

CAPITOLATO TECNICO E RELATIVO ALLEGATO

**LAVORI DI MANUTENZIONE GLOBALE EDILE E TECNOLOGICA, COMPRESA LA
CONDUZIONE DEI GRUPPI DI CONDIZIONAMENTO, LE CENTRALI TERMICHE E
L'ASSUNZIONE DEL RUOLO DI TERZO RESPONSABILE, PER UN PERIODO DI DUE
ANNI A DECORRERE DAL VERBALE DI CONSEGNA DEI LAVORI, DA ESEGUIRSI
PRESSO GLI IMMOBILI DEL CONI NELLA REGIONE LIGURIA**

R.A. 025/17/PN – C.I.G. 6978065168

1. OBIETTIVI E DEFINIZIONI

1.1. Obiettivi del Committente

Il Committente con tale Appalto si propone di perseguire i seguenti obiettivi fondamentali:

- a) la gestione di determinate prestazioni mediante il rapporto contrattuale con un unico soggetto in grado di portare a sintesi unitaria le molteplici esigenze del Committente, finalizzate all'efficiente funzionalità e alla gestione in Qualità e in Sicurezza, di tutti gli edifici della Regione Lombardia per i diversi usi ed eventi per cui gli stessi vengono utilizzati;
- b) una manutenzione tempestiva e razionale, degli immobili e degli impianti ad essi annessi, in grado, non solo di mantenere i livelli minimi di efficienza, ma di adeguare e aggiornare lo stato degli stessi a esigenze diverse e mutevoli e quindi con una impostazione "globale" del processo manutentivo: dalla prevenzione alla eliminazione del guasto, dalla mancata rispondenza al rispetto della normativa vigente;
- c) finalizzate all'efficiente funzionalità e alla gestione in Qualità e in Sicurezza, di tutti gli edifici della Regione per i diversi usi ed eventi per cui gli stessi vengono utilizzati;
- d) l'ottimizzazione dell'attività manutentiva, attraverso la redazione di un Piano di Manutenzione continuamente verificato e aggiornato annualmente, che permetta un miglioramento continuo della qualità di gestione, delle prestazioni energetiche, nonché una riduzione delle inefficienze e dei costi da esse determinate;
- e) l'individuazione del TERZO RESPONSABILE nell'attività di verifica della piena funzionalità degli impianti termici degli immobili, in occasione del normale svolgimento del lavoro d'ufficio, e di ogni altro evento che coinvolgano gli stessi immobili;
- f) l'individuazione di un soggetto tecnico che, a fronte dell'attività di conduzione e manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria relativamente alle opere edili ed impiantistiche, renda disponibile al Committente le competenze tecniche e le informazioni inerenti le caratteristiche tecniche degli edifici e degli impianti tecnologici, nella gestione degli interventi che si dovessero ritenere necessari per migliorare la sicurezza, l'efficienza e la gestione degli immobili.

È inoltre richiesto all'Appaltatore il raggiungimento di obiettivi specifici che verranno specificati in appropriate procedure, quali ad esempio:

- la pianificazione e l'organizzazione ottimale delle prestazioni in termini di qualità e di disponibilità;
- la pianificazione di un continuo miglioramento nella gestione e le relative modalità di verifica;
- l'individuazione ed esecuzione della migliore sequenza temporale degli interventi manutentivi;
- la riduzione delle cause di interruzioni del normale svolgimento degli interventi manutentivi, attraverso una programmazione attenta alle specializzazioni della manodopera disponibile, e alla preventiva verifica di disponibilità in magazzino di materiali e attrezzature;
- il conseguimento di un risparmio dei costi di gestione sia attraverso il contenimento dei consumi energetici, che attraverso la riduzione dei guasti e del tempo di totale o parziale inutilizzabilità degli impianti tecnologici e delle eventuali parti coinvolte degli edifici;
- la garanzia del rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione e uso degli Impianti Tecnologici presenti negli edifici.

È inoltre richiesto all'Appaltatore l'osservanza delle ulteriori prescrizioni tecniche di dettaglio definite nei documenti e nei programmi operativi, come approvati nel corso dell'Appalto. Gli allegati tecnici al presente Capitolato, ne costituiscono parte integrante.

1.2. Definizioni Generali

• **ADDETTO AL SERVIZIO DI PREVENZIONE E PROTEZIONE (ASPP)**

Persona in possesso delle capacità e dei requisiti professionali di cui all'art. 32 del D. Lgs. 81/08 e s.m.i., facente parte del servizio di cui alla lettera l) del suddetto decreto.

• **APPALTATORE**

Parte che assume l'obbligo di fornire "delle prestazioni". Esso può identificarsi anche con il capofila di una associazione temporanea di impresa. L'impresa, costituita nelle forme e con le modalità previste dalla legislazione vigente a livello nazionale e comunitario, alla quale si intende affidare l'Appalto e con cui il Committente firmerà il contratto.

• **AUDITOR DELL'ATTIVITA'**

La persona, o il gruppo di persone del Committente, o dallo stesso incaricate, che dovranno verificare, monitorare e vagliare l'attività dell'Appaltatore ed alle quali l'Appaltatore stesso dovrà fornire ogni informazione o documentazione richiesta e verificare il grado di raggiungimento degli obiettivi prefissati.

• **CAPO COMMESSA**

Responsabile di Commessa, che sarà il delegato dell'Appaltatore per la gestione della e Commessa ed avrà mansioni di interfaccia con il Committente attraverso il competente settore ed i responsabili delle singole strutture operative.

• **COMMITTENTE**

La CONI SERVIZI S.P.A. (da qui in avanti semplicemente: CONI), con sede in Largo Lauro de Bosis, 15 - 00135 Roma, attraverso i suoi rappresentanti appositamente designati, proprietario e utilizzatore degli edifici presso i quali verranno prestate le attività oggetto dell'Appalto.

• **CONDUZIONE IMPIANTI**

La conduzione degli Impianti Tecnologici degli immobili della Regione Lombardia, funzionali all'espletamento delle diverse funzioni per cui gli stessi vengono utilizzati, quali attività di ufficio ed eventi.

Nella Conduzione rientra anche l'individuazione e/o misurazione di uno o più parametri energetico ambientali ed energetici a seguito dell'analisi dei quali è possibile prevedere dei lavori finalizzati al miglioramento. Tale attività dovrà essere svolta dall'Appaltatore su indicazioni del Committente o del Supporto Tecnico.

• **CORRISPETTIVO A MISURA**

Corrispettivo per quelle prestazioni, servizi o lavori il cui costo è valutato in una unità di misura (m³, m², m, l, kg, etc.) con i prezzi unitari di riferimento delle attività previste nel Contratto a fronte di tutte le attività e forniture necessarie a garantire tali prestazioni, con le modalità prefissate e con riferimento ad elementi o parametri predefiniti.

• **CONTRATTO DI APPALTO**

Il Contratto che sarà stipulato fra il Committente e l'Appaltatore per l'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente CSDA.

- **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI**

Dichiarazione che l'Appaltatore dovrà rilasciare, nel rispetto della normativa vigente, per ogni modifica che andrà ad eseguire sugli impianti esistenti e/o sui nuovi impianti anche parziali.

- **DICHIARAZIONE EFFICIENZA IMPIANTI TECNOLOGICI**

Dichiarazione che l'appaltatore dovrà rilasciare, per quanto riguarda l'efficienza degli impianti tecnologici, nel rispetto della normativa vigente.

- **DIRETTORE DEI LAVORI DEL CONI**

Rappresentante del CONI, responsabile della corretta esecuzione degli interventi ordinari ed eventualmente straordinari eseguiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente e secondo le esigenze del Committente, nonché, responsabile dei rapporti con l'Appaltatore per ogni attività di manutenzione ordinaria e straordinaria, svolti nell'ambito degli immobili. In qualità di interfaccia e di rappresentante del CONI nei confronti dell'Appaltatore, sia in ambito tecnico, sia in ambito gestionale, oltre all'approvazione di tutte le attività manutentive ha il compito di monitorare e controllare la corretta e puntuale esecuzione delle attività svolte dall'Appaltatore.

- **DUVRI**

Documento Unico di Valutazione Rischi da Interferenze, ai sensi dell'art. 26, comma 3 del D.Lgs. 81/08 e s.m.i.

- **ENERGY MANAGER**

Rappresentante del CONI, responsabile per le valutazioni inerenti l'efficienza energetica degli impianti tecnologici.

- **ESIGENZE MANUTENTIVE**

Insieme di tutti gli interventi e/o lavori richiesti e/o previsti per un determinato impianto-fabbricato-attività necessari per assicurare i lavori di pronto intervento, manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria per tutte le categorie e sub categorie di lavoro previste dal contratto.

- **IMPIANTI TECNOLOGICI**

La totalità degli impianti comunque connessi alla funzionalità degli immobili della Regione Lombardia nel suo complesso (termici, idraulici, elettrici, speciali, etc.).

- **INTERVENTI STRAORDINARI**

Interventi finalizzati all'esecuzione di modifiche sostanziali agli edifici e Impianti Tecnologici esistenti ad essi connessi, modificandone in modo consistente la struttura, nonché interventi ad essi correlati o inerenti implementazioni delle funzionalità e/o delle aree servite che il Committente riterrà utile eseguire.

- **MANDANTE**

Per i concorrenti raggruppati o raggruppandi, il componente che assume il ruolo di mandante dell'Associazione Temporanea di Imprese.

- **MANDATARIO**

Per i concorrenti raggruppati o raggruppandi, il componente che assume il ruolo di mandatario dell'Associazione Temporanea di Imprese.

- **MANUTENZIONE ORDINARIA**

Per manutenzione si intendono, conformemente alla norma UNI (10147) "tutte le azioni tecniche ed amministrative, incluse le azioni di supervisione, volte a mantenere o a riportare un'entità in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta".

Si intendono quindi tutti gli interventi compresi in una gestione unitaria con lo scopo di assicurare la fruibilità, la sicurezza e la conservazione del valore patrimoniale degli immobili ed Impianti Tecnologici e componenti e accessori ad essi connessi.

- **MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Interventi non ricorrenti e d'elevato costo, in confronto al valore di rimpiazzo del bene ed ai costi annuali di manutenzione dello stesso, volta a prolungarne la vita utile e/o migliorarne l'efficienza, l'affidabilità, la produttività, la manutenibilità e l'ispezionabilità, che peraltro non modificano le caratteristiche originarie (dati di targa, dimensionamento, valori costruttivi, ecc..) e la struttura essenziale degli edifici ed Impianti tecnologici connessi e non comportano variazioni di destinazioni d'uso degli stessi.

- **OFFERTA**

Atto con cui l'Appaltatore ha proposto, in sede di gara, determinate condizioni economiche per l'effettuazione delle prestazioni oggetto dell'Appalto.

- **PIANO DI MANUTENZIONE**

Documento nel quale l'appaltatore descrive l'organizzazione che intende darsi e le modalità di controllo e pianificazione degli interventi manutentivi:

- **PREZZARI DI RIFERIMENTO**

I prezzi di riferimento mediante i quali verranno computate le opere.

- **PRONTO INTERVENTO**

Intervento finalizzato al ripristino delle condizioni di sicurezza e/o funzionalità di una parte dell'organismo edilizio, quindi di uno o più Impianti Tecnologici, caratterizzato da una pronta risposta dell'Appaltatore a fronte di una esigenza manifestata dal Committente od evidenziatasi per gli Impianti Tecnologici. Tale intervento sarà caratterizzato da tempi massimi entro cui essere espletato.

- **REFERENTE DELL'IMMOBILE DEL CONI**

Referente del CONI, incaricato a supporto della Direzione dei Lavori, dei rapporti con l'Appaltatore per ogni attività di manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria, svolti nell'ambito dell'immobile di sua competenza. In qualità di interfaccia del CONI nei confronti dell'Appaltatore, solo in ambito gestionale, oltre alla segnalazione di tutte le attività manutentive da svolgere, ha il compito di monitorare e controllare la corretta e puntuale esecuzione delle attività svolte dall'Appaltatore.

- **RESPONSABILE DELLE PRESTAZIONI**

Il rappresentante dell'Appaltatore che dirigerà, in stretto coordinamento con i rappresentanti designati del Committente, l'intero processo manutentivo, di cui si assumerà tutta la responsabilità tecnica, amministrativa ed operativa. Rappresenta l'interfaccia principale del Committente.

- **RIBASSO SUI PREZZIARI**

Si intende il ribasso unico espresso in percentuale sui prezziari di riferimento, relativi alle opere edili ed impiantistiche, offerto dall'Appaltatore ed accettato dal Committente con l'atto di aggiudicazione.

- **PRESTAZIONI DELL'APPALTO**

L'insieme di funzioni offerte dall'Appaltatore al Committente, sulla base delle prestazioni descritte nel presente CSA.

- **SERVIZIO DI PREVENZIONE E PROTEZIONE DAI RISCHI (SPP)**

Insieme delle persone, sistemi e mezzi esterni o interni all'azienda finalizzati all'attività di prevenzione e protezione dai rischi professionali per i lavoratori.

- **SERVIZIO INTEGRATO GESTIONE SICUREZZA**

Sistema organizzato del Committente o tramite personale incaricato relativo alle attività finalizzate alla costante verifica del rispetto delle prescrizioni e condizioni di sicurezza degli edifici e degli Impianti Tecnologici, integrato con le valutazioni inerenti il mantenimento e miglioramento dell'efficienza energetica e la riduzione dell'impatto ambientale, nonché coordinato con il Sistema Informatico per la Sicurezza degli Impianti Tecnologici.

- **SISTEMA INFORMATICO PER LA SICUREZZA DEGLI IMPIANTI TECNOLOGICI**

È la base dati che raccoglie gli schemi e le planimetrie degli interventi eseguiti sugli edifici della Regione Lombardia e sugli impianti tecnologici ad essi connessi. Lo stesso sarà implementato come sistema informatico che prevede, tramite un portale web, l'inserimento da parte dell'Appaltatore dei dati inerenti le attività di manutenzione, e che permette al Committente (o all'Auditor o Supporto Tecnico del CONI) di monitorare nel tempo, attraverso lo stesso portale, l'attività di manutenzione e di interrogare lo stato degli impianti o dei componenti.

- **SUPPORTO TECNICO DEL CONI**

Persona o gruppo di persone incaricate del Committente o da esso incaricato per l'attività di aggiornamento costante della documentazione tecnica inerente gli edifici e gli Impianti Tecnologici ad essi annessi

1.3. Quadro normativo di riferimento

Poiché le attività del presente appalto si intersecano con l'esigenza di interventi e di lavori di manutenzione anche straordinaria finalizzati ad adeguamenti edili ed impiantistici alle norme vigenti, alle migliori norme di sicurezza, ad un uso efficiente e più razionale dell'energia, l'Appalto è inquadrabile, giuridicamente, come un contratto misto di servizi e lavori ai sensi di quanto previsto dall'art.28 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i..

Per quanto sopra, si precisa inoltre che i lavori oggetto dell'appalto dovranno essere eseguiti con l'osservanza delle norme legislative e regolamentari vigenti, e con particolare riferimento, che si intendono qui integralmente richiamate e indicate a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Decreto legislativo 18/04/2006, n. 50 e s.m.i. (**Codice dei contratti pubblici** relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2014/23/CE, 2014/24/CE e 2004/25/CE), di seguito denominato "Codice";
- Decreto del Presidente della Repubblica 05/10/2010, n.207 e s.m.i. (**Regolamento di esecuzione ed attuazione del decreto legislativo 12/04/2006, n. 163**) per i soli articoli non

abrogati dal Codice e fino alla data di entrata in vigore dei relativi decreti attuativi ai sensi dell'art. 216 dello stesso Codice.

- il DM19 aprile 2000, n.145 e s.m.i. – di seguito denominato “Capitolato Generale” - per quanto non diversamente convenuto nel contratto e sempre compatibilmente con le disposizioni del citato Regolamento;
- il D.lgs. 9 aprile 2008, n.81 e s.m.i. in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro;
- D.M. 22 gennaio 2008, n. 37- Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici;
- Legge n. 136/2010 e s.m.i. (“Piano straordinario contro le mafie e delega al Governo in materia di normativa antimafia”), tra cui in particolare le norme relative alla “Tracciabilità dei flussi finanziari” in ordine alle modalità di pagamento e relativi OGGETTO E AMMONTARE DELL'APPALTO – DESCRIZIONE, FORMA E PRINCIPALI DIMENSIONI DELLE OPERE
- Legge 9 agosto 2013, n. 98 (Conversione, con modificazioni, del decreto-legge 21 giugno 2013, n. 69, Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia) “DECRETO DEL FARE” tra cui in particolare le norme di cui all'art. 32, “Semplificazione di adempimenti formali in materia di lavoro”;
- DPR n. 74/2013 Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192. (13G00114) (GU Serie Generale n.149 del 27-6-2013)
- D.lgs.192/2005 e s.m.i. Regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la preparazione dell'acqua calda per usi igienici sanitari, a norma dell'articolo 4, comma 1, lettere a) e c), del decreto legislativo 19 agosto 2005, n.192. (13G00114) (GU Serie Generale n.149 del 27-6-2013)
- D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412 Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art. 4, comma 4, della L. 9 gennaio 1991, n.10
- Legge 10/91 Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia
- Norme di buona tecnica (UNI, UNI-EN, UNI-EN-ISO, CEI), o in loro assenza secondo le istruzioni dei fabbricanti o degli installatori;

2. CONSISTENZA DEI SITI/IMMOBILI/AREE DI INTERVENTO

L'Impresa, con la sottoscrizione del contratto, si rende pienamente consapevole che i siti/immobili oggetto degli interventi di manutenzione oggetto del presente appalto, sono dislocati in più punti del territorio Regionale.

Resta quindi responsabilità dell'impresa, **con l'espressione del ribasso di gara**, tenere conto e valutare tale specifica situazione.

In ogni caso, a supporto dell'attività di valutazione dell'impresa, si riportano di seguito le consistenze dei siti di intervento in termini di superficie coperta (mq) e di percentuale sul totale della superficie complessiva coperta degli immobili attualmente nella disponibilità (Proprietà/Locazione) di Coni Servizi SpA nella Regione oggetto dell'Appalto. Nella tabella, la superficie scoperta, si riferisce a parcheggi, aree verdi e superfici stradali:

REGIONE	PROVINCIA	INDIRIZZO	PROPRIETA'	SUP. LORDA COPERTA (UFFICI) TOTALE	% SUP. Lorda Coperta su totale sup. lorda coperta	SUP. ESTERNA VERDE – PARCH. BALCONI
LIGURIA	GENOVA	Via Ippolito d'Aste, 3 int.4	Coni	197,00	7,51	
	GENOVA	Via Ippolito d'Aste, 3 int.5	Coni	190,00	7,25	80,00
	GENOVA	Via Ippolito d'Aste, 3 int.6	Vittorio Fioroni	220,00	8,39	
	GENOVA	Via Padre Santo, 1	Coni	1.240,00	47,29	60,00
	IMPERIA	Via Generale Manuel Belgrano, 6	Ferrero Attilio Costruzioni	265,00	10,11	
	LA SPEZIA	Viale Italia, 547	Investimenti 2000 srl	260,00	9,92	
	SAVONA	Via Paleocapa, 4/6 e 7	ASP Opere Sociali	250,00	9,53	50,00
	TOTALE				2.622,00	100,00

L'esatta consistenza dell'area di intervento e degli impianti tecnologici oggetto del presente Appalto dovranno essere oggetto di verifica da parte dell'Appaltatore, tramite apposito sopralluogo, prima della presa in consegna delle aree, delle strutture e degli impianti.

La Coni Servizi, durante il periodo di espletamento del contratto, si riserva la possibilità di modificare i siti oggetto di manutenzione per sopraggiunte esigenze dovute a cambi di sede (ad esempio per finita locazione). L'impresa, in questi casi, non potrà avanzare alcuna pretesa o chiedere maggiori compensi se detti cambi avvengono con edifici o siti di analoga cubatura e/o superficie.

Inoltre Le imprese partecipanti alla gara potranno prendere visione delle planimetrie dei siti interessati dagli interventi presso: **Ufficio Tecnico della Coni Servizi, Facility Management - Direzione Patrimonio e Ingegneria, Stadio Olimpico in Roma, Curva Sud.**

3. INDIVIDUAZIONE DELLE ATTIVITA'

3.1. Aspetti generali e descrizione delle prestazioni

Le prestazioni richieste riguardano la conduzione, manutenzione ordinaria ed eventualmente straordinaria, nonché assistenza a richiesta durante le manifestazioni e/o eventi, degli edifici intesi come organismo edilizio in generale, comprendente in via indicativa e non esaustiva di:

- interventi di manutenzione edile;
- monitoraggio in occasione di importanti manifestazioni e/o eventi, con rilascio di attestazione specifica;
- assistenza per l'esercizio degli impianti elettrici, idraulici, termomeccanici, fonici, telefonici, rete dati, video;
- interventi di riqualificazione tecnologica e di ottimizzazione energetica degli impianti;
- interventi di ripristino e adeguamento normativo degli impianti;

- consulenza tecnico energetica;
- conduzione della Centrale termo-frigorifera
- assunzione del ruolo di Terzo Responsabile ai sensi del DPR 74/2013 per tutti gli impianti termici
- assistenza a richiesta per manifestazioni, riunioni, e/o eventi;

Per componenti dell'organismo edilizio si intendono:

A. Componenti strutturali e di finitura

A.1 Murature, pavimenti e rivestimenti, impermeabilizzazioni, pitture e infissi

B. Componenti impiantistiche

B.1 Impianti termotecnici, centrali e sotto centrali termotecniche (di riscaldamento, di condizionamento etc.),

B.2 Impianti idrici (compresi quelli riguardanti gli impianti idrici, adduzione e scarichi, antincendio, centrale idrica, vasche di accumulo, etc.)

B.3 Impianti elettrici, (cabina di trasformazione, gruppi elettrogeni, UPS, quadri elettrici, illuminazione, etc.),

B.4 Impianti speciali (impianti di rilevazione incendi, impianti audio, video, impianti di allarme, etc.)

B.5 Tutti gli impianti e manufatti ad essi pertinenti dal punto di consegna degli Enti Erogatori di energia,

L'appaltatore dovrà avere particolare riguardo per gli interventi finalizzati al contenimento dei consumi energetici, e con garanzia di intervento 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno;

Nelle prestazioni rientrano anche le valutazioni di efficienza energetica, nonché l'individuazione e/o misurazione di uno o più parametri di consumo energetico a seguito dell'analisi dei quali è possibile prevedere dei lavori finalizzati al miglioramento dei parametri di consumo stessi. Tale attività dovrà essere svolta dall'Appaltatore in modalità preventivate e concordate con il Committente, l'Energy Manager del CONI ed il Supporto Tecnico.

In relazione a quanto indicato al Capitolo 1 – e come meglio sarà definito in appropriate procedure - i principali obiettivi di miglioramento delle prestazioni consisteranno in particolare nel realizzare:

- il miglioramento dell'efficienza degli impianti;
- l'ottimizzazione del processo di erogazione delle prestazioni;
- la riduzione dei costi delle forniture;
- la razionalizzazione dei costi di esercizio per liberare risorse economiche che potrebbero essere destinate ad interventi di miglioria, in conformità a quanto previsto volta per volta nella revisione annuale del Piano di Manutenzione dell'anno precedente.

Sono parte integrante dell'appalto tutte le attività di organizzazione e coordinamento delle varie fasi esecutive, delle modalità di fornitura e della disposizione delle attrezzature che dovranno essere eseguite nella piena conformità con tutta la normativa vigente in materia di lavori pubblici inclusa quella relativa alla prevenzione degli infortuni e di tutela della salute dei lavoratori di cui al D.lgs. 81/08 e s.m.i.

Nell'esecuzione delle prestazioni, l'Appaltatore dovrà osservare scrupolosamente le buone regole dell'arte ed impiegare materiale di ottime qualità ed appropriato agli impieghi.

La presenza sui luoghi del personale di direzione e sorveglianza del Committente – presenza che potrà essere anche saltuaria – non esonera minimamente l'Appaltatore dalla responsabilità circa la perfetta esecuzione delle prestazioni ancorché i difetti che venissero poi riscontrati fossero stati riconoscibili durante l'esecuzione ed ancora nel caso in cui tale esecuzione fosse stata approvata. Si stabilisce infatti che l'onere dell'Appaltatore è quello della perfetta esecuzione in relazione alle esigenze e nessuna circostanza potrà mai essere opposta ad esonero o ad attenuazione di tale responsabilità.

Il Committente si riserva quindi la più ampia facoltà di indagine e, ove occorra, di provvedere a sanzioni, in qualsiasi momento, anche posteriore alla esecuzione delle prestazioni.

L'esecuzione dei servizi e degli eventuali **interventi urgenti, quali gli interventi di pronto intervento, potrà essere ordinata in qualunque momento e tali servizi dovranno essere eseguiti in qualsiasi giorno feriale e festivo dell'anno.**

In casi particolari e di notevole importanza, per non arrecare grave intralcio alle attività del Committente **potrà essere richiesto di eseguire i lavori anche di notte o nei giorni festivi, senza che l'Appaltatore possa accampare compensi suppletivi oltre a quelli espressamente previsti.**

L'Appaltatore dovrà possedere e mantenere attivi e funzionanti un telefono, un telefax, una segreteria telefonica, un indirizzo di posta elettronica e quanto previsto, per i collegamenti con il Committente, nonché fornire una reperibilità 24 ore su 24, 365 giorni l'anno, di un responsabile dell'Appaltatore stesso per la gestione degli interventi urgenti.

La conduzione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché l'assistenza durante le manifestazioni ed eventi, dovranno essere oggetto di report che evidenzino le attività svolte, il personale impiegato e il rispetto e raggiungimento degli obiettivi prefissati, nonché le osservazioni sul miglioramento possibile dell'efficienza degli Impianti Tecnologici.

Le attività del presente Appalto dovranno essere eseguite attraverso un servizio globale ed integrato.

A tal fine, l'Appaltatore si impegna a dotarsi di un Sistema Gestionale che dovrà contenere e gestire tutte le informazioni relative agli interventi su chiamata, i preventivi e i consuntivi per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, i dati relativi ai livelli di delle prestazioni, i dati relativi agli edifici ed Impianti Tecnologici e agli apparati componenti gli stessi, nonché tutte le informazioni di ritorno necessarie alla valutazione dei risultati.

I risultati attesi dal Sistema gestionale a supporto di tutte le attività oggetto del presente Capitolato sono:

- assicurare un'efficiente e trasparente gestione del Contratto;
- assicurare l'individuazione tempestiva di situazioni prestazionali fuori standard;
- permettere al Committente di effettuare in modo rapido ogni controllo tecnico e contabile delle attività svolte;
- assicurare un costante aggiornamento dei dati tecnico amministrativi;
- permettere di monitorare i programmi di manutenzione e gli interventi di riqualificazione;
- permettere un'analisi storica dell'andamento degli indici prestazionali;
- rappresentare la base di analisi per valutare le esigenze di riqualificazione e di adeguamento degli immobili/impianti;
- costituire un riferimento costante per le valutazioni della revisione annuale di miglioramento del Piano di manutenzione.

3.2. Manutenzione ordinaria

Per manutenzione ordinaria si intende, conformemente alla norma uni (10147) "tutte le azioni tecniche ed amministrative, incluse quelle di supervisione, volte a mantenere o a riportare un'entità in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta".

Nella Manutenzione Ordinaria, rientra anche l'individuazione e/o misurazione di uno o più parametri di consumo energetico a seguito dell'analisi dei quali è possibile prevedere dei lavori finalizzati al miglioramento dei parametri di consumo stessi. Tale attività dovrà essere svolta dall'Appaltatore su indicazioni del Supporto Tecnico del CONI.

Sono individuate tre tipologie di manutenzione ordinaria:

MANUTENZIONE RIPARATIVA O A GUASTO A RICHIESTA

Il concetto di manutenzione riparativa è applicabile a tutta quella famiglia di Servizi manutentivi periodici e aperiodici che hanno come finalità il ripristino dello stato degli immobili e relativi Impianti Tecnologici annessi, in condizioni di funzionalità e sicurezza utilizzando materiali analoghi a quelli esistenti al momento della presa in consegna da parte dell'Appaltatore. Quindi le manutenzioni riparative sono destinate al ripristino delle diverse anomalie ed alla conservazione degli immobili e degli Impianti Tecnologici annessi, in perfette condizioni di funzionalità e sicurezza.

Le azioni tendenti a riportare l'impianto tecnologico, o parte di esso, a seguito della rilevazione di un'avaria, nello stato in cui possa eseguire la funzione richiesta, dette anche manutenzione riparativa o "a guasto" o manutenzione correttiva, richiedono in genere la sostituzione di componenti e/o parti di essi.

MANUTENZIONE PREVENTIVA O PROGRAMMATA A RICHIESTA

Si intendono tutte le attività manutentive eseguite, con strategie predittive o preventive, a intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti e volte a ridurre la probabilità di guasto o la degradazione del funzionamento dei vari componenti dell'organismo edilizio e degli Impianti Tecnologici annessi. Rientra in questo anche l'osservazione sistematica dei vari elementi o parti degli immobili e degli Impianti stessi, allo scopo di promuovere provvedimenti generali tendenti a garantire la rispondenza dei sistemi ai reali fabbisogni.

Fermo restando le indicazioni minime evidenziate nei registri di controllo, le azioni tendenti a mantenere nel tempo le adeguate condizioni di funzionamento saranno organizzate con il criterio della manutenzione periodica programmata secondo cicli di utilizzo temporali che l'appaltatore dovrà specificare nel Piano di Manutenzione.

ASSISTENZA PER MANIFESTAZIONI E/O EVENTI A RICHIESTA

Si riferisce all'impegno contrattuale da parte dell'Appaltatore di fornire su richiesta del Committente, ed in occasione di manifestazioni e/o eventi in programma presso gli immobili, l'assistenza necessaria con la presenza per il tempo richiesto di una squadra composta da operai qualificati.

3.3. Manutenzione straordinaria

Per manutenzione straordinaria si intende "l'esecuzione di interventi non ricorrenti e d'elevato costo, in confronto al valore di rimpiazzo del bene ed ai costi annuali di manutenzione dello stesso, volta a prolungarne la vita utile e/o migliorarne l'efficienza, l'affidabilità, la produttività, la manutenibilità e l'ispezionabilità, che peraltro non modificano le caratteristiche originarie e non comportano variazioni di destinazioni d'uso degli stessi".

Le prestazioni eventualmente richieste all'Appaltatore consistono, altresì, nell'esecuzione di interventi straordinari, a corpo o a misura, consistenti in Interventi finalizzati all'esecuzione di

modifiche sostanziali agli edifici e Impianti Tecnologici esistenti, modificandone in modo consistente la struttura, nonché interventi ad essi correlati o inerenti implementazioni delle funzionalità e/o delle aree servite che il Committente riterrà utile eseguire.

Tali interventi, che potranno prevedere la modifica, anche consistente e sostanziale, di uno o più parti dell'edificio e/o impianti, e/o prevedere nuove installazioni impiantistiche, dovranno essere eseguiti a progetto e nel rispetto delle procedure fissate dal Committente.

Gli importi computati da progetto secondo i Tariffari di riferimento, saranno soggetti allo stesso ribasso del contratto.

La Coni Servizi S.p.A. a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di verificare preliminarmente e per il medesimo intervento, le condizioni di mercato offerte e/o richiedere eventualmente un miglioramento d'offerta rispetto allo sconto contrattuale e/o affidare ad altre imprese i medesimi lavori a progetto, se ritenuti economicamente più convenienti senza diritto a compenso alcuno per l'impresa.

A termine dell'esecuzione degli interventi di modifica e/o di nuova realizzazione di impianti tecnologici, l'Appaltatore dovrà produrre elaborati grafici riportanti gli interventi "così come eseguiti" (as built), rispettando i criteri di codifica degli elaborati grafici e degli elementi primari degli impianti tecnologici.

La Direzione Tecnica ha inoltre la facoltà insindacabile di sospendere, in qualsiasi momento, una parte od anche tutti i lavori ed i servizi in corso di esecuzione sia per esigenze tecniche che in conseguenza di particolari necessità del momento senza che l'Appaltatore possa avanzare per tale motivo eccezione alcuna o domanda per compensi di sorta.

L'Appaltatore dovrà adeguarsi a tutte le condizioni generali e particolari conseguenti al luogo di esecuzione dei lavori e dei servizi ed alle modalità con le quali verranno eseguiti gli stessi.

3.4. Descrizione delle prestazioni

Le attività oggetto del presente Appalto sono afferenti alle seguenti categorie e sub categorie, di seguito descritte:

- ⇒ Opere Edili
 - Scavi e rinterrati
 - Demolizioni, rimozioni e trasporti
 - Massetti
 - Opere Murarie
 - Impermeabilizzazioni
 - Intonaci
 - Controsoffitti
 - Pavimenti e rivestimenti
 - Opere in pietra
 - Opere da falegname
 - Opere in ferro e alluminio
 - Opere in vetro
 - Opere da pittore
- ⇒ Impianti elettrici e speciali
 - Elettrici
 - Fonici
 - Telefonici
 - Dati
 - Video
 - Assistenze murarie agli impianti

-
- ⇒ Impianti tecnologici
 - Impianto di riscaldamento
 - Impianti di condizionamento
 - Impianti idrico/sanitari
 - Assistenze murarie agli impianti

Tutte le categorie di lavoro sopra indicate dovranno essere eseguite nella completa osservanza delle prescrizioni del presente capitolato, della specifica normativa e delle leggi vigenti.

Si richiamano espressamente, in tal senso, gli articoli già riportati sull'osservanza delle leggi, le responsabilità e gli oneri dell'appaltatore che, insieme alle prescrizioni definite negli articoli seguenti, formano parte integrante e sostanziale del presente capitolato.

L'Appaltatore avrà pertanto l'onere di coordinare, attraverso uno specifico Piano di Manutenzione, e gestire, tramite uno specifico sistema di gestione della sicurezza (che integri le esigenze di gestione in qualità, sicurezza ed in un'ottica di efficienza energetica e rispetto ambientale), tutte le attività tecniche, gestionali, amministrative necessarie per la conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, degli Impianti tecnologici del complesso sportivo oggetto dell'Appalto.

Le prestazioni di cui sopra, sviluppate secondo quanto previsto dal Piano di manutenzione e dal presente Capitolato (allegati compresi) dovranno essere eseguite secondo procedure che saranno concordate con il Committente, ed implementate nel corso dell'Appalto, nonché secondo modalità e termini tali da non arrecare alcun pregiudizio alla utilizzazione dei locali del Committente in relazione al tipo ed entità degli interventi.

In particolare, al termine del primo anno di attività, l'Appaltatore dovrà produrre un revisione speciale del Piano di manutenzione che evidenzii le prestazioni ed i consumi degli Impianti Tecnologici, registrate e documentate durante l'anno negli appositi report, al fine di definire le prestazioni di riferimento per gli anni successivi dell'Appalto e definire gli obiettivi di miglioramento da perseguire.

Tale attività di verifica dovrà essere condotta dall'Appaltatore in modo preventivato e concordato con il Committente, l'Energy Manager, l'Auditor ed il Supporto tecnico.

Per l'espletamento delle prestazioni oggetto del presente Appalto, l'Appaltatore dovrà fare riferimento alle planimetrie e alla documentazione tecnica fornita dal Committente ed eventualmente allegata al presente Capitolato, nonché alla documentazione tecnica che il Committente riterrà opportuno fornire, ad integrazione di quanto già disponibile, nel corso dell'Appalto.

La documentazione di cui sopra è redatta seguendo criteri di codifica individuati e descritti nel Piano di manutenzione.

Ogni modifica che il Committente riterrà opportuno apportare, o richiesta dalla normativa vigente agli Impianti tecnologici, nell'ambito delle prestazioni fornite dall'Appaltatore, dovrà essere effettuata da parte dell'Appaltatore previa autorizzazione del Committente e riportata da parte dell'Appaltatore in idonei elaborati grafici che evidenzino gli interventi "così come costruiti" (as built). Tali elaborati dovranno rispettare le codifiche di cui sopra.

Inoltre, l'Appaltatore, nell'ambito delle prestazioni fornite per la conduzione e manutenzione degli Impianti tecnologici, dovrà effettuare l'apposizione di targhette identificative degli elementi primari degli Impianti Tecnologici allo stato attuale, nonché agli elementi primari degli Impianti che verranno modificati o realizzati nuovi; tale codifica di settorializzazione del complesso sportivo, dovrà infatti essere estesa, nel tempo, a tutti gli impianti tecnologici del

Committente.

Nello svolgimento della propria attività, l'Appaltatore sarà chiamato ad operare o ad interfacciarsi con altre ditte specialistiche che si trovassero a svolgere lavori diversi, secondo le proprie competenze, nell'ambito dello stesso complesso sportivo. In tal caso l'Appaltatore s'impegna fin d'ora a fornire la propria collaborazione e ad attuare il coordinamento della propria attività con quella svolta da dette ditte, nonché fornire idoneo affiancamento, senza che ciò comporti maggiori oneri per il Committente.

L'Appaltatore dovrà, altresì, affiancare il personale del CONI, o che il CONI indicherà, nel corso di sopralluoghi di verifica dello stato di conservazione e di corretto funzionamento degli Impianti Tecnologici.

Quanto appena detto è valido anche relativamente ai sopralluoghi che saranno necessari, allo scadere del presente Appalto e in fase di riaffidamento dell'incarico, per la verifica di consistenza degli Impianti da parte di tecnici di altre ditte in gara.

4. MODALITÀ DI ESPLETAMENTO DELLE PRESTAZIONI

4.1. Procedure ex art. 26 D.Lgs. 81/08

Al presente Capitolato Speciale d'Appalto è allegato il "Documento ex art. 26 D. Lgs. 81/08" (DUVRI) relativo alla gestione dei rischi da interferenze negli Edifici della Regione Lombardia.

Documentazione di gara

Tutte le imprese interessate a partecipare dovranno presentare la documentazione richiesta nella lettera di invito.

Verifica dell'idoneità tecnico professionale (fase di follow-up)

In seguito all'affidamento dell'appalto (fase di follow-up), il Servizio di Prevenzione e Protezione CONI Servizi convocherà via e-mail l'Affidatario ai fini dell'acquisizione della documentazione richiamata nel DUVRI allegato al presente Capitolato.

L'Affidatario, in sede di verifica, dovrà inoltre fornire i nominativi, con relativi recapiti, di uno o più Preposti per le lavorazioni oggetto del presente Capitolato Speciale d'Appalto.

Aggiornamento del "Documento ex art. 26 D. Lgs. 81/08" (DUVRI)

Il "Documento ex art. 26 D. Lgs.81/08" (DUVRI) potrà essere aggiornato a cura del Servizio di Prevenzione e Protezione Coni Servizi S.p.A. nei seguenti casi:

- aggiornamento a seguito del rilevamento di rischi da interferenze diversi e/o aggiuntivi con individuazione di nuove misure di prevenzione e protezione e dei relativi costi. Tale rilevamento può essere fatto dalle seguenti figure operative:

- Referente Facility Management CONI Servizi;
- Direttori dei lavori CONI Servizi;
- Servizio di Prevenzione e Protezione CONI Servizi;
- Ditta/lavoratore autonomo Affidataria/o
- aggiornamento del documento a seguito dell'aggiudicazione di un nuovo contratto d'appalto/opera/somministrazione relativo ad una nuova attività;
- aggiornamento del documento a seguito di valutazioni emerse in occasione delle riunioni di cooperazione e coordinamento;
- aggiornamento del documento a seguito di evoluzioni normative e/o di adozione di

istruzioni operative/procedure aziendali Coni Servizi per la sicurezza.

A seguito dell'aggiornamento del "Documento ex art. 26 D. Lgs. 81/08" (DUVRI) si procederà eventualmente ad una nuova sottoscrizione e condivisione dello stesso anche tramite convocazione di specifica riunione di cooperazione e coordinamento a cura del Servizio di Prevenzione e Protezione.

Controllo operativo

Per la verifica del rispetto delle misure di prevenzione e protezione adottate, il Servizio di Prevenzione e Protezione CONI Servizi, i Preposti Coni Servizi e i Direttori dei Lavori, per quanto di propria competenza, effettueranno anche su segnalazione di altre Funzioni interessate delle verifiche sulle modalità di esecuzione delle lavorazioni da parte dell'Affidatario (Ditta/Lavoratore autonomo).

Verifica del mantenimento dei requisiti di idoneità tecnico professionale

Periodicamente, almeno ogni sei mesi, il Servizio di Prevenzione e Protezione CONI Servizi effettua la verifica del mantenimento dei requisiti di idoneità tecnico professionale da parte dell'Affidatario con l'acquisizione della documentazione aggiornata.

4.2. Modalità' di esecuzione della manutenzione ordinaria

Le operazioni principali atte a garantire una buona manutenzione ordinaria sono la:

1. **Verifica** del buono stato di funzionamento e manutentivo di apparecchiature, macchinari, impianti, opere edili, idrauliche, di falegnameria, fabbro, lattoniere ecc. tutte componenti un immobile o complesso in genere.

Le operazioni suddette devono essere effettuate con le modalità e tempi indicati nelle norme tecniche e/o manuali d'uso delle apparecchiature e delle costruzioni civili ed impiantistiche siano esse indicate dai costruttori delle apparecchiature e macchinari che dalle norme di esercizio ed uso nonché dalle leggi e normative di sicurezza ed UNI e altre esistenti, future e, comunque, ritenute utili ed indispensabili.

2. **Pulizia** manuale o meccanica per la rimozione di sostanze depositate, fuoriuscite o prodotte dai componenti degli impianti termomeccanici ed opere in genere durante il loro uso e/o funzionamento. L'operazione di pulizia comprende anche il trasporto a rifiuto e lo smaltimento delle suddette sostanze, da effettuarsi nei modi conformi alle norme di legge vigenti in materia, ivi compreso il pagamento degli oneri di scarica e la certificazioni previste dai regolamenti e leggi in materia.
3. **Riparazione e/o Sostituzione**, quest'ultima effettuata nel caso non fosse possibile effettuare le riparazioni necessarie, non fosse possibile reperire i pezzi di ricambio o perché le apparecchiature non siano più conformi alle norme di sicurezza e leggi vigenti.

Le suddette sostituzioni oltre agli oneri di smaltimento sopra descritti, dovranno essere effettuate tramite smontaggio e rimontaggio di materiali di modesto valore economico con l'uso di attrezzi e strumenti di uso corrente.

Le operazioni indicate nei suddetti punti 1), 2), e 3), dovranno essere effettuate a richiesta mediante personale messo a disposizione dalla ditta appaltatrice secondo un programma mensile che il Committente comunicherà preliminarmente all'Appaltatore sia in relazione alle richieste avanzate dal Referente degli immobili e sia in relazione al Piano di Manutenzione elaborato dall'impresa appaltatrice e concordato nell'attuazione con la Direzione dei Lavori.-

Nel caso in cui le parti necessarie da sostituire per la riparazione di un componente non risultassero più in commercio, si procederà all'integrale sostituzione del componente stesso con altro avente le medesime caratteristiche, previa acquisizione di autorizzazione da parte della DL.

I controlli periodici effettuati sugli impianti termomeccanici dovranno essere annotati su appositi registri di verifica che dovranno riportare l'intestazione della ditta, il nominativo del tecnico operatore, la data e le eventuali annotazioni sullo stato delle apparecchiature nonché la firma del tecnico e quella del responsabile dell'immobile.

Mensilmente, l'Appaltatore dovrà fornire una specifica dichiarazione di efficienza che attesti, nel rispetto della normativa vigente, il perfetto funzionamento degli impianti tecnologici funzionali allo svolgimento delle attività tutte in essere presso gli immobili.

La dichiarazione di efficienza andrà integrata con un idoneo report che evidenzii l'attività di controllo effettuata e con le schede operative previste dai registri di controllo.

L'impresa è tenuta a segnalare al D.L. tutte le anomalie riguardanti le opere ed apparecchiature oggetto dell'appalto ed, in particolar modo, quelle che non sono più riparabili.

Per ragioni di opportunità e per consentire continuità d'efficienza si consiglia l'appaltatore a subentrare nel rapporto di lavoro degli operai dipendenti dell'impresa appaltatrice uscente già presenti presso l'impianto /immobile. Tale suggerimento è finalizzato a capitalizzare il know-how già acquisito dagli stessi negli anni passati.

La Coni Servizi S.p.A. a suo insindacabile giudizio, ha la facoltà di affidare ad altre imprese (anche parzialmente), lavori di manutenzione, di restauro, di ampliamento e di adattamento dell'immobile senza diritto a compenso alcuno per l'impresa.

La Coni Servizi S.p.A. si riserva, altresì, la facoltà di ordinare ad altre ditte ogni opera che, ad esclusivo giudizio della Società, richieda una competenza tecnica specializzata o sia oggetto di speciali brevetti.

4.3. Piano di Manutenzione

Il Piano di Manutenzione è il documento nel quale l'appaltatore, una volta acquisito l'appalto, dovrà descrivere:

- La struttura organizzativa che intende darsi;
- Le principali interfacce o referenti, la dislocazione in termini quantitativi e qualitativi delle risorse che verranno utilizzate, fermo restando i minimi richiesti;
- La struttura logistica prevista;
- I criteri e le metodologie di controllo e verifica di tutte le attività attinenti le prestazioni comprese nel presente capitolato;
- Le politiche e gli interventi di manutenzione che intende applicare;
- La pianificazione degli interventi;
- Le modalità di revisione e miglioramento annuale del piano stesso.

4.4. Modalità di esecuzione degli interventi e ordinativi

Tutti gli interventi saranno commissionati all'impresa esecutrice dei lavori con apposito ordinativo formulato dal Direttore dei Lavori, previa consultazione con il Responsabile dell'immobile e vistato per l'approvazione da parte del RUP, mediante modello adottato dall'Ente appaltante. Tali ordinativi potranno essere differiti dal Referente dell'immobile per intervenute esigenze derivanti dall'attività dell'immobile stesso.

In tal caso il Referente dell'immobile o un suo delegato, dovrà formalizzarne apposita richiesta preventiva alla Direzione Lavori, in forma scritta, trasmettendone contestualmente copia all'impresa per consentire l'organizzazione del personale all'uopo incaricato. Sarà cura del Direttore dei Lavori autorizzare le modalità di attuazione della prestazione richiesta sentito il Referente dell'immobile.

Il Referente dell'immobile, coordinatore delle attività che ivi si svolgono, o un suo delegato, potranno tuttavia richiedere opere di pronto intervento o manutenzione ordinaria in forma scritta, trasmettendo contestualmente la stessa richiesta alla Direzione Lavori, secondo quanto operativamente stabilito dal RUP per l'appalto assegnato.

A tale scopo l'impresa, dovrà immediatamente mettere a disposizione del Referente dell'immobile secondo i livelli di prestazione di cui al **successivo art. 4.5.**, una persona che possa monitorare ed eseguire i suddetti interventi ritenuti necessari dallo stesso.

Tali interventi dovranno comunque essere immediatamente segnalati, dal Referente dell'immobile, sia all'impresa che al Direttore dei Lavori, via fax o e-mail, per consentirne la presa d'atto e l'apposita formalizzazione nella contabilità globale delle opere.

In casi di particolari esigenze, per non arrecare intralcio alle attività lavorative, potrà essere richiesto di eseguire i lavori anche di notte o nei giorni festivi, esigendo più turni lavorativi.

Inoltre, l'Appaltatore dovrà rendere disponibile personale specializzato che permetta l'assistenza a richiesta di determinati locali tecnici e specifici impianti tecnologici, al fine di garantire il corretto funzionamento degli impianti stessi e il pronto intervento per il ripristino, nel più breve tempo possibile, delle funzionalità di un impianto che dovesse manifestare un guasto.

In occasione di manifestazioni e/o eventi in programma di svolgimento negli edifici oggetto dell'appalto, che potranno ricadere in orari e giornate di ogni genere (feriali, festivi ed anche notturni), a secondo delle varie necessità, l'Appaltatore dovrà rendere disponibile personale specializzato su richiesta del Committente per l'assistenza prima, durante e dopo, le manifestazioni e/o eventi; detta necessità sarà opportunamente evidenziata dal Committente all'Appaltatore, secondo un programma mensile che, tuttavia, potrà subire delle modifiche, preventivamente comunicate, per esigenze dipendenti o indipendenti dal Committente.

Al termine di ogni manifestazione e/o evento, svolta presso gli edifici oggetto dell'appalto, la ditta appaltatrice dovrà provvedere al sopralluogo per la verifica dello stato dei luoghi (locali, uffici, bagni, etc.) verificando gli eventuali danni arrecati alle strutture dell'edificio concesse all'organizzazione dell'evento. Dovrà inoltre redigere e consegnare al Committente, idoneo verbale, completo di documentazione fotografica e relativa contabilizzazione economica degli interventi di ripristino da eseguire.

Ai fini di un più corretto e tempestivo intervento in caso di necessità, resta infine inteso che nel caso di aggiudicazione a Raggruppamento Temporaneo d'Impresa, il Referente dell'immobile, la Direzione Lavori ed il RUP si raccorderanno per ogni necessità inerente lo svolgimento dell'appalto (ordinativi, segnalazioni, contabilità delle opere, programmazione dei lavori, ecc.) esclusivamente con un delegato con procura specifica dell' RTI stesso.

Inoltre l'impresa appaltatrice dovrà consegnare quotidianamente i rapportini giornalieri dei lavori eseguiti al Referente dell'immobile, che ne curerà la consegna alla Direzione lavori.

4.5. Livelli delle prestazioni

L'impresa dovrà garantire i livelli delle prestazioni per ciò che attiene alla tempistica necessaria per l'esecuzione dei singoli interventi.

A) Definizioni

GUASTI URGENTI = Si definiscono **urgenti** gli interventi che si rendessero necessari in relazione a guasti tali da provocare:

- La impossibilità a proseguire la normale attività del centro in termini di servizi forniti agli utenti finali o lo svolgimento di manifestazioni sportive;
- La impossibilità di garantire le condizioni di sicurezza dei lavoratori e degli utenti del centro medesimi;
- L'impossibilità di garantire adeguate condizioni igieniche ai lavoratori ed agli utenti del Centro;
- Rischi alla stabilità o potenziali danni permanenti o significativi delle strutture e degli impianti
- Danni economici significativi in carenza di interventi immediati.

MANUTENZIONE PIANIFICABILE = Manutenzione ordinaria che non rientra nei casi di cui sopra

MANUTENZIONE PROGRAMMABILE = Che fa riferimento al Piano di Manutenzione redatto dall'Impresa e approvato dalla Direzione Lavori

B) Tempi

I Tempi operativi, in relazione alla tipologia dell'intervento, sono riportati nella seguente tabella:

CAT	TIPO D'INTERVENTO	TEMPI D'INTERVENTO
A	URGENTE	Immediato e comunque entro e non oltre 2 (due) ore dalla comunicazione anche telefonica; intervento di tipo continuativo fino completamento delle opere e riparazione del guasto, quindi anche con esecuzione/prosecuzione delle opere in orari notturni e/o festivi
B	MANUTENZIONE PIANIFICABILE	
	B1 = Esecuzione sopralluogo	Entro e non oltre 2 (due) giorni lavorativi dalla comunicazione
	B2 = Preventivo di spesa	Entro e non oltre 2 (due) giorni lavorativi dal sopralluogo
	B3 = Inizio lavori	Entro e non oltre 1 (uno) giorno lavorativo dall'ordinativo della Direzione dei Lavori
	B4 = Fine lavori	Secondo programma concordato con la Direzione dei Lavori
C	MANUTENZIONE PROGRAMMABILE	
	C1 = Esecuzione sopralluogo	Entro e non oltre 4 (quattro) giorni lavorativi dalla comunicazione
	C2 = Preventivo di spesa	Entro e non oltre 4 (quattro) giorni lavorativi dal sopralluogo
	C3 = Inizio lavori	Entro e non oltre 2 (due) giorno lavorativo dall'ordinativo della Direzione dei Lavori
	C4 = Fine lavori	Secondo programma concordato con la Direzione dei Lavori

4.6. Organico per l'esecuzione del contratto

L'Appaltatore impiegherà solo personale qualificato o specializzato, che sarà tenuto ad osservare tutte le norme e disposizioni generali e disciplinari in vigore presso Coni Servizi, nonché le procedure finalizzate all'espletamento delle prestazioni oggetto dell'Appalto.

Per ragioni di opportunità e per consentire continuità d'efficienza si consiglia l'appaltatore a subentrare nel rapporto di lavoro degli operai dipendenti dell'impresa appaltatrice uscente già

presenti presso gli edifici/immobili della Regione Lombardia. Tale suggerimento è finalizzato a capitalizzare il know-how già acquisito dagli stessi negli anni passati.

In ogni caso il personale impiegato dovrà essere formato ed informato per le mansioni assegnate, appositamente addestrato e debitamente attrezzato di tutte le strumentazioni necessarie allo scopo, nonché abilitato come previsto dalla normativa vigente.

Il personale, dovrà essere idoneamente coordinato dal Responsabile delle Prestazioni dell'Appaltatore, referente per i rapporti con il Committente, per quanto riguarda le attività di conduzione, manutenzione ordinaria, nonché l'assistenza a richiesta durante le manifestazioni; o dal Capo Commessa dell'Appaltatore, per quanto riguarda gli interventi di straordinari .

Sulla base dell'esperienza ventennale maturata dalla Coni Servizi Spa nella manutenzione e gestione degli immobili che sono nella sua disponibilità, l'organico di cui dovrà disporre l'appaltatore per l'espletamento delle prestazioni di carattere ordinario dovrà prevedere le seguenti professionalità:

- N. 1 (uno) operaio edile specializzato o di III livello
- N. 1 (uno) operaio, impiantista specializzato o di IV livello, termotecnico (con specializzazione impianti idrico-sanitari, di riscaldamento e impianti di condizionamento);
- N. 1 (uno) operaio, impiantista specializzato o di IV livello, elettrico (con specializzazione impianti elettrici, dati, fonia e antincendio)

L'impresa dovrà comunicare alla stazione appaltante, prima dell'inizio dei lavori, il **nominativo del capo commessa** ed il nominativo di un tecnico per il coordinamento operativo delle attività.

In particolare, il personale previsto per l'espletamento delle attività quotidiane di conduzione e manutenzione ordinaria, dovrà essere presente ed operare nei giorni lavorativi dal lunedì al venerdì, dalle ore 7.30 alle 16.30, dovrà essere articolato minimo in coppia secondo le differenti specializzazioni necessarie all'intervento oltre n. 1 operaio in appoggio e comunque secondo le seguenti turnazioni:

Per l'espletamento delle attività su richiamate l'impresa dovrà essere dotata anche di un mezzo del tipo furgone cassonato o equivalente per il trasporto di proprio personale e materiali.

Il personale previsto per l'espletamento delle attività di assistenza a richiesta durante le manifestazioni e/o eventi dovrà essere presente ed operare:

- nel giorno precedente all'evento per i controlli necessari,
- durante e per tutta la durata dell'evento per le necessarie assistenze di pronto intervento,
- il giorno successivo al termine dell'evento medesimo, per le verifiche necessarie, fatto salvo ulteriore periodo in relazione agli interventi da eseguire.

Il personale eventualmente richiesto per l'espletamento delle attività di assistenza a richiesta durante le manifestazioni e/o eventi dovrà essere articolato, secondo le differenti specializzazioni, con almeno le seguenti unità e comunque secondo richiesta avanzata dal Committente.

- N. 1 (uno) Tecnico per il coordinamento operativo delle attività (attività compresa e compensata nelle spese generali ad esclusione delle attività di consulenza specializzata);
- N. 1 (uno) operaio, impiantista specializzato o di IV livello, termotecnico (con specializzazione impianti idrico-sanitari, di riscaldamento e impianti di condizionamento con relativa abilitazione e/o patentino);
- N. 1 (uno) operaio, impiantista specializzato o di IV livello, elettrico (con specializzazione

impianti elettrici, dati, fonia e antincendio con relativa abilitazione/o patentino, anche per l'accesso e manovra in cabina MT/BT).

Per l'espletamento delle attività quotidiane di conduzione e manutenzione ordinaria il Coni Servizi comunicherà settimanalmente, con preavviso di almeno 3 (tre) giorni, gli interventi da eseguire e l'edificio interessato agli interventi così che l'appaltatore possa programmare il proprio personale e reperire per tempo i materiali necessari.

In caso di interventi urgenti, il personale da mettere a disposizione dovrà essere integrato per numero e specializzazione, fatto salvo i casi in cui:

- a) l'intervento in urgenza debba essere eseguito nell'edificio in coincidenza con la turnazione programmata;
- b) i precedenti interventi programmati nel medesimo edificio possano essere procrastinati senza generare ulteriori disagi per le attività lavorative in corso.

Per le attività di assistenza a richiesta, il Coni Servizi comunicherà mensilmente alla Ditta Appaltatrice gli edifici ove prestare servizio, fermo restando che il programma potrà subire variazioni, che tempestivamente saranno comunicate.

Il Committente potrà richiedere una turnazione del personale qualora gli interventi di qualunque tipo si protraggano oltre le 10 ore lavorative giornaliere.

Per tutti gli interventi richiesti dal committente, la ditta dovrà produrre idoneo report di descrizione dell'intervento e soluzione identificata,

Il personale per l'espletamento degli interventi straordinari, dovrà essere di volta in volta preventivato e strutturato a seconda delle caratteristiche dell'intervento da realizzare.

Il Committente si riserva, inoltre, la facoltà di richiedere, in qualsiasi momento, dietro motivazione scritta, l'immediata sospensione e la sostituzione del personale utilizzato dall'Appaltatore qualora questo non possieda i requisiti dichiarati inizialmente.

Nel caso in cui l'Appaltatore non provveda alla sostituzione entro 10 giorni dalla richiesta, sentite le motivazioni addotte in merito, il Committente procederà all'applicazione della penale prevista.

4.7. Orario di lavoro del personale

L'orario di lavoro del personale dell'Appaltatore, inclusi i Subappaltatori, si intende come di seguito specificato:

- Interventi di conduzione e manutenzione:

Da lunedì al venerdì dalle ore 07.30 alle ore 16.30 (eventuali variazioni a carattere transitorio dovranno essere concordate ed autorizzate);

Sono altresì computate ulteriori prestazioni al di fuori del suddetto orario di lavoro per eventi eccezionali, da compensare secondo tariffe vigenti.

Di tali interventi dovrà essere fornito relativo verbale indicante la tipologia dell'intervento effettuato, la soluzione adottata e l'orario di inizio e fine intervento.

- Assistenza durante le manifestazioni/eventi:

L'orario di espletamento sarà di volta in volta preventivato in relazione all'orario di svolgimento della manifestazione e evento stesso,

Con riferimento alle presenze del personale, in occasione degli eventi o di interventi richiesti da CONI Servizi così come nei normali turni lavorativi di manutenzione ordinaria, il personale stesso dovrà registrare presenza presso supporti forniti da Coni Servizi sia in ingresso che in uscita.

4.8. Attività tecniche

L'espletamento delle prestazioni dovrà conformarsi ad un sistema di gestione che preveda attività sistematiche, programmate e riscontrabili e, pertanto, dovrà avvalersi di una serie di "strumenti" di sistema, atti al conseguimento degli obiettivi prefissati, che dovranno essere proposti, concordati ed approvati dal Committente, quali almeno:

- Piano di Manutenzione;
- scadenario attività;
- procedure di sistema;
- Registri di Controllo, periodici e per la Manutenzione;
- schede di manutenzione;
- *report*;
- sistema informatico (*data base*);
- indicatori prestazionali;
- schemi di flusso delle diverse attività;
- schede operative;

e quant'altro necessario per una corretta applicazione di un sistema gestito finalizzato al mantenimento nel tempo dell'efficienza e della sicurezza degli Impianti Tecnologici.

In particolare, i *report* di cui sopra dovranno essere almeno,

- *Report* periodici, dove sono evidenziati dati essenziali per permettere un monitoraggio continuo dell'andamento delle prestazioni (stato delle richieste d'intervento, risultati dei sopralluoghi, risultati delle attività di monitoraggio, delle misurazioni, dell'audit ecc.) secondo, ad esempio, le schede allegate ai Registri di Controllo;
- *Report* mensile, dove sono evidenziate tutte le informazioni quantitative e qualitative relative agli aspetti economici, prestazionali e di programmazione delle attività;
- *Report* annuale, che sotto forma di relazione, evidenzia i risultati complessivi raggiunti.

L'Appaltatore dovrà redigere la revisione annuale del Piano di Manutenzione, in aderenza agli obiettivi definiti nel presente Capitolato privilegiando l'adozione di soluzioni tecnologiche che presentano tempi di ritorno degli investimenti inferiori alla durata residua del Contratto. In particolare gli obiettivi del Piano sono i seguenti:

- *sicurezza*;
- *risparmi energetici*;
- *aumento affidabilità degli impianti*;
- *miglioramento delle prestazioni degli impianti*;
- *adeguamenti normativi*.

Resta inteso tuttavia che il Committente si riserva la facoltà di far eseguire dall'Appaltatore tutti o parte degli interventi proposti nella revisione annuale del Piano di Manutenzione, senza che questo possa dare adito a qualsiasi tipo di rivalsa.

4.9. Attività tecnico/amministrative

I risultati attesi dalle attività tecnico-amministrative sono:

- redazione, presentazione alle Autorità competenti e aggiornamento della documentazione necessaria ad assicurare la gestione di tutte le attività comprese nelle prestazioni oggetto dell'appalto, conformemente alle Leggi vigenti;
- collaudi, verifiche e rinnovo delle certificazioni tecniche periodiche ordinarie e straordinarie previste dalle Leggi vigenti, su tutti gli impianti tecnologici compresi nell'Appalto e conseguente gestione della relativa documentazione; resteranno a carico del Committente i soli oneri economici comunque previsti ad esclusivo carico della Proprietà nei confronti degli Enti preposti;
- conservazione e aggiornamento di tutta la documentazione amministrativa e burocratica relativa alle attività svolte nell'ambito del presente Appalto prevista dalle Leggi vigenti per conto e delega del Committente; l'originale di tale documentazione dovrà comunque essere conservata negli archivi del CONI;
- presentazione alle competenti Autorità ed espletamento di tutte le pratiche volte all'ottenimento di opportune autorizzazioni, nulla osta e quant'altro attenga l'attività degli Enti preposti ai controlli previsti dalle Leggi e normative;
- predisposizione di apparecchiature ed impianti asserviti, qualora fossero oggetto di sopralluogo da parte degli organi ispettivi, garantendo anche la dovuta assistenza operativa durante l'espletamento delle visite stesse;
- coordinamento delle modalità e tempi di esecuzione delle visite agli impianti, con i tecnici degli Organi istituzionali competenti a qualsiasi titolo, onde evitare divieti d'uso e fermi degli impianti durante il periodo d'esercizio;
- assistenza per le visite di controllo dei vari Organi preposti e sopra descritti attraverso tecnici qualificati e operai specializzati;
- redazione, secondo formati condivisi con il Committente, conservazione e controllo delle documentazioni tecniche di gestione delle attività manutentive in genere e comunque previste dalle vigenti normative di Legge sia a livello locale che nazionale, quali registri di servizio, registri di manutenzione, libretti di centrale, libretti d'impianto, registri attività servizi di pulizia e smaltimento rifiuti, registri delle certificazioni tecniche, piani di manutenzione periodica programmata, ecc.
- Il personale preposto a tali funzioni dovrà essere in possesso delle idonee abilitazioni per seguire l'iter fino al completamento della procedura.
- Sono soggetti all'assistenza tecnico-amministrativa tutti quei sistemi disciplinati, a qualsiasi titolo, dalle vigenti Leggi ai fini della sicurezza.
- L'Appaltatore è tenuto ad effettuare le verifiche sull'efficienza e sicurezza degli impianti affidatigli e di cui è contrattualmente responsabile, nei termini e nelle scadenze comunque previste dalle vigenti disposizioni di Legge, rilasciando in proposito tutte le certificazioni occorrenti e trascrivendo i risultati delle verifiche all'interno dei relativi registri conformemente alle vigenti norme.

Le indicazioni del presente capitolato forniscono la consistenza quantitativa e qualitativa e le caratteristiche di esecuzione delle opere oggetto del contratto.

4.10. Conduzione impianti tecnologici

L'attività di conduzione degli impianti tecnologici dovrà essere finalizzata al perfetto funzionamento degli stessi, secondo le esigenze evidenziate dal Committente, e con le modalità che possano permettere la migliore efficienza ed un uso razionale dell'energia.

L'appaltatore autonomamente ed anche su richiesta della direzione tecnica, dovrà inoltre effettuare verifiche alle componenti impiantistiche della struttura al fine di prevenire danni e pericoli per la pubblica incolumità.

I controlli atti alla verifica del corretto funzionamento degli impianti tecnologici, da effettuarsi con cadenza periodica e prima di ogni manifestazione e/o evento, dovranno essere condotti dall'appaltatore "a regola d'arte" e secondo quanto previsto nelle schede dei registri di controlli: "registro dei controlli periodici (rcp)" e "registro dei controlli manifestazioni (rcm)", secondo le procedure che verranno fornite dal committente ed aggiornate ed integrate nel corso dell'appalto, nonché secondo le norme tecniche vigenti in materia.

In un'ottica di continuo miglioramento delle prestazioni, nonché per rispondere alle modifiche normative e per adattarsi alle modifiche impiantistiche effettuate, tali registri saranno oggetto di modifica, aggiornamento ed eventuale ampliamento da parte della direzione tecnica, anche con l'apporto dell'appaltatore, a cui sarà pertanto domandato un contributo al processo di ottimizzazione della gestione della manutenzione ed efficientamento degli impianti tecnologici.

L'appaltatore sarà comunque individuato come responsabile di tali controlli (anche se si avvale di sub-appaltatori per l'esecuzione delle necessarie verifiche), della corretta applicazione delle procedure di reportistica tramite sistema informatico, nonché della tempestiva comunicazione del corretto funzionamento degli impianti verificati ovvero della presenza di eventuali disfunzioni, con particolare attenzione alle fasi precedenti e successive alle manifestazioni sportive e/o eventi.

L'appaltatore dovrà riportare l'attività di controllo citata, eventualmente su supporto informatico, anche attraverso uno specifico portale, secondo le modalità meglio descritte al successivo punto 3.14 del presente capitolato.

La verifica dell'espletamento delle prestazioni, potrà essere affidata dal committente a responsabili preposti e ad uno specifico auditor, con i quali l'appaltatore dovrà costantemente interfacciarsi, secondo le modalità meglio descritte al successivo punto 3.13 del presente capitolato.

All'appaltatore è richiesta l'assunzione del ruolo di "terzo responsabile" per la conduzione e gestione degli impianti termotecnici, secondo quanto definito dalla normativa vigente e riguardo a tutte le responsabilità inerenti la rispondenza degli impianti alle norme specifiche e di sicurezza in genere.

5. IMPIANTI TECNOLOGICI OGGETTO DELLE PRESTAZIONI

Le prestazioni richiesti all'Appaltatore, avrà per oggetto gli impianti di seguito elencati inseriti nell'elenco esemplificativo ma non esaustivo

5.1. *Impianti meccanici termotecnici e centrali/sottocentrali termiche*

Dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:

- la conduzione, escludendo gli oneri di fornitura del combustibile, la manutenzione, comprensiva di tutti gli oneri per la manodopera e i materiali necessari, degli impianti di riscaldamento invernale e degli impianti di produzione dell'acqua calda sanitaria;
- la conduzione e la manutenzione, comprensiva di tutti gli oneri per la manodopera e i materiali necessari, degli impianti di condizionamento e raffrescamento estivo;
- la conduzione e la manutenzione, comprensive di tutti gli oneri per la manodopera e i materiali necessari, delle centrali e sottocentrali termiche e dei gruppi frigoriferi;

- la realizzazione di tutte le opere, lavori e provviste occorrenti per eseguire gli interventi per la conduzione e la manutenzione, l'esercizio degli impianti meccanici termotecnici;
- la diagnosi energetica;
- l'assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile";
- la conduzione e la manutenzione di tutti i condizionatori;
- la manutenzione delle linee di distribuzione dei fluidi vettori all'esterno delle centrali e sottocentrali termotecniche;
- la pulizia dei vani tecnici dell'impianto;
- il pronto intervento;
- le opere di manutenzione programmata.

5.2. Impianti idrici, centrali/sottocentrali idriche e antincendio

Dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:

- la conduzione e la manutenzione, comprensive di tutti gli oneri per la manodopera e i materiali necessari, degli impianti idrici e idrici antincendio, incluse centrali e sottocentrali;
- la conduzione e manutenzione delle stazioni di sollevamento ed autoclavi delle reti di distribuzione acqua fredda per uso sanitario ed antincendio;
- la conduzione e la manutenzione, comprensive di tutti gli oneri per la manodopera e i materiali necessari, degli impianti di trattamento acqua, quali addolcitori, impianti ad osmosi ecc;
- la diagnosi funzionale;
- le prove di avviamento automatico e funzionamento delle pompe, verifica della pressione in stazione;
- la manutenzione e la verifica delle tubazioni di adduzione, di scarico (pluviali e fognarie) e della relativa tenuta;
- la manutenzione e la verifica degli organi di regolazione e intercettazione;
- la manutenzione e la verifica degli attacchi motopompa UNI 70 e sistema di protezione degli urti;
- la verifica delle eventuali anomalie e manomissioni;
- la manutenzione e la gestione degli idranti e manichette antincendio;
- i collaudi periodici;
- la pulizia dei vani tecnici dell'impianto;
- il pronto intervento;
- le opere di manutenzione programmata.

5.3. Impianti elettrici

Dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:

- la realizzazione di tutte le opere, lavori e provviste occorrenti per eseguire gli interventi per la conduzione e manutenzione degli impianti elettrici;
- la gestione e la manutenzione ordinaria delle:
 1. cabine di trasformazione di media tensione;
 2. quadri elettrici generali;
 3. sottoquadri di smistamento;
 4. circuiti di forza motrice e di illuminazione;
 5. gruppi di continuità;
 6. gruppi elettrogeni;
 7. impianti di illuminazione interni ed esterni compresi luci di emergenza;
- la pulizia dei vani tecnici dell'impianto;
- il pronto intervento;
- le opere di manutenzione programmata

5.4. Impianti speciali e altri impianti tecnici

Dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:

- la realizzazione di tutte le opere, lavori e provviste occorrenti per eseguire gli interventi per la conduzione e manutenzione, l'esercizio degli impianti speciali;
- la gestione e la manutenzione ordinaria degli impianti speciali, quali ad esempio gli impianti di:
 1. telecontrollo di gestione utenze;
 2. supervisione impianti;
 3. diffusione sonora;
 4. rete video;
 5. videosorveglianza;
 6. rivelazione fumi;
 7. controllo accessi e alimentazione tornelli;
 8. trasmissione dati;
 9. telefonico;
 10. allarmi;
- il pronto intervento;
- le opere di manutenzione programmata

5.5. Apparecchiature dei bagni

Dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:

- la gestione e la manutenzione ordinaria delle apparecchiature;

- la verifica dopo ogni manifestazione e/o evento la funzionalità delle apparecchiature e l'eventuale stima dei danni da addebitare al concessionario.

6. PREDISPOSIZIONE E TENUTA DEL LUOGO DI INTERVENTO

L'appaltatore dovrà provvedere alla sua formazione del luogo di intervento, sistemando adeguatamente gli spazi, interni ed esterni, consegnatigli, ed alla loro attrezzatura con apparecchiature, macchinari ed impianti idonei ad assicurare una perfetta e tempestiva esecuzione dell'intervento.

L'area di intervento dovrà essere segnalata, eventualmente recintata, e illuminata nei modi prescritti dai regolamenti comunali, di igiene e di polizia urbana, dovrà essere curata la pulizia e la regolare manutenzione.

Sono a carico dell'Appaltatore tutte le pratiche per l'ottenimento dei permessi, occupazioni temporanee e per allacciamenti provvisori a pubblici servizi con il relativo pagamento di contributi, tasse, canoni, consumi ed indennità.

Gli accessi, e tutte le opere provvisorie saranno realizzati a cura e a carico dell'Assuntore, che dovrà costantemente mantenerli in perfetta efficienza, curandone la pulizia, lo smaltimento delle acque piovane, lo sgombero di ogni altro materiale, nonché la regolare manutenzione.

Ogni onere per presentazione e custodia di campioni, tracciamenti e picchettamenti, verifiche e misurazioni è a carico dell'appaltatore, il quale è tenuto a fornire anche tutto il personale necessario, con le adeguate attrezzature e strumentazioni, a semplice richiesta del Direttore dei Lavori.

In ogni circostanza dovrà essere garantita la continuità delle attività che si svolgono all'interno dell'immobile, secondo i programmi e le modalità di attuazione delle attività concordati preventivamente al loro inizio, con il Direttore dei Lavori.

Pertanto è a carico dell'Appaltatore ogni onere per mantenere in uso gli impianti tecnologici e quelle parti del bene che risultano indispensabili al suddetto scopo.

Particolare attenzione e tutti i necessari accorgimenti debbono essere adottati dall'Appaltatore per garantire la pubblica incolumità, nonché arrecare il minore danno e disagio dovuti alle polveri e ai rumori emessi durante i lavori.

Sono altresì a totale carico dell'Appaltatore spostamenti provvisori, all'interno dello stesso immobile, di arredi e attrezzature di normale uso e dimensione; restano escluse, e quindi da compensarsi a parte, eventuali spostamenti, anche provvisori, di particolari e sofisticate apparecchiature che richiedono prestazioni specializzate non ricomprese nell'appalto.

L'Appaltatore quando utile ai fini della contabilità dei lavori, dovrà fornire idonea documentazione fotografica che riassume le varie fasi di lavoro svolte.

Per quanto concerne la custodia e mantenimento delle opere, l'Appaltatore è obbligato affinché tutti i locali in cui si sviluppano i servizi manutentivi siano mantenuti in perfetto ordine e ne sia garantita la pulizia periodica durante l'esecuzione degli interventi ed in particolare dopo la loro ultimazione.

7. STIMA DEI COSTI PER L'ELIMINAZIONE/RIDUZIONE DEI RISCHI DA INTERFERENZE

Per le attività oggetto del presente appalto si è proceduto alla stima dei costi per le eliminazione/riduzione dei rischi da interferenza come previsto dall'art. 26 del D. Lgs. 81/08 e s.m.i.;

Tali costi, riportati all'interno del bando di gara e del "Documento ex art. 26 D. Lgs. 81/08" (DUVRI) non sono soggetti a ribasso (art. 26, comma 5 del D. Lgs. 81/08 e ss.mm.ii.) e devono essere necessariamente riportati, nel contratto d'appalto/d'opera/somministrazione pena la nullità dello stesso ai sensi dell'art. 1418 del c.c.

La stima dei costi di cui sopra è stata effettuata basandosi sui prezzi di riferimento riportati nel successivo art. 11, nonché desunta da indagini di mercato, e viene dettagliata nella Parte V del "Documento ex art. 26 D. Lgs. 81/08" (DUVRI) allegato al presente capitolato, di cui è parte integrante.

La suddetta stima potrà essere aggiornata al mutare delle situazioni originarie, quali l'intervento di ulteriori forniture e pose in opera nonché in caso di modifiche di tipo tecnico, logistico o organizzativo che dovessero rendersi necessarie nel corso dell'esecuzione delle attività previste.

Nel caso in cui le attività oggetto del presente Capitolato Speciale d'Appalto rientrino nel campo di applicazione del Titolo IV del D. Lgs. 81/08 e s.m.i (cantieri temporanei o mobili così come definiti dall'art.89, comma 1, lettera a) del medesimo decreto) si procederà all'applicazione della specifica procedura emessa da Coni Servizi S.p.A. unitamente all'elaborazione di specifico PSC (Piano di Sicurezza e Coordinamento), ove necessario, comprensivo della stima dei costi per la sicurezza come specificato all'Allegato XV al D. Lgs. 81/08 e ss.mm.ii.

8. VIOLAZIONI DI NORME ANTINFORTUNISTICHE

Il SPP, i Preposti e i D.L. di Coni Servizi, per quanto di propria competenza, effettuano delle verifiche sulle modalità di esecuzione delle lavorazioni da parte dell'Affidatario per il rilevamento di eventuali violazioni.

Le violazioni alle prescrizioni date dalle norme antinfortunistiche relative ai luoghi di lavoro degli Edifici della Regione Lombardia, e richiamate negli articoli precedenti comporteranno, a seconda della gravità richiami scritti, applicazione di penali o sospensione dei lavori.

8.1. Violazioni che non costituiscono il presupposto per l'adozione del provvedimento di sospensione delle attività.

Sono considerate violazioni che non costituiscono il presupposto per l'adozione del provvedimento di sospensione delle attività, le seguenti inadempienze:

- Mancato utilizzo dei dispositivi di protezione individuale di categoria I o II;
- Mancata esposizione del tesserino di riconoscimento per un numero massimo di n. 3 lavoratori presenti sul LUL e censiti nella fase di follow-up di cui all'art. 4.1;
- Mancato rispetto del divieto di fumo durante interventi di manutenzione che non comportino utilizzo di prodotti combustibili e/o infiammabili e comunque nei luoghi di lavoro di Coni Servizi;
- Utilizzo del contenuto delle cassette di primo soccorso di proprietà CONI Servizi senza preavviso agli addetti alle emergenze e/o ai Preposti CONI Servizi;
- Lasciare attrezzi e/o materiali di lavoro incustoditi in luoghi frequentati da personale CONI, atleti o persone esterne, purché non si determinino rischi aggiuntivi;

- Lasciare sporchi o in disordine i luoghi oggetto degli interventi al termine dell'attività.

Tali inadempienze, registrate nell'apposito modulo inviato alle Funzioni Coni Servizi interessate (richiamo scritto), saranno oggetto delle seguenti penali:

- euro 1.500,00 (euro millecinquecento/00) in caso di primo richiamo scritto
- euro 2.000,00 (euro duemila/00) in caso di secondo richiamo scritto
- euro 3.000,00 (euro tremila/00) in caso di terzo richiamo scritto

Per ciascun richiamo entro 3 giorni lavorativi l'Affidatario può presentare obiezione scritta al RUP, tramite la D.L., i quali, entro 15 giorni dalla comunicazione promuovono, in contraddittorio, l'esame della questione al fine di risolvere la controversia che sarà gestita secondo quanto indicato all'art 39 (Definizione delle controversie) e all'art. 42 (Controlli) del presente Capitolato.

Oltre il terzo richiamo ogni violazione successiva sarà considerata una violazione grave che costituisce il presupposto per l'adozione del provvedimento di sospensione delle attività e pertanto sarà trattata secondo quanto indicato nel successivo punto 41.2

8.2. Violazioni gravi che costituiscono il presupposto per l'adozione del provvedimento di sospensione delle attività.

In riferimento alla natura delle attività oggetto del presente Capitolato anche a quanto previsto nell'Allegato I al D. Lgs. 81/08 e s.m.i., sono considerate violazioni gravi che costituiscono il presupposto per l'adozione del provvedimento di sospensione delle attività le seguenti violazioni:

a- Violazioni che espongono a rischi di carattere generale

- Inosservanza dell'impegno di osservare tutte le disposizioni di cui al Decreto Legislativo 231/2001 e s.m.i., nonché delle norme del Codice Etico della Coni Servizi Spa accessibile sul sito istituzionale all'indirizzo <http://coniservizi.coni.it/coni-servizi/il-codice-etico-di-coni-servizi.html>;
- Svolgimento di nuove attività senza preventiva comunicazione in particolare per quanto riguarda le attività che possono produrre rischi da interferenza verso altre lavorazioni, lavoratori e terzi in genere;
- Presenza di lavoratori non presenti sul LUL e non censiti nella fase di follow-up di cui all'art. 4.1;
- Mancata esposizione del tesserino di riconoscimento da parte di più di n. 3 lavoratori presenti sul LUL e censiti nella fase di follow-up di cui all'art. 4.1;
- Mancato rispetto del divieto di fumo durante interventi di manutenzione che comportino l'utilizzo di prodotti combustibili e/o infiammabili;
- Mancata elaborazione del Documento di Valutazione dei Rischi (DVR) e del Piano per la gestione delle emergenze;
- Mancata costituzione del Servizio di Prevenzione e Protezione e nomina del relativo Responsabile;
- Mancata formazione ed addestramento per le attività oggetto dell'appalto;
- Prelevamento/spostamento delle attrezzature di emergenza e/o di sicurezza senza preventiva comunicazione al Preposto e/o agli addetti alle emergenze CONI Servizi;

b- Violazioni che espongono al rischio di caduta dall'alto

- Mancata fornitura del dispositivo di protezione individuale contro le cadute dall'alto (D.P.I. di III categoria);
- Mancanza di protezioni verso il vuoto (Dispositivi di Protezione Collettiva);

c- Violazioni che espongono al rischio di seppellimento

- Mancata applicazione delle armature di sostegno, fatte salve le prescrizioni desumibili dalla relazione tecnica di consistenza del terreno;

d- Violazioni che espongono al rischio di elettrocuzione

- Lavori in prossimità di linee elettriche in assenza di disposizioni organizzative e procedurali idonee a proteggere i lavoratori dai conseguenti rischi;
- Presenza di conduttori nudi in tensione in assenza di disposizioni organizzative e procedurali idonee a proteggere i lavoratori dai conseguenti rischi;
- Esecuzione di lavorazione sugli impianti elettrici da parte di lavoratori privi della formazione e dei relativi attestati;

e Violazioni che espongono al rischio d'amianto

- Mancata notifica all'organo di vigilanza prima dell'inizio dei lavori che possono comportare il rischio di esposizione ad amianto

Le violazioni di cui sopra rappresentano causa immediata di sospensione delle attività con applicazione di una penale variabile da € 3.000,00 (euro tremila/00) ad € 5.000,00 (euro cinquemila/00) e possono costituire motivo di risoluzione del contratto da parte del RUP, sentita la D.L.. Pertanto, tramite la Direzione Ufficio Acquisti, si provvederà se necessario ad attuare quanto riportato all'art. 44 del presente Capitolato (Risoluzione del contratto)

9. CONTROLLI

La Coni Servizi SpA avrà la facoltà di effettuare, in ogni momento e senza obbligo di preavviso, nel corso delle varie fasi dei lavori, controlli sull'andamento e sulle modalità di esecuzione degli stessi, sul corretto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali e sul rispetto delle misure di prevenzione e protezione da parte dell'Affidatario. Tali ultime verifiche sono effettuate tramite il Servizio di Prevenzione e Protezione (S.P.P.), i Preposti e/o il Direttore dei Lavori, per quanto di propria competenza, secondo la procedura interna.

Nel caso in cui siano riscontrate difformità o irregolarità, il RUP richiederà all'aggiudicatario, tramite lettera raccomandata, di fornire entro 3 giorni giustificazioni e/o controdeduzioni.

Scaduto il termine fissato senza che l'appaltatore abbia presentato dette giustificazioni e/o controdeduzioni, ovvero le stesse siano state acquisite ma valutate negativamente, la Coni Servizi S.p.A., su proposta del RUP, potrà disporre anche la risoluzione del contratto.

9.1. Coordinamento e sorveglianza Appalto

Il coordinamento e la sorveglianza sulle prestazioni espletate dall'Appaltatore saranno svolti dalla Direzione Tecnica e/o Direzione Lavori del Committente, attraverso la verifica in qualunque momento dello stato di manutenzione degli Impianti tecnologici, attraverso la verifica dei report e delle schede operative dei Registri di Controllo redatte dall'Appaltatore.

Nell'attività di coordinamento e sorveglianza, il Committente potrà avvalersi, dell'auditor e per specifiche attività, del Supporto Tecnico a cui l'Appaltatore dovrà, nell'eventualità, fornire tutta la documentazione necessaria a tal fine.

9.2. Audit e controlli

Per il coordinamento e la sorveglianza delle attività svolte e dei controlli previsti, il Committente potrà avvalersi di un auditor e di un supporto informatico, attraverso il quale potranno essere verificate le attività di manutenzione svolte dall'Appaltatore. In tal modo potrà essere monitorata l'effettivo adempimento da parte dell'Appaltatore delle prescrizioni contrattuali e l'esecuzione delle verifiche della perfetta efficienza degli Impianti Tecnologici nel tempo, la rispondenza degli impianti al mutevole contesto normativo di riferimento, nonché il rispetto dell'applicazione delle procedure di gestione da parte dell'Appaltatore e di coordinamento tra i diversi interventi effettuati negli Edifici/Immobili della Regione Lombardia.

I controlli effettuati dall'auditor avranno anche il fine di individuare e risolvere eventuali problemi organizzativi, attraverso la revisione di procedure, o anomalie di sistema, attraverso interventi sul sistema informatico, e di addestrare gli operatori coinvolti anche da parte dell'Appaltatore.

9.3. Sistema informatico per la sicurezza degli Impianti Tecnologici

Al fine di ottimizzare le attività di gestione degli Impianti Tecnologici, in analogia a quanto indicato dall'art. 30 comma 1a del D.lgs. 81/08 inerente la sicurezza dei luoghi di lavoro intende implementare un sistema informatico accessibile ai diversi operatori coinvolti, che consentirà la pianificazione e la registrazione degli interventi e dei controlli, l'interrogazione del "data base" per conoscere lo stato degli impianti e dei componenti.

Tale sistema informatico potrà divenire lo strumento per la gestione di procedure di sistema, quali, ad esempio, le seguenti:

- Classificazione impianti
- Gestione documentazione impianti
- Gestione delle registrazioni relative all'attività di manutenzione e ai controlli
- Gestione accesso agli impianti
- Gestione eventi speciali
- Gestione appalti per realizzazione/modifica impianti
- Gestione cantieri/interventi straordinari extra-canone
- Qualifica fornitori/subappaltatori
- Procedure legate all'organizzazione delle manifestazioni sportive
- Gestione anomalie ed emergenza
- Monitoraggio e miglioramento continuo

Al fine, pertanto, di ottenere una gestione ottimizzata e informatizzata degli Impianti Tecnologici, tali procedure dovranno essere proposte dall'Appaltatore nell'esplicazione delle prestazioni offerte ed approvate dal Committente.

L'Appaltatore a tal fine si impegna a rispettare tutte le procedure previste nel Modello di Organizzazione e Gestione di cui all'art.30 del D.lgs. 81/08 in corso di approvazione da parte del C.d.A. di Coni Servizi.

10. MODALITÀ DI CORRESPONSIONE COMPENSI AL TERZO RESPONSABILE. OBBLIGO REDAZIONE SCHEDE TECNICHE PROBLEMATICHE/INTERVENTI CENTRALI TERMO-FRIGORIFERE

Il ruolo di Terzo Responsabile sarà compensato a corpo dietro presentazione di documentazione comprovata ed approvata dall'Energy Manager della Coni Servizi Spa.

Entro i primi 45 giorni successivi alla consegna dei lavori, il Terzo Responsabile dovrà consegnare al D.L. una scheda tecnica sulle Centrali Termo-Frigorifere dei siti inclusi nell'appalto in cui sia riportato:

- Descrizione principali caratteristiche della Centrale e del tipo di impianto
- Principali problematiche riscontrate
- **Computo metrico estimativo** per la messa a norma dell'impianto termico.

Entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori, la Ditta incaricata dovrà inoltre predisporre, specifico Registro dei Controlli periodici degli impianti da conservare presso la sede indicata dalla D.L. e con evidenza delle lavorazioni/interventi effettuate/i (a firma di un responsabile incaricato dalla Ditta Appaltatrice). Tale registro deve essere mantenuto aggiornato e conservato nella Sede per essere reso disponibile ai fini di eventuali controlli da parte delle Funzioni Coni Servizi interessate, e/o delle autorità competenti.

11. LAVORI DI MANUTENZIONE RIPARATIVA E PROGRAMMATA

Premessa

La finalità dell'attività programmata dovrà essere tesa a preservare i livelli qualitativi di funzionalità dei componenti. Gli interventi di attività programmata tendono a garantire il previsto e normale periodo di vita di un'entità/componente e la corretta funzionalità ed efficienza delle apparecchiature, dei componenti degli impianti e dei presidi esistenti.

Rientrano nella manutenzione programmata l'insieme delle verifiche, dei controlli e degli interventi che mantengono o ripristinano l'efficienza dopo la rottura di componenti e/o elementi tecnici.

S'intendono compresi anche tutti quegli interventi atti a prevenire i danni derivanti dall'usura delle apparecchiature in movimento, nonché quelli derivati da corrosione delle parti metalliche.

11.1. Attività di manutenzione riparativa e programmata da compensare a misura

Le attività di gestione ed esecuzione degli interventi manutentivi previsti nel presente capitolo avranno ad oggetto:

- attività di manutenzione ordinaria riparativa (a guasto), che deve garantire l'uso degli impianti nelle attuali condizioni;
- attività di manutenzione ordinaria programmata, orientata alla preservazione del sistema con interventi preordinati;
- conduzione e vigilanza delle componenti impiantistiche;
- conduzione, esercizio, manutenzione ordinaria e vigilanza
- di quelli installati ai sensi del presente capitolato;
- il pronto intervento e la reperibilità (24 h su 24 e 365 giorni all'anno) in relazione ad ogni impianto, o quant'altro. Per i livelli prestazionali si rimanda al successivo art. 22;

- tutte le prove, i controlli e la mappature che la Coni Servizi S.p.A. ordinerà di eseguire, in merito alle attività oggetto del presente capitolato;
- la gestione, secondo la legislazione vigente, di ogni onere per quanto riguarda i rifiuti prodotti (compreso il loro smaltimento) durante le attività inerenti il presente capitolato speciale di gara.

Con riferimento a tali attività l'Impresa affidataria, sotto la propria responsabilità, dovrà fornire la propria consulenza tecnica (anche avvalendosi di professionisti di fiducia della stessa Impresa), per l'esame della problematica e per indicare le modalità ed i tempi per il successivo intervento risolutore.

Se l'Impresa Affidataria ritardasse nel controllo o nella manutenzione degli impianti che ricadono nel presente articolo, la Stazione Appaltante, potrà provvedere ad affidarne di ufficio l'esecuzione ad altra impresa, previa comunicazione scritta all'affidatario e gli eventuali danni ricadranno sullo stesso, salva sempre la risoluzione del contratto per colpa dello stesso.

Tali attività sono meglio dettagliate nell'allegato 1.

12. ALLEGATO TECNICO

L'allegato n. 1 è parte integrante del presente Capitolato Speciale d'Appalto - Parte Tecnica.

CAPITOLATO TECNICO

ALLEGATO N. 1

CONTROLLI ED EVENTUALI MANUTENZIONI CHE DOVRANNO ESSERE ESEGUITI

1. IMPIANTO ELETTRICO

Tutti i componenti dell'impianto elettrico saranno sottoposti a manutenzione secondo la periodicità e le modalità indicate dai costruttori nei relativi manuali d'uso e di manutenzione e nei casi di evidenti segni di loro deterioramento o di non regolare funzionamento.

L'espletamento del servizio deve assicurare il corretto funzionamento degli impianti, la fruizione dello stesso da parte degli utenti, nonché la perfetta, regolare e necessaria manutenzione tendente a minimizzarne l'usura delle apparecchiature durante le normali condizioni di funzionamento.

1.1 QUADRI ELETTRICI

Controlli	periodicità
strumentazione: controllo funzionamento strumenti indicatori;	mensili
interruttori su carrello: controllo motori ricarica molla;	mensili
interruttori su carrello: controllo ed eventuale sostituzione fusibili comando;	mensili
interruttori su carrello: controllo ed eventuale sostituzione lampade di segnalazione;	mensili
interruttori vari: verifica chiusura;	mensili
interruttori vari: verifica continuità ohmica;	mensili
interruttori vari: controllo ed eventuale sostituzione fusibili limitatori;	mensili
interruttori vari: controllo ed eventuale sostituzione;	mensili
contattori: controllo, pulizia ed eventuale sostituzione dei contatti principali;	mensili
contattori: controllo, pulizia ed eventuale sostituzione dei contatti ausiliari.	mensili

Controlli	periodicità
strumentazione: controllo e lettura strumenti totalizzatori;	bimestrali
carpenterie metalliche quadri generali B.T.: verifica continuità elettrica carpenterie;	bimestrali
interruttori su carrello: controllo prova bobina di sgancio;	bimestrali
interruttori su carrello: controllo e taratura relè di massima;	bimestrali
interruttori su carrello: controllo, pulizia ed eventuali sostituzioni dei contatti principali;	bimestrali
interruttori su carrello: controllo, pulizia ed eventuali sostituzioni dei contatti secondari;	bimestrali
interruttori su carrello: controllo e pulizia dei caminetti spegni arco.	bimestrali

Controlli	periodicità
interruttori su carrello: controllo tensione molle contatti di estrazione;	semestrali
contattori: misura dell'isolamento bobina comando;	semestrali
contattori: misura dell'isolamento delle linee di comando.	Semestrali
strumentazione: misure isolamento circuiti ausiliari strumentazione;	annuale
strumentazione: taratura strumenti totalizzatori;	annuale
barre omnibus: serraggio bulloneria con chiave dinamometrica;	annuale
barre omnibus: ingrassaggio punti di contatto;	annuale
barre omnibus: misura di isolamento delle barre;	annuale
carpenterie metalliche quadri generali B.T.: controllo ed eventuale serraggio bulloneria accoppiamento strutture;	annuale
carpenterie metalliche quadri generali B.T.: verifica ed ingrassaggio cerniere e chiusure;	annuale
carpenterie metalliche quadri generali B.T.: controllo verniciatura ed eventuali ritocchi;	annuale
carpenterie metalliche quadri generali B.T.: controllo targhette indicatrici utenze ed eventuali correzioni;	annuale
carpenterie metalliche quadri generali B.T.: pulizia interna ed esterna mediante aria compressa.	annuale

1.2 IMPIANTO DI TERRA

Controlli	periodicità
controllo ingrassaggio e serraggio bulloni dei dispersori	annuali
controllo della continuità elettrica (prova strumentale) della rete	biennali
misura resistenza di terra sui dispersori.	biennali

1.3 IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE NORMALE, SICUREZZA ED EMERGENZA

Controlli	periodicità
controllo ed eventuale sostituzione di lampade (fluorescenti, a scarica, a basso consumo, dicroiche, di starter, reattori, accenditori ecc...) compreso lo smontaggio ed il rimontaggio di schermi e griglie.	periodico e ripetitivo nell'arco dell'anno
controllo visivi e funzionale della cabina elettrica, dei trasformatori e componenti tutti dei quadri elettrici, dei circuiti e degli impianti;	periodico e ripetitivo nell'arco dell'anno
controllo visivo e funzionale delle lampade di emergenza e di tutti i dispositivi di allarme dei circuiti e apparecchiature del sistema di sicurezza;	periodico e ripetitivo nell'arco dell'anno
verifica gruppi elettrogeni ed UPS;	periodico e ripetitivo nell'arco dell'anno

1.4 IMPIANTO ANTINTRUSIONE E TELESORVEGLIANZA

Controlli	periodicità
verifica funzionamento impianto di allarme;	mensile
verifica funzionamento centraline elettroniche;	mensile
verifica funzionamento controllo accessi;	mensile
verifica funzionamento sistema TVCC ;	mensile
verifica funzionamento impianti citofonici;	mensile
pulizia telecamere ed obiettivi;	mensile
controllo bilanciamento linee sensori di allarme;	mensile
controllo efficienza stazione sussidiaria di alimentazione;	mensile
verifica funzionamento impianto di illuminazione;	mensile
controllo ed eventuale riallineamento sensori di allarme;	mensile
taratura e regolazione monitor.	mensile
pulizia armadi RACK apparecchiature;	trimestrale
controllo isolamento linee di collegamento e segnale;	trimestrale
controllo sensibilità e distorsione degli alimentatori del sistema;	trimestrale
test di efficienza degli impianti di allarme in ogni loro componente.	trimestrale

1.5 IMPIANTO DI RILEVAZIONE E SPEGNIMENTO INCENDI

Controlli	periodicità
verifica funzionamento lampade di illuminazione di emergenza	trimestrale
controllo della rete di distribuzione e dei terminali	trimestrale

2. OPERE EDILI, FALEGNAMERIA, FABBRO, LATTONIERE

Controlli	periodicità
Controllo visivo e funzionale dei pavimenti, dei rivestimenti dei battiscopa e delle copertine e stangoni di riquadratura dei terrazzi con eventuale fissaggio di porzioni mosse o malferme e sostituzione di piccolissime porzioni degli stessi (3-4 pezzi) con materiali uguali per forma dimensione e disegno e/o il più possibili simili	periodica
Controllo visivo e funzionale dei manti impermeabili e delle coperture in genere con riparazione delle impermeabilizzazioni e sostituzione delle lastre di copertura di qualsiasi genere, sempre riferito a piccolissime superfici (2-3-mq.).	bimestrale
Revisione, piccola riparazione degli infissi ed eventuale sostituzione della ferramenta e serramenta e parti (rullo, cinghia, puleggia, fermi, rullini ecc.) di porte e finestre ed avvolgibili di qualsiasi materiale (legno, alluminio, ferro, pvc ecc.) compresi i fermavetri	bimestrale
Controllo visivo e funzionale ed eventuale lubrificazione, ingrassaggio di cancelli e serrande avvolgibili e scorrevoli e della motorizzazione degli stessi con prove di funzionamento dei circuiti e delle foto cellule e dei meccanismi di apertura, comprese le porte tagliafuoco ed i maniglioni antipanicco	periodica
Segnalazione della necessaria pulizia delle canalette raccolta acque chiare e della necessità di effettuare interventi di disostruzione delle colonne di scarico e della rete fognante anche con appositi macchinari canal jet	periodica

3. ASSUNZIONE DI RUOLO DI TERZO RESPONSABILE PER LE CENTRALI TERMOIDRAULICHE, CONDUZIONE E MANUTENZIONE PROGRAMMATA DELLA CENTRALE TERMOFRIGO:

In riferimento alla normativa vigente L'impresa aggiudicataria dovrà assumere il ruolo di "Terzo Responsabile" nell'ambito del servizio di conduzione e manutenzione delle centrali termiche e frigorifere presenti, secondo quanto disposto dal DPR 412/93 e s.m.i., e dal DPR n. 74/2013.

L'assunzione di tale ruolo comporterà lo svolgimento delle attività di Controllo e manutenzione delle caldaie, pompe di calore, scambiatori di calore e gruppi frigo come appreso specificato.

Manutenzione delle macchine delle altre centrali termoidrauliche: caldaie, bruciatori, chillers, etc.	Periodica ricorrente
Pronto intervento per guasti idrici agli impianti idrici potabili ed alla rete di distribuzione dei fluidi termovettori e verifica periodica di controllo della tenuta di tutti i circuiti idrici sanitari e della rete di distribuzione dei fluidi.	Periodica ricorrente

Schede relative alle attività di manutenzione programmata e alla relativa periodicità

3.1. SCHEDA - CENTRALE TERMICA E/O FRIGORIFERA

controlli di inizio stagione tendente a verificare il regolare funzionamento di tutte le apparecchiature e componenti di centrale, da ripetersi periodicamente anche durante il periodo di accensione dell'impianto	Periodica ricorrente
controlli delle emissioni	trimestrale
verifiche DPR 412/93	come disposto dalla normativa
analisi rendimento di combustione e di efficienza energetica	Annuale
Aggiornamento dei libretti di impianto secondo quanto previsto da DPR n.74/2013	come disposto dalla normativa

3.1.1. SCHEDA - Caldaie: operazioni di controllo e manutenzione

Controllo termostati di funzionamento	semestrale
Controllo termostati di sicurezza	semestrale
Controllo pressostati	semestrale
Controllo idrometri e manometri	semestrale
Controllo e pulizia scarichi convogliati	semestrale
Controllo valvole di sicurezza	semestrale
Apertura e pulizia	semestrale
Ripristino del cemento refrattario	Semestrale
Controllo pompe anticondensa	Semestrale

3.1.2. SCHEDA - Bruciatori a gas: operazioni di controllo e manutenzione

Controllo morsettiera e cavi elettrici	semestrale
Controllo stabilità apparecchiatura	semestrale
Controllo integrità messe a terra	semestrale
Controllo funzionamento intercettazioni gas	semestrale
Controllo organo elettromecc. intercettaz. gas	semestrale
Controllo pressione gas	semestrale

3.1.3. SCHEDA - Scambiatori di calore: operazioni di controllo e manutenzione

Controllo stabilità	semestrale
Controllo manometri e termometri	semestrale
Controllo eventuale regolazione di temperatura	semestrale
Controllo temperatura fluido secondario	semestrale
Controllo delle piastre	semestrale
Pulizia e lavaggio piastre	semestrale

3.1.4. SCHEDA - Vasi di espansione chiusi: operazioni di controllo e manutenzione

Controllo integrità membrana	mensile
Controllo pressione aria	mensile
Controllo riduttore pressione	mensile
Controllo pressostato	mensile

3.1.5. SCHEDA - Gruppi Frigo e Pompe di calore: operazioni di controllo e manutenzione

Controllo integrità messa a terra	annuale
Controllo stabilità apparecchiatura	semestrale
Controllo stato rivestimento e antivibranti	semestrale
Controllo termostato di funzionamento	mensile
Controllo sicurezze (pressostato min., pressostato max)	mensile
Controllo differenziale olio	mensile
Controllo termostato antigelo	mensile
Controllo assorbimento elettrico motori a pieno regime	mensile
Controllo manometri gas e olio	mensile
Controllo livello olio ove è possibile	mensile
Controllo eventuali resistenze elettriche	bimestrale
Controllo filtro gas	bimestrale
Controllo teleruttori di potenza	trimestrale
Controllo eventuali temporizzatori di partenza	trimestrale
Controllo passaggio e T°C fluidi nell' evaporatore e nel condensatore	mensile
Controllo tenute	mensile
Controllo sbrinamento	mensile
Controllo pressostati di condensazione	mensile
controllo delle pressioni di lavoro dei compressori	bimestrale
verifica della tenuta gas dei circuiti frigoriferi	bimestrale
verifica degli strumenti di controllo	bimestrale
controllo correttezza di flusso agli evaporatori	mensile
verifica collegamenti elettrici e morsettiere	trimestrale
controllo funzionamento sistemi pressostatici	mensile
controllo flusso acqua agli scambiatori	Mensile
controllo dei ventilatori e pulizia esterna delle batterie di evaporazione/condensazione	mensile

3.1.6. SCHEDA - Elettropompe: operazioni di controllo e manutenzione

Controllo morsettiera e cavi elettrici	bimestrale
Controllo stabilità apparecchiature	bimestrale
Controllo integrità messa a terra	bimestrale
Controllo temperatura motore in funzione	bimestrale
Controllo assorbimento elettrico	bimestrale
Controllo funzionamento event. asservimenti elettrici	bimestrale
Controllo eventuale valvola di ritegno	bimestrale
Pulizia e lubrificazione eventuali ingrassatori	bimestrale
Pulizia e controllo ventole raffreddamento motore	bimestrale
Inversione ove possibile funzionamento elettropompe	bimestrale
inversione pompe	mensile
verifica esercizio per assenza rumorosità parti rotanti	mensile
verifica premistoppa	mensile
controllo dispositivo di blocco in caso di emergenza	Bimestrale
Verifica delle portate delle pompe di circolazione ai circuiti serviti	bimestrale

3.1.7. SCHEDA - Addolcitore: operazioni di controllo e manutenzione

Controllo regolatore (Set intervento ed orari)	settimanale
Controllo quantità sale	settimanale
Controllo durezza acqua	settimanale
Controllo efficienza scarichi	settimanale
controllo apparecchiature	settimanali
pulizia filtri	settimanale
aggiunta di sale	settimanale

3.1.8. SCHEDA - Apparecchiature di regolazione: operazioni di controllo e manutenzione

Controllo morsetti e cavi elettrici	Semestrale
Controllo stabilità apparecchiatura	Semestrale
Controllo integrità messa a terra	Semestrale
Controllo corretto funzionamento	Semestrale
Controllo organo di regolazione	Semestrale
Controllo lubrificazione e serraggio levismi e snodi	Semestrale
Controllo grandezze regolate	Semestrale
Controllo e pulizia bulbi sensibili	Semestrale

3.1.9. SCHEDA - Quadri elettrici e sinottici: operazioni di controllo e manutenzione

Controllo serraggio cavi in morsetti	Semestrale
Controllo integrità messa a terra, carcassa quadro e portello	Semestrale
Controllo funzionamento lampade spia	Semestrale
Controllo funzionamento interruttori	Semestrale
Controllo della tensione sulle 3 fasi	Semestrale
Controllo e serraggio conduttori ai relè	Semestrale
Controllo e taratura termici	Semestrale
Controllo e serraggio fusibili	semestrale
Controllo taratura amperaggio motori	semestrale
Controllo stato efficienza relè e termici	semestrale
Controllo cavi alimentazione generale	semestrale

3.1.10. SCHEDA - Locali tecnologici: operazioni di controllo e manutenzione

Pulizia del locale centrale termica e/o frigorifera	mensile
Trasporto dei materiali di risulta a pubblica discarica	mensile
Verifica tenute, rubinetti e flessibili circuito adduzione idrica	mensile
Controllo pozzetti di scarico condensa	mensile
Controllo che i locali non siano occupati da scatole e rottami	mensile
Inversione stagionale degli impianti compresi tutti i circuiti e sottostazioni;	semestrale
Assistenza sui collegamenti dei nuovi circuiti	All'occorrenza
Controllo del corretto funzionamento del sistema di controllo e regolazione delle centrali termiche e frigorifere, delle regolazioni dei terminali di erogazione	mensile

3.2. SCHEDA - SERBATOIO DI ACCUMULO/BOLLITORI

verifica esercizio	mensile
verifica correttezza intervento regolatori pressione e livello	mensile
verifica del controllo livello accumuli	mensile
verifica collegamenti elettrici e morsetti	mensile
verifica lettura strumenti di misura	mensile

4. MANUTENZIONE PROGRAMMATA IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO AMBIENTI

4.1. UNITÀ TRATTAMENTO ARIA

Schede relative alle attività di manutenzione programmata e alla relativa periodicità

4.1.1 SCHEDA - UNITÀ TRATTAMENTO ARIA

smontaggio, verifica, pulizia e rimontaggio filtri	semestrale
verifica funzionamento sistema umidificazione	semestrale
controllo e rettifica tensione cinghie di trasmissione	semestrale
controllo pulizia superfici di scambio batterie	semestrale
verifica corretto funzionamento regolazione automatica	semestrale
verifica collegamenti elettrici e morsetti	semestrale
sostituzione cinghie	annuale
sostituzione filtri	semestrale

4.1.2 SCHEDA - VENTILATORI/ESTRATTORI

verifica esercizio per assenza rumorosità parti rotanti	mensile
controllo e rettifica tensione cinghie di trasmissione	trimestrale
controllo pulizia superfici di scambio batterie	trimestrale
verifica corretto funzionamento regolazione automatica	mensile
verifica collegamenti elettrici e morsettiere	trimestrale

4.2. FAN-COIL, VENTILATORI/ESTRATTORI

Schede relative alle attività di manutenzione programmata e alla relativa periodicità

4.2.1 FAN-COIL, VENTILATORI/ESTRATTORI

smontaggio, pulizia e rimontaggio filtri	semestrale
pulizia e controllo stato bacinelle raccolta condensa	semestrale
verifica assenza rumorosità e/o vibrazioni anomale	semestrale
controllo tenuta raccordi e intercettazioni idrauliche	semestrale
controllo termostato e valvola regolazione automatica	semestrale
verifica collegamenti elettrici e morsettiere	semestrale
controllo del regolare flusso del liquido refrigerante e lavaggio chimico delle batterie previo smontaggio e rimontaggio delle stesse	semestrale
controllo del regolare funzionamento dei motorini dei ventilatori con eventuale sostituzione di quelli fuori uso	bimestrale
sostituzione filtri	annuale

5. MANUTENZIONE PROGRAMMATA CABINE ELETTRICHE DI MEDIA E BASSA TENSIONE

SCHEDA: MANUTENZIONE PROGRAMMATA CABINE ELETTRICHE DI MT/BT	Frequenza
verifica funzionamento termostato a due soglie trafo M.T. / B.T.;	controlli mensili
pulizia isolatori e celle trafo M.T. / B.T.;	controlli mensili
quadro M.T. controllo funzionamento interblocchi;	controlli mensili
quadro M.T. verifica apertura sotto carico per intervento fusibile.	controlli mensili
batterie servizi ausiliari: controllo e prova funzionamento raddrizzatore;	controlli mensili
controllo efficienza batterie;	controlli mensili
pulizia morsetti batterie quadro M.T.	controlli mensili
controllo efficienza UPS	controlli mensili
quadro M.T. verifica funzionamento comandi (sezionatore rotante a terra);	controlli semestrali
controllo verifica e pulizia degli isolatori;	controlli semestrali
verifica serraggio bulloneria	controlli semestrali
verifica continuità ohmica impianto messa a terra	controlli semestrali
controllo, pulizia e verifica dei contatti rotanti;	controlli semestrali
verifica stato pinze sezionatori di terra;	controlli semestrali
verifica funzionamento dispositivo di sicurezza interruttori M.T.(blocchi elettrici, meccanici ed a chiave)	controlli semestrali
pressostati SF6;	controlli semestrali
pulizia delle celle.	controlli semestrali
controllo stato dei collegamenti degli accumulatori al piombo	controlli annuali
pulizia di ogni singolo elemento di accumulatore al piombo	controlli annuali
Pulizia ambienti e Q.E. Cabine	Trimestrale
Controllo efficienza, funzionamento e manutenzione degli estrattori aria e dei condizionatori	Trimestrale
Verifica efficienza e funzionamento gruppi UPS per ausiliari M.T.	trimestrale
Verifica con Sgancio M.T. per serraggio Q.E. e trasformatori	trimestrale

6. SCHEDA - MANUTENZIONE UPS

Visita di manutenzione ordinaria	A guasto
Intervento tecnico manutentivo su guasto entro 24 ore lavorative dalla chiamata	si
Supporto telefonico 24h/24h	si
Tutti gli interventi di emergenza inclusi (manutenzione correttiva)	no
Ricambi inclusi	no
Aggiornamenti tecnici inclusi	si

7. SCHEDA - PULIZIA TETTI E PULIZIA POZZETTI STRADALI

	Frequenza
Pulizia tetto converse, fognoli e pluviali	n. 2 volte/anno
Pulizia annuale di pozzetti stradali e caditoie.	n. 2 volte/anno