere annotati nella check list del Registro di Controllo di cui all'**Allegato n. 3**) e loro calibrazione;
- Lettura dei contatori per monitoraggio dei consumi;

2.4.1 Specifiche per Impianti Elevatori

Nell'ambito dei "Servizi conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto" l'appaltatore dovrà occuparsi della conduzione anche di quattro impianti elevatori e di un servoscala presenti nel Complesso di Cascina Triulza.

L' appaltatore all'avvio del contratto dovrà immediatamente provvedere al cambio delle SIM del combinatore telefonico degli ascensori e garantire un servizio di gestione chiamate ad un centralino per situazioni di emergenze/telesoccorso di persona bloccata, in modalità H24 e 7/7. A seguito di chiamata per persona bloccata, l'Appaltatore dovrà garantire l'uscita del tecnico ascensorista per liberare la persona bloccata ed il ripristino dell'impianto elevatore, nei tempi dei Livelli di Servizio di cui all'**Allegato n. 6**.

È ricompreso nel servizio di gestione impianti elevatori anche l'assistenza di un ascensorista alle verifiche impiantistiche di legge effettuate da Enti certificatori Terzi per il collaudo biennale ai sensi del DPR 162/99 (prossime verifiche previste per Maggio 2026).

2.5 MANUTENZIONE PREVENTIVA, CORRETTIVA ED A GUASTO

2.5.1 Manutenzione preventiva e correttiva

L'attività di manutenzione preventiva e predittiva (preventiva su condizione) è quella programmabile ed eseguibile con una determinata periodicità e frequenza prefissati desumibili dalle Schede di Manutenzione di cui all'**Allegato n. 1**, finalizzata a ridurre la probabilità di guasto o il degrado del funzionamento delle componenti edili ed impiantistiche.



A seconda delle modalità operative e della tipologia di bene oggetto di manutenzione l'Appaltatore dovrà garantire le seguenti tipologie di manutenzione preventiva:

- ciclica: secondo periodi di tempo definiti o cicli di utilizzo, ma senza una precedente indagine sulle condizioni dell'entità. Adatta per entità che presentano elevati livelli di criticità e per i quali sia nota la durata di vita utile, l'affidabilità e il tempo di usura (e quindi la frequenza del guasto) o nei casi sia necessario prevedere un controllo periodico fisso (es. prescrizioni di legge).
- secondo necessità/condizione/predittiva: a seguito e sulla base di monitoraggio e analisi delle prestazioni di un'entità e/o dei parametri significativi per il suo funzionamento con particolare riferimento allo stato di degrado, o a seguito del verificarsi di eventi che fanno presumere un possibile guasto. Adatta per entità/componenti che subiscono alterazioni ed un calo di funzionalità progressivo.
- secondo opportunità: operazioni di manutenzione programmata, che si può decidere di anticipare rispetto ai tempi previsti, condotte in occasione di interventi già attivati (programmati o no) su altri componenti o per altri eventi/periodi particolari.

Scopo della manutenzione preventiva è il mantenimento in efficienza di tutti gli impianti e delle opere edili al fine di prevenire guasti e preservare la funzionalità e il valore dell'immobile. In particolare, le operazioni sono finalizzate a:

- Mantenere in buono stato di funzionamento e garantire le condizioni di sicurezza degli impianti e degli edifici;
- Assicurare che le apparecchiature mantengano le caratteristiche e le condizioni di funzionamento atte a produrre le prestazioni richieste.

Le operazioni da svolgere nel corso delle attività di manutenzione preventiva sono tutte quelle previste dalle norme di buona tecnica, dai libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e dei componenti, dal piano di manutenzione delle opere, che possono essere effettuate in loco, con strumenti e attrezzature di corredo di uso corrente.

L'appaltatore dovrà svolgere un'attività di controllo e verifica dello stato conservativo degli edifici, degli impianti e delle infrastrutture con la frequenza prevista dalle Schede di Manutenzione di cui all'**Allegato n. 1**, per la tipologia di manufatto o parte funzionale di



impianto.

Fa parte della manutenzione preventiva anche l'esecuzione di interventi di sostituzione di parti/consumabili (a titolo esemplificativo e non esaustivo si ritiene utile citare gli interventi di sostituzione di componenti/unità elementari, rimozioni e smontaggi, cambio filtri condizionatori, etc.) o effettuati a seguito del verificarsi di eventi che fanno presumere un possibile guasto. In caso di non corretto funzionamento di un'apparecchiatura o di un dispositivo, si procederà pertanto alla sostituzione delle parti alterate. E' da considerare compresa, oltre alla mano d'opera, anche il materiale di consumo ed i pezzi di ricambio (quantitativi annui) secondo quanto riportato nella lista di cui all'**Allegato n.5**.

Il documento che programma tutta la manutenzione preventiva e correttiva è il Programma di Manutenzione che l'appaltatore dovrà redigere e trasmettere al DEC dopo la sottoscrizione del contratto ma **entro 15 giorni** dall'avvio dello stesso. In accordo con il Committente, dovranno essere inserite tutte le attività previste dalle Schede di Manutenzione di cui all'**Allegato n.1**.

Tale Programma di Manutenzione dovrà essere suddiviso per ogni singolo manufatto del Complesso di Cascina Triulza (Residenza, Academy, Auditorium, Bar/Ristorante, Corte Interna e Centrale Termo-frigorifera ed Elettrica) e per le parti di impianto Apparatati Comuni.

Per ogni singolo manufatto del Complesso di Cascina Triulza (Residenza, Academy, Auditorium, Bar/Ristorante, Corte Interna e Centrale Termo-frigorifera ed Elettrica) e per le parti di impianto Apparatati Comuni, dovrà essere tenuto aggiornato il Registro delle Attività Manutentive con valore legale in cui saranno registrati gli interventi e i controlli previsti dal Programma delle Manutenzioni con indicazione attività, la data e l'ora di effettuazione, il nome e la firma dell'operatore che ha effettuato l'attività ed eventuali note relative ai problemi riscontrati.

Fanno parte della manutenzione preventiva anche tutte le verifiche periodiche obbligatorie per legge, per le quali l'Appaltatore dovrà tenere aggiornati i libretti di manutenzione. A titolo indicativo e non esaustivo si riportano alcune verifiche periodiche previste per legge:

- Manutenzione periodica degli impianti elevatori in conformità al DPR 162 del 30 aprile 1999;
- Manutenzione semestrale impianti IRAI, EVAC, illuminazione di sicurezza e relativi UPS, estintori, idranti via di esodo e sistemi di compartimentazione e ogni altro sistema presente nel registro antincendio di edificio;



- Manutenzione periodica Impianti di Climatizzazione ai sensi della D.d.G. della regione Lombardia n. 5027 del 11.06.2014;
- Verifica periodica apparecchi contenenti gas fluorati in conformità del DPR 43 del 27 gennaio 2012;
- Manutenzione periodica impianti elettrici, di messa a terra e scariche atmosferiche in conformità al DPR 462/01;
- Verifica periodica linee vita;

In caso di visita ispettiva di un qualsivoglia Ente Competente l'appaltatore dovrà garantire la predisposizione delle apparecchiature soggette a visita, la messa a disposizione della documentazione e dei Registri delle Attività Manutentive debitamente compilati, la presenza di un tecnico e un operaio specializzato per la necessaria assistenza.

2.5.2 Manutenzione correttiva ed a guasto

È inoltre ricompresa all'interno dell'attività *"servizio a canone di conduzione, preventiva, correttiva ed a guasto"*, la manutenzione riparativa (a guasto) ovvero l'attività di manutenzione non programmabile eseguita a seguito della rilevazione (segnalazione o ispezione a seguito attività di controllo) di guasto, rottura, o anomalia non prevedibile ex ante, finalizzata al ripristino della normale funzionalità dei beni e/o degli impianti, che dovrà essere svolta rispettando il livello di servizio di cui all'**Allegato n. 6**.

2.6 ATTIVITA' DI CONTROLLO

L'appaltatore dovrà svolgere un'attività di controllo e verifica dello stato conservativo degli edifici e degli impianti con le frequenze previste dalle Schede di Manutenzione di cui all'**Allegato n.1**, e dal Programma di Manutenzione.

L'esecuzione dei controlli giornalieri dovrà risultare annotato in un'apposita check list (**Allegato n. 3**) del Registro dei Controlli compilata e firmata dall'operatore o dagli operatori incaricati. Tale Check list potrà essere integrata o modificata in accordo con il DEC.

Eventuali interventi di manutenzione che si dovessero rendere necessari nel corso della verifica dei controlli giornalieri andranno registrati invece nel Registro delle Attività Manutentive.



2.7 SERVIZIO DI REPERIBILITA'

Il servizio di reperibilità richiesto è relativo all'ambito del *“Servizio di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto”* e consiste nell'obbligo dell'Appaltatore di essere prontamente rintracciabile H24 e 7/7, al di fuori dei giorni e dall'orario di *“presidio dedicato”* di cui al Par.2.1.3, per raggiungere il Complesso di Cascina Triulza e porre in essere le attività di Pronto Intervento di cui al successivo Par. 2.8.

Tale servizio dovrà essere garantito attraverso la messa a disposizione di una unità di raccolta segnalazioni sempre attivo H24 e 7/7 come meglio specificato nel Par. 2.14.3

Tale servizio si intende completamente remunerato nella quota *“a corpo”* di cui al Par. 2.2.1.1 per il *“Servizio a canone di conduzione e di manutenzione preventiva e correttiva a guasto”*.

2.8 SERVIZIO DI PRONTO INTERVENTO

Il servizio di pronto intervento si pone come principale obiettivo la rimessa in esercizio degli impianti e la risoluzione dell'anomalia, a fronte di un disservizio, nel rispetto dei livelli di servizio riportati in **Allegato n. 6** nonché la eventuale messa in sicurezza dell'area interessata da guasto o incidente. L'Appaltatore riceve le segnalazioni di guasto e le richieste di pronto intervento, mediante l'unità di ricezione delle segnalazioni attiva H24 e 7/7 e nei termini del concetto di *“Servizio di Reperibilità”* di cui al precedente Par. 2.7.

Le segnalazioni andranno registrate su apposito Registro delle Attività Manutentive il giorno medesimo oppure il giorno seguente se impossibilitati il giorno stesso. L'Appaltatore dovrà gestire il Pronto Intervento garantendo almeno i seguenti servizi minimi:

- Controllo operativo delle attività e dei Livelli di Servizio (SLA) erogati;
- Registrazione di tutte le richieste;
- Richieste di intervento e ricezione degli ordini di intervento straordinari approvati dal Committente;
- Informazioni relative allo stato delle richieste e degli eventuali interventi (programmati);
- Richieste di chiarimenti e informazioni;
- Solleciti;
- Reclami.

Sulla base delle informazioni contenute nella richiesta di intervento l'Appaltatore provvede ad organizzare l'attività e invia la squadra di manutenzione per determinare l'entità dell'anomalia,



la quale dovrà anche firmare i registri di presenza sul posto per il calcolo dei SLA.

Una volta stabilita l'entità del guasto, la squadra di manutenzione può operare nelle due diverse modalità di seguito riportate.

Risolve l'anomalia se il guasto riscontrato è immediatamente risolvibile o riparabile, oppure se si tratta di pericolo, esegue immediatamente la messa in sicurezza, delimitando l'area se necessario.

Nel caso il guasto non sia immediatamente riparabile, e lo stesso pregiudichi il normale svolgimento delle attività del Complesso di Cascina Triulza, l'Appaltatore dovrà intervenire con una soluzione provvisoria che permetta il ripristino temporaneo della funzionalità dell'impianto. Se l'intervento, quindi, non è stato risolutivo, l'Appaltatore comunicherà al Direttore per l'Esecuzione del contratto e concorderà le modalità e i tempi di risoluzione definitivo.

Qualora per gli interventi risolutivi siano necessarie attività da ricondursi nei servizi extra-canone di manutenzione straordinaria, le stesse dovranno essere preventivamente autorizzate dal Direttore per l'Esecuzione del contratto.

Alla risoluzione di ogni segnalazione di guasto l'Appaltatore deve comunicare al Direttore per l'Esecuzione la conclusione dell'intervento. La data e l'ora di ricezione della comunicazione di risoluzione sarà utilizzata per il calcolo del SLA e l'applicazione di eventuali penali.

Fatto salvo il rispetto dei tempi di intervento e di risoluzione previsti dal SLA, si precisa che il tempo impiegato per raggiungere il punto di intervento indicato dalla chiamata, nonché il tempo speso per eseguire la messa in sicurezza ed eventuale materiale utilizzato (ad esclusione di quanto riportato in **Allegato n. 5**) sono sempre da considerarsi compresi nella quota di servizi in extra-canone e verranno riconosciuti con le relative modalità descritte in precedenza per tali servizi.

Si specifica che le attività di pronto intervento eseguite nella fascia oraria di *"presidio dedicato"* si intendono compensate nella quota riconosciuta per i *"servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva e correttiva a guasto"*, salvo che l'Appaltatore non comunichi al Direttore dell'Esecuzione del Contratto la necessità di dover intervenire con personale aggiuntivo di supporto.



2.9 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

All' interno dei "servizi extra-canone", vi sono le attività di manutenzione straordinaria attivate dal Direttore dell'Esecuzione del Contratto attraverso specifica Disposizione di Servizio. Rientrano nella manutenzione straordinaria le seguenti tipologie di intervento:

- Ripristino delle condizioni operative dell'opera e/o impianti a seguito di sinistri di qualunque origine (noti, ignoti, eventi atmosferici) opportunamente documentati, ad eccezione di eventuale materiale/attività ricompreso già nella lista materiali di consumo e piccole attività (quantitativi annui) riportata nell'**Allegato n. 5**;
- Interventi di modifica, potenziamento o miglioramento degli elementi ed impianti esistenti;
- Sostituzione di apparecchiature non più riparabili, non coperte da garanzia ed il cui guasto non sia riconducibile ad inadempienze da parte dell'appaltatore, ad eccezione di eventuale materiale/attività ricompreso già nella lista materiali di consumo e piccole attività (quantitativi annui) riportata nell'**Allegato n. 5**;
- Interventi di riparazione delle opere edili ad eccezione di quanto eventualmente utilizzato ricompreso nella lista materiali di consumo e piccole attività (quantitativi annui) riportata nell'**Allegato n. 5**;
- Attività urgenti di spurgo con autobotte e video-ispezioni;
- Ogni altro intervento non a canone, eventualmente richiesto dalla Stazione Appaltante per esigenze non prevedibili.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, formalmente approvati ed ordinati dal Direttore per l'Esecuzione del contratto, verranno valutati economicamente come riportato nel Par. 2.2.1.2.

L' Appaltatore non avrà l'esclusività dell'esecuzione dei servizi di cui al presente paragrafo, in quanto il Committente avrà facoltà di valutare esecuzione con altri soggetti economici da lui incaricati, dei quali verrà eventualmente data comunicazione all' Appaltatore stesso.



2.10 FACCHINAGGIO

Il servizio consiste nell'esecuzione delle movimentazioni di beni, materiali, attrezzature ed arredi che verranno richieste di volta in volta del Committente, il quale indicherà l'elenco degli oggetti, gli imballi, le relative ubicazioni e/o destinazioni ed i tempi richiesti per l'effettuazione degli spostamenti.

Obiettivo del servizio è, quindi, quello di garantire la corretta movimentazione di mobili, arredi, allestimenti, dotazioni d'ufficio e attrezzature varie, nel rispetto delle modalità predefinite ovvero da definire a seconda della tipologia di intervento richiesto.

Il servizio potrà essere richiesto per le movimentazioni all'interno del Complesso di Cascina Triulza ovvero verso altri luoghi di proprietà o disponibilità del Committente o ad altro titolo ad essi riconducibili all'interno o all'esterno del Sito MIND.

Si riportano di seguito, un elenco esemplificativo e non limitativo di attività che potranno essere richieste:

- organizzazione del trasloco di suppellettili, attrezzature, transenne, arredi;
- imballo del contenuto da facchinare;
- trasporto e consegna al luogo di destinazione;
- disimballaggio del contenuto e riposizionamento;
- rimontaggio;
- riposizionamento;
- verifiche del corretto montaggio;
- ritiro immediato dei residui della movimentazione, ivi compresi gli imballaggi, nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia di gestione dei rifiuti.

I pallet e/o colli da spostare sono, a titolo esemplificativo e non esaustivo, costituiti da:

- minuteria, pacchi di documentazione e/o materiale cartaceo, macchine per ufficio;
- arredi e attrezzature (es. scrivanie, poltrone, sedie, armadi verticali, banconi, etc.);
- materiale di merchandising;
- transenne, barriere new jersey, barriere tipo Orsogrill;
- arredo urbano vario;
- cibo e bevande;



- altri beni e materiali vari.

In caso di movimentazione di materiali o apparecchiature fragili sarà cura e responsabilità dell'Appaltatore provvedere ad effettuare gli imballaggi idonei ad evitare ogni danno o avaria. Al momento del carico e dello spostamento del materiale indicato, l'Appaltatore dovrà compilare un elenco in cui dovranno essere elencati i colli da trasportare, il loro numero ed il materiale contenuto in ogni collo.

Tale elenco dovrà essere sottoscritto dall'incaricato dell'Appaltatore e controfirmato da un rappresentante del Committente. Al momento della consegna a destinazione dei colli oggetto del servizio lo stesso elenco dovrà essere controfirmato da un incaricato del destinatario, con verifica della corrispondenza dei colli consegnati e quelli indicati nella parte compilata dall'Appaltatore.

L'Appaltatore è responsabile, secondo le norme del codice civile (art. 1693) per la perdita o l'avaria dei materiali trasportati, ed è tenuto al risarcimento integrale dei danni derivanti al Committente.

Le attività potranno svolgersi sia in orari ordinari che in orari straordinari (notturni, prefestivi e festivi).

Tutto il materiale necessario all'imballaggio (scatole di cartone, contenitori, nastro adesivo, pallet, etc), nonché gli imballaggi speciali per l'idonea protezione di materiale delicato saranno forniti dall'Appaltatore. L'Appaltatore dovrà, inoltre, prendere visione dei materiali e delle attrezzature prima del prelievo e ne segnalerà ogni danno preesistente. Qualsiasi danno non segnalato sarà attribuito al trasporto.

I servizi di facchinaggio come sopra specificati, formalmente approvati ed ordinati dal Direttore per l'Esecuzione del contratto, verranno remunerati sulla base di quanto già indicato nel Par. 2.2.2.2. per i *"servizi in extra-canone"*.

Qualora invece il facchinaggio richiesto sia relativo a semplici movimentazioni manuali, senza ausilio di mezzi di trasporto, ed all'interno del Complesso di Cascina Triulza, lo stesso potrà essere svolto dal personale a servizio del *"presidio dedicato"*, negli orari a tal proposito adibiti, senza che l'Appaltatore abbia nulla a che pretendere in termini economici oltre la remunerazione della quota riconosciuta per i *"servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva e correttiva a guasto"*.



2.11 SERVIZIO DI PRESIDIO AGGIUNTIVO

Il servizio di presidio aggiuntivo relativo ai “servizi in extra-canone” potrà essere richiesto da parte del Committente nei confronti dell'Appaltatore, con una o con entrambe delle seguenti modalità:

- richiesta di estensione dell'orario compreso nel “presidio dedicato” di cui al Par. 2.1.3, con il medesimo tecnico polivalente;
- richiesta di un tecnico aggiuntivo, oltre al tecnico polivalente che ricopre il ruolo del “presidio dedicato” di cui al Par. 2.1.3.

Tali servizi potranno essere richiesti in orario feriale, prefestivo e festivo con un preavviso di **3 (tre) giorni feriali**, se la richiesta riguarda un presidio aggiuntivo che dovrà svolgersi in orario feriale o prefestivo, e di **5 (cinque) giorni feriali** se la richiesta riguarda un presidio aggiuntivo che dovrà svolgersi in orario festivo.



2.12 **PRESCRIZIONI PER GRUPPI FRIGO, UNITA' DI TRATTAMENTO ARIA E BMS SIEMENS DESIGO DEL COMPLESSO DI CASCINA TRIULZA**

L' Appaltatore, per quanto riguarda sia la manutenzione straordinaria (eventualmente richiesta), che la manutenzione preventiva relativa ad attività di cui alla periodicità indicata nelle Schede di Manutenzione (**Allegato n. 1**) dei seguenti apparati:

- 2 (due) Gruppi frigorifero polivalente monoblocco RHOSS mod. TXHEBY 4290 a servizio di Cascina Triulza – periodicità annuale;
- Software Sistema di Supervisione e Controllo BMS Siemens Desigo sempre a servizio del Complesso di Cascina Triulza – periodicità semestrale;
- 3 (tre) Unità di Trattamento Aria RHOSS a servizio di Cascina Triulza modd. ADV-A 2920-6046, ADV-A 2080-6046, ADV-A 1070-6046 – periodicità semestrale;
- 1 (una) Unità di Trattamento Aria SWAGON a servizio di Cascina Triulza mod. GOLD F 060 RX– periodicità semestrale;
- 1 (uno) UPS SOCOMES mod. Masterys 60 kVA a servizio di Cascina Triulza – periodicità semestrale

dovrà avvalersi di aziende specializzate che siano licenziatari/distributori/centri assistenza, autorizzati della casa costruttrice ovvero della casa costruttrice stessa.



2.13 STANDARD QUALITATIVI E LIVELLI DI SERVIZIO

Il presente paragrafo definisce i parametri dei Livelli di Servizio ("SLA") che l'Appaltatore dovrà rispettare ai fini dell'erogazione dei servizi richiesti nell'ambito del presente Capitolato, i cui valori sono riportati nell' "**Allegato n. 6 – Livelli di Servizio SLA**"

Gli standard qualitativi e i livelli di servizio sono variabili in funzione della destinazione d'uso dello specifico Manufatto del Complesso di Cascina Triulza e sono differenziati in base alla tipologia di impianto, nonché in base al tipo e natura della anomalia. In particolare, vengono individuati due livelli di servizio:

2.13.1 SLA 1

Gli SLA 1, troveranno applicazione per i seguenti manufatti:

- BAR/Ristorante del Complesso di Cascina Triulza
- Auditorium del Complesso di Cascina Triulza (solo durante presenza di eventi)
- Academy del Complesso di Cascina Triulza (solo durante presenza di eventi)
- Residenza del Complesso di Cascina Triulza (solo durante presenza di eventi)
- Centrale Termo-frigo e Cabina Elettrica del Complesso di Cascina Triulza

2.13.2 SLA 2

Gli SLA 2, troveranno applicazione per i seguenti manufatti:

- Corte Interna del Complesso di Cascina Triulza
- Residenza del Complesso di Cascina Triulza
- Auditorium del Complesso di Cascina Triulza (in assenza di eventi)
- Academy del Complesso di Cascina Triulza (in assenza di eventi)

2.13.3 Livelli di priorità d'intervento

Vengono di seguito definiti i livelli di priorità di intervento che saranno discriminati in base al tipo e natura dell'anomalia:

- **Emergenza:** Tipico di situazioni che possono mettere a rischio l'incolumità delle persone



e/o possono determinare l'interruzione delle normali attività.

- **Urgenza:** Tipico di situazioni che possono compromettere lo svolgimento delle normali attività e/o arrecare gravi danni agli impianti o alle opere.
- **Ordinario:** Tutti gli altri casi.

2.13.4 Tipologia di impianto

Vengono di seguito definite le tipologie di impianto per le quali si discriminano i parametri dei livelli di servizio descritti in precedenza:

- Opere edili;
- Impianti elettrici;
- Impianti idrico-sanitari;
- Impianti di climatizzazione
- Impianto antincendio;
- Impianti di sollevamento;
- Impianti speciali;

2.14 COORDINAMENTO E GESTIONE DELLE ATTIVITÀ

L'Appaltatore deve garantire la gestione integrata di tutti i servizi erogati nell'ambito del presente Capitolato.

Al fine di mantenere i rapporti con il Committente, l'Appaltatore dovrà mettere a disposizione un Responsabile della Manutenzione come indicato in seguito.

Il Committente comunicherà all'Appaltatore i propri Referenti che manterranno i necessari rapporti, sia contrattuali che operativi.



2.14.1 Organizzazione minima dell'appaltatore

In relazione alla richiesta dei servizi da garantire, così come descritto nel presente Capitolato e la necessità del rispetto delle tempistiche contrattualmente definite, si riporta **la dotazione minima** che l'Appaltatore, nella sua assoluta autonomia imprenditoriale, dovrà garantire.

Tipologia di risorsa	Giorni di presenza	Orario di presenza
N°1 Tecnico Polivalente per "presidio dedicato"	5 giorni feriali (Lunedì – Venerdì)	5 ore continuative (indicativamente dalle 08:00 alle 13:00)

Oltre al personale che dovrà essere presente nei giorni e nelle fasce orarie indicate per poter coprire l'attività di "Presidio dedicato" di cui al Par. 2.1.3, l'Appaltatore dovrà garantire un congruo numero di personale tecnico adeguato e con caratteristiche tali per potere svolgere i servizi manutentivi richiesti in questo Capitolato prestazionale.

La dotazione del personale minima richiesta, riportata in tabella, si riferisce esclusivamente all'attività di "Presidio dedicato" di cui al Par. 2.1.3.

Il Committente, a suo insindacabile giudizio, potrà chiedere all' Appaltatore la sostituzione della persona da lui individuata all' attività di "Presidio dedicato", qualora il Committente stesso non la ritenga idonea al ruolo assegnato ovvero qualora sussistano altri gravi motivi disciplinari.

L' appaltatore all'interno del proprio organico dovrà garantire la presenza di tecnici dotati di corso di formazione per lavori con rischio elettrico PES-PAV e abilitati all'utilizzo della PLE.

L'Appaltatore, oltre al Tecnico Polivalente per "Presidio dedicato" di cui al Par. 2.1.3., dovrà garantire inoltre le funzioni di:

- a) Referente del Contratto;
- b) Responsabile della Manutenzione;
- c) Addetto/Responsabile per la contabilità e formulazione preventivi per l'attività extra-canone;
- d) Preposto alla Sicurezza addetto all'attività di supervisione nella realizzazione del servizio



- di conduzione e manutenzione (nel caso di intervento di squadre di due o più persone);
- e) Addetto alla gestione delle emergenze legate al primo soccorso (nel caso di intervento di squadre di due o più persone).

A discrezione dell'Appaltatore, più funzioni potranno essere assegnate alla stessa persona.

I punti a), b), c) non potranno essere assegnate al Tecnico Polivalente.

2.14.2 Responsabile della manutenzione

L'Appaltatore dovrà comunicare il nominativo del "Responsabile della Manutenzione" che dovrà essere reperibile **24 ore al giorno, sia nei giorni feriali che festivi**, in caso di necessità, ed il relativo recapito telefonico, prima dell'avvio dei servizi oggetto del presente Capitolato.

L'Appaltatore dovrà dare comunicazione scritta ad Arexpo S.p.A., con **5 giorni** di preavviso, di ogni variazione del nominativo e del recapito telefonico del suddetto Responsabile.

Il Responsabile della manutenzione è la persona responsabile della gestione e del coordinamento di tutte le attività oggetto del presente Capitolato, per conto dell'Appaltatore.

Di seguito vengono elencate, a titolo indicativo ma non esaustivo, le relative attività di competenza:

- programmare, coordinare, controllare e far osservare al personale impiegato le attività ed i compiti stabiliti;
- assicurare il necessario coordinamento con il Committente per l'impiego del personale necessario ad espletare i servizi, comunicandone il dettaglio;
- impartire a tutti gli addetti al servizio ogni disposizione utile o necessaria per il corretto e puntuale espletamento delle prestazioni affidate;
- assicurare la regolare esecuzione delle prestazioni appaltate secondo quanto specificato dagli SLA, intervenendo direttamente in caso di eventuali criticità;
- attenersi e far rispettare tutte le norme generali descritte all'interno del presente documento o impartite in corso dal Committente;
- gestire gli eventuali reclami/disservizi provenienti dal Committente;
- fornire al Committente (qualora venga richiesto) la rendicontazione dei servizi resi sia ai fini del controllo delle prestazioni che della relativa contabilizzazione.



Il Responsabile della Manutenzione dovrà avere almeno un Diploma di Perito Meccanico o di Perito Elettrico (oppure Laurea ad indirizzo tecnico) con un'esperienza almeno triennale nel ruolo richiesto nel presente Capitolato su impianti meccanici ed elettrici.

2.14.3 Raccolta segnalazioni

A. Prima dell'avvio dei servizi, l'Appaltatore dovrà mettere a disposizione del Committente una unità di ricezione delle segnalazioni per Pronto Intervento costituita da Call Center (oppure tramite e-mail ad un indirizzo unico e dedicato), attivo e presidiato **dal lunedì al venerdì dalle ore 08:00 alle ore 19:00**. Il Call Center dovrà essere attivo da numero di telefono fisso o un numero verde.

Tale sistema di ricezione, dovrà essere in grado di garantire la massima celerità nell'espletamento dei servizi richiesti fungendo da centro di ricezione e gestione delle chiamate.

Per le richieste di Pronto Intervento fuori dall'orario di attività della Unità di ricezione delle segnalazioni, l'Appaltatore dovrà fornire, almeno il seguente vettore comunicativo:

- numero di telefono cellulare del tecnico Reperibile che dovrà essere tassativamente attivo e raggiungibile 7 giorni su 7 con la sola eccezione della fascia oraria in cui è attiva l'unità di ricezione delle segnalazioni.

La presa in carico delle segnalazioni da parte dell'unità di ricezione delle segnalazioni dovrà essere immediata.

B. Attraverso l'unità di ricezione delle segnalazioni l'Appaltatore dovrà procedere utilizzando un foglio di calcolo elettronico, ad esempio Excel, per ciascuna richiesta, alla sua registrazione, alla definizione del numero progressivo della richiesta, all'assegnazione delle caratteristiche di emergenza o urgenza o ordinarietà della stessa ed allo smistamento ai soggetti competenti all'interno della propria organizzazione aziendale, nonché l'esito dell'intervento.

Su richiesta del Committente, l'appaltatore dovrà consegnare il listato di tutte le segnalazioni aperte numerandole ed ordinandole in ordine cronologico.

2.14.4 Preventivazione servizio extra-canone e gestione ordini di intervento

Ogni singola richiesta di intervento extra-canone necessita di autorizzazione da parte del Direttore per l'Esecuzione del contratto, mediante l'emissione di una "Disposizione di Servizio".



A seguito ed in relazione all'esito dei sopralluoghi relativi agli interventi extra-canone richiesti, l'Appaltatore dovrà predisporre il costo complessivo (preventivazione), un cronoprogramma degli interventi ed una data di inizio attività, nonché essere disponibile ad inoltrare al Direttore per l'Esecuzione del contratto tutte le informazioni tecniche necessarie alla valutazione dell'intervento. La preventivazione avverrà come descritto al Par. 2.2.1.2. rispettando le seguenti tempistiche:

- a) per preventivi di importo inferiore ai 5.000 € dovrà rispettare i seguenti tempi massimi:
 - Tempo intercorso tra apertura richiesta ed effettuazione sopralluogo: massimo 3 giorni lavorativi (sabato escluso);
 - Tempo intercorso tra effettuazione sopralluogo e trasmissione del preventivo al Direttore Esecuzione del Contratto: massimo 5 giorni lavorativi (sabato escluso);
- b) per preventivi di importo superiore ai 5.000 € dovrà rispettare i seguenti tempi massimi:
 - Tempo intercorso tra apertura richiesta ed effettuazione sopralluogo: massimo 3 giorni lavorativi (sabato escluso);
 - Tempo intercorso tra effettuazione sopralluogo e trasmissione del preventivo al Direttore Esecuzione del Contratto: da concordarsi tra le parti in fase di sopralluogo.

Si precisa che tutti gli interventi autorizzati dal Direttore per l'Esecuzione, a fronte di un preventivo di spesa, verranno verificati a consuntivo con le quantità effettivamente realizzate, sulla base della documentazione probatoria, inerente l'intervento, disponibile da parte dell'esecutore.

Il preventivo dovrà riportare, come detto in precedenza, la durata temporale massima dell'intervento in giorni naturali e consecutivi nonché la data di primo avvio.

Per le attività di servizi in extra-canone, il calcolo effettivo dei tempi di inizio attività, viene calcolato dal momento in cui il Direttore per l'Esecuzione approva l'intervento ed invia la relativa Disposizione di Servizio.

In caso di mancata autorizzazione preventiva da parte del Direttore per l'Esecuzione, l'Appaltatore si assume l'onere dell'intervento effettuato senza autorizzazione e degli eventuali disagi arrecati al Committente.

L'Appaltatore, dopo aver ricevuto la Disposizione di Servizio, provvede all'esecuzione dell'intervento stesso nei tempi e nei modi stabiliti; una volta eseguito, l'Appaltatore deve



redigere la dichiarazione di fine attività, la scheda consuntivo e produrre eventuali Di.Co. qualora l'intervento autorizzato lo richieda.

2.14.5 Programma di Manutenzione

L'Appaltatore, sulla base delle schede di manutenzione di cui all'**Allegato n.1** dovrà redigere il Programma di Manutenzione, ovvero la programmazione delle attività manutentive dei servizi richiesti (schedulazione temporale dei singoli interventi previsti) con l'obiettivo di fornire al Committente evidenza delle attività in corso di esecuzione e che dovranno essere eseguite nel periodo di riferimento. Per la redazione del Programma di Manutenzione, l'Appaltatore dovrà anche considerare il punto di partenza delle nuove scadenze conseguenti alla data effettiva delle manutenzioni eseguite dal Manutentore uscente (che verranno comunicate dal Committente) in modo da dare continuità al servizio.

Il Programma di Manutenzione ha il valore sia di pianificazione che di ottimizzazione delle risorse dedicate; pertanto, è di fondamentale importanza sia per il Committente che per l'Appaltatore. Il Programma di Manutenzione dovrà essere consegnato secondo le modalità descritte nel Par. 2.5.1 e dovrà contenere tutte le singole attività da eseguire nel primo anno di validità del contratto, peni singolo componente. Tale programma andrà poi riconsegnato per il/i successivo/i anno/i.

Il Committente può richiedere aggiornamenti del Programma di Manutenzione più frequenti in qualunque momento lo ritenga opportuno.

La consegna del Programma di Manutenzione deve essere effettuata via e-mail, al Direttore per l'Esecuzione del Contratto. Nella redazione del Programma di Manutenzione, l'Appaltatore dovrà tenere in considerazione eventuali attività interferenti svolte da altri Fornitori o Operatori presenti nel Sito. L'Appaltatore si impegna ad attivare gli interventi contenuti nel Programma di Manutenzione inoltrando anticipatamente con congruo preavviso, al Direttore per l'Esecuzione del contratto, date e orari precisi di ogni singolo intervento manutentivo, avendo cura di programmarli in modo da non intralciare il regolare svolgimento dell'attività presenti nei manufatti e nel rispetto integrale delle disposizioni in materia di sicurezza sul lavoro; eventuali modifiche nella programmazione dovranno essere comunicate dall'Appaltatore almeno 24 ore prima dell'avvio delle stesse. Il Committente si riserva la facoltà, di chiedere la modifica in qualsiasi momento della programmazione di dettaglio stabilita, previo preavviso all'Appaltatore secondo tempi e modalità da concordarsi.



2.15 VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ DEL SERVIZIO

Il Committente raccoglierà i dati relativi alle aperture ed alle chiusure delle chiamate di Pronto Intervento, tramite listato che verrà consegnato dall'Appaltatore.

Il Committente valuterà i tempi di sopralluogo, i tempi di risoluzione dei guasti e i tempi di presa in consegna della chiamata da parte dell'Appaltatore, e li confronterà con gli SLA contrattuali.

I livelli di servizio e la qualità del servizio manutentivo vengono misurati attraverso:

- Il rispetto del Programma di Manutenzione consegnato;
- il confronto tra gli orari di erogazione effettivi del servizio e quelli previsti dal presente Capitolato;
- visite ispettive del Committente tramite il Direttore per l'Esecuzione del contratto o suo incaricato.

L'apertura ripetuta di segnalazioni sullo stesso elemento e i guasti ricorrenti (esclusi i sinistri) verranno valutati come indice di scarsa efficienza del servizio di manutenzione.

2.16 VISITE ISPETTIVE

Il Committente si riserva la più ampia facoltà di verificare le modalità ed i tempi di esecuzione/intervento dei “servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto” e di eventuali “servizi extra-canone” (se richiesti), anche successivamente all'espletamento dei medesimi, per controllarne la rispondenza alle prescrizioni contrattuali, in termini di:

- completezza, correttezza e puntuale svolgimento delle prestazioni rese anche rispetto al contenuto del programma delle attività;
- rispetto dei requisiti del personale impiegato;
- verifica di conformità della dotazione individuale del personale impiegato rispetto alle prestazioni oggetto dell'appalto;
- verifica di conformità e di funzionamento delle apparecchiature tecnologiche impiegate;
- rispetto di tutti gli obblighi in materia di sicurezza ed igiene del lavoro
- verifica della rispondenza al Capitolato dei materiali sostituiti e messi in opera.



Il monitoraggio dello stato di esecuzione dei servizi potrà essere realizzato anche attraverso una serie di visite ispettive sia programmate sia non programmate.

Tali verifiche potranno essere svolte dal personale del Committente (o da Terzi delegati dal Committente stesso) in contraddittorio con l'Appaltatore. La mancata presenza di rappresentanti dell'Appaltatore per cause a loro imputabili comporterà l'accettazione tacita delle circostanze e delle risultanze degli accertamenti. Le visite ispettive programmate saranno annunciate con un preavviso di 24 ore.

Le visite ispettive non programmate non verranno segnalate dal Committente che si impegna a non pregiudicare l'esecuzione delle prestazioni con le proprie attività di controllo.

2.17 ATTREZZATURE

Le attrezzature dell'Appaltatore dovranno rispettare le normative vigenti in materia e la "Direttiva macchine" (cfr. D.P.R. 24 luglio 1996 n.459 recante Regolamento per l'attuazione delle Direttive 89/392/CEE, 91/368/CEE, 93/44/CEE e 93/68/CEE concernenti il riavvicinamento delle legislazioni degli Stati membri relative alle macchine).

L'Appaltatore dovrà avere la disponibilità di un numero sufficiente di attrezzature adeguate alle esigenze connesse ai servizi richiesti nel presente Capitolato.



3 PRESCRIZIONI GENERALI

3.1 ONERI A CARICO DELL'APPALTATORE

Si intendono a carico dell'Appaltatore tutte le prestazioni necessarie all'esecuzione dei servizi di cui al presente Capitolato, con la sola esclusione di quanto previsto a carico del Committente ai sensi del Par. 3.2.

L'Appaltatore dovrà garantire la massima cura affinché in ogni momento sia garantita l'agibilità degli spazi dei manufatti oggetto dei servizi, per quanto riguarda il passaggio delle persone e degli autoveicoli.

Sono a carico dell'Appaltatore tutte le misure e gli adempimenti necessari per evitare il verificarsi di danni ai beni, alle persone ed alle cose nell'esecuzione dei servizi.

L'Appaltatore assume la responsabilità dei danni subiti dal Committente a causa di danneggiamenti o distruzione totale o parziale di impianti, beni, anche preesistenti, verificatisi nell'ambito dell'esecuzione dei servizi. L'Appaltatore assume altresì la responsabilità dei danni causati a terzi nell'ambito dell'esecuzione dei servizi di cui presente Capitolato.

A tale scopo l'Appaltatore dovrà stipulare idonea polizza assicurativa, secondo quanto specificato al Par. 3.5

Sono inoltre totalmente a carico dell'Appaltatore, senza diritto di rivalsa, gli oneri ed obblighi seguenti:

- la fornitura e manutenzione dei cartelli di avviso e di quant'altro indicato dalle disposizioni legislative vigenti in materia di sicurezza;
- la dotazione al personale adibito ai servizi in appalto di cartellino di riconoscimento, corredato da fotografia nonché di divisa riportante la denominazione dell'Appaltatore secondo quanto indicato ai Par. 3.6 e 3.7;
- il costo delle divise, delle attrezzature, mantenute in perfetto ordine, e dei mezzi di protezione personale, secondo quanto previsto dalle disposizioni legislative in materia di igiene e sicurezza sul lavoro;
- il rispetto di tutte le norme di legge in materia di adempimenti in materia di lavoro e personale;
- la scrupolosa osservanza della normativa in materia di sicurezza e, in particolare, del D.Lgs. n. 81/2008;
- la richiesta e l'ottenimento di certificazioni idonee a comprovare la corrispondenza



delle attrezzature utilizzate, alle specifiche tecniche e alle prescrizioni di legge, con particolare riferimento alle disposizioni in materia di sicurezza ed ecologia;

- la predeterminazione delle risorse e dei mezzi necessari ad assolvere gli incarichi assegnati a perfetta regola d'arte, nonché adeguata formazione e informazione degli addetti impegnati nel servizio;
- la disponibilità a fare effettuare al Committente le verifiche richieste (o comunque quelle che si rendessero necessarie) sui prodotti utilizzati e sulle attività svolte, quali: prelievi, sondaggi e relative prove su campioni da effettuarsi presso idonei laboratori autorizzati e di gradimento del Committente stesso;
- la raccolta e smaltimento, a proprio carico ed in aree esterne al Sito, dei rifiuti generati in fase di erogazione dei servizi;
- l'acquisto, l'intestazione, l'attivazione e la gestione delle SIM da collocarsi presso i commutatori telefonici dei vari apparati quali ascensori, etc;
- all'interno di quanto oggetto di remunerazione di cui ai Par. 2.2.1.1 e 2.2.1.2. deve intendersi compreso e compensato il ruolo, in carico all'Appaltatore, di terzo responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici, di climatizzazione invernale ed estiva. Pertanto, l'Appaltatore diverrà la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.

Nel caso di danni causati da terzi noti o ignoti ai manufatti o impianti oggetto del presente Capitolato, l'Appaltatore si impegna a farne denuncia al Direttore dell'esecuzione entro **48 (quarantotto) ore** dalla data dell'evento.

L'Appaltatore non può sospendere o rallentare l'esecuzione dei servizi, tranne in quelle parti per le quali lo stato delle cose debba rimanere inalterato sino a che non sia eseguito l'accertamento dei fatti. Appena ricevuta la denuncia di cui sopra, il Direttore dell'Esecuzione procede a redigere il processo verbale in contraddittorio, accertando:

- lo stato delle cose dopo il danno, rapportandole allo stato precedente;
- le cause dei danni, precisando se si tratta di un sinistro da noti, ignoti o causa naturale;
- l'eventuale negligenza, indicandone il responsabile;
- l'osservanza o meno delle regole dell'arte e le prescrizioni del direttore di esecuzione



stesso;

- l'eventuale omissione delle cautele necessarie a prevenire i danni.

Nessun indennizzo è dovuto quando a determinare il danno abbia concorso la colpa dell'Appaltatore o delle persone delle quali esso è tenuto a rispondere.

L'Appaltatore, nello svolgimento dei rapporti di lavoro, dovrà applicare i livelli minimi retributivi e rispettare gli obblighi contributivi previsti dalle norme di legge e dei CCNL applicati nonché rispettare tutte le vigenti norme in materia di sicurezza sul lavoro e di prevenzione antinfortunistica.

L' Appaltatore (o suoi contraenti) sono tenuti sempre a compilare e firmare il Registro delle Presenze messo a disposizione dal Committente.

3.2 ONERI A CARICO DEL COMMITTENTE

Il Committente metterà a disposizione dell'Appaltatore:

- acqua ed energia elettrica necessarie per l'esclusiva effettuazione dei servizi previsti dal presente Capitolato, nei punti di allaccio attivi nel sito MIND o nel complesso di Cascina Triulza;
- coordinamento delle attività con altre imprese operanti nelle stesse zone d'intervento

L'Appaltatore si impegna, altresì, a:

- utilizzare le prese elettriche di servizio per l'esclusivo allacciamento delle attrezzature necessari per l'esecuzione dei servizi oggetto del presente Capitolato;
- usare con efficienza ed economia le prese idriche.

3.3 NORME DI SICUREZZA

Le attività appaltate dovranno svolgersi nel pieno rispetto di tutta la normativa vigente in materia di tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (in particolare il D. Lgs. 81/2008) e tutela dell'ambiente, in ogni caso, dovranno svolgersi in condizioni di permanente sicurezza ed igiene.

Durante lo svolgimento delle attività, l'Appaltatore dovrà rispettare tutte le misure di sicurezza riportate nel proprio Documento di Valutazione dei Rischi "DVR" (oppure, qualora le attività si dovessero svolgere all'interno di aree di cantiere, nel proprio Piano Operativo di Sicurezza "POS"),



in relazione alla specifica attività svolta per l'appalto, nonché quanto previsto nel Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze "DUVRI" (oppure, qualora le attività si dovessero svolgere all'interno di aree di cantiere, nel Piano di Sicurezza e Coordinamento "PSC") e nelle eventuali riunioni di cooperazione e coordinamento.

Resta inteso che l'Affidataria, sulla base delle indicazioni contenute nel DUVRI (oppure nel PSC) e quelle emerse durante le eventuali Riunioni di Coordinamento tra le parti (che integrano il DUVRI o il PSC) e riportate nei relativi verbali, si impegna a rendere edotto il proprio personale impiegato nell'appalto (ed eventuali altri soggetti che operano per il suo conto), delle condizioni ambientali dei luoghi di lavoro (percorsi, impianti, rischi d'infortunio, etc.) e di quant'altro necessario e utile ai fini della tutela della Salute e Sicurezza dei lavoratori.

3.4 NORME DI ACCESSO AL SITO MIND

Il Sito MIND è accessibile liberamente al traffico pedonale, mentre il transito veicolare è consentito solo tramite apposita autorizzazione presso dei varchi presidiati da Guardiania. Da tali accessi (pedonale o veicolare) si possono raggiungere tutti i manufatti oggetto dei presenti servizi: si allega in **Allegato n. 8** il Piano di Sicurezza Generale redatto dallo sviluppatore del sito in cui si trovano le norme generali di accesso.

I varchi pedonali sono presidiati da guardiania 24 ore su 24 e 7 giorni su 7: l'Appaltatore dovrà comunicare (prima dell'inizio del servizio) al Committente le targhe dei mezzi ed i nominativi che potranno accedere al Sito stesso, che verranno autorizzate all'accesso per tutta la validità del contratto.

La circolazione all'interno della viabilità del sito avviene entro i limiti di 30 km/h nel rispetto delle procedure aziendali e della segnaletica presente nel sito, mentre sul loop esterno il limite di velocità è di 50 km/h.



3.5 COPERTURA ASSICURATIVA

Per la disciplina delle coperture assicurative che l'Appaltatore è tenuto a prestare, si rinvia all'art. 9 del Contratto d'appalto.

3.6 PERSONALE DELL'APPALTATORE

Si precisa che nessun rapporto di lavoro viene ad instaurarsi tra la Stazione Appaltante ed il personale addetto all'espletamento delle prestazioni assunte dall'Appaltatore.

Tutto il personale assunto e adibito ai servizi dall'Appaltatore è sotto la diretta ed esclusiva direzione e responsabilità di quest'ultimo, il quale è obbligato al rispetto della normativa vigente con riferimento alle eventuali diverse tipologie contrattuali applicate.

L'Appaltatore si obbliga all'osservanza di tutte le leggi, i regolamenti e gli accordi collettivi regolanti il rapporto di lavoro instaurato col proprio personale, a prescindere dal tipo di CCNL adottato.

L'Appaltatore si obbliga altresì all'adempimento di tutti gli obblighi e di tutti gli oneri concernenti le assicurazioni generali obbligatorie, ivi compresa l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro.

L'Appaltatore dovrà imporre al proprio personale il rispetto della normativa antinfortunistica e del regolamento di servizio, assumendo ogni responsabilità per i danni che, in caso di inosservanza, dovessero derivare allo stesso personale, a terzi o a cose. Il personale dovrà portare sulla divisa ed in posizione ben visibile il documento di riconoscimento previsto dall'art. 26, comma 8 del D.lgs. 9 aprile 2008 n. 81.

A tale proposito, per quanto sopra, l'Appaltatore dovrà ottenere il riconoscimento del proprio personale, tramite dichiarazione debitamente sottoscritta, di "essere stato reso edotto degli obblighi" di cui al periodo precedente, oltre a pretendere il rispetto delle norme antinfortunistiche (D.lgs. n.81/2008).

In particolare, l'Appaltatore dovrà garantire che tutto il personale addetto al servizio di manutenzione sia stato adeguatamente formato, ai sensi di quanto previsto dal D.lgs. n. 81/2008 con particolare riferimento ai rischi relativi alla mansione svolta, ai rischi specifici presenti nell'ambiente di lavoro in cui è chiamato ad operare, alle misure connesse alla



gestione delle emergenze.

Qualora l'Appaltatore utilizzi, per l'esecuzione dell'appalto, personale non in regola con la vigente normativa in materia di rapporto di lavoro, il contratto si risolverà di diritto ai sensi dell'art. 1456 del codice civile. La Stazione Appaltante durante l'esecuzione del servizio si riserva la possibilità di effettuare ogni verifica ritenuta opportuna in tal senso.

L'Appaltatore dovrà osservare, nei riguardi del proprio personale e nell'esecuzione dei servizi oggetto dell'appalto, tutte le leggi, i regolamenti e le disposizioni normative in materia di rapporto di lavoro, di previdenza ed assistenza sociale e di sicurezza ed igiene del lavoro.

Il personale destinato all'esecuzione dei servizi dovrà essere, per numero, preparazione tecnica, istruzione, addestramento, abilità ed esperienza adeguato alle necessità.

Prima dell'inizio dei servizi richiesti con il presente Capitolato, e comunque per ogni integrazione o sostituzione di personale, l'Appaltatore dovrà produrre l'elenco dei nominativi dei propri addetti che svolgeranno le attività richieste, corredato da fototessera e da apposita documentazione, per l'ingresso e la permanenza nei manufatti oggetto dell'appalto. Tale elenco dovrà essere aggiornato immediatamente con i nuovi inserimenti di personale conseguenti a trasferimenti, dimissioni o sostituzione temporanea dovuta a malattia, infortunio, ferie e maternità.

L'Appaltatore, inoltre, attraverso un'attività di formazione ed informazione dovrà sensibilizzare il proprio personale al corretto uso di prodotti ed attrezzature in modo che non arrechino danno sia a beni, a persone e al patrimonio del Committente.

Inoltre, tutto il personale, durante lo svolgimento dei servizi, dovrà attenersi alle seguenti norme di comportamento:

- avere un aspetto ordinato e decoroso ed un atteggiamento che salvaguardi l'immagine del Committente evitando atteggiamenti non compatibili con il decoro;
- non dovrà accettare mance o regali da parte di terzi, operanti a qualsiasi titolo nel sito espositivo MND e nel Complesso di Cascina Triulza;
- indossare sempre in perfetto ordine e pulizia l'abbigliamento distintivo;
- garantire la riservatezza su ogni informazione ricevuta per motivi di servizio astenendosi dal rivelare a chiunque qualunque tipo di informazione acquisita per motivi del servizio (documenti, procedure operative, orari, turni, nominativi, recapiti, numeri telefonici,



attività svolte, ecc.);

- evitare, durante il servizio, di leggere giornali, libri, riviste, ecc.;
- evitare di trattenersi in conversazioni con colleghi ed amici durante il servizio;
- evitare di consumare pasti negli orari di servizio;
- evitare di fumare negli orari di servizio;
- evitare l'uso del telefono per motivi estranei al servizio.

La violazione ai precedenti obblighi potrà dar luogo a richiami e all'eventuale applicazione di specifiche penali, nei casi più gravi o reiterati potrà giustificare la risoluzione contratto.

3.7 DIVISA E TESSERA DI RICONOSCIMENTO

Tutti gli addetti dell'Appaltatore dovranno costantemente indossare una divisa di tipologia unificata. Sulla divisa dovrà essere sempre esposto un segno distintivo della ragione sociale dell'Appaltatore e la tessera di riconoscimento dell'addetto corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore e l'indicazione del datore di lavoro, la data di assunzione e, in caso di subappalto, la relativa autorizzazione (ai sensi dell'art. 5, della Legge 13 agosto 2010 n. 136).

3.8 COMPATIBILITÀ AMBIENTALE

Tutti i prodotti chimici che saranno impiegati dall'Appaltatore devono essere conformi ai requisiti di sicurezza prescritti dalle norme vigenti. Gli stessi devono essere usati con le cautele e le protezioni antinfortunistiche prescritte dalle citate norme in modo da non causare danni a chi le impiega, a terzi ed alle cose.

Prima dell'approvvigionamento dell'utilizzo di tali prodotti dovranno essere fornite al Committente le schede di sicurezza e le schede tecniche a norma di legge per ognuno dei prodotti chimici che intenderà impiegare. I prodotti chimici pericolosi potranno essere approvvigionati esclusivamente per le quantità destinate al consumo giornaliero. Qualora richiesto dalla legge i prodotti chimici usati devono essere approvati dal Ministero della Sanità e il personale addetto al loro impiego deve avere le autorizzazioni prescritte.



3.9 GESTIONE DEI RIFIUTI PROVENIENTI DALLE ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE

Sarà onere dell'Appaltatore provvedere alla separazione dei rifiuti prodotti durante i servizi richiesti (materiale ferroso, cartone, materiali edili di risulta, materie plastiche, rifiuti speciali, detergenti, filtri, olii, materiale elettrico, batterie esauste, etc.) al fine di permettere la raccolta differenziata.

Non sarà consentito all'Appaltatore l'uso dei cassonetti e dei bidoni di raccolta presenti nel sito MIND per lo smaltimento dei rifiuti prodotti durante le attività di manutenzione.

Tutto il materiale di risulta da smaltire derivante dalle prestazioni oggetto del presente Capitolato, è in carico all'Appaltatore, in quanto prodotto dalla propria attività lavorativa e dovrà essere smaltito subito dopo la sua produzione (in quanto non sono garantite aree di stoccaggio temporanee) all'esterno del Sito MIND in siti autorizzati.

In particolare, per le tipologie di materiali assimilabili ai rifiuti speciali l'appaltatore dovrà mantenere ed aggiornare i relativi registri, in conformità alle attuali leggi e regolamenti e darne evidenza del corretto smaltimento al DEC mediante trasmissione di fotocopia della quarta copia del formulario rifiuti debitamente compilato.

Ulteriori documenti relativi allo smaltimento dei rifiuti dovranno essere resi disponibili ai Committenti, su richiesta.

3.10 GESTIONE AMBIENTALE DEI LAVORI INTERNI AL SITO

L'Appaltatore dovrà operare, con approfondimento modulato in funzione della tipologia degli interventi dei servizi richiesti, nonché dei vari livelli stabiliti nei criteri ambientali minimi, nel rispetto di quanto contenuto nel D.M. 7 marzo 2012 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi energetici per gli edifici: servizio di illuminazione e forza motrice e servizio di riscaldamento/raffrescamento" e relative note di chiarimento successivamente emesse, ed in ottemperanza a quanto previsto all'art. 57, comma 2, del Codice.

Tutti i requisiti ambientali previsti secondo quanto indicato in precedenza ed offerti in sede di gara dovranno essere verificati in fase esecutiva da parte del Direttore dell'Esecuzione del Contratto.



L'Appaltatore dovrà avere capacità organizzativa, diagnostica, progettuale, gestionale, economica e finanziaria almeno pari a quelle previste dalla norma UNI CEI 11352 sulle società che forniscono servizi energetici.

La casistica dei servizi oggetto del presente contratto si riferisce alla fattispecie "CASO B" del D.M. 7 marzo 2012 "Criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi energetici per gli edifici: servizio di illuminazione e forza motrice e servizio di riscaldamento/raffrescamento", ovvero il caso in cui il Committente dispone già di diagnosi e certificazioni energetiche degli impianti e degli edifici.

L'Appaltatore, sia per i servizi di illuminazione e FM che per i servizi di riscaldamento/raffrescamento dovrà attuare le misure pertinenti di cui alle schede contenute nei Paragrafi 5.2 e 5.4 del D.M. 7 marzo 2012 allo scopo di contribuire al risparmio energetico, alla riduzione delle emissioni climalteranti, al miglioramento del processo di trasformazione di energia primaria in energia utile, al miglioramento del processo di utilizzo dell'energia, alla riduzione dell'uso delle risorse naturali, alla riduzione degli impatti ambientali lungo l'intero ciclo di vita di prodotti e servizi, allo sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili.

A titolo indicativo, gli approfondimenti ambientali richiesti potranno, tra l'altro, prevedere:

- assunzione da parte dell'appaltatore del ruolo di responsabile della gestione, dell'esercizio e della manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria degli impianti e di responsabile dell'espletamento delle pratiche di legge, compresi eventuali pagamenti agli enti preposti ai controlli;
- gestione, conduzione e manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria degli impianti mirata a ridurre gli impatti ambientali e in particolare i consumi energetici in un'ottica di ciclo di vita;
- corretta e completa compilazione e costante aggiornamento dei libretti di centrale o di impianto (DPR 412/1993, DPR 551/1999 e s. m. e i.);
- rendicontazione periodica delle prestazioni degli impianti, con particolare attenzione ai consumi di energia, di risorse naturali e di materiali;



- fornire alla stazione appaltante, che lo diffonderà tra il personale interessato, materiale informativo relativo ad orari e modalità di erogazione del servizio, modalità corrette di utilizzo del servizio da parte degli utenti, uso corretto degli impianti per la riduzione degli impatti ambientali e del consumo di energia, etc....
- sensibilizzazione degli utenti ad un uso corretto di impianti ed apparecchiature;
- certificazione e diagnosi energetiche degli impianti e degli edifici interessati dal servizio, riferite a riscaldamento/raffrescamento, nel rispetto delle norme nazionali e locali vigenti;

3.11 PERIODO DI AFFIANCAMENTO ED AVVIO DEL SERVIZIO

A seguito della sottoscrizione del Contratto e comunque prima della fase di avvio dei servizi di cui al presente Capitolato si rende obbligatorio un periodo di affiancamento da parte dell'Appaltatore entrante rispetto all'operatore uscente, della durata minima di **5 giorni**.

Questo periodo, nel quale la responsabilità dell'attività di conduzione e manutenzione sarà comunque a carico dell'Appaltatore uscente, dovrà consentire all'appaltatore entrante di conoscere le cognizioni gestionali, tecnico-operative, lo stato degli immobili e degli impianti in modo da rendere da subito efficaci i servizi oggetto del presente Capitolato. La durata del periodo di affiancamento potrà a discrezione dell'Appaltatore entrante essere esteso previa richiesta al Direttore dell'Esecuzione del Contratto.

Durante il periodo di affiancamento l'Appaltatore entrante avrà l'onere di verificare la piena funzionalità degli impianti e di comunicare attraverso dettagliata relazione tecnica scritta eventuali anomalie, guasti, inefficienze degli impianti e delle opere edili che si appresterà a prendere in carico con l'avvio del servizio. Tale relazione dovrà tassativamente essere presentata al Committente entro **10 giorni** dall'avvio del servizio da parte dell'appaltatore entrante. Eventuali anomalie, guasti, inefficienze degli impianti e delle opere edili non riportate nella relazione e riscontrate successivamente all'avvio del Servizio saranno da ricondurre all'Appaltatore entrante.

3.12 TERMINE DEL CONTRATTO

Durante gli ultimi **30 giorni** di durata dei servizi oggetto del presente contratto, il Committente si riserva la facoltà (senza che da ciò risulti un diritto di indennità all'Appaltatore, e pur



rimanendo a carico dell'Appaltatore la responsabilità legata all'assunzione del Servizio di Manutenzione e Conduzione del Complesso di Cascina Triulza) di assumere tutte le misure utili per assicurare la continuità dei Servizi e, genericamente, tutte le misure necessarie per effettuare il passaggio progressivo dei beni ed egli impianti al Committente stesso o a terzi da lui individuati.

In tale periodo individuato sopra, L'Appaltatore dovrà dare assistenza al Committente o a terzi incaricati dal Committente fornendo tutte le informazioni, in forma scritta o verbale ed in maniera completa ed esauriente, che il Committente stesso o i terzi incaricati gli chiederanno. Alla scadenza del contratto, si dovrà procedere alla riconsegna degli immobili e degli impianti di cui al servizio di *“servizi conduzione e di manutenzione preventiva e correttiva a guasto”* al Committente. In sede di riconsegna il Committente verificherà che:

- siano state eseguite tutte le attività manutentive dei *“servizi conduzione e di manutenzione preventiva, correttiva ed a guasto”* e dei *“servizi extra-canone”* affidate per mezzo del seguente Capitolato;
- tutte le informazioni inerenti alla gestione della manutenzione siano state fornite ovvero: Registri delle Attività manutentive completi ed i documenti allegati, contabilità, reports, le documentazioni tecniche di legge, certificati di conformità, ecc.;
- non ci siano situazioni di mancata esecuzione a regola d'arte degli interventi;
- al momento della consegna non esistano situazioni di pericolo anche latente tali da provocare danni a persone o cose: di ciò sarà redatto verbale di constatazione.

Il processo di verifica finale, propedeutico alla ripresa in carico degli immobili e degli impianti da parte del Committente, dovrà concludersi al termine del contratto.

L'Appaltatore fornisce completa garanzia di tutte le prestazioni, servizi ed interventi compresi nell'appalto, fino alla presa in consegna dei beni da parte del Committente fatte salve le maggiori responsabilità sancite dall'art. 1669 del Codice Civile. L'Appaltatore non ha diritto ad alcun compenso per gli oneri di cui sopra.

Restano impregiudicati i diritti per danni connessi e derivanti da tali inadempienze.

Qualora l'Appaltatore, previa diffida intimata ai sensi dell'art. 1454 C.C., sia inadempiente alle richieste di sistemazione, correzione, esecuzione, fornitura o quant'altro gli verrà intimato di adempiere, per soddisfare a quanto previsto dal Capitolato e porre rimedio alle deficienze riscontrate, il termine di riconsegna dei beni, o di parte di esso, verrà protratto fino a che tutte



le operazioni richieste siano eseguite e nulla sarà corrisposto in termini economici.

Gli interventi di sistemazione di eventuali inconvenienti, riscontrati prima e durante le operazioni di presa in consegna dei beni, ritenuti indifferibili ed urgenti ad insindacabile giudizio del Direttore dell'esecuzione del contratto e che l'Appaltatore non esegua nei termini che gli sono stati prescritti, potranno venire eseguiti dal Committente stesso con addebito della relativa spesa all'Appaltatore inadempiente, rivalendosi anche sulle somme ancora da liquidargli.

Dopo che tutte le condizioni previste dal contratto ed in particolare quelle oggetto delle verifiche di cui sopra siano state rispettate, si redigerà il Verbale di riconsegna degli immobili, sottoscritto da ambedue le parti per accettazione.

Fino a quel momento l'Appaltatore dovrà usare tutti gli accorgimenti di sorveglianza, assicurazione, ecc. necessari per evitare danni a persone o cose.

L'Appaltatore ha infatti l'obbligo, fino alla presa in carico dei beni da parte del Committente, della custodia e conservazione degli stessi con la massima cura.



3.13 PENALI

Per inadempimenti e ritardi, per il mancato mantenimento dei Livelli di servizio di seguito indicati, dipendenti da colpa dell'Appaltatore, fatta salva la riserva di richiesta dei maggiori danni, saranno applicate le penali di seguito indicate:

N	SLA	Soglia	KPI (Key performanc e indicator)	Penale
1	Rispetto dei tempi di sopralluogo in caso di emergenza	Allegato n. 6 - Livello di Servizio – SLA	Confronto tra orari: ora limite richiesta e ora effettiva di sopralluogo	€ 150,00 in caso di mancato intervento entro i tempi previsti
2	Rispetto dei tempi di sopralluogo in caso di urgenza	Allegato n. 6 - Livello di Servizio – SLA	Confronto tra orari: ora limite richiesta e ora effettiva di sopralluogo	€ 100,00 in caso di mancato intervento entro i tempi previsti
3	Rispetto dei tempi di sopralluogo negli altri casi (ordinari)	Allegato n. 6 - Livello di Servizio – SLA	Confronto tra orari: ora limite richiesta e ora effettiva di sopralluogo	€ 50,00 in caso di mancato intervento entro i tempi previsti
4	Rispetto dei tempi di risoluzione previsti	Allegato n. 6 - Livello di Servizio – SLA	Confronto tra tempi di risoluzione: tempo limite previsto e tempo effettivo di risoluzione	€ 200,00 in caso di mancato intervento entro i tempi previsti
5	Rispetto dei tempi di consegna del Programma di Manutenzione	Paragrafo 2.14.5 Programma di Manutenzione	Confronto frequenza: frequenza di consegna contrattuali; frequenza di consegna effettive	€ 30,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna
6	Mancata risposta dell'Unità di Ricezione delle	Paragrafo 2.14.3 Raccolta	Mancata risposta	€ 50,00 per ogni non risposta effettuata e presa in carico delle segnalazione



	Segnalazioni	segnalazioni		
7	Rispetto delle frequenze manutentive	Allegato n. 1 – Schede di Manutenzion e	Frequenza di manutenzione	€ 20,00 per ogni non conformità riscontrata oltre le 5 previste
8	Rispetto dei tempi di effettuazione sopralluogo e consegna preventivo	Paragrafo 2.14.4 Preventivazio ne servizio extra-canone e gestione ordini di intervento	Confronto tra intervallo di tempo: tempi massimi e tempi effetti sopralluogo e consegna preventivo	€ 30,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna o mancato sopralluogo
9	Mancata consegna del Registro delle Attività Manutentive completo ed aggiornato	Paragrafo 2.14.5 Programma di Manutenzione	Confronto tra intervallo di tempo: tempi massimi e tempi effetti consegna registri	€ 30,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna
10	Mancata compilazione del Registro delle Presenze	Paragrafo 2.2.2 Paragrafo 2.2.3 Paragrafo 3.1	Mancata firma registri	€ 30,00 per ogni non conformità riscontrata
11	Rispetto dei tempi di ultimazione attività ordinata in extra-canone	Paragrafo 2.14.4 Preventivazi one servizio extra- canone e gestione ordini di intervento	Confronto tra intervallo di tempo: tempi massimi e tempi effetti ultimazione lavoro	2% dell'importo lavori autorizzato per ogni giorno di ritardo nella consegna
12	Mancato rispetto degli orari previsti per il "presidio dedicato"	Paragrafo 2.1.3. Presidio Dedicato	Confronto tra orari: ora contrattuale di inizio presidio con ora di effettivo inizio presidio	€ 70,00 per ogni mezz'ora di ritardo



13	Mancanza di decoro; divisa sporca o mancante, mancanza di cartellino distintivo	Paragrafo 3.6 Paragrafo 3.7	La divisa ed il cartellino distintivo devono sempre essere indossati ed in perfette condizioni	€ 100,00 per ogni infrazione rilevata
14	Mancata pulizia dell'area interessata dagli interventi e/o per mancata rimozione dei rifiuti	Paragrafo 3.9 Gestione dei rifiuti provenienti dalle attività di manutenzione	Pulizia del sito e eliminazione del materiale di risulta	€ 100,00 per ogni infrazione rilevata

Con riferimento alle modalità di applicazione delle penali, si rinvia all'art. 8 del Contratto d'appalto.



4 ALLEGATI

I seguenti allegati, costituiti da elaborati grafici, documenti e relazioni, sono da considerarsi parte integrante del presente Capitolato:

- *Allegato n. 1 - Schede di Manutenzione dei manufatti del Complesso di Cascina Triulza;*
- *Allegato n. 2 - Documenti Tecnici dei Manufatti*
- *Allegato n. 3 - Check List Controlli Giornalieri*
- *Allegato n. 4 - Planimetria del Sito Mind con la posizione dei vari manufatti*
- *Allegato n.5 - Lista materiale di consumo e piccole attività per servizi a canone di conduzione e di manutenzione preventiva e correttiva a guasto*
- *Allegato n. 6 - Livello di Servizio – SLA*
- *Allegato n. 7 – DUVRI dei Manufatti*
- *Allegato n. 8 - PSGG Piano di sicurezza generale e di governance*