

***SERVIZIO DI CONDUZIONE ESERCIZIO E MANUTENZIONE
DEGLI IMPIANTI ELETTRICI E FLUIDOMECCANICI NONCHE' ASSISTENZE E
VERIFICHE SU IMPIANTI SPECIALI E PICCOLE ATTIVITA' EDILI
PER IL MANTENIMENTO IN EFFICIENZA DEL CENTRO***

CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE

DISPOSIZIONI GENERALI

Sommario

DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART.1. OGGETTO DELL'APPALTO	3
ART.2. FORMA E AMMONTARE DELL'APPALTO	4
ART.3. COMMITTENTE	5
ART.4. DESCRIZIONE DEL C.A.A.T.	5
ART.5. GLOSSARIO MINIMO	6
ART.6. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO	7
6.1 SERVIZIO A CANONE	7
6.1.1 CONDUZIONE ED ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI	9
6.1.2 MANUTENZIONE ORDINARIA IMPIANTI	10
6.1.2.3 ASSISTENZA TECNICA A PERSONALE SPECIALIZZATO DI ALTRE AZIENDE PER INTERVENTI SU IMPIANTI SPECIALI	11
6.1.2.4 SERVIZIO DI REPERIBILITÀ	11
6.1.3 PRESTAZIONI ACCESSORIE	11
6.2 SERVIZIO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA EXTRA-CANONE	12
ART.7. DESCRIZIONE ATTIVITÀ EDILE	13
7.1 SERVIZIO A CANONE	13
ART.8. PERSONALE MINIMO DI PRESIDIO – COMPRESO A CANONE	15
ART.9. MACCHINARI, ATTREZZATURE, MATERIALI DI CONSUMO E DI RICAMBIO – COMPRESI A CANONE	16
9.1 MACCHINARI E ATTREZZATURE	16
9.2 MATERIALI	17
ART.10. DURATA DELL'APPALTO	20
ART.11. CORRISPETTIVO CONTRATTUALE	20
11.1 CORRISPETTIVO A CORPO / CANONE	20
11.2 CORRISPETTIVO A MISURA / EXTRA-CANONE	21
ART.12. PAGAMENTI	22
ART.13. DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE	22
13.1 ALLEGATI AL CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE	22

Art.1. OGGETTO DELL'APPALTO

L'oggetto del presente appalto è costituito dalle seguenti prestazioni.

a) Servizio di conduzione, esercizio e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti elettrici, speciali e fluidomeccanici. A tal fine:

a.1 – sono ricompresi nella manutenzione ordinaria degli impianti (inclusi nel CANONE) tutti gli interventi da organizzare e svolgere periodicamente all'esclusivo scopo di mantenere in efficienza il complesso degli impianti, contenere il degrado normale d'uso degli stessi nonché far fronte a eventi conseguenti a scarsa o cattiva manutenzione programmata, che comunque non modifichino la struttura essenziale dell'impianto o la sua destinazione d'uso.

Pertanto, afferiscono alla manutenzione ordinaria le attività di: (i) manutenzione programmata preventiva, predittiva e conservativa (articolo 6.1.2.1 del presente Capitolato Tecnico prestazionale, il "CTP"); (ii) manutenzione correttiva di guasti e/o malfunzionamenti derivanti da erronea e/o insufficiente manutenzione programmata (articolo 6.1.2.2 del CTP); (iii) assistenza tecnica a personale specializzato di altre aziende per interventi su impianti speciali (articolo 6.1.2.3 del CTP).

Si sottolinea che le tipologie di manutenzione richiamate nel CTP NON necessariamente corrispondono alle classificazioni definite nel D.P.R. 380/2001 o in altre norme vigenti. Sono pertanto da considerarsi valide le categorie, le definizioni e descrizioni esplicative riportate nel presente CTP.

a.2 – Sono ricompresi nella manutenzione straordinaria degli impianti (EXTRA-CANONE) tutti gli interventi non previsti, né prevedibili, resi necessari da cause ed eventi indipendenti dalla volontà e diligenza dell'Appaltatore nello svolgimento della manutenzione ordinaria, comportanti modifiche, sostituzioni (anche sola fornitura) e integrazioni a parti e/o componenti degli impianti medesimi guasti o malfunzionanti, anche con elementi di innovazione rilevanti sul piano strutturale e/o funzionale, da svolgersi anche con l'utilizzazione o l'installazione di materiali aggiuntivi (articolo 6.2 del CTP). Tutte le forniture e le lavorazioni straordinarie sono da effettuarsi esclusivamente in base a preventivo dettagliato ed approvato o a prezziario da definire in fase di avvio contratto.

b) Attività edili di piccola entità per il mantenimento in efficienza del centro:

b.1 – Sono da ritenersi compresi nell'ambito della manutenzione ordinaria a canone tutti gli interventi di piccola entità e/o le opere di riparazione e manutenzione (a titolo indicativo e non esaustivo: ripristini post intervento sugli impianti idraulici ed elettrici, decorazioni, attività di sistemazione in emergenza delle impermeabilizzazioni in copertura, verniciatura stradale ecc.) atti a mantenere il centro in efficienza

I contenuti e i termini di svolgimento minimi delle prestazioni indicate sono dettagliati nel prosieguo del presente CTP e nei relativi allegati.

Art.2. FORMA E AMMONTARE DELL'APPALTO

L'appalto è affidato in parte **a corpo** e in parte **misura**.

Nello specifico saranno remunerati **a corpo** (a canone) i **Servizi di cui alla lettera a.1** ed i **Servizi edili di cui alla lettera b.1** del precedente art.1; saranno riconosciuti **a misura** (extra-canone, ma con preventivo) i corrispettivi per i **Servizi di cui alla lettera a.2** del precedente Art.1.

L'importo complessivo, relativo al triennio di contratto, risulta suddiviso come riportato nella tabella seguente:

	prestazione	tipologia	Importo soggetto a ribasso	Oneri di sicurezza (non soggetti a ribasso)	IMPORTO TOALE
a.1 b.1	SERVIZIO di conduzione esercizio manutenzione ordinaria parco impianti compresi i servizi edili di piccola entità (prestazione a canone)	a corpo	€ 1.020.600,00	€ 22.560,00	€ 1.043.160,00
a.2	SERVIZIO di manutenzione straordinaria parco impianti e forniture materiali (prestazione extra-canone di cui quote approvate da preventivo)	a misura	€ 150.000,00		€ 150.000,00

Si specifica che l'importo massimo disponibile per Servizi extra-canone e fornitura materiali, da riconoscersi a misura, di **€ 150.000,00** è da considerarsi massimo disponibile, ma non necessariamente affidato, derivandone l'intero sfruttamento da situazioni di guasto o malfunzionamento attualmente non previste né prevedibili. Nell'ambito delle attività straordinarie i costi della sicurezza e la manodopera saranno definiti per singolo affidamento o lavorazione.

Art.3. COMMITTENTE

DENOMINAZIONE : Società Consortile Centro Agro Alimentare di Torino "C.A.A.T. S.c.p.A."

SEDE LEGALE ED AMMINISTRATIVA: 10095 GRUGLIASCO (TO) Strada Del Portone n. 10

RECAPITI TELEFONICI: +39-011 349 68 10 – Fax: +39-011 349 54 25

E-MAIL: caat@caat.it

P.IVA e C.F. 05841010019 – C.C.I.A.A. REA 739122 TORINO

Art.4. DESCRIZIONE DEL C.A.A.T.

La società C.A.A.T. S.c.p.A., proprietaria del Centro Agro Alimentare di Torino, si occupa della gestione del Centro medesimo e del relativo patrimonio immobiliare e coordina l'attività di vendita all'ingrosso di prodotti del settore agro-alimentare, che si svolge al suo interno.

L'area di proprietà ha una superficie complessiva di circa 437.000 m² (di cui circa 118.000 m² coperti) ed è costituita da fabbricati con varie destinazioni d'uso, aree esterne (dotate di aree verdi e a parcheggio) e sistema di viabilità meglio dettagliati negli allegati ed appendici al presente CTP.

Nelle aree del mercato si muovono quotidianamente una media di 1200 veicoli (trattori, carrelli elevatori, rimorchi e transpallet) destinati alla movimentazione delle merci; ogni giorno questi mezzi trasferiscono la merce dalla Tettoia Grandi Vettori ai magazzini e agli stands di vendita e, da qui, ai mezzi degli acquirenti.

All'interno delle aree del mercato opera quotidianamente - nell'orario di apprestamento della merce ai fini dell'esposizione (dalle ore 12,30 alle 3,30) ed in quello di vendita (dalle ore 3,30 alle ore 10,00) - una media di 3.000 persone tra grossisti, movimentatori ed acquirenti.

La descrizione e la destinazione d'uso degli edifici e delle aree esterne del Centro è individuata nella planimetria di cui alla **tavola B1** allegata al presente CTP.

La **tavola B2** rappresenta i locali tecnologici interni ed esterni agli edifici del Centro.

Art.5. GLOSSARIO MINIMO

Ai fini di quanto previsto dal presente Capitolato Tecnico Prestazionale dovrà intendersi per:

- **Aggiudicatario o Appaltatore o Fornitore:** la singola impresa, il consorzio o il Raggruppamento Temporaneo di Imprese (R.T.I.) vincitore della procedura di gara;
- **Committente o Appaltante (Ente / Stazione):** Centro Agro Alimentare Torino S.c.p.A., di seguito per brevità detto anche **CAAT** o **C.A.A.T.**;
- **Centro o Mercato:** l'intera area del Centro Agro Alimentare Torino S.c.p.A. (come delimitata nella planimetria **B1** allegata al presente CTP) entro cui verranno svolte le prestazioni contrattualmente dedotte e specificate con il presente CTP;
- **Utenti:** soggetti, diversi da C.A.A.T., che dispongono di parti di edifici e/o aree del Mercato, in ragione di contratti di locazione o comodato d'uso e che siano con ciò responsabili della conduzione e manutenzione dei relativi impianti e spazi
- **Ufficio Tecnico CAAT (siglato UT.CAAT):** ufficio interno CAAT, referente per il servizio, interfaccia dell'Appaltatore per tutto quanto attinente agli aspetti tecnici e di fornitura materiali e componenti
- **CTP:** Capitolato Tecnico Prestazionale

Art.6. DESCRIZIONE DEL SERVIZIO

6.1 SERVIZIO A CANONE

Il servizio compreso nel canone consta di tutte le **attività e gli interventi necessari per garantire l'efficiente ed efficace sorveglianza, conduzione, esercizio e manutenzione ordinaria del parco impianti** (suddivisi convenzionalmente nelle due macro-categorie di impianti elettrici e speciali e di impianti fluidomeccanici), come definito all'articolo 1, punto a.1 del presente CTP.

Detto servizio consiste nell'organizzazione e svolgimento di tutte, nessuna esclusa, le attività e le prestazioni necessarie o comunque opportune ad assicurare, secondo la migliore regola dell'arte: la conduzione, l'esercizio e la costante e piena manutenzione – in regime di ottimale funzionamento – di tutto il parco impianti del Mercato, tenendo costantemente informato il Committente degli obblighi in suo capo, delegabili o non delegabili a terzi, e predisponendo, in bozza, tutti gli adempimenti burocratici che il medesimo Committente debba assolvere autonomamente.

L'Appaltatore dovrà prestare tutti i servizi compresi nel canone, sugli impianti e le attrezzature di proprietà e gestione del CAAT, anche presso le aree del Mercato condotte in locazione commerciale dai grossisti, se necessario. Tali prestazioni dovranno essere programmate e organizzate dall'Appaltatore direttamente con i conduttori (a titolo indicativo e non esaustivo la lettura dei misuratori dei consumi o le verifiche degli impianti antincendio). Come sarà meglio precisato in relazione alle obbligazioni dell'Appaltatore, in merito a queste attività, solo ed esclusivamente a fini interni, l'Appaltatore dovrà redigere un report mensile degli interventi svolti indicando le ore di manodopera, i materiali ed i mezzi impiegati qualora non dettagliato all'interno del Sistema di Gestione Informatico.

Detta valutazione dovrà essere comprovata dai rapporti di lavoro che devono essere condivisi ed autorizzati da entrambe le parti prima di ogni intervento (tramite un software dedicato messo a disposizione dalla committenza).

Il corrispettivo per tali attività (a canone) è da intendersi comprensivo sia delle professionalità richieste e necessarie allo svolgimento delle attività manutentive, sia dei mezzi, delle attrezzature e dei macchinari funzionali al raggiungimento dello scopo, nel rispetto delle disposizioni legislative e normative di riferimento, della regola dell'arte e di tutti gli adempimenti in materia di sicurezza e salute sul luogo di lavoro.

Alcune attività dovranno essere immediate e rientrare tra quelle autorizzate nel caso che facciano parte degli interventi d'urgenza. A titolo indicativo e non esaustivo rientrano negli interventi d'urgenza le seguenti circostanze:

- attivazione allarmi antincendio con suono di sirene (intervento immediato per l'eliminazione del suono) – Pre allarme (Verifica immediata e messa in sicurezza dell'impianto);
- danni e/o mancato funzionamento dei varchi di accesso/uscita (compreso il malfunzionamento del sistema di avviamento e comando). In questo caso è necessario un intervento risolutivo (anche di sostituzione componenti) in quanto è una situazione che blocca l'erogazione del servizio del CAAT.
- perdite di qualsiasi natura (acqua/riscaldamento/servizi Igienici);
- assenza di corrente e/o mancanza di energia;

- infiltrazioni (ripristino tetti). In questo caso l'intervento per la verifica e la messa in sicurezza del locale deve essere immediato, la soluzione definitiva deve essere adottata non appena le condizioni meteorologiche e ambientali lo permettono;
- malfunzionamento e/o assenza del sistema di riscaldamento/raffreddamento presso i locatari in impianti di proprietà e di responsabilità del CAAT. In questo caso la verifica del disagio deve essere immediata, e la soluzione del problema deve essere garantita nell'arco di ore 6 (sei) dalla segnalazione;
- interventi generici di messa in sicurezza delle strutture (ad esempio in caso di rischio di caduta di oggetti dall'alto, buche pericolose, tombini pericolanti, caditoie retro-stand, incendi, ghiaccio, eventi pericolosi per l'incolumità delle persone in generale). In questo caso le tempistiche sono da definire in base alla condizione di pericolo ed alla criticità del caso di specie;
- incidenti stradali, perdite di olio e/o combustibili;
- danni o malfunzionamento delle sbarre interne. In questo caso, è necessaria la messa in sicurezza immediata e la riparazione nelle 24 ore successive al danno;
- supporto per attività tecniche (sopralluoghi, assistenza al personale per questioni di manutenzioni tecniche e tecnologiche).

Il servizio a canone dovrà essere svolto principalmente, ma non esclusivamente durante il presidio presso il CAAT da personale tecnico e qualificato che l'Appaltatore deve mettere a disposizione, gestire e garantire, in base alla propria libera organizzazione, nei termini minimi indicati al successivo Articolo 8.

Qualora l'orario di presidio e/o gli addetti messi a disposizione dello stesso non fossero sufficienti a prestare il servizio a canone a regola d'arte e in adempimento a tutte le obbligazioni contrattuali, l'Appaltatore dovrà comunque garantire la completa e puntuale prestazione dei servizi a canone al fine di assicurare la regolare funzionalità ed efficienza del parco impianti del CAAT.

Nelle fasce orarie diverse da quelle di presidio, l'Appaltatore deve in ogni caso garantire il servizio di reperibilità per interventi su chiamata da parte del Committente per mezzo di uno specifico strumento aziendale. Anche in questo caso, l'Appaltatore dovrà svolgere le prestazioni utilizzando idonee risorse, in modo tale da rispettare i livelli minimi di servizio richiesti ed eventualmente, di volta in volta, concordati con il CAAT.

Il servizio a canone riguarda le seguenti tipologie di impianto:

- Impianti elettrici e di illuminazione, compresi gruppi elettrogeni e gruppi di continuità;
- Impianti speciali (assistenza, verifica, ripristini di funzionalità in emergenza ove possibile): quali cablaggi in fibra ottica, impianto di diffusione sonora, impianti di rivelazione fumi, allarme e spegnimento, reti idranti, trasmissione dati, WiFi, Voip/Telefonia, TVCC, impianto controllo accessi, porte automatiche e saliscendi, serrande e portoni scorrevoli, ascensori;
- Impianti di riscaldamento alimentati da teleriscaldamento;
- Impianti di condizionamento e refrigerazione;
- Impianti idrico-sanitari;
- Reti fognarie;
- Presidi ed impianti antincendio: verifiche e prove periodiche non specialistiche.

In relazione alle tipologie di impianto succitate, si definiscono di seguito le prestazioni minime che l'Aggiudicatario dovrà organizzare, svolgere e garantire in ogni caso, a seconda dell'ambito di intervento, come meglio specificato nel prosieguo del presente CTP e nei relativi Allegati.

Ai fini della definizione delle specifiche tecniche per l'espletamento del servizio relativo agli impianti si fa riferimento anche alle normative CEI e UNI in materia di esercizio e manutenzione impiantistica.

Pertanto, rientrano nei servizi remunerati a canone tutte le attività riportate all'interno del presente CTP, e nei suoi Allegati.

6.1.1 Conduzione ed esercizio degli impianti

L'Appaltatore dovrà sorvegliare e curare l'esercizio (ossia il funzionamento) e la conduzione (ossia la gestione) degli impianti fluidomeccanici, elettrici e speciali, nonché verificare il rispetto di tutte le disposizioni di legge applicabili.

In particolare:

- Nell'ambito della **conduzione di impianti fluidomeccanici**, l'Affidatario dovrà assumere il ruolo tramite delega/nomina di **Terzo Responsabile** degli impianti termico e di condizionamento di potenza superiore ai 350 kW e farsi carico dell'insieme delle operazioni necessarie a garantire:
 - il funzionamento dell'impianto o del bene o dell'immobile secondo i dati di progetto e la destinazione d'uso;
 - il controllo di tutti i parametri funzionali e degli indici prestazionali;
 - la continuità del funzionamento;
 - la sicurezza di utilizzo;
 - l'aggiornamento della documentazione e dei registri di legge;

Pertanto, l'Appaltatore si impegna a garantire l'esecuzione tempestiva di tutte le operazioni, da effettuarsi sia manualmente, sia meccanicamente, sia automaticamente, finalizzate alla messa in funzione, al governo ed al controllo generale degli impianti fluidomeccanici in servizio.

- Nell'ambito dell'**esercizio degli impianti elettrici**, l'Affidatario dovrà:
 - assicurare controlli periodici per verificare lo stato di conservazione e di efficienza ai fini della sicurezza e della regolare continuità di funzionamento;
 - curare il regolare funzionamento e la costante gestione di tutti i componenti e sistemi;
 - assumere e svolgere tutte le mansioni specificate dalla norma CEI 11-27 (PES PAV PEI URI RI URL PL ecc.);
 - mantenere aggiornata la documentazione di legge.

Per le specifiche di dettaglio si rimanda agli Allegati del presente CTP.

- Nell'ambito dell'esercizio degli **impianti speciali** l'affidatario dovrà garantire
 - Gli interventi in emergenza per la messa in sicurezza;
 - La tacitazione degli allarmi qualora possibile;
 - Il ripristino delle condizioni di funzionamento;
 - La verifica della presenza e della funzionalità ove richiesto

6.1.2 Manutenzione ordinaria impianti

La manutenzione ordinaria degli impianti comprende **tutti gli interventi da organizzare e svolgere periodicamente all'esclusivo scopo di mantenere in efficienza il complesso degli impianti, contenere il degrado normale d'uso nonché far fronte ad eventi conseguenti a erronea e/o insufficiente manutenzione programmata, che comunque non modifichino la struttura essenziale dell'impianto o la loro destinazione d'uso.**

Conseguentemente la manutenzione ordinaria degli impianti include le seguenti tipologie di intervento:

6.1.2.1 Manutenzione impianti programmata

L'attività di **manutenzione programmata**, preventiva, predittiva, conservativa prevede a carico del Fornitore l'esecuzione, ad intervalli predeterminati e in accordo ai criteri prescritti, di interventi atti a mantenere in efficienza gli impianti ed a limitare nel tempo i disservizi e la probabilità di guasti e/o degrado di funzionamento di ogni parte, componente o sottosistema che possano essere considerati individualmente negli impianti in esame.

La manutenzione programmata comprende anche tutte le riparazioni e sostituzioni delle parti o componenti degli impianti giunte a "fine vita", in modo da garantire il costante e regolare funzionamento di tutti gli impianti tecnologici del CAAT.

L'elenco delle operazioni e frequenze minime sono riportate nelle schede tecniche di intervento di cui all'allegato **A2**.

Tale attività manutentiva programmata comprende le seguenti tipologie specifiche:

- **manutenzione preventiva**, ossia l'esecuzione di tutte le operazioni, senza esclusione alcuna, necessarie a mantenere gli impianti in buono stato di funzionamento e a garantirne il mantenimento nel tempo delle condizioni rilevate al momento della consegna, facendo ricorso a riparazioni, ripristini, sostituzioni di parti, componenti o apparecchi non ancora del tutto usurate;
- **manutenzione predittiva** ossia l'attività volta ad individuare precocemente errori e anomalie incipienti. È basata su raccolta di dati e relativa analisi, con creazione di database storico, al fine dell'individuazione di uno o più parametri significativi, misurabili, il cui monitoraggio premetta, anche attraverso l'applicazione di modelli matematici, di individuare il tempo residuo prima del manifestarsi dei degni e dei guasti;
- **manutenzione conservativa** ossia l'attività volta a mantenere efficienti anche eventuali impianti o apparecchiature soggetti a lunghi periodi di inutilizzo.

6.1.2.2 Manutenzione correttiva di guasti e/o malfunzionamenti

È compresa nella manutenzione ordinaria degli impianti e, quindi, nelle prestazioni remunerate a canone, anche la manutenzione correttiva di guasti e/o malfunzionamenti derivanti da erronea e/o insufficiente manutenzione programmata come definita e articolata all'articolo 6.1.2.1 del CTP.

Rientra nel servizio, l'esecuzione di specifici primi interventi correttivi mirati ad eliminare guasti e/o situazioni di malfunzionamento o pericolo su impianti tecnologici al servizio delle parti comuni del Mercato anche ove la manutenzione periodica degli stessi sia affidata ad altra ditta specializzata.

Tali **interventi manutentivi correttivi** aperiodici hanno come finalità il ripristino dello stato di funzionalità di un determinato componente impiantistico a seguito del verificarsi di un guasto e/o di un malfunzionamento derivante dalla erronea e/o insufficiente manutenzione programmata.

Il servizio per tali interventi comprende tutte le operazioni necessarie al ripristino del regolare funzionamento degli impianti in caso di "blocco impianto" o inefficienza degli stessi, consistenti in attività di riparazione, revisione o sostituzione di parti, componenti e/o sottosistemi di un impianto, per ripristinarne il corretto funzionamento, incluse la taratura e la messa a punto delle diverse componenti impiantistiche non oggetto di altri affidamenti ad imprese specializzate.

Tali interventi possono richiedere l'utilizzo dei materiali di cui all'articolo 9.2 del CTP.

6.1.2.3 Assistenza tecnica a personale specializzato di altre aziende per interventi su impianti speciali

Il CAAT potrà richiedere all'Appaltatore prestazioni di assistenza tecnica alla manutenzione di particolari impianti tecnologici, diversi da quelli indicati al paragrafo 6.1 e richiedenti personale tecnico specializzato, che sarà incaricato da CAAT tramite altre procedure selettive, ed eventualmente per altre opere che C.A.A.T. affida in tutto o in parte a terzi.

A titolo indicativo e non esaustivo si cita l'esempio dello specialista che fa la revisione manutentiva degli ascensori. La ditta appaltante dovrà prestare servizio allo specialista per le eventuali necessità che si potranno evidenziare durante la specifica manutenzione (ad es.: attaccare e staccare corrente, aprire e chiudere accessi, accompagnare nei locali specifici gli specialisti, ecc.)

6.1.2.4 Servizio di reperibilità

Nelle fasce orarie diverse da quelle di presidio, l'Appaltatore deve in ogni caso garantire il servizio di reperibilità per interventi su chiamata da parte del Committente. Anche in questo caso, l'Appaltatore dovrà svolgere i lavori a mezzo di idonee risorse, in modo tale da rispettare i livelli minimi di servizio richiesti ed eventualmente di volta in volta concordati con il CAAT.

6.1.3 Prestazioni accessorie

Per il corretto e regolare svolgimento delle attività di manutenzione ordinaria, l'Appaltatore dovrà porre in essere tutte le prestazioni accessorie necessarie a garantire la migliore esecuzione della stessa.

Sono richieste all'Appaltatore alcune prestazioni accessorie, estemporanee, assimilabili alle seguenti attività:

- attività di facchinaggio quali ad esempio:
 - movimentazione di arredi, mobilio, documenti di archivio;
 - assistenza in occasione della consegna o restituzione di locali concessi in locazione, con contemporanea lettura e sigillatura contatori, messa fuori servizio di impianti, sostituzione nottolini, inventario beni ecc.
- attività di pronto intervento in caso di particolari condizioni atmosferiche avverse, in aree non raggiungibili da mezzi meccanici o che presentano una condizione di incipiente pericolo, quali ad

esempio percorsi ghiacciati o ingombri di neve, che richiedono un intervento manuale di spargimento di sale o spalamento di neve in aree specifiche non raggiungibili dai mezzi.

6.2 SERVIZIO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA EXTRA-CANONE

Il servizio non compreso nel canone, da quantificarsi a misura di volta in volta, consta di tutte le attività di manutenzione straordinaria degli impianti, ossia tutti gli interventi non previsti, né prevedibili, resi necessari da cause ed eventi indipendenti dalla volontà e dalla diligenza dell'Appaltatore nello svolgimento della manutenzione ordinaria e comportanti modifiche, sostituzioni e integrazioni a parti e/o componenti degli impianti medesimi guaste o malfunzionanti, anche con elementi di innovazione rilevanti sul piano strutturale e/o funzionale, da svolgersi anche con l'utilizzazione o l'installazione di materiali aggiuntivi.

La tipologia di impianti che potranno essere oggetto di interventi di manutenzione straordinaria extra-canone è la medesima elencata al punto 6.1, cui si rimanda.

L'affidamento di servizi di manutenzione straordinaria extra-canone sarà effettuato tramite l'emissione, da parte dell'Ente Appaltante, di appositi Ordini di Lavoro.

A tal fine l'appaltatore è tenuto a presentare specifica offerta (corredata da tempi di esecuzione in caso di accettazione) entro 3 giorni lavorativi dalla richiesta di preventivo da parte del CAAT. In caso di impossibilità a presentare offerta in tali termini, l'appaltatore, sempre entro i tre giorni lavorativi dalla richiesta, dovrà trasmettere formale richiesta di proroga indicandone le motivazioni. In tutti i casi all'offerta presentata, l'Appaltatore dovrà applicare il ribasso percentuale offerto in sede di gara.

Art.7. DESCRIZIONE ATTIVITÀ EDILE

7.1 SERVIZIO A CANONE

All'interno del canone sono ricompresi anche lavori di **manutenzione ordinaria edile**, di cui all'articolo 1, punto b.1 del presente CTP di piccola entità da effettuare:

- conseguentemente ad attività di manutenzione ordinaria;
- su richiesta a supporto del CAAT;
- in seguito ad individuazione di danni e/o problematiche;

al fine di garantire il mantenimento in efficienza del Centro.

I lavori a canone dovranno essere svolti principalmente, ma non esclusivamente durante il presidio presso il CAAT da personale tecnico e qualificato che l'Appaltatore deve mettere a disposizione, gestire e garantire, in base alla propria libera organizzazione, nei termini minimi indicati al successivo Articolo 8.

Nelle fasce orarie diverse da quelle di presidio, l'Appaltatore deve in ogni caso garantire il servizio di reperibilità per interventi su chiamata da parte del Committente. Anche in questo caso, l'Appaltatore dovrà svolgere i lavori a mezzo di idonee risorse, in modo tale da rispettare i livelli minimi di servizio richiesti ed eventualmente di volta in volta concordati con il CAAT.

A titolo esemplificativo e non esaustivo si riporta l'elenco delle possibili opere contemplate, nei limiti avanti citati:

- a) OPERE EDILI E DI MURATURA: risarciture di intonaco, tinteggi, riparazione di murature, riparazione di canaline di raccolta acque, ecc.
- b) OPERE DA PAVIMENTISTA: ad esempio ripristino temporaneo e d'urgenza di porzioni di pavimento che potrebbero arrecare inefficienze o pericoli;
- c) OPERE DA TINTEGGIATORE: scrostatura e tinteggiatura pareti e soffitti (a titolo esemplificativo di uffici o parti di ufficio, ...), tinteggiatura manufatti metallici (a titolo esemplificativo di mancorrenti, lastre metalliche, ...) ecc.
- d) OPERE DA IMPERMEABILIZZATORE: riparazioni puntuali di manti di copertura in membrane bituminose, riparazioni puntuali di manti in pvc, impermeabilizzazione giunti a pavimento, interventi con carattere di ripristino d'urgenza, ecc.
- e) OPERE DA FABBRO: sostituzione di serrature, riparazione di sistemi di apertura vasistas, riparazione di portoni e di serrande, sostituzione di chiusini e di griglie, ripristini dei serramenti metallici ecc.
- f) OPERE DA LATTONIERE: manutenzione per la messa in sicurezza ed il ripristino funzionale d'urgenza di canaline, pluviali, gronde, ecc.
- g) OPERE DA CATRAMISTA: risarciture di piccole buche in manti stradali che arrecano pericoli immediati;
- h) OPERE DI SEGNALETICA: rimozione/posizionamento cartelli (stradali, di sicurezza, di destinazione d'uso, informativi ecc.), ripristini localizzati di segnaletica orizzontale stradale e di sicurezza, ecc.

Nell'ambito dell'attività Edile in manutenzione ordinaria sarà compresa la tinteggiatura degli Uffici CAAT.

È inoltre contemplata, nella presente voce, l'attività di sorveglianza e rilievo di anomalie o ammaloramenti incipienti delle strutture edili, così come qualsiasi attività volta a garantire il regolare funzionamento di reti di raccolta o di smaltimento, impermeabilizzazioni, pavimentazioni, orizzontamenti, ecc.

Art.8. PERSONALE MINIMO DI PRESIDIO – COMPRESO A CANONE

L'Appaltatore dovrà organizzare e svolgere il servizio di conduzione, esercizio e manutenzione ordinaria impiantistica ed edile anche garantendo la presenza di personale qualificato presso il CAAT nei termini minimi di seguito descritti:

- presenza continuativa presso CAAT di almeno una squadra, composta da minimo 2 addetti (elettrico e termotecnico), dal lunedì al venerdì dalle ore 2:00 alle ore 18:00.
- Visita di controllo di un addetto il sabato, la domenica ed i giorni festivi della durata minima di 90 minuti tra le 6:00 e le 12:00.

Dovrà inoltre essere garantita la formazione di altri operatori per assicurare la continuità e l'efficacia del servizio in caso di necessità. In particolare, l'Appaltatore è tenuto a garantire la presenza di almeno 6 (sei) addetti formati e informati in relazione alle Prestazioni oggetto dell'Appalto al fine di garantire le necessarie sostituzioni nel caso di inadeguatezza, non conformità, impedimento e/o indisponibilità, per qualsiasi ragione, di uno o più addetti.

Resta inteso che, a prescindere dal presidio minimo richiesto dal CAAT e offerto dall'Appaltatore, quest'ultimo dovrà in ogni caso garantire la corretta prestazione di tutti i servizi e lavori a canone nei modi e nei tempi necessari al corretto adempimento del contratto.

Gli addetti devono avere le seguenti dotazioni minime tarate e conformi:

- cellulare nominale ad uso esclusivo per l'attività;
- pinza amperometrica tarata e verificata secondo legge;
- chiave dinamometrica;
- kit di attrezzi da elettricista, tubista, ecc;
- registro dei DPI di terza categoria con elenco delle matricole e revisioni secondo legge;
- scarpe antinfortunistiche.

Art.9. MACCHINARI, ATTREZZATURE, MATERIALI DI CONSUMO E DI RICAMBIO – COMPRESI A CANONE

9.1 MACCHINARI E ATTREZZATURE

L'Appaltatore dovrà assicurare la disponibilità di qualsiasi **macchinario e attrezzatura, strumento, apparecchiatura, opera provvisoria e quant'altro necessario per lo svolgimento a regola d'arte dei servizi e lavori compresi nel canone**, con particolare attenzione alle dotazioni necessarie per attuare le norme di prevenzione infortuni.

A miglior specifica, si riporta l'elenco della dotazione minima richiesta, da intendersi a titolo indicativo e non esaustivo:

- FURGONE (sempre disponibile in loco)
- AUTOCARRO
- TRABATTELO completo e omologato, su ruote, prefabbricato (sempre disponibile in loco)
- MEZZO CON CESTELLO (PLE)
- PONTE SU CAVALLETTI conforme alle disposizioni (sempre disponibile in loco)
- IMPALCATI DI SICUREZZA (sempre disponibili in loco)
- PROTEZIONE DI APERTURA nei solai
- PASSERELLA pedonale prefabbricata in metallo o lamiera metallica
- ANDATOIA per passaggi sicuri e programmati
- PANNELLI PREFABBRICATI IN GRIGLIATO PER RECINZIONE CANTIERI, comprese basi in cls (sempre disponibili in loco)
- BARRIERA MOBILE di sicurezza per delimitazione tipo NEW JERSEY (sempre disponibili in loco)
- CONI SEGNALETICI in polietilene per delimitazione aree (sempre disponibili in loco)
- TRANSENNA METALLICA smontabile (sempre disponibile in loco)
- PARAPETTI di protezione
- PUNTO DI ANCORAGGIO MOBILE per lavorazioni in quota
- KIT DI LAVORAZIONE E SET DI VENTILAZIONE per luoghi confinati (sensore ed estrattore UN 1496)
- RETE DI SICUREZZA in maglia di nylon
- PONTEGGIO METALLICO
- MANTOVANA per protezione aree di transito pedonale

- CARTELLONISTICA di segnalazione conforme alla normativa vigente compreso di sacchetto di zavorra e cavalletto
- ILLUMINAZIONE mobile
- ILLUMINAZIONE D'EMERGENZA per cantiere
- SONDE PORTATILI (sia per installazioni elettriche, sia per spurgo scarichi)
- GRUPPO ELETTROGENO PORTATILE
- STRUMENTI DI MISURA per prove su impianti elettrici (tester, multimetri, pinze amperometriche, ecc.) - (sempre disponibili in loco)
- STRUMENTI DI MISURA per verifiche impianti meccanici (termometro, igrometro, anemometro, ecc.)
- ATTREZZI ISOLATI, GUANTI ISOLANTI E ELMETTO CON VISIERA PER LAVORI ELETTRICI SOTTO TENSIONE - (sempre disponibili in loco)
- IDROPULTRICE
- FILIERE (fino a 2")
- TREPPIEDE CON ANTICADUTA E RECUPERATORE
- CANNELLO SALDATORE A GAS E SPATOLA
- BETONIERA
- MISCELATORE ELETTRICO PORTATILE
- TRAPANO, MOLA, FLESSIBILE, AVVITATORI ecc.
- ATTREZZI MANUALI

Tutti i macchinari e le attrezzature dovranno essere corredati dalle certificazioni di legge e dai Libretti di Uso e Manutenzione, da conservarsi in copia cartacea a bordo macchina o in apposito armadio nel magazzino dell'Appaltatore, costantemente esibibili alla Committenza. Dovrà inoltre essere mantenuto aggiornato il Registro delle Manutenzioni, anch'esso presente in copia presso il magazzino.

9.2 MATERIALI

I materiali di consumo comuni (utili ad assicurare la funzionalità dei mezzi di locomozione/trasporto/sollevamento e della strumentazione di lavoro propria dell'Appaltatore e fornita agli addetti impiegati presso il Centro, quali a titolo esemplificativo i carburanti per l'uso dei mezzi, le punte dei trapani, le batterie e pile di alimentazione delle apparecchiature e dei mezzi elettrici ecc.) saranno a carico dell'Appaltatore, ad eccezione di:

- antigelo per gruppi elettrogeni;
- lubrificanti necessari per garantire la funzionalità del parco impianti CAAT;
- gasolio o altri carburanti espressamente dedicati al funzionamento di gruppi elettrogeni e degli impianti del Centro.

Tutti i materiali di ricambio utili ad assicurare il buono stato manutentivo e la funzionalità del parco impianti CAAT, anche a seguito di danneggiamenti, rotture e guasti, e la cui necessità risulta connaturata alla vita utile ed all'usura dei vari elementi e/o componenti, saranno forniti dall'Appaltatore; eventuali ritardi dovranno essere adeguatamente motivati.

Sarà da fornire a carico dell'Appaltatore, tutto quanto occorre per eseguire gli interventi di manutenzione ordinaria e a titolo esemplificativo e non esaustivo saranno da fornirsi a cura e spese dell'Appaltatore durante il presente appalto (3 anni):

per impianti elettrici:

- le lampade ed accenditori o trasformatori di qualsiasi tipo (NON LED) per un massimo di 400 lampade;
- le prese ed interruttori civili di vario tipo (100 pezzi);
- gli interruttori orari e crepuscolari;
- le prese interbloccate "CEE" per installazione fissa;
- le torrette elettriche multipresa attrezzate, per un massimo di 60 torrette;
- tutta la minuteria necessaria (a titolo di esempio: conduttori fino a 6 mm, corrugati, tubazioni, canaline, fusibili, capicorda, puntalini, scatole di derivazione, pressacavi, ecc.)

per impianti termoidraulici:

- tubazioni in ferro fino a 2" (200 m);
- tubazioni multistrato fino a 2" (200 m);
- contatori acqua da ½" ¾" 1";
- bulloneria (fino a 2");
- raccorderia idraulica (fino a 2");
- valvole e detentori – fino a 2";
- rubinetteria e miscelatori;
- Tubazione plastica per scarichi;
- filtri per condizionatori e UTA;
- tutti gli elementi per radiatori;
- Cassette WC di vario tipo (50 pezzi)

Altre forniture:

- carta vetro;
- viteria e bulloneria;
- tasselli;
- bombolette gas;
- kit stagno;
- lubrificanti;
- solventi;

- acidi;
- spray anti vespa;
- esche per topi;
- dischi flessibili;
- materiale di minima interventi edili (cemento, malta, stucco ecc.);
- Nastro bianco/rosso, paletti e catenelle per delimitazione delle aree;
- Scotch (di carta e di plastica), nastro biadesivo.

Qualsiasi materiale utilizzato dall'Appaltatore dovrà preventivamente essere approvato dalla Committenza, cui dovranno essere consegnate le relative Schede Tecniche, Schede di Sicurezza, Dichiarazione di Prestazione (DoP), Certificati di Prova e qualsiasi ulteriore documentazione di qualificazione prevista dalla normativa

Il materiale suindicato dovrà essere tenuto a magazzino dall'Appaltatore (presso locale interno al Centro, messo a disposizione dalla Committenza), **nelle quantità minime in grado di garantire l'immediato intervento. Il Registro di Carico/Scarico dovrà essere a disposizione del Committente, per consultazione per mezzo del sistema informatico dedicato alla manutenzione.**

Resta inteso che anche il materiale non ricompreso nel suddetto elenco, ma riconducibile alla manutenzione, dovrà essere reperito o reso disponibile dall'Appaltatore in un range temporale ricompreso nelle 72 ore dalla richiesta inoltrata dalla Committenza.

Il materiale acquistato da CAAT sarà conservato in area dedicata del magazzino messo a disposizione oppure in magazzino dedicato al materiale CAAT.

È demandata all'Appaltatore la definizione di apposito Registro e Procedura di gestione integrata dei magazzini dei materiali dell'offerente e del CAAT, che deve:

- dare conto e controllare le richieste e l'emissione delle autorizzazioni ai prelievi (dal magazzino del Committente);
- dare conto e controllare il carico e lo scarico di tutti i materiali;
- dare conto e controllare la destinazione del materiale prelevato;
- chiarire le modalità di avviso della diminuzione delle scorte presenti e la conseguente necessità di reintegro;
- chiarire la metodologia di etichettatura dei materiali appartenenti ai due diversi magazzini;
- chiarire quant'altro il concorrente ritenga utile alla corretta gestione e inventariazione delle scorte;

Art.10. DURATA DELL'APPALTO

Il presente contratto ha la durata di **36 mesi (3 anni)**, con esclusione di ogni tacito rinnovo.

Art.11. CORRISPETTIVO CONTRATTUALE

Il corrispettivo dovuto all'Appaltatore, per le varie prestazioni richieste, sarà dato dai seguenti elementi, definiti contrattualmente sulla base dell'offerta presentata dall'Aggiudicatario in sede di gara:

- CORRISPETTIVO A CORPO / CANONE
- CORRISPETTIVO A MISURA / EXTRA CANONE

suddivisi come da tabella di cui all'Art. 2 del presente CTP.

11.1 CORRISPETTIVO A CORPO / CANONE

CANONE = corrispettivo omnicomprendivo a corpo, unico ed invariabile per tutta la durata del servizio (3 anni), **determinato dall'applicazione del ribasso offerto dall'Appaltatore in sede di gara all'importo posto a base d'asta di € 1.043.160,00** (di cui € 1.020.600,00 per servizi e lavori, soggetti a ribasso, ed € 22.560,00 per costi della sicurezza non soggetti a ribasso)

Tale canone si intende riferito alle prestazioni di cui ai precedenti punti 6.1 (e sottoparagrafi) e 7.1, da eseguirsi come indicato anche ai paragrafi 8 e 9.

11.2 CORRISPETTIVO A MISURA / EXTRA-CANONE

EXTRA CANONE = corrispettivo da riconoscersi a misura, sino all'ammontare massimo complessivo di € 150.000,00 oltre accessori di legge (dato dalla somma degli importi riconosciuti per i vari affidamenti).

Gli importi di ciascun singolo affidamento andranno esplicitati in ogni ordine specifico, nel quale CAAT individuerà anche gli oneri della sicurezza e i costi della manodopera non soggetti a ribasso.

Il CAAT non si obbliga in alcun modo ad affidare l'intero importo disponibile nell'arco temporale fissato da contratto.

Il corrispettivo per gli affidamenti di servizi e lavori EXTRA CANONE sarà pagato sulla base degli interventi e/o materiali forniti effettivamente chiesti dal CAAT ed eseguiti dall'Appaltatore sino alla soglia di valore complessiva massima.

Il corrispettivo per le forniture e le opere extra contratto sarà valutato congiuntamente tra le parti a seguito di un preventivo dettagliato e motivato fornito dall'appaltatore. Il preventivo dovrà essere presentato entro 3 giorni dalla richiesta dello stesso; in caso di impossibilità a presentare il preventivo con tali tempistiche sarà necessario comunicare tale difformità tempestivamente definendo concordando un nuovo termine.

In ogni caso si specifica che il ribasso offerto per la manutenzione ordinaria remunerata a corpo dovrà essere applicato e garantito anche per i singoli affidamenti di manutenzione straordinaria per le quali si richiederanno offerte autonome entro il massimo importo complessivo di € 150.000,00.

Gli oneri per la sicurezza relativi all'attività svolta extra contratto dovranno in ogni caso essere quantificati per gli interventi effettivamente eseguiti e saranno valutati nell'apposito documento stilato a cura del Servizio di Prevenzione e Protezione del CAAT.

In ogni caso, il CAAT si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di affidare gli interventi di natura straordinaria impiantistica a terzi operatori economici, che selezionerà tramite autonome procedure di affidamento nel rispetto del Regolamento per gli acquisti del CAAT.

Art.12. PAGAMENTI

Il **corrispettivo a canone (a corpo)** sarà corrisposto all'Appaltatore in rate mensili pari a 1/36 dell'importo offerto in sede di gara.

L'Ufficio Tecnico CAAT emetterà apposito documento di autorizzazione alla fatturazione, con dettaglio dell'importo del servizio e dei relativi costi della sicurezza, ripartiti in percentuale.

Il pagamento avverrà a 60 gg data fattura fine mese.

I **corrispettivi per lavori e forniture extra-canone (a misura)** saranno riconosciuti o in soluzione unica al termine dell'intervento e previa verifica di conformità o positivo collaudo dello stesso.

Il pagamento avverrà a 60 gg data fattura fine mese.

Art.13. DOCUMENTAZIONE CONTRATTUALE

Per quanto attinente e non in contrasto con il Contratto di appalto, fa parte integrante del contratto stesso, nonché del presente CTP, la documentazione tecnica di progetto esecutivo e/o as-built degli immobili e impianti, consultabile c/o l'Ufficio tecnico CAAT.

13.1 ALLEGATI AL CAPITOLATO TECNICO PRESTAZIONALE

Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente CTP, e in quanto tali risultano documenti normativi specifici dell'Appalto, i seguenti **Allegati**:

Id. All.	Oggetto
A1	Allegato tecnico – Specifiche Tecniche
A2a	Stato di Consistenza del Parco Impianti C.A.A.T.
A2b	Schede Tecniche per la Programmazione della Manutenzione Ordinaria Preventiva
B1	Planimetria generale del Centro
B2	Individuazione delle parti comuni interne agli edifici di diretta gestione CAAT e dei locali tecnologici
B3	Individuazione punti di controllo periodico sulle reti fognarie del CAAT
B4	Individuazione dei locali ed ambienti messi a disposizione dell'Appaltatore