

UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI CATANIA

Appalto di Servizi di manutenzione degli edifici
dell'Ateneo di Catania

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

I Progettisti:

dott. ing. U. Grimaldi

dott. ing. G. Iacona

Il Responsabile Unico del Progetto

dott. ing. A. Pappalardo

TITOLO I – GENERALITÀ SULL'APPALTO

ART. 1 OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto il servizio di manutenzione degli immobili, impianti ed attrezzature delle varie sedi Universitarie secondo le prestazioni di seguito riportate:

- A. Manutenzione ordinaria programmata e riparativa edile dei beni immobili di competenza e dei relativi arredi mobili e suppellettili, compreso i nastri trasportatori, monta libri, scaffalature compatte e compresi, altresì, modesti servizi di trasloco/facchinaggio;
- B. Manutenzione ordinaria programmata e riparativa delle strade di pertinenza, dei percorsi viari e della segnaletica orizzontale e verticale dei beni immobili di competenza;
- C. Manutenzione ordinaria programmata e riparativa, esercizio e conduzione degli impianti di riscaldamento, impianti di climatizzazione e condizionamento, impianti e apparecchi a gas ed assunzione del ruolo di Terzo Responsabile a servizio dei beni immobili di competenza;
- D. Manutenzione ordinaria programmata e riparativa, esercizio e conduzione degli impianti elettrici (solo per alcuni edifici del lotto 2 identificati dal codice B25, B26, B27, B29 E B30) e speciali (per tutti gli edifici del lotto), dei gruppi elettrogeni e dei gruppi di continuità a servizio dei relativi impianti di competenza;
- E. Manutenzione ordinaria programmata e riparativa, esercizio e conduzione degli impianti idrico sanitari, d'irrigazione e fognari a servizio dei beni immobili di competenza;
- F. Manutenzione ordinaria programmata e riparativa, esercizio e conduzione degli impianti elevatori a servizio degli immobili di competenza;
- G. Interventi a chiamata per malfunzionamenti ed altre attività anche del tipo extracanone;
- H. L'approvvigionamento di scorte necessarie a garantire la continuità del servizio quando determinate apparecchiature siano in assistenza per le necessarie riparazioni (quali ad esempio: split, climatizzatori portatili, videoproiettori, impianti di diffusione sonora, gruppi elettrogeni, UPS, combinatori telefonici, etc.....);
- I. Servizio di reperibilità e pronto intervento 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno, per le attività di cui ai punti A, B, C, D, E, F e G;
- J. Servizio di gestione informatizzata degli interventi e delle segnalazioni, unitamente al servizio di Call Center, prestato 24 ore su 24 per tutti i giorni dell'anno, e smistamento degli stessi agli organi competenti;
- K. Aggiornamento planimetrico degli immobili con relativa georeferenziazione

Le manutenzioni ordinarie, l'esercizio, la conduzione di impianti, le chiamate a guasto o per interventi extracanone, indicati ai punti A, B, C, D, E, F e G riguardano tutti gli edifici di competenza, elencati negli allegati dei relativi lotti per gli immobili di pertinenza. Per le attività di cui al punto G, l'amministrazione si riserva di fare intervenire l'Appaltatore in uno qualsiasi degli edifici di sua disponibilità indifferentemente dal lotto di appartenenza. Negli allegati al presente Capitolato sono indicate le superfici ed i volumi di riferimento degli edifici. Tali superfici/volumi sono da considerarsi indicative ai fini della determinazione dell'offerta che comunque scaturirà dalle valutazioni che l'appaltatore partecipante effettuerà in seguito ai sopralluoghi pre-offerta per come indicato nel successivo art. 9 del presente capitolato.

Le superfici ed i volumi sono da intendersi comunque di riferimento per eventuali variazioni in aumento/diminuzione degli edifici e/o impianti oggetto dell'appalto come specificato negli articoli successivi. Nulla potrà essere preteso dall'appaltatore per differenze riscontrate.

Sono da intendersi compresi nell'oggetto dell'appalto tutti gli impianti, funzionanti e non, presenti negli edifici di cui agli allegati anche se non espressamente indicati.

All'atto della consegna degli edifici e degli impianti questi sono da intendersi accettati totalmente da parte dell'appaltatore.

ART. 2 DURATA DELL'APPALTO

Il contratto avrà una durata di due anni, a partire dalla data di avvio del servizio.

Al termine dei primi due anni è facoltà della S.A. procedere al rinnovo del contratto, di anno in anno fino ad un massimo di ulteriori due anni alle medesime condizioni contrattuali, salvo adeguamento prezzi secondo quanto previsto al successivo art. 43 del presente capitolato.

ART. 3 AMMONTARE DELL'APPALTO

L'appalto è distinto in due lotti, per i quali gli importi complessivi ammontano presuntivamente a:

➤ Lotto 1 – “CENTRO URBANO”

L'importo totale annuale del servizio da porre a base d'asta è pari ad € 1.516.789,00 + iva, così suddiviso:

- **Importo a canone** pari ad € 1.086.789,00 + iva, di cui € 821.789,00 per costi della manodopera ed € 37.000,00 + iva per oneri di sicurezza, non soggetti al ribasso d'asta, per interventi di manutenzione programmata e riparativa (fino alla concorrenza della franchigia per singolo intervento) e per l'approvvigionamento di attrezzature di scorta necessarie a garantire la continuità dei servizi quando le apparecchiature stanno in assistenza per più giorni, call center e gestione informatica del servizio.
- **Importo extracanone**, stimato pari ad € 430.000,00 + iva, comprensivi di € 127.000,00 per costi della manodopera e di € 20.000,00 + iva per oneri di sicurezza, che servirà a compensare l'eccedenza della franchigia per gli interventi riparativi ed eventuali interventi extracanone richiesti dalla Stazione Appaltante.

Di seguito una tabella riepilogativa degli importi pluriennali da porre a base di gara:

LOTTO 1	Canone (comprensivo di € 821.789,00 di costi della manodopera)	Oneri sicurezza	Extracanone (comprensivo di € 127.000,00 di costi della manodopera)	Oneri sicurezza	Totale
1° anno	€ 1.049.789,00	€ 37.000,00	€ 410.000,00	€ 20.000,00	€ 1.516.789,00
2° anno	€ 1.049.789,00	€ 37.000,00	€ 410.000,00	€ 20.000,00	€ 1.516.789,00
3° anno (opzionale)	€ 1.049.789,00	€ 37.000,00	€ 410.000,00	€ 20.000,00	€ 1.516.789,00
4° anno (opzionale)	€ 1.049.789,00	€ 37.000,00	€ 410.000,00	€ 20.000,00	€ 1.516.789,00
eventuale proroga tecnica (6 mesi)	€ 524.894,50	€ 18.500,00	€ 205.000,00	€ 10.000,00	€ 758.394,50
Sommano					€ 6.825.550,50

Si precisa che la somma dei singoli importi contabilizzati degli interventi in extracanone, **sottoposti ciascuno al ribasso d'asta offerto dall'aggiudicatario**, ammonterà globalmente all'intero importo posto a base di gara come somma destinata alle attività in extracanone e cioè ad € 430.000,00 + iva compreso oneri per la sicurezza.

Si fa presente altresì che il contratto collettivo applicato è prevalentemente quello metalmeccanico ed edile per le altre parti.

➤ Lotto 2 – “C.U. S. SOFIA E STRUTTURE PERIFERICHE”

L'importo totale annuale del servizio da porre a base di gara è pari ad € 1.494.789,00 + iva, così suddiviso:

- **Importo a canone** pari ad € 1.074.789,00 + IVA, di cui € 821.789,00 per costi della manodopera e € 35.000,00 + iva per oneri di sicurezza, non soggetti al ribasso d'asta, per interventi di manutenzione programmata e riparativa (fino alla concorrenza della franchigia per singolo intervento) e per l'approvvigionamento di attrezzature di scorta necessarie a garantire la

continuità dei servizi quando le apparecchiature stanno in assistenza per più giorni, call center e gestione informatica del servizio.

- **Importo extracanone**, stimato pari ad € 420.000,00 + iva, comprensivi di € 120.000,00 per costi della manodopera e € 20.000,00 + iva per oneri di sicurezza, che servirà a compensare l'eccedenza della franchigia per gli interventi riparativi ed eventuali interventi extracanone richiesti dalla S.A.

Di seguito una tabella riepilogativa degli importi pluriennali da porre a base di gara:

LOTTO 2	Canone (comprensivo di € 821.789,00 di costi della manodopera)	Oneri sicurezza	Extracanone (comprensivo di € 120.000,00 di costi della manodopera)	Oneri sicurezza	Totale
1° anno	€ 1.039.789,00	€ 35.000,00	€ 400.000,00	€ 20.000,00	€ 1.494.789,00
2° anno	€ 1.039.789,00	€ 35.000,00	€ 400.000,00	€ 20.000,00	€ 1.494.789,00
3° anno (opzionale)	€ 1.039.789,00	€ 35.000,00	€ 400.000,00	€ 20.000,00	€ 1.494.789,00
4° anno (opzionale)	€ 1.039.789,00	€ 35.000,00	€ 400.000,00	€ 20.000,00	€ 1.494.789,00
eventuale proroga tecnica (6 mesi)	€ 519.894,50	€ 17.500,00	€ 200.000,00	€ 10.000,00	€ 747.394,50
Sommano					€ 6.726.550,50

Si precisa che la somma dei singoli importi contabilizzati degli interventi in extracanone, seppure sottoposti ciascuno al ribasso d'asta offerto dall'aggiudicatario, ammonterà globalmente all'intero importo posto a base di gara come somma destinata alle attività in extracanone e cioè ad € 420.000,00 + iva compreso oneri della sicurezza.

Si fa presente altresì che il contratto collettivo applicato è prevalentemente quello metalmeccanico ed edile per le altre parti.

ART. 4 DEFINIZIONI

- **La Stazione Appaltante** (in seguito anche denominata **S.A.**) è l'Università degli Studi di Catania.
- **L'appaltatore** è l'impresa o l'ATI o il GEIE che mediante il contratto prenderà in appalto la gestione e manutenzione degli immobili e degli impianti di cui al presente capitolato.
- S'intende per **immobile**, secondo quanto indicato dall'art. 812 del C.C., ogni edificio e ogni costruzione anche se unita al suolo a scopo transitorio.
- S'intende per **bene immobile** il singolo edificio o complesso di edifici e loro pertinenze interne (esclusi spazi esterni adibiti a verde) compreso passerelle di comunicazione che saranno oggetto del servizio di manutenzione.
- Si intende per **conduzione degli immobili e degli impianti** una serie di attività programmate, specifiche e opportunamente studiate quali la pianificazione delle attività, la stesura e tenuta dei registri e delle certificazioni, l'organizzazione del personale, l'assunzione di responsabilità per il corretto esercizio e controllo degli edifici e degli impianti nei termini previsti dalle vigenti leggi, dai regolamenti, dalle norme e dalle buone regole dell'arte.
- Si intende per **manutenzione** la combinazione di tutte le azioni tecniche e amministrative, incluse le azioni di supervisione, volte a mantenere o a riportare un'entità in uno stato in cui possa eseguire la funzione richiesta. L'Appaltatore è obbligato ad evidenziare tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e/o extracanone che si rendessero necessari per il mantenimento del buono stato degli immobili e per garantire la sicurezza dei luoghi di lavoro, dandone immediata comunicazione al referente della S.A.
- Per **manutenzione ordinaria** si intendono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Rientra nella manutenzione ordinaria tutto il materiale, la strumentazione, la componentistica di impianti tecnologici e non tecnologici, necessari per mantenere funzionanti gli edifici e gli impianti. Gli interventi di manutenzione ordinaria programmata, che l'appaltatore dovrà eseguire, sono da intendersi come le prestazioni minimali richieste dalla S.A.,

volte al mantenimento delle condizioni di funzionamento e di conservazione dei sistemi edificio – impianto. Gli interventi di manutenzione ordinaria si suddividono in due sotto categorie:

1. **manutenzione ordinaria programmata:** interventi di manutenzione preventiva e predittiva (preventiva su condizione) eseguita in base ad un programma temporale, a intervalli predeterminati o in base a criteri prescritti, e volti a ridurre la possibilità di guasto o il degrado del funzionamento di un'entità o componente.
2. **manutenzione ordinaria riparativa (o a guasto):** interventi di manutenzione eseguita nell'ambito di servizi manutentivi periodici (manutenzione programmata) e aperiodici (a guasto, a richiesta), finalizzati al ripristino delle diverse anomalie (riscontrate e/o segnalate) ed alla conservazione dello stato dei beni nelle loro condizioni di partenza.

Tutte le attività manutentive sopra riportate sono economicamente ricomprese nell'importo a canone.

- Per **prestazioni accessorie** si intendono le prestazioni, quali servizi di pronto intervento per situazioni di emergenza, di pericolo o di grave disservizio a seguito di richiesta dall'organo tecnico della S.A.
- Per **prestazioni extracanone** si intendono tutti gli interventi di modesta entità, diversi dagli interventi di manutenzione ordinaria programmata ed a canone, e dalle prestazioni accessorie, a richiesta dall'organo tecnico della S.A.
- Per **franchigia** si intende il limite economico al di sotto del quale le attività di manutenzione ordinaria riparativa sono comprese nel canone. Tale importo viene calcolato sull'esclusiva contabilizzazione del materiale e dei noli delle attrezzature impiegate nel singolo intervento. Il costo della manodopera non concorre alla definizione dell'importo della franchigia.
- Il **supervisore del servizio** o Direttore per l'Esecuzione del Contratto è la persona nominata dalla S.A. come responsabile dei rapporti con l'Appaltatore. Al Supervisore o DEC, oltre all'approvazione del piano di manutenzione relativo alle forniture e servizi di cui è direttamente responsabile, verrà demandato il compito di monitoraggio e controllo della corretta e puntuale esecuzione dello stesso e diventerà l'interfaccia ed il rappresentante della S.A. nei confronti dell'Appaltatore. Si avvale della collaborazione dei Rappresentanti delle singole strutture.
- Il **terzo responsabile** dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico, così come definito dall'art. 1 punto o) del DPR 412/93, è la persona fisica e giuridica che avendo i requisiti previsti dalle leggi vigenti si assume la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento energetico ed è il soggetto sanzionabile ai sensi della norma.
- Per **registro di manutenzione** s'intende il documento, redatto dall'appaltatore e consegnato periodicamente agli incaricati tecnici della Stazione Appaltante, in cui sono annotati e aggiornati gli interventi manutentivi effettuati periodicamente dal personale, classificati secondo le distinzioni del presente capitolato e delle norme UNI in materia.

ART. 5 REQUISITI DI AMMISSIONE

5.1.1 Requisiti di ordine generale

Il concorrente alla gara deve possedere i requisiti di ordine generale di cui agli artt. 94-95-96-97 del decreto legislativo n. 36 del 2023, costituiti dall'assenza delle cause di esclusione ivi indicate.

5.2 Requisiti di idoneità professionale

Il concorrente alla gara deve possedere i requisiti di idoneità professionale di cui all'art. 100, del decreto legislativo n. 36 del 2023.

5.3 Requisiti in ordine alla capacità economico-finanziaria

Il concorrente alla gara deve possedere:

- a) idonea capacità finanziaria comprovata ai sensi dell'art. 100, c. 11 del D. lgs. n. 36/2023 che prevede un fatturato globale pari al doppio del valore stimato dell'appalto, maturato nel triennio precedente a quello di indizione della procedura. Il fatturato è richiesto per ciascun lotto;

5.4 Requisiti in ordine alla capacità tecnica e professionale

Il concorrente alla gara deve possedere:

- a) l'abilitazione all'esercizio delle attività di cui all'art. 1 del decreto Ministero Sviluppo Economico n. 37/2008 e per le imprese straniere analoghi titoli di abilitazione secondo legislazione vigente nei singoli Stati;
- b) l'attestazione SOA nelle categorie OG1 (lotto 2), OG2 (lotto 1), OG11 in classifica II. Nel caso di raggruppamenti temporanei di imprese e di consorzi di cui all'art. 65 del D. Lgs. 36/2023 di tipo orizzontale, ciascuna partecipante deve essere in possesso dell'attestazione di qualificazione rilasciata da una SOA regolarmente autorizzata adeguata alla categoria ed agli importi da appaltare. I requisiti richiesti devono essere posseduti dalla mandataria nella misura minima del 40%.
- c) la certificazione del possesso del sistema di qualità della serie europea ISO 9001:2015 e sue eventuali revisioni, rilasciata da un organismo accreditato SINCERT o da altra istituzione che ne abbia ottenuto il mutuo riconoscimento mediante sottoscrizione degli accordi MLA EA o IAF.
- d) i requisiti di cui al D.P.R. n. 74 del 2013 e s.m.i. per l'assunzione del ruolo di "Terzo Responsabile dell'esercizio e della manutenzione dell'impianto termico".
- e) i requisiti e le abilitazioni necessarie per la manutenzione degli impianti in base al D.P.R. 24.12.1951 n. 1767 ed al suo recepimento secondo il D.P.R. 30.4.1999 n. 162 e s.m.i.
- f) l'esecuzione, negli ultimi tre anni, di servizi analoghi a quello oggetto del presente appalto (per analoghi si intendono servizi di manutenzione, servizi di global service e assimilabili), di importo complessivamente non inferiore all'importo complessivo del lotto per il quale si concorre. Per la partecipazione ad entrambi i lotti, l'importo dei servizi analoghi dovrà essere complessivamente non inferiore all'importo complessivo di entrambi i lotti.

ART. 6 GARANZIE E COPERTURE ASSICURATIVE

6.1 Cauzione provvisoria

L'offerta da presentare per l'affidamento dell'appalto sarà corredata da una cauzione ai sensi dell'art. 106 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

6.2 Cauzione definitiva

L'Appaltatore è obbligato a costituire una garanzia ai sensi del comma 1 dell'art. 117 del D.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

ART. 7 CONDIZIONI GENERALI, ESECUZIONE E CONTROLLO

La Stazione appaltante, anche a mezzo dei propri incaricati dipendenti, potrà in qualsiasi momento procedere all'accertamento della regolarità dell'esecuzione dei servizi ed alla verifica e controllo di tutte le decisioni inerenti l'accettabilità di risorse umane, attrezzature e mezzi d'opera, così come di materiali e lavorazioni.

Con il corrispettivo contrattuale stabilito, sono compensati:

- gli obblighi ed oneri generali e speciali contenuti nel contratto;
- gli obblighi ed oneri che, se pur non esplicitamente richiamati, devono intendersi come insiti e consequenziali all'esecuzione e, comunque, di ordine generale e necessari a fornire il lavoro stesso compiuto in ogni sua parte e nel termine fissato.

ART. 8 ASSICURAZIONE DEGLI OPERAI E RESPONSABILITA' DELL'IMPRESA

Nell'esecuzione dei servizi l'Impresa affidataria è tenuta all'osservanza delle norme di legge vigenti in materia assicurativa e di assunzione degli operai e del personale comunque addetto ai lavori, i cui oneri sono a carico della Impresa affidataria, la quale si obbliga anche di eseguire e di curare la gestione dei servizi in modo da evitare qualsiasi danno a persone e cose che potesse derivare, anche indirettamente, dai attività attinenti al presente contratto, esonerando e sollevando la Stazione appaltante da qualsiasi responsabilità a riguardo.

Sono richiesti comunque all'Impresa la redazione e presentazione alla Stazione appaltante del piano operativo di sicurezza prima della stipula del contratto.

L'Impresa si obbliga altresì a dimostrare, in ogni tempo, che adempie a tutti gli obblighi di legge e di contratto relativi alla protezione del lavoro ed alla tutela del lavoratore ed in particolar modo di quelli sulle assicurazioni sociali ed agli obblighi che hanno la loro origine in contratti collettivi che prevedono a favore dei lavoratori diritti patrimoniali aventi per base il pagamento dei contributi da parte dei datori di lavoro.

Nel caso di denuncia a carico dell'Impresa da parte degli Enti competenti, durante l'esecuzione del contratto e sino al momento dell'emissione del mandato di pagamento, la Stazione Appaltante ha la facoltà di sospendere il pagamento medesimo dei servizi eseguiti fino alla concorrenza del 20% (venti per cento) dell'ammontare di ciascuna fattura, esclusa qualsiasi pretesa della Impresa per pagamento di interessi o altro qualsiasi compenso. L'ammontare delle somme trattenute sarà corrisposto alla Impresa solo in seguito ad autorizzazione degli Enti competenti.

ART. 9 SOPRALLUOGHI ED INFORMAZIONI

Le imprese concorrenti dovranno effettuare, a loro cura e spese, una visita di sopralluogo in tutte le strutture indicate nell'elenco degli immobili che costituiscono l'oggetto dell'appalto.

La visita di sopralluogo dovrà essere effettuata al fine di accertare tutte le condizioni e circostanze utili che possano influire nella formulazione dell'offerta.

Sarà cura dell'Amministrazione universitaria fornire alle Ditte partecipanti, qualora lo ritenessero necessario e previa richiesta, i riferimenti del personale con il quale concordare i sopralluoghi presso le singole strutture.

Le Ditta aggiudicataria non potrà, pertanto, sollevare eccezione alcuna per mancata o errata ed insufficiente conoscenza di condizioni e per l'insorgere di fatti ed elementi non valutati o valutati insufficientemente.

ART. 10 MODALITA' DI GARA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione dell'appalto avverrà mediante procedura aperta secondo la disciplina del D. Lgs. n. 36/2023 con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo di cui all'art. 108 del D. Lgs. 36/2023 e con i criteri che sono esplicitati nelle seguenti tabelle.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa (OEPV), l'Amm.ne applicherà i seguenti elementi di valutazione e fattori ponderali, per un massimo di **100 punti**, così suddivisi:

A) Offerta tecnica: max punti 70;

B) Offerta economica: max punti 30.

Pertanto l'individuazione della migliore offerta si procederà quindi a sommare, per ogni concorrente, i punteggi conseguiti nell'offerta tecnica e nell'offerta economica, ottenendo così la graduatoria delle offerte presentate.

A) – OFFERTA TECNICA - TOTALE VALUTAZIONE TECNICA PUNTI 70:

TABELLA DI INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI VALUTAZIONE

A	PROPOSTA OCCUPAZIONALE	Sub Fattore Ponderale	Totale
---	------------------------	-----------------------	--------

			Fattore Ponderale (Pa)
A.1	Proposta occupazionale intesa alla stipula di contratto/i di inserimento/i lavorativo/i in forza al reperimento, per riscontrata esigenza da parte del concorrente, di ulteriori unità lavorative concorrenti alla realizzazione delle attività contemplate nel contratto di manutenzione Service e per l'intera durata del contratto.	Per ogni contratto (minimo 20 ore): punti 1 per 1 inserimento lavorativo; punti 2 per 2 inserimenti lavorativi; punti 3 per 3 inserimenti lavorativi; punti 4 per 4 inserimenti lavori; punti 6 per 5 o più inserimenti lavori;	6
B	LOGISTICA AZIENDALE, ORGANIZZAZIONE ED APPROVVIGIONAMENTO	Sub Fattore Ponderale	Totale Fattore Ponderale (Pb)
B.1	Organizzazione del magazzino per i materiali d'uso corrente e delle scorte, con riferimento alla valutazione dei seguenti aspetti: - dimensioni - vicinanza alle sedi di Ateneo - sistema di gestione - tipologia e quantità degli articoli stoccati (documentare con una relazione dettagliata delle proposte e dei risultati attesi)	4	16
B.2	Organizzazione relativa a interventi e/o acquisti di pezzi di ricambio per apparecchiature prodotte da ditte specializzate o CAT per manutenzione e sostituzione programmata di parti delle stesse con particolare riguardo a: - Numero di accordi specifici per apparecchiature ed impianti tipo (gruppi frigo, caldaie, sistemi di regolazione cdz, gruppi di pompaggio, UPS, gruppi elettrogeni, sistemi audio/video, impianti elevatori e trasportatori, arredi, apparecchiature elettriche ed elettroniche): • con fornitori plurimarca e/o monomarca • con centri autorizzati di case produttrici che vincolano la manutenzione riparativa o sostitutiva ai centri stessi; • Con riferimento ai tempi massimi e minimi di intervento (documentare con una relazione dettagliata il numero di accordi specifici da stipulare unitamente, la tipologia di accordo ed ai risultati attesi)	punti 1 per ogni accordo fino ad un max di 10 punti	
B.3	Estensione di garanzia per i componenti installati (ulteriori: 12 mesi, 24 mesi)	2	
C	ORGANIZZAZIONE DEL SERVIZIO	Sub Fattore Ponderale	Totale Fattore Ponderale (Pc)
C.1	Articolazione della organizzazione aziendale (documentare con relazione dettagliata della organizzazione e dei componenti);	max punti 2	22
C.2	Articolazione struttura di governo e gestione (anche amministrativa e contabile) e coordinamento (interrelazione con committente ed utenza) della commessa (documentare con relazione dettagliata di mezzi e personale componenti la struttura, dei ruoli e delle qualifiche ed esperienza professionale degli stessi, oltre alla rapidità di sostituzione in caso di malattia/ferie/impedimento);	max punti 2	
C.3	Composizione squadre di intervento per manutenzioni ordinarie e straordinarie (qualifica, formazione specifica ed esperienza del personale destinato al servizio oltre a rapidità di sostituzione dello stesso in caso di malattia/ferie/impedimento);	max punti 8	
C.4	Composizione di mezzi, attrezzature e strumentazione univocamente messi a disposizione per l'espletamento	max punti 2	

	del servizio (quantità, qualità e velocità di sostituzione degli stessi in caso di guasto)		
C.5	Implementazione del sistema informativo in merito a: innovazioni proposte, classificazione degli elementi del patrimonio, elaborazione e gestione delle informazioni, ecc. (documentare con una relazione dettagliata delle proposte e dei risultati attesi);	max punti 2	
C.6	Proposta in riferimento al metodo e modello atto ad integrare e migliorare l'anagrafe del patrimonio impiantistico, che, integrando le conoscenze esistenti, precisi e aggiorni le informazioni necessarie alla pianificazione/ottimizzazione della manutenzione programmata, preventiva e sostitutiva (documentare con una relazione dettagliata della proposta e dei risultati attesi);	max punti 2	
C.7	Modalità di esecuzione dei controlli interni sul patrimonio edilizio e sulla qualità del servizio prestato (documentare con una relazione dettagliata della proposta e dei risultati attesi)	max punti 4	
D	PROCEDURE DA ADOTTARE PER L'ESECUZIONE DEL SERVIZIO IN EMERGENZA	Sub Fattore Ponderale	Totale Fattore Ponderale (Pd)
D.1	Modalità di gestione degli interventi da eseguire in urgenza a seguito di rottura o guasto funzionale od a seguito del verificarsi di emergenze che risulti migliorativa rispetto a quanto richiesto nel Capitolato Speciale d'Appalto, con riferimento particolare: - alle tempistiche di intervento; - alla reperibilità (modalità di intervento fuori dal normale orario di lavoro); - agli strumenti di gestione delle chiamate (call center) - alla gestione di tutte le procedure da attivare in emergenza; - al personale addetto (numero e competenza tecnica); - ai mezzi tecnici messi a disposizione in tempi brevissimi per far fronte alle richieste urgenti. (documentare con una relazione dettagliata delle proposte e dei risultati attesi)	punti 1 per ogni proposta migliorativa fino ad un max di 6 punti	6
E	SOLUZIONI FINALIZZATE AL MIGLIORAMENTO GESTIONALE ED ENERGETICA DEGLI IMPIANTI	Sub Fattore Ponderale	Totale Fattore Ponderale (Pe)
E.1	Proposte migliorative dal punto di vista gestionale e tecnica degli edifici e degli impianti (per ciascun intervento proposto l'appaltatore dovrà documentare con una relazione dettagliata la proposta ed i risultati attesi);	punti 2 per ogni proposta migliorativa fino ad un max di 10 punti	10
E.2	Sistemi di controllo/misurazione offerti che l'appaltatore si impegna ad installare per rilevare e gestire alcuni dati e parametri significativi, in modo da ottimizzare l'uso e la resa degli impianti e verificare il corretto funzionamento degli apparati ed i relativi consumi.		
F	CRITERI AMBIENTALI MINIMI PREMIANTI	Sub Fattore Ponderale	Totale Fattore Ponderale (Pf)
F.1	Possesso di particolari qualificazioni/certificazioni in ambito energetico/ambientale in corso di validità, secondo le norme ISO o secondo norme di gestione energetiche/ambientali basate sulle pertinenti norme europee o internazionali, certificate da organismi di valutazione della conformità (a titolo di esempio: certificazioni e/o marchi: ISO 14001-ambiente o EMAS o Ecolabel UE, ISO 50001-gestione energia, UNI 11352	punti 2 per ogni certificazione/marchio fino ad un max di 10 punti	10

	ESC-servizi energetici, ISO 14064-Fgas, ISO 14067-carbon footprint, ISO 27001-sicurezza informazioni, OHSAS 18001-sicurezza/salute lavoratori o rating di legalità o social accountability 8000, etc.....)		
--	--	--	--

Totale Punti

70

Il calcolo avverrà in base alla formula: $K_i = A_i * P_a + B_i * P_b + C_i * P_c + D_i * P_d + E_i * P_e + F_i * P_f$

Dove:

K_i è il punteggio totale attribuito al concorrente i esimo.

A_i , B_i , C_i , D_i , E_i ed F_i sono coefficienti compresi tra 0 ed 1 espressi in valori centesimali attribuiti al concorrente i -esimo: Il coefficiente è pari a 0 (zero) in corrispondenza della prestazione minima possibile; Il coefficiente è pari a 1 (uno) in corrispondenza della prestazione massima offerta (da 0,81 a 1,00 profilo alto; da 0,61 a 0,80 profilo medio alto; da 0,41 a 0,60 profilo medio basso; da 0,21 a 0,40 profilo basso; da 0,00 a 0,20 profilo inadeguato).

P_a , P_b , P_c , P_d , P_e e P_f sono i fattori ponderali (somma dei singoli sub-fattori ponderali) attribuiti al concorrente i -esimo.

Nel caso in cui le offerte da valutare siano inferiori a 3 (ovvero se sono 2) non si procederà con confronto a coppie, ed i coefficienti saranno attribuiti mediante la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

B) – OFFERTA ECONOMICA - TOTALE VALUTAZIONE ECONOMICA PUNTI 30:

INDIVIDUAZIONE DEGLI ELEMENTI DI VALUTAZIONE

Per l'offerta economica il concorrente dovrà presentare una dichiarazione indicante il ribasso percentuale offerto (espresso con massimo due decimali) per la manutenzione ordinaria o a Canone e quello per la manutenzione straordinaria o Extracanone rispettivamente individuati come A.mo e A.ms.

La valutazione dell'offerta economica e l'attribuzione del relativo punteggio (**30 punti**) avverranno mediante la differenziazione del punteggio assegnato al ribasso d'asta per il servizio di manutenzione ordinaria, programmata e riparativa, detta a Canone, da quella straordinaria, detta Extracanone.

Si adopererà una 'pesatura' del punteggio totale assegnando max 10 punti al ribasso (A.mo) offerto per la manutenzione ordinaria (a Canone) e max 20 punti a quello offerto (A.ms) per la manutenzione straordinaria (Extracanone).

Tali punteggi verranno attribuiti secondo le seguenti formule:

Offerta economica: massimo 30 punti attribuiti secondo la seguente formula:

$P_{i.mo} + P_{i.ms} = \text{massimo 10 punti} + \text{massimo 20 punti} = \text{massimo 30 punti};$

dove:

$P_{i.mo} = 10 * C_i$

dove:

$P_{i.mo}$ = Punti ottenuti dall'offerta i esima relativamente alla manutenzione ordinaria o a Canone;

C_i = coefficiente attribuito all'offerta i esima secondo la seguente formula:

per $A_i \leq A_{soglia}$ $C_i = 0,8 * A_i / A_{soglia}$

per $A_i > A_{soglia}$ $C_i = 0,8 + 0,2 * (A_i - A_{soglia}) / (A_{max} - A_{soglia})$

$A_{i.mo}$ = Ribasso offerto dal concorrente i esimo sull'importo a base di gara per la manutenzione ordinaria;

$A_{soglia.mo}$ = media aritmetica dei ribassi offerti dai concorrenti per la manutenzione ordinaria;

$A_{max.mo}$ = maggior ribasso offerto per la manutenzione ordinaria.

$P_{i.ms} = 20 * C_i$

dove: $P_{i.ms}$ = Punti ottenuti dall'offerta i esima relativamente alla manutenzione straordinaria;

Ci = coefficiente attribuito all'offerta i esima secondo la seguente formula:

per $A_i \leq A_{soglia}$ $C_i = 0,8 * A_i / A_{soglia}$

per $A_i > A_{soglia}$ $C_i = 0,8 + 0,2 * (A_i - A_{soglia}) / (A_{max} - A_{soglia})$

$A_{i.ms}$ = Ribasso offerto dal concorrente i esimo sull'importo a base di gara per la manutenzione straordinaria;

$A_{soglia.ms}$ = media aritmetica dei ribassi offerti dai concorrenti per la manutenzione straordinaria;

$A_{max.ms}$ = maggior ribasso offerto per la manutenzione straordinaria.

Si è scelto di utilizzare il suddetto metodo detto "bilineare" per scoraggiare offerte con ribassi eccessivi, poiché ricevono un punteggio incrementale ridotto.

Non sono ammesse offerte in aumento.

Nel caso in cui l'applicazione della formula di cui sopra comporti l'attribuzione di punteggi a più cifre decimali, verranno computati i primi due decimali, con arrotondamento del secondo decimale all'unità superiore nel caso in cui il terzo decimale sia maggiore o uguale a cinque.

ART. 11 OBIETTIVI DELL'APPALTO

L'obiettivo principale della Stazione Appaltante è quello di affidare la manutenzione degli edifici, degli impianti, delle attrezzature e arredi, lasciando per sé solo il ruolo di controllo attraverso un Supervisore del servizio.

Nell'ambito del presente appalto, si fa riferimento all'articolo 3 del Testo unico in materia di edilizia DPR n.380/2001, nel quale per **manutenzione ordinaria** si intendono gli interventi edilizi che riguardano le **opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti**.

La manutenzione ordinaria dunque, comprende tutti gli interventi atti a mantenere il funzionamento degli edifici e degli impianti in perfetta efficienza secondo la normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni iniziali, ricambi, ripristini e sostituzione di apparecchi e componenti di qualsiasi natura.

Di conseguenza l'**Appaltatore** deve obbligatoriamente e **senza alcuna richiesta ulteriore**, oltre al canone pattuito e a quanto previsto nella franchigia degli interventi, **apportare** tutte quelle **riparazioni, modifiche, sostituzioni, integrazioni** anche di **apparecchiature e materiali** che dovessero rendersi necessarie durante il corso dell'appalto **per mantenere funzionanti ed in perfetta efficienza gli edifici, gli impianti, le attrezzature e gli arredi esistenti**.

Inoltre l'Appaltatore dovrà essere in grado di garantire prestazioni accessorie e/o **extracanone**, al fine di risolvere richieste di pronto intervento per situazioni di emergenza, di pericolo o di grave disservizio o richieste di modesti interventi provenienti dall'organo tecnico della S.A.

Altri obiettivi, oltre a quello principale, sono di seguito sintetizzati:

- approfondimento della conoscenza del proprio patrimonio immobiliare;
- mantenimento della valorizzazione nel tempo del patrimonio immobiliare;
- miglioramento qualitativo e quantitativo del livello dei servizi erogati;
- controllo delle attività manutentive;
- soddisfacimento di eventuali nuove esigenze logistiche dell'Ateneo.

ART. 12 DOCUMENTI CONTRATTUALI

I documenti contrattuali che definiscono e regolano i rapporti tra le parti sono i seguenti:

- a) il **Contratto**, da stipularsi con l'Appaltatore;
- b) il presente **Capitolato Speciale d'Appalto** corredato da tutti i suoi allegati;

Sono contrattualmente vincolanti tutte le leggi e le norme vigenti in materia di lavori pubblici e in particolare:

- il Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture di cui al D.Lgs. 36/2023 e ss.ms.ii;
- le Determinazioni dell'Autorità per la vigilanza sui Lavori Pubblici;
- il Testo Unico per la Sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.

In caso di discordanze, prevalgono le condizioni **più vantaggiose per l'Università di Catania**.

L'Appaltatore sarà l'unico **responsabile dei Servizi che risultassero eseguiti in modo non conforme** alle prescrizioni, anche per non aver richiesto tempestivamente le istruzioni ed i chiarimenti necessari in merito ai documenti contrattuali.

ART. 13 DOMICILIO DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore dovrà eleggere **domicilio legale** nel **Comune di Catania** e attivare una sede operativa, dove saranno inoltrate tutte le comunicazioni della S.A. e sarà conservata la documentazione attinente l'appalto a disposizione del Supervisore.

ART. 14 RAPPRESENTANTE RESPONSABILE

L'Appaltatore dovrà indicare nome, qualifica e recapito del proprio **Responsabile Tecnico di Commessa** (per ogni singolo lotto), che avrà mansioni di interfaccia con il settore tecnico della S.A.

Il rappresentante responsabile sarà munito dei **necessari poteri e mezzi** (deleghe) occorrenti per l'esecuzione dell'appalto. Egli avrà la più ampia autonomia decisionale per organizzare il personale e la struttura dell'appaltatore in loco, nonché per dirimere le contestazioni di inadempienza e stipulare accordi con la S.A. Gli accordi presi con il rappresentante responsabile s'intenderanno intercorsi con l'appaltatore.

L'appaltatore dovrà, inoltre, indicare i nominativi delle persone con funzioni di coordinamento e responsabilità delle squadre di tecnici in servizio di manutenzione sugli edifici e sui vari impianti.

ART. 15 RESPONSABILI DEI RAPPORTI CON LA DITTA

La S.A. indicherà il nominativo del Supervisore del servizio o direttore per l'esecuzione del contratto che, in qualità di responsabile dei rapporti con l'Appaltatore, sarà a disposizione del personale della ditta per tutte le indicazioni e informazioni necessarie o utili all'espletamento dei compiti contrattuali.

Il Supervisore sarà anche colui che controllerà il servizio e autorizzerà le attività accessorie e/p extracanone.

Oltre al Supervisore, la S.A. individuerà dei Responsabili del Servizio. Tali Responsabili avranno il compito di gestire le richieste di intervento, attestare l'avvenuta esecuzione, relazionare con cadenza mensile circa la qualità del servizio prestato e gli esiti della manutenzione, il tutto al fine di procedere ad autorizzare il pagamento degli importi a canone e degli eventuali interventi extracanone.

TITOLO II – PRESTAZIONI E SERVIZI

ART. 16 MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono a **carico dell'Appaltatore** tutti gli oneri, nessuno escluso, **fino alla concorrenza della relativa franchigia** per ogni singolo intervento di manutenzione ordinaria, vale a dire gli interventi edilizi che riguardano **le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti, attrezzature e arredi esistenti**.

All'interno del servizio di manutenzione, dovranno essere fornite, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le seguenti prestazioni:

- gestione del Call Center;
- interfacciarsi al Sistema informatizzato di manutenzione di proprietà del Committente con oneri a totale carico dell'Impresa aggiudicatrice;
- acquisto delle licenze e pagamento del relativo canone di manutenzione per l'utilizzo, per tutta la durata dell'appalto, da parte dell'appaltatore del sistema informativo già in uso alla Stazione

Appaltante, compreso, altresì, il pagamento del canone di manutenzione relativo alle licenze in uso alla Stazione Appaltante;

- monitoraggio, verifica ed analisi tecnica dello stato manutentivo;
- monitoraggio e verifica dei requisiti normativi di legge;
- tutti gli oneri necessari per gli eventuali interventi dei C.A.T. (Centri di Assistenza Tecnici autorizzati);
- redazione documentazione inerenti la sicurezza in fase di esecuzione del servizio.

Nei rispettivi capitolati tecnici allegati vengono riportati:

- a) un elenco non esaustivo delle operazioni di manutenzione riparativa delle apparecchiature e del materiale di cui si richiede la periodica sostituzione;
- b) un elenco degli interventi di manutenzione ordinaria programmata.

Tali interventi sono richiesti anche nel caso in cui il materiale in oggetto vada incontro a rottura a causa di atti vandalici.

Sono escluse dalla manutenzione ordinaria solo le opere di smaltimento dell'amianto.

Le attività manutentive non dovranno interrompere l'attività lavorativa all'interno degli edifici; l'Università potrà indicare periodi e giorni particolari in cui svolgere determinate attività e l'Appaltatore dovrà attenersi alle disposizioni impartite senza nulla pretendere oltre a quanto pattuito in sede d'appalto.

Tutte le attività sopradescritte sono economicamente ricomprese nell'importo a canone per come definito all'art. 3 del presente capitolato.

Nel caso di un disservizio dovuto al blocco per guasto di un impianto o di parti di esso, sarà eseguita una decurtazione giornaliera al canone di manutenzione stabilita negli specifici capitolati manutentivi allegati al presente disciplinare.

ART. 17 PRESTAZIONI ACCESSORIE

Oltre ai compiti previsti nell'articolo precedente, all'appaltatore potranno essere richieste ulteriori prestazioni, comprese nel canone offerto, quali servizi di pronto intervento per situazioni di emergenza, grave disservizio ed ancora la segnalazione di interventi di modifica non autorizzati operati sugli impianti o su parte di essi, sabotaggi, manomissioni, furti ed altri eventi anomali.

L'Amministrazione si riserva anche la facoltà di indicare all'Appaltatore, tutte quelle ulteriori disposizioni che dovesse ritenere necessarie per il buon andamento del servizio.

Tutte le prestazioni accessorie sopradescritte il cui costo dei materiali impiegati non eccede la franchigia sono economicamente ricomprese nell'importo a canone per come definito all'art. 3 del presente capitolato.

ART. 18 PRESTAZIONI EXTRACANONE

Si configurano come prestazioni extracanone:

- interventi riparativi (a guasto) e/o le prestazioni accessorie il cui costo dei materiali eccede l'importo di franchigia;
- tutti gli interventi, diversi dagli interventi di manutenzione ordinaria, programmata ed a canone, e dalle prestazioni accessorie.

Resterà insindacabile facoltà della Stazione appaltante affidare o meno i suddetti interventi.

L'Appaltatore sarà obbligato a presentare relativo preventivo degli interventi del presente paragrafo entro e non oltre tre (3) giorni dalla richiesta della S.A.

Dopo la formale assegnazione dei lavori (approvazione del preventivo), l'Appaltatore provvederà a redigere tutta la necessaria documentazione tecnica a corredo dell'intervento richiesto, nonché provvedere ad espletare nei confronti delle Pubbliche Autorità le pratiche previste per il rilascio delle necessarie autorizzazioni (concessione edilizia, D.I.A., S.C.I.A., autorizzazione dei VV.F., nulla osta igienico sanitario, etc.) i cui oneri saranno interamente a carico dell'Appaltatore.

Tali prestazioni extracanone, autorizzate dalla S.A., saranno contabilizzate sulla base dei listini di seguito indicati, previa applicazione dello sconto offerto in fase di gara.

L'Amministrazione si riserva, altresì, la facoltà di indicare all'Appaltatore, tutte quelle disposizioni che dovesse ritenere necessarie per il buon andamento dell'appalto.

Tutti i lavori di manutenzione ordinaria, ed extra-canone, previsti dal presente capitolato, dovranno essere realizzati, oltre che secondo le prescrizioni indicate, anche secondo le buone regole dell'arte, con riferimento alle norme codificate di corretta esecuzione dei lavori (UNI, CEI, ISPESL, ecc.).

ART. 19 LISTINI

Per la contabilizzazione degli interventi a guasto e per gli interventi extracanone la relativa contabilizzazione sarà eseguita sulla base dei seguenti listini:

- all'ultimo Listino della Regione Sicilia;
- agli ultimi prezzi DEI – Tipografia del genio civile:
 - o DEI Nuove costruzioni;
 - o DEI Impianti tecnologici;
 - o DEI Recupero, ristrutturazione, manutenzione;
 - o DEI Architetture e finiture di interni;

disponibili in quel momento, sui quali sarà applicato lo sconto offerto in fase di gara.

Qualora una medesima voce sia presente su più listini, farà fede l'importo previsto sul listino più vantaggioso per l'Amministrazione.

Per gli articoli non contenuti nei listini sopra indicati sarà necessario eseguire l'analisi dei prezzi e la stessa percentuale di sconto verrà applicata, sulla voce dei materiali, sulle spese generali (poste pari al 15%) e sull'utile d'impresa (posto pari al 10%).

ART. 20 CRITERI AMBIENTALI MINIMI

Secondo quanto previsto dal D.M. n. 256 del 23.06.2022, si riportano i criteri che si rende necessario applicare agli appalti di servizi di manutenzione di immobili ed impianti - Piano d'Azione Nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) – e nello specifico i seguenti capitoli che qui si intendono integralmente richiamati:

- 2.5 – Specifiche tecniche per i prodotti da costruzione;
- 2.6 – Specifiche tecniche progettuali relative al cantiere;
- 3.1.2 – Macchine operatrici;
- 3.1.3 – Grassi ed olii lubrificanti per i veicoli utilizzati durante i lavori.

ART. 21 QUADRO RIEPILOGATIVO DELLA CONTABILIZZAZIONE

Tipologia	Casistica	Contabilizzazione
Manutenzione Programmata		Compresa nell'importo annuo a canone di cui all'art. 3 del presente capitolato.
Sostituzione materiali minuti e di consumo per interventi di manutenzione programmata		Compresa nell'importo annuo a canone di cui all'art. 3 del presente capitolato.
Attrezzatura di scorta	Per momentanea sostituzione di apparecchiature in assistenza	Compresa nell'importo annuo a canone di cui all'art. 3 del presente capitolato.
Manutenzione su richiesta per guasto	Con o senza sostituzione materiali	Costo della manodopera compreso nel canone. Costo dei materiali compreso nel canone annuo fino al raggiungimento della franchigia (stabilita nel relativo capitolato tecnico). Il rimanente importo che eccede la franchigia sarà decurtato del ribasso offerto in sede di gara e sarà a carico della S.A. (Esempio 1: intervento contabilizzato pari ad € 1.000 di cui € 400 per materiali ed € 600 per manodopera; Valore presuntivo franchigia € 300; Importo da corrispondere all'Appaltatore sarà pari ad € 100 meno il ribasso offerto in sede di gara. Esempio 2: intervento contabilizzato pari ad € 500 di cui € 250 per materiali ed € 250 per manodopera; Valore presuntivo franchigia € 300; Non si dovrà corrispondere nulla all'Appaltatore).
Prestazioni accessorie	Con o senza sostituzione materiali	Costo della manodopera compreso nel canone. Costo dei materiali compreso nel canone annuo fino al raggiungimento della franchigia (stabilita nel relativo capitolato tecnico). Il rimanente importo che eccede la franchigia sarà decurtato del ribasso offerto in sede di gara e sarà a carico della S.A. (Esempio 1: intervento contabilizzato pari ad € 1.000 di cui € 400 per materiali ed € 600 per manodopera; Valore presuntivo franchigia € 300; Importo da corrispondere all'Appaltatore sarà pari ad € 100 meno il ribasso offerto in sede di gara. Esempio 2: intervento contabilizzato pari ad € 500 di cui € 250 per materiali ed € 250 per manodopera; Valore presuntivo franchigia € 300; Non si dovrà corrispondere nulla all'Appaltatore).
Interventi extracanone	Preventivo per opere compiute	Intervento da contabilizzare sulla base dei seguenti listini, in ordine di priorità, a cui sarà applicato il ribasso offerto in sede di gara: 1. Prezziario Regione Siciliana vigente; 2. Prezziario DEI di riferimento; 3. Nuovi prezzi.

ART. 22 CALL-CENTER

L'appaltatore dovrà organizzare le chiamate di segnalazione disservizi, guasti, interventi di manutenzione attraverso un servizio di call-center che garantisca l'archiviazione storica delle chiamate stesse e di tutte le notizie (orari d'intervento, operatori ecc.) ad esse associate. Tale servizio dovrà essere interrogabile e visibile in rete Internet a vari livelli di utenza.

Le chiamate ricevute dovranno essere immediatamente trasmesse al personale incaricato di risolvere il problema (tecnico addetto e/o reperibile di turno); sul sistema informativo verrà registrato anche l'esito dell'intervento. In questo modo, l'Università di Catania avrà la possibilità di conoscere in tempo reale la situazione ed avere, allo stesso tempo, uno storico di tutti i problemi riscontrati nel corso dell'Appalto. Le funzioni minime del Call Center dovranno essere:

- ricezione delle chiamate;
- individuazione del risolutore e smistamento;
- invio degli ordini di lavoro;
- gestione della chiamata;
- risposta su tutte le attività con ricezione dello stato avanzamento lavori;
- generazione di report sugli interventi effettuati.

ART. 23 SERVIZIO DI REPERIBILITÀ E PRONTO INTERVENTO

Dovrà essere garantito il servizio di reperibilità notturna e festiva, con interventi entro 60 minuti dalla chiamata.

A seguito della **chiamata**, che potrà essere effettuata dal personale della S.A. all'uopo autorizzato o da sistemi automatici di segnalazione, la squadra di operatori reperibili dovrà garantire il **pronto intervento**, presso l'edificio o l'impianto che gli sarà indicato e nel tempo limite di cui al precedente capoverso, recando con sé l'opportuna dotazione di attrezzi da lavoro.

Tale servizio **non avrà nessun incremento di costo** rispetto a quanto dovuto per contratto.

ART. 24 PERSONALE DEDICATO

L'aggiudicatario dovrà garantire per ciascun lotto dell'appalto e per l'intera durata dello stesso **un numero giornaliero di manutentori pari a 14**, suddivisi indicativamente nelle seguenti tipologie:

- 4 manutentori edili;
- 4 manutentori termoidraulici;
- 2 manutentori frigoristi;
- 1 manutentori impianti speciali;
- 1 manutentori ascensorista;
- 2 falegname/serramentista.

Tale manovalanza suddivisa, per tipologia di interventi e gruppi omogenei di edifici, in squadre di manutentori risulteranno addetti esclusivamente al servizio di manutenzione ordinaria programmata e/o riparativa e non potranno, pertanto, essere utilizzati per gli interventi tecnici extracanonici (di cui all'ultima riga della tabella di riepilogo dell'art. 21) eventualmente richiesti della Stazione Appaltante.

Tale suddivisione in squadre potrà essere soggetta a modifiche su specifica richiesta della S.A.

L'Appaltatore dovrà, inoltre, garantire la presenza continua sui luoghi ed alle dirette disposizioni della S.A. di un Responsabile Tecnico di Commessa, con laurea Magistrale in Ingegneria o equivalente con abilitazione alla professione.

ART. 25 INFORMATIZZAZIONE DEL SERVIZIO DI MANUTENZIONE

Tutte le operazioni inerenti le attività inserite in appalto dovranno essere gestite dall'Appaltatore in maniera informatica, consentendo all'Università di Catania di effettuare il controllo sull'operato in tempo reale.

A tale scopo l'Appaltatore, si dovrà **interfacciare** al software gestionale in uso all'Università di Catania

(attualmente Geomap), dove confluiscono tutte le richieste di interventi/manutenzione provenienti dagli utenti. I vari stadi di informazione dovranno essere immediatamente inseriti nel sistema e resi disponibili in forma singola e cumulativa al fine di permettere ai Responsabili dell'Università di Catania la continua verifica dell'andamento dei servizi.

Il sistema informatizzato di manutenzione esistente ed attualmente in uso garantisce:

- la gestione delle attività di manutenzione;
- la gestione di un sistema di archiviazione storica di tutte le attività soggette all'appalto capace di fornire tutte le indicazioni statistiche, elaborate per le esigenze di conoscenza e di gestione di servizio;
- un costante flusso di informazioni, preventive ed a consuntivo, riguardante l'andamento delle varie attività di servizio;
- un supporto logistico, tecnico, amministrativo ed informatico alle attività dell'Università;
- la connessione e l'interfaccia con l'anagrafica edilizia ed impiantistica degli immobili;
- l'elaborazione dei dati acquisiti con una serie di stampe che permettano controlli, ricerche, reports riassuntivi.

Tutti gli oneri necessari per dare il sistema perfettamente funzionante sono da intendersi a carico dell'Appaltatore, compreso l'acquisto delle nuove licenze e relativo canone di manutenzione in uso alla impresa aggiudicatrice, il canone di manutenzione delle licenze in uso all'Amministrazione e tutti gli eventuali oneri per adeguamenti e/o migliorie del sistema.

Inoltre l'Appaltatore dovrà procedere, entro 6 mesi dall'avvio del servizio, alla verifica dell'aggiornamento planimetrico del patrimonio immobiliare e a provvedere alla sua georeferenziazione nel caso in cui sia necessario. Tale aggiornamento dovrà essere eseguito per tutta la durata del contratto se intervengono variazioni.

ART. 26 ASSISTENZA TECNICA

E' fatto obbligo all'Appaltatore di mantenere sul servizio e negli interventi e manutenzioni oggetto dell'appalto, per tutta la durata dello stesso e per ogni lotto, personale tecnico competente unitamente ad un ingegnere, abilitato alla professione e di provata esperienza, che presterà alla Direzione per l'esecuzione del Contratto la necessaria assistenza tecnica generale (servizio di governo della commessa) relativamente a tutti i servizi, gli interventi e le manutenzioni oggetto appalto.

Sarà inoltre obbligo dell'Appaltatore fornire la prestazione di un addetto tecnico per ogni lotto, munito di idoneo titolo di studio per esigenze di natura tecnica del Supervisore del servizio.

Restano in capo all'Appaltatore l'onere di dover dotare i propri tecnici e manutentori di strumenti atti ad interfacciarsi da qualsiasi punto al software gestionale dell'Ateneo (palmari, tablet, smartphone ecc...) corredati delle relative SIM telefoniche.

ART. 27 RIUTILIZZO DEI COMPONENTI PREESISTENTI

E' consentito all'appaltatore, previa autorizzazione del Supervisore, il riutilizzo delle apparecchiature o componenti esistenti nei lavori extra-canone, ferma restando la responsabilità della ditta per gli aspetti legati alla sicurezza di funzionamento complessivo degli impianti e l'onere, a carico dell'appaltatore, della garanzia di durata nel tempo.

ART. 28 MATERIALI DI RISULTA

Tutti i materiali di risulta dei lavori, indicati dal presente capitolato, rimarranno in carico all'appaltatore che dovrà provvedere al loro rapido allontanamento dai cantieri, con trasporto, laddove necessario, in idonea discarica per rifiuti urbani, speciali o tossico-nocivi.

Lo smaltimento in discarica dovrà essere eseguito con totale onere a carico della Ditta e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia di smaltimento dei rifiuti. Sono esclusi i materiali contenenti amianto disciplinati dalle leggi in materia e la cui eventuale bonifica e smaltimento sarà a cura e carico della S.A.

TITOLO III – RAPPORTI CONTRATTUALI

ART. 29 SUBAPPALTO

Ai sensi dell'art. 119 del D. Lgs. n. 36/2023, l'Appaltatore sarà obbligato a far fronte, in modo autonomo, a tutte le incombenze derivanti dalle attività oggetto dell'appalto. Il contratto non potrà essere ceduto a terzi.

E' concesso il subappalto, nei limiti previsti dalla normativa vigente al momento della presentazione dell'offerta.

Si comunica, ai sensi del c. 17 dell'art. 119 del D. Lgs. n. 36/2023, che tutte le prestazioni o lavorazioni oggetto del contratto di appalto, non possono formare oggetto di subappalto a cascata, vista la loro elevata complessità e data l'esigenza di rafforzare il controllo delle attività di cantiere nonché dei luoghi di lavoro.

L'Appaltatore, sarà ritenuto responsabile, nei confronti della S.A., anche per le attività svolte dai subappaltatori.

ART. 30 CONSEGNA ALL'IMPRESA DEGLI IMMOBILI

Con apposito verbale, all'inizio dell'appalto sarà effettuata all'impresa la consegna degli stabili in cui dovrà operare.

L'Appaltatore sarà responsabile della custodia e conservazione di tutto quanto consegnatogli.

ART. 31 PERSONALE DELL'IMPRESA IMPIEGATO NEL SERVIZIO

L'Appaltatore impiegherà solo personale qualificato, che sarà tenuto ad osservare tutte le norme e disposizioni generali e disciplinari in vigore presso gli edifici in gestione.

Eventuali sostituzioni in corso d'opera potranno essere effettuate, utilizzando personale di pari qualifica ed esperienza e previa autorizzazione dell'organo tecnico della S.A..

L'Appaltatore dovrà comunicare l'elenco dei tecnici proposti e dei loro sostituti, in numero sufficiente a far fronte alle evenienze legate ai casi di assenza per malattia, ferie, dimissioni od altro.

La S.A. si riserva di verificare, preventivamente, le capacità del personale che l'Appaltatore intende utilizzare.

La S.A. si riserva la facoltà di richiedere, in qualsiasi momento, dietro motivazione scritta, la sostituzione del personale utilizzato dall'Appaltatore.

La S.A. non procederà però alla liquidazione dei servizi oggetto dell'appalto, se l'impresa non avrà prodotto attestazione comprovante l'adempimento degli obblighi assicurativi e di ogni altro obbligo in materia di rapporto di lavoro. L'appaltatore è responsabile degli obblighi, nei confronti del proprio personale, derivanti dalle norme in materia di sul lavoro.

ART. 32 MODIFICHE EXTRA CONTRATTUALI AGLI EDIFICI E AGLI IMPIANTI

E' fatto divieto all'appaltatore di introdurre modifiche, a carattere permanente, nei locali e negli impianti dati in consegna senza formale e precisa autorizzazione della S.A. L'appaltatore è tenuto ad eseguire i lavori di manutenzione, ammodernamento, adeguamento, riparazione, modifica, sostituzione di macchinari e di impianti che, pur non essendo previsti in appalto, si dovessero rendere necessari durante il corso dell'appalto stesso e che la S.A. dovesse richiedere.

L'Università si riserva di accettare o rifiutare gli interventi proposti dall'appaltatore.

La struttura organizzativa dell'appaltatore dovrà rispondere, in ogni momento, alle richieste di piccoli preventivi provenienti dall'organo tecnico della S.A.

TITOLO IV - NORMATIVE DI RIFERIMENTO

ART. 33 RIFERIMENTI E OSSERVANZA DELLE NORME

L'appaltatore si assume, ad ogni effetto, ogni responsabilità per gli immobili e gli impianti presi in consegna a partire dalla data di inizio della gestione e ciò indipendentemente dal fatto che, al momento della consegna, gli immobili e gli impianti non siano ancora adeguati alle norme di legge vigenti. Egli avrà l'obbligo di segnalare, in corso d'opera, tutte le situazioni esistenti di mancato rispetto della normativa tecnica e adeguare mediante lavori ed espletamento pratiche gli impianti e gli immobili.

Nessun onere aggiuntivo sarà dovuto all'appaltatore per questo suo compito che s'intende ripagato nel canone annuo del servizio.

Le attività, oggetto dell'appalto, dovranno essere condotte in conformità alle seguenti principali leggi e regolamenti e loro aggiornamenti, per quanto di pertinenza degli immobili oggetto dell'appalto stesso, fermo restando che la mancanza di alcuni riferimenti normativi o il non aggiornamento, in questo articolo, non limita le responsabilità e i doveri dell'appaltatore:

- R.D. 12 maggio 1927, n. 824 - "Approvazione del regolamento per l'esecuzione del R.D.L. 9 luglio 1926, n. 1331, che costituisce l'Associazione Nazionale per il Controllo della Combustione".
- Legge 12 agosto 1982, n.597: "Conversione in legge, con modificazioni, del decreto legge 30 giugno 1982, n. 390, recante disciplina delle funzioni prevenzionali ed omologative delle unità sanitarie locali e dell'Istituto Superiore per la Prevenzione e la Sicurezza del Lavoro."
- Legge 13 luglio 1966, n. 615 - "Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico", come modificata dal DPCM 28 settembre 1995 "Caratteristiche merceologiche dei combustibili".
- D.lgvo n. 152 del 03/04/2006
- D.M. 1 dicembre 1975 - "Norme di sicurezza per apparecchi contenenti liquidi caldi in pressione", in particolare:

Titolo I - Capitolo I riguardante le norme di sicurezza per apparecchi contenenti acqua surriscaldata. Specificazioni tecniche applicative – Raccolta "H".

Titolo II - riguardante le norme di sicurezza per gli apparecchi contenenti liquidi caldi sotto pressione. Specificazioni tecniche applicative – Raccolta "R".

- D.P.R. del 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 legge 9 gennaio 1991, n. 10".
 - DPR del 21 dicembre 1999, n.551 "Regolamento recante modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n.412 in materia di progettazione, installazione, esercizio e manutenzione degli impianti termici degli edifici, ai fini del contenimento dei consumi di energia."
 - D.Lgs.19 agosto 2005, n. 192 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
 - D.M. 12 aprile 1996 "Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione e l'esercizio degli impianti termici alimentati da combustibili gassosi."
 - D.P.R. 15 novembre 1996, n.661 "Apparecchi a gas."
 - D.M. 19 febbraio 1997 "Modificazioni al decreto Ministeriale 12 aprile 1996".
 - D.M. 16 novembre 1999 "Modificazioni al decreto Ministeriale 12 aprile 1996".
 - Legge 7 dicembre 1984, n. 818 - "Nullaosta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli artt. 2 e 3 della Legge 4 marzo 1982 n. 66 e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei vigili del fuoco" e successivi provvedimenti di attuazione.
 - D.M. del 7 gennaio 2005.
 - D.P.R. n° 151 del 1 agosto 2011.
 - D.M. 22 settembre 1988:"Censimento dei rifiuti ai sensi dell'art. 1, comma 2, del decreto-legge 9 settembre 1988, n.397, recante disposizioni urgenti in materia di smaltimento dei rifiuti industriali."
 - D. Lgs. n. 36 del 13/01/2003.
 - D.M 37/2008 - "Disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti".
- La Ditta appaltatrice è tenuta inoltre al rispetto di:
- Norme tecniche UNI-CTI UNI-CIG CEI UNI-EN applicabili alle attività ed agli impianti in oggetto, nonché ai relativi componenti.
 - Disposizioni di qualsiasi tipo del locale Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

- Tutte le leggi, Decreti, Circolari, ecc. statali, regionali, provinciali, comunali, che in qualsiasi modo, direttamente o indirettamente abbiano attinenza all'appalto, ivi compresi i regolamenti edilizi.
- I criteri ambientali minimi per servizi di manutenzione immobili e interventi manutentivi (PAN-GPP, CAM aggiornati con D.M. 23 giugno 2022 n. 256, la materia è disciplinata da: “Piano d’azione per la sostenibilità ambientale dei consumi nel settore della Pubblica Amministrazione ovvero Piano d’Azione Nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP).

Si fa presente che, per l'impresa appaltatrice corre l'obbligo di operare anche nel rispetto della normativa di prevenzione degli infortuni sul lavoro, ed in particolare:

- Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81 - Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro, modificato con il D.Lgs. 106/2009.

L'appaltatore dovrà rispettare, inoltre, tutte le disposizioni vigenti relative alla previdenza sociale e sindacale.

ART. 34 OSSERVANZA DEI CONTRATTI DI LAVORO

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

In particolare ai lavoratori dipendenti devono essere assicurate condizioni normative e retributive non inferiori a quelle dei contratti collettivi di lavoro, applicabili alla loro categoria, anche se l'Appaltatore non aderisce agli accordi stipulati.

Tutti i lavoratori dovranno essere assicurati presso l'I.N.A.I.L., contro gli infortuni sul lavoro e presso l'I.N.P.S. per quanto riguarda le malattie e le assicurazioni sociali.

All'uopo si precisa che, a cadenza definita in fase contrattuale, l'Appaltatore dovrà trasmettere al Committente non solo l'elenco nominativo del personale impiegato, ma anche il numero di posizione assicurativa presso gli Enti sopracitati e la dichiarazione di aver provveduto ai relativi versamenti dei contributi.

ART. 35 OSSERVANZA DELLE NORME DI SICUREZZA

L'appaltatore dovrà farsi carico di tutte le prescrizioni documentali, richieste dal Testo Unico per la Sicurezza di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., relative alla sicurezza nei luoghi di lavoro.

In ossequio a ciò, dovrà:

- Trasmettere alla S.A. le dichiarazioni inerenti all'organico medio annuo, il contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti.
- Trasmettere alla S.A. copia del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio.
- Redigere il Piano di Sicurezza e Coordinamento e il Piano Operativo per la Sicurezza e trasmetterli alla S.A.
- Redigere il Documento di Valutazione dei Rischi di cui al d.lgs. 81/2008 e il documento di valutazione dei rischi da esposizione al rumore.
- Trasmettere il Piano Operativo per la Sicurezza al Rappresentante dei lavoratori.
- Trasmettere il Piano di Sicurezza e Coordinamento ai subappaltatori e ai lavoratori autonomi.
- Nominare il responsabile per la gestione delle emergenze.
- Adottare le misure conformi alle prescrizioni di cui all'allegato XIII del decreto.
- Curare le condizioni di rimozione dei materiali pericolosi.
- Adeguare il Piano Operativo di Sicurezza riguardo all'evoluzione dei lavori e alle eventuali modifiche intervenute.

TITOLO V – RAPPORTI ECONOMICI E GIURIDICI

ART. 36 ONERI A CARICO DELLA STAZIONE APPALTANTE

La Stazione Appaltante s'impegna a:

- fornire ogni informazione e supporto istituzionale utile ai fini dell'espletamento dei compiti

contrattuali;

- consentire l'accesso alla documentazione tecnica relativa agli stabili, agli impianti e alle apparecchiature oggetto del servizio, e richiedere tale documentazione alle ditte produttrici o fornitrici qualora non disponibile, in atto a disposizione della S.A.;
- nominare il Supervisore del servizio o Direttore per l'Esecuzione del Contratto;
- fornire l'elenco dei tecnici addetti al controllo dei servizi nelle varie sedi e di supporto alla conoscenza dei relativi impianti.

ART. 37 ONERI ED OBBLIGHI DELL'APPALTATORE

L'Appaltatore s'impegna ed obbliga, per la durata contrattuale, a:

- svolgere i servizi del contratto con precisione, cura e diligenza, utilizzando le pratiche, le cognizioni, gli strumenti più idonei e prestando la massima attenzione all'evasione tempestiva delle richieste di riparazione urgenti;
- tenere il registro delle manutenzioni, su supporto informatico e cartaceo, sul quale annotare le manutenzioni eseguite giornalmente, gli inconvenienti riscontrati e quant'altro possa essere utile alla ricostruzione della storia degli interventi tecnici;
- provvedere all'acquisto di tutte le parti di ricambio occorrenti per far fronte alle attività di manutenzione ordinaria e preventiva, assumendosi ogni responsabilità circa l'effettiva equivalenza delle caratteristiche tecniche rispetto alle parti originali sostituite;
- assumersi ogni onere derivante da interventi di ditte terze, nel caso di mancata soluzione dei guasti da parte dei propri tecnici, compreso i Centri di Assistenza Tecnica delle case costruttrici;
- dotare i propri tecnici degli utensili e strumenti necessari per l'attività manutentiva;
- dotare i propri tecnici e manutentori di strumenti atti ad interfacciarsi da qualsiasi punto al software gestionale dell'Ateneo (palmari, tablet, smartphone ecc...) e relative SIM telefoniche;
- dotare i propri tecnici di mezzi di trasporto idonei per il trasferimento di persone e cose tra le sedi, assicurarsi anche per i danni alle cose trasportate;
- non apportare modifiche edili o impiantistiche nei locali ad essa assegnati, senza una preventiva autorizzazione scritta da parte della S.A.;
- conservare con la dovuta attenzione e riservatezza i manuali, gli schemi elettrici ed ogni altra documentazione tecnica fornita dalle ditte produttrici, della quale rimarrà comunque proprietaria la S.A.;
- rispettare la normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, di assistenza e previdenza, antinfortunistica, di orario di lavoro, di imposte e tasse;
- attenersi alle direttive che saranno impartite dalla S.A. al fine di non recare intralcio alle attività svolte negli edifici oggetto dell'appalto;
- sostituire quei dipendenti dei quali la S.A. richiedesse, con motivate ragioni, l'allontanamento anche immediato dal servizio;
- rispettare la stabilità occupazionale del personale impiegato come previsto all'art. 57 del D. Lgs. n. 36/2023;
- rispettare il regolamento della S.A. relativo all'accesso agli stabili ed agli spostamenti al loro interno;
- garantire, nei casi di necessità, interventi anche nei giorni festivi;
- installare sempre materiale di primarie ditte commerciali, da sottoporre all'approvazione del servizio tecnico della S.A.;
- installare apparecchiature e materiali elettrici muniti del marchio IMQ;
- eseguire i lavori a regola d'arte;
- rilasciare dichiarazione di conformità per i lavori soggetti al DM 37/08;
- rilasciare autocertificazione di regolare esecuzione dei lavori per altre opere;
- farsi carico della fornitura e consegna a piè d'opera dei materiali occorrenti per la manutenzione, comprensiva di ogni spesa di imballaggio e trasporto fino ai magazzini;
- farsi carico del trasporto dei materiali dai magazzini ai luoghi di posa in opera;
- farsi carico delle spese di trasporto, viaggio e trasferta del personale addetto ai lavori;

- farsi carico delle spese per le prove sui materiali ordinate dalla S.A. e della conservazione dei campioni con le cautele che saranno prescritte dalla stessa;
- farsi carico delle spese per l'esecuzione delle prove di funzionamento e collaudi;
- allestire i ponteggi regolamentari ed i mezzi di tiro in alto necessari;
- ripristinare ogni eventuale danno provocato dal proprio personale impiegato nel servizio;
- rispettare il programma di manutenzione concordato con la S.A.;
- dotare il personale di tutti i D.P.I. necessario per l'espletamento del servizio insicurezza;
- il personale dovrà essere dotato di abilitazioni e certificazioni necessarie per eseguire le tutte le lavorazioni richieste dalla S.A. (lavori in quota, manovra cestelli ed autogru, ecc.);
- farsi carico delle spese relativo all'acquisto delle licenze del software gestionale (geomap) dell'Impresa esecutrice e dei canoni di manutenzione sia dell'Impresa esecutrice che dell'Amm.ne.
- a mettere a disposizione le scorte necessarie a garantire la continuità del servizio quando determinate apparecchiature siano in assistenza per le necessarie riparazioni e nello specifico per ogni lotto:
 - n. 15 climatizzatori portatili da 12.000 Btu;
 - n. 15 stufe elettriche da 2.000 Watt;
 - n. 5 UPS da 30 kW;
 - n. 5 videoproiettori da 5.000 lumen;
 - n. 2 impianto audio da 200 watt (completo di casse e microfono)
- assicurare nel canone annuo gli interventi di spurgo attraverso l'uso di ditte specializzate nel settore, così come descritto nel capitolato tecnico degli impianti idrico sanitari, irrigazione e fognari dei lotti.

ART. 38 DOVERI ED ORARI DEL PERSONALE DELL'APPALTATORE

Il personale dell'appaltatore e/o delle ditte sub-appaltatrici dovrà essere munito di un cartellino di riconoscimento (fotografia, nominativo ditta e nome operatore) e documentare la propria presenza nei luoghi di lavoro per mezzo di opportuni sistemi di certificazione (badge, timbratura cartellini, rapportini di lavoro, ecc.).

Il servizio verrà reso durante l'orario di attività istituzionale dell'Ateneo.

Esigenze particolari, a carattere transitorio, potranno essere concordate ed autorizzate dall'organo tecnico della S.A.

La S.A. può richiedere all'Appaltatore di svolgere particolari attività e lavorazioni in giorni festivi ed in fasce orarie non comprese in quelle di attività istituzionali; l'Appaltatore dovrà attenersi alle disposizioni impartite senza nulla pretendere in aggiunta a quanto previsto dal contratto per queste lavorazioni.

È altresì previsto un presidio fisso di tre (3) ore al giorno, dal lunedì al venerdì, presso la struttura nel lotto 1 denominata "Villa S. Saverio" in orari da concordare con la direzione della Scuola Superiore.

ART. 39 ASSICURAZIONI E RESPONSABILITÀ DELL'APPALTATORE

L'appaltatore si assume ogni responsabilità riguardante l'esatto adempimento degli ordini impartiti e la buona esecuzione dei lavori, nonché l'osservanza delle buone regole d'arte, la buona qualità dei materiali impiegati e i danni a cose e persone.

La S.A. si riserva la più ampia facoltà di indagine sugli interventi eseguiti, di applicazione delle relative sanzioni, anche se eventuali deficienze fossero passate inosservate all'atto dell'esecuzione.

L'appaltatore riconosce, altresì, essere di sua esclusiva competenza e spettanza l'iniziativa dell'adozione di tutti i mezzi opportuni per evitare qualsiasi danno che potesse colpire cose e persone.

Pertanto, l'appaltatore esonera la S.A. da ogni responsabilità verso terzi per infortuni e danni che potessero verificarsi in dipendenza diretta o indiretta dall'appalto (per esempio caduta di cornicioni, ecc.).

Eventuali sanzioni da parte di organi competenti saranno imputate alla ditta, se dipendenti da un non corretto svolgimento del servizio.

Successivamente alla aggiudicazione, l'appaltatore dovrà fornire polizza che assicuri l'Università da tutti i rischi connessi all'esecuzione dei lavori e dei servizi, da qualsiasi causa determinati salvo quelli derivanti da azioni di terzi o cause di forza maggiore; la somma assicurata dovrà corrispondere al canone

annuo offerto in fase di gara.

La citata polizza dovrà prevedere anche una garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori il cui massimale è pari al 5% della somma assicurata per l'esecuzione di lavori e dei servizi.

Indipendentemente dagli obblighi assicurativi sopra citati, per ciò che concerne gli impianti termici, l'appaltatore, in quanto "Terzo Responsabile", assume a proprio carico ogni responsabilità civile e penale conseguente allo svolgimento dell'appalto.

ART. 40 MODIFICHE ALLA CONSISTENZA DELL'APPALTO

Nel corso della durata contrattuale possono esservi modifiche - in aumento o in diminuzione - alla consistenza dell'appalto, legate alla realizzazione di nuovi edifici, all'ampliamento o ristrutturazione di edifici esistenti, alla dismissione di edifici o zone di edifici, all'installazione di nuovi impianti, alla modifica o dismissione di impianti esistenti.

Per ogni modifica alla consistenza dell'appalto, per la determinazione dell'importo in aumento o in diminuzione, si procederà applicando in ordine di priorità i seguenti metodi:

1. Proporzione della superficie:
$$I = I_{\text{OFFERTO}} \times \frac{\text{Sup}}{\text{Sup}_{\text{TOTALE}}} \times \frac{P_{\text{SERVIZIO}}}{100}; \text{ dove:}$$

I = Importo in aumento/diminuzione

I_{OFFERTO} = Importo offerto in fase di gara riferito al servizio annuale di conduzione e manutenzione

Sup = Superficie dell'edificio o parte dell'edificio in aumento/diminuzione

$\text{Sup}_{\text{TOTALE}}$ = Superficie totale complessiva degli edifici desunta dall'allegato

P_{SERVIZIO} = peso del servizio da aggiungere/togliere secondo la tabella seguente:

Descrizione	Peso
Struttura edile	25
Impianti idrico sanitari e irrigazione	10
Impianti riscaldamento	20
Impianti raffrescamento	18
Arredi e facchinaggio	10
Impianti speciali ed elettrici*	10
Impianti elevatori	7
totale	100

In caso il servizio da togliere/aggiungere riguardasse solo una parte del servizio descritto in tabella, si farà un'ulteriore proporzione, concordata tra le parti.

Resta inteso che l'eventuale importo di incremento del servizio graverà sui ribassi d'asta e non potrà verificarsi, pertanto, che l'importo variato di contratto possa superare (anche ai fini del calcolo del valore di gara dell'appalto) l'ammontare totale a base d'asta del presente capitolato. Tale incremento di prestazione non potrà comunque superare il quinto d'obbligo della prestazione globale di capitolato.

2. Analisi dei prezzi:

procedendo all'analisi del servizio da togliere/aggiungere mediante indagini di mercato e eseguendo l'analisi dei prezzi che formano il servizio. All'analisi si dovrà applicare lo sconto offerto in fase di gara sia sulla voce dei materiali che sull'utile d'impresa, questo ultimo posto pari al 10%.

ART. 41 CONSEGNA ALLA CESSAZIONE DELL'APPALTO

Alla cessazione del servizio l'Appaltatore dovrà redigere apposita relazione dettagliata nella quale si possa valutare lo stato di manutenzione degli immobili e dei relativi impianti oggetto dell'appalto.

TITOLO VI – DISCIPLINA DELL'APPALTO

ART. 42 PREZZO ANNUO DELL'APPALTO

Si intendono compresi nell'importo annuo del servizio tutti gli oneri concernenti le prestazioni di gestione, conduzione, esercizio e manutenzione di cui all'art. 1 del presente capitolato;

ART. 43 AGGIORNAMENTO DEL CANONE E ADEGUAMENTO PREZZI

Salvo quanto previsto nel disciplinare di gara in merito alla revisione dei prezzi, il canone contrattuale sarà quello offerto in fase di gara e rimarrà invariato per i due anni dell'appalto. Nell'eventualità di rinnovo del contratto, si procederà ad un adeguamento del canone secondo gli indici ISTAT solo sulla quota parte relativa ai servizi.

ART. 44 SPESE CONTRATTUALI

Qualsiasi spesa inerente e consequenziale il presente contratto sarà a carico della Ditta Aggiudicataria, comprese le spese di registrazione.

Inoltre saranno a totale ed esclusivo carico della Ditta medesima tutte le imposte e le tasse, comunque derivatigli, relative al presente appalto, ad esclusione soltanto dell'IVA a carico dell'Amministrazione, con espressa rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti.

ART. 45 VERIFICA DELL'ESECUZIONE DEL CONTRATTO

I pagamenti relativi all'importo del canone annuo offerto in gara, verranno effettuati previa emissione di fatture bimestrali, durante il mese successivo a quello di riferimento, di importo pari a 1/6 dell'intero canone annuo.

Il pagamento dovrà essere approvato dal Supervisore o Direttore dell'Esecuzione del Contratto, dopo che lo stesso ha avallato la relazione del servizio bimestrale che deve essere consegnata al supervisore entro 15 gg dalla fine di ogni bimestre; una volta ricevuta tale documentazione il supervisore avrà tempo massimo di 15 gg per la sua approvazione ovvero per richiedere chiarimenti in merito.

I pagamenti relativi ai lavori extracanone richiesti dalla S.A. e non compresi nel canone annuo gestionale, verranno effettuati, previa emissione delle relative fatture, per stati di avanzamento al massimo bimestrali e dopo le verifiche e/o il collaudo dei suddetti interventi.

La fattura, obbligatoriamente redatta in forma elettronica secondo le vigenti disposizioni di legge (legge 24/12/2007 n. 244; decreto MEF del 07/03/2008 pubblicato in G.U. il 03/05/2008 n. 103; decreto MEF del 03/04/2013 n. 55, pubblicato in G.U. del 22/05/2013 n. 118), dovrà essere trasmessa esclusivamente attraverso il Sistema di Interscambio (SdI) gestito dall'Agenzia delle Entrate, e dovrà riportare tutti i dati obbligatori richiesti dal sistema, nonché le informazioni e i codici che saranno successivamente comunicati all'aggiudicatario del servizio.

ART. 46 CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Qualsivoglia divergenza dovesse sorgere in merito ad interpretazioni del contratto, sia di merito, sia relativa a circostanze non contemplate dal contratto stesso, sarà risolta in modo amichevole in contraddittorio tra l'appaltatore e la S.A., secondo le norme vigenti.

In caso di mancato accordo, si adirà alle forme ordinarie amministrative di cui alle leggi in vigore; il Foro competente sarà quello di Catania.

ART. 47 PENALI

Nel caso venissero verificate da parte del Supervisore del Servizio della S.A., anche a seguito di ispezioni e controlli, deficienze di servizio o di consegna da parte dell'appaltatore, constatate in contraddittorio,

verrà addebitata una penale per ogni mancanza, secondo la gravità della stessa, restando impregiudicata ogni azione della S.A. verso l'appaltatore per i danni subiti.

La S.A. si riserva anche la facoltà di adottare i provvedimenti di sua convenienza per migliorare l'andamento del servizio, restando a carico dell'appaltatore l'onere per le spese e i danni conseguenti, senza eccezione, ivi compresa la risoluzione del contratto.

Si elencano alcune inadempienze e disservizi contrattuali che daranno luogo alle penalità di cui sopra.

Penali per errate annotazioni e/o omissioni		
Descrizione		Penale per ciascuna inadempienza o disservizio
1	Per ogni mancata segnalazione al call center di qualsiasi evento, malfunzionamento, guasto, emergenza, etc....	€ 200,00
2	Per ogni rilievo di annotazione omessa sulle schede di manutenzione	€ 200,00
3	Per ogni rilievo di annotazione errata o omessa sui registri /documenti/sistema informatizzato	€ 200,00
4	Per ogni errore, omissione di manutenzione o inadempienza del programma di manutenzione di dettaglio	€ 200,00
5	Per ogni mancata segnalazione al Supervisore, in tempi adeguati, di eventuali fermi, anomalie, su manufatti e impianti oggetto dell'appalto	€ 300,00
6	Mancata esposizione, per ciascun dipendente, del tesserino di riconoscimento	€ 50,00
7	Mancanza, per ciascun dipendente, del tesserino di riconoscimento	€ 200,00
8	Mancato consegna e/o aggiornamento dell'elenco nominativi del personale impiegato	€ 500,00
9	Mancato controllo, verifica ed assistenza continuativa e costante negli edifici, sullo stato della totalità degli ambienti universitari e del rispettivo corredo del patrimonio tecnologico e mobile, nonché su tutti i servizi e gli interventi da prestare	€ 500,00

Penali per disservizi energetici		
Descrizione		Penale per ciascuna inadempienza o disservizio
1	Per la mancata consegna del report bimestrale sui consumi energetici	€ 500,00
2	Per ogni mancata rilevazione dei consumi energetici di tutte le centrali presenti negli edifici	€ 50,00
3	Per la mancata esecuzione di verifiche del rendimento dei generatori di calore, ferme restando le responsabilità che derivano all'assuntore del ruolo di terzo responsabile (per ogni accertata verifica non realizzata)	€ 500,00
4	Per la mancata compilazione iniziale e il mancato costante aggiornamento dei "libretti di centrale" e dei "libretti d'impianto" (per ogni libretto)	€ 500,00
5	Per la mancata denuncia ai competenti organi di controllo delle modifiche/variazioni apportate agli impianti	€ 500,00
6	Per eventuali interruzioni del servizio dei singoli elementi terminali di climatizzazione non autorizzate e/o legate alla cattiva gestione e conduzione degli impianti, al verificarsi di ogni interruzione superiore a 3 giorni per ogni giorno	€ 60,00
7	Per il mancato rispetto degli orari di funzionamento stabiliti dal Supervisore (per ogni accertamento)	€ 500,00
8	Per ogni mancato intervento da parte dell'Appaltatore dovuto alla non reperibilità degli incaricati dall'appaltatore stesso	€ 200,00

Penali per disservizi sugli impianti elevatori		
Descrizione		Penale per ciascuna inadempienza o disservizio
1	Per la mancata consegna della relazione dettagliata sull'analisi dei rischi dei mezzi di sollevamento in conformità alle disposizioni della norma UNI EN 81-80	€ 500,00
2	Per la mancata denuncia ai competenti organi di controllo delle modifiche/variazioni apportate agli impianti e il mancato costante	€ 500,00

	aggiornamento dei "libretti d'impianto" (per ogni libretto)	
3	Per eventuali interruzioni del servizio non autorizzate e/o legate alla cattiva gestione e conduzione degli impianti, al verificarsi di ogni interruzione superiore a 4 ore e per ogni intero edificio	€ 500,00
4	Per il mancato funzionamento del dispositivo di riporto al piano e/o dell'illuminazione di emergenza interna e/o del dispositivo di comunicazione da remoto dell'impianto di sollevamento (per ogni malfunzionamento accertato)	€ 500,00
5	Per ogni mancato intervento da parte dell'Appaltatore dovuto alla non reperibilità degli incaricati dall'appaltatore stesso	€ 500,00
6	Per il superamento del limite imposto dal CSA per il ripristino dell'impianto di sollevamento in caso di blocco con persona in cabina	€ 1000,00

Penali per inadempienze o disservizi manutentivi ed altre penali		
Descrizione		Penale per ciascuna inadempienza o disservizio
1	Per ogni inadempienza e/o ritardo accertato al Programma di Manutenzione generale e/o di dettaglio	€ 500,00
2	Per ogni attività non eseguita e/o eseguita parzialmente rispetto a quanto indicato nel programma di manutenzione generale e/o di dettaglio	€ 500,00
3	Per qualunque inadempienza, mancato o tardivo intervento, riguardante il servizio di pronto intervento	€ 200,00
4	Per la mancata attivazione del call-center (per ogni giorno)	€ 500,00
5	Per il ripristino del funzionamento del call-center in caso di non funzionamento per una durata maggiore di 2 giorni (per ogni giorno)	€ 200,00
6	Per la mancata consegna/aggiornamento del programma delle manutenzioni periodico (semestrale/annuale) (per ogni mese)	€ 200,00
7	Per la mancata comunicazione dello stato di funzionamento delle sottocentrali termiche (caldo/freddo) e/o delle centrali termiche (per ogni giorno)	€ 500,00
8	Per la mancata compilazione del giornale lavori e/o documentazione dei rapporti lavoro	€ 200,00
9	Mancata presentazione del consuntivo tecnico economico, dopo 7 giorni dall'ultimazione dell'intervento per attività extracanone	€ 200,00
10	Mancato sopralluogo entro un giorno dalla segnalazione di interventi a canone urgenti (per ogni giorno)	€ 100,00
11	Mancato intervento entro due giorni dalla segnalazione di interventi a canone urgenti (per ogni giorno)	€ 200,00
12	Mancato sopralluogo entro due giorni dalla segnalazione di interventi a canone urgenti (per ogni giorno)	€ 100,00
13	Mancato intervento entro cinque giorni dalla segnalazione di interventi a canone urgenti (per ogni giorno)	€ 200,00
14	Mancato sopralluogo entro un giorno dalla segnalazione di interventi extracanone urgenti (per ogni giorno)	€ 100,00
15	Mancata presentazione proposta tecnico/economica entro tre giorni dalla segnalazione di interventi a extracanone urgenti (per ogni giorno)	€ 200,00
16	Mancato sopralluogo entro tre giorni dalla segnalazione di interventi extracanone non urgenti (per ogni giorno)	€ 100,00
17	Mancata presentazione proposta tecnico/economica entro sette giorni dalla segnalazione di interventi a extracanone non urgenti (per ogni giorno)	€ 200,00
18	Per ritardata accensione e/o malfunzionamento degli impianti rispetto alle date stabilite per ogni edificio (per ogni giorno)	€ 500,00
19	Per mancata attivazione e/o sospensione funzionamento del sistema informativo e/o per qualsiasi inadempienza alle prescrizioni del Capitolato Speciale d'Appalto (per ogni giorno)	€ 500,00
20	Mancata consegna della relazione di resoconto bimestrale (per ogni giorno)	€ 100,00
21	Mancata trasmissione dei registri di manutenzione e/o di idonei rapporti informativi relativi allo stato dei manufatti ed impianti oggetto di appalto con indicazione degli interventi riscontrati e ritenuti dall'appaltatore, secondo un ordine di priorità, necessari. (per ogni mese)	€ 5000,00
22	Mancata trasmissione annuale su supporto cartaceo ed informatico (da concordare fra le parti) del resoconto di tutti i dati elaborati dal sistema di gestione informatica delle attività di contratto (cronistoria interventi a canone ed extracanone, misure, verifiche, anomalie, malfunzionamenti, etc.....). (per ogni mese)	€ 5000,00
23	Mancata osservanza delle procedure di gestione delle prestazioni accessorie ed extracanone	€ 200,00

Tutte le penali del presente articolo e sopraelencate sono **cumulabili**.

Per le prestazioni extracanone la penale applicata ammonterà all'uno per mille giornaliero dell'importo dell'intervento per il ritardo accumulato per ciascun attività/intervento rispetto alla scadenza stabilita dal Supervisore o direttore dell'esecuzione del contratto. L'importo complessivo delle penali per extracanone non può superare il 10% dell'importo di ogni singola attività. Qualora la penale supererà tale importo la S.A. considererà risolta di diritto l'attività/intervento in questione. Rimangono, altresì, valide tutte le altre penali previste per le attività extracanone e sopra riportate.

La Stazione Appaltante si riserva, a seguito di inadempienze normative o contrattuali da parte dell'Appaltatore, la facoltà di applicare ulteriori penali non comprese negli elenchi precedenti da un minimo di € 100,00 ad un massimo di € 10.000,00, secondo la gravità.

La S.A. si riserva, altresì, la facoltà di incrementare in percentuale variabile dal 1% la 100% a seconda della gravità dell'infrazione rilevata.

La gravità sarà in particolare automaticamente accertata nel caso di comprovata negligenza perdurante, nonostante i richiami effettuati, per almeno due volte.

La gravità sarà, altresì, automaticamente accertata qualora si riscontrino, nella esecuzione dei servizi e/o degli interventi deficienze tali da arrecare sensibile pregiudizio al regolare funzionamento alle attività istituzionali del committente.

A seguito della verifica dell'inadempienza, la S.A. comunicherà l'applicazione della penale all'impresa appaltatrice.

La penale, una volta accertata dall'Amministrazione, sarà applicata al massimo entro la rata di chiusura contabile annuale dell'appalto.

Qualora dovessero riscontrarsi difetti, irregolarità o deperimenti di qualsiasi parte delle opere, l'impresa dovrà porvi rimedio, riparando in tutto o in parte; se per tali difetti e per le necessarie riparazioni fossero danneggiate o fosse necessario manomettere altre opere, le spese necessarie al ripristino delle stesse saranno poste a carico dell'appaltatore.

L'applicazione della penale non esonera l'appaltatore dall'esecuzione della prestazione oggetto della contestazione. In caso di inadempienza degli obblighi sopra descritti o di qualsiasi altro previsto dal presente capitolato, se entro dieci giorni (o a seconda dell'urgenza entro termini ancor più perentori) dalla prescrizione del Supervisore del Servizio della S.A. l'appaltatore non avrà provveduto all'esecuzione dei lavori e delle riparazioni o sostituzioni richieste, la S.A. avrà facoltà di far eseguire direttamente tali lavori, riparazioni o sostituzioni, riservandosi l'opportunità di addebitare il relativo importo all'appaltatore, ferma restando l'applicabilità delle penali di cui sopra.

Si potrà procedere alla risoluzione del contratto qualora venissero attribuite penali per un importo complessivo uguale o superiore al 10% dell'importo contrattuale.

ART. 48 VERIFICHE SULL'ANDAMENTO DEL SERVIZIO

La S.A., attraverso il Supervisore nominato o suo delegato, nel corso della durata contrattuale potrà effettuare audit ed ispezioni senza l'obbligo di preavviso.

Eventuali irregolarità, che dovessero essere riscontrate, verranno notificate all'appaltatore, il quale dovrà immediatamente eliminarle.

La S.A. potrà prendere visione dei dati contenuti nei libretti di centrale e registri relativi ad ogni categoria di opere.

Su richiesta scritta della S.A. dovrà essere rilasciata copia dei verbali delle visite di controllo effettuate da ISPESL, VV.F e altri enti preposti.

Gli edifici e gli impianti potranno essere ispezionati in qualunque momento da parte dei rappresentanti della S.A. per opportuna sorveglianza e gli opportuni controlli.

ART. 49 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

A seguito delle irregolarità, inadempienze o deficienze nella conduzione del servizio, nelle consegne o nella esecuzione dei lavori, verificate dalla S.A., anche se riferite a fattispecie qualitativamente

eterogenee, che dovessero verificarsi in numero maggiore di quattro, in un periodo continuativo di sessanta giorni, è riconosciuto alla S.A. il diritto di risolvere, unilateralmente, il contratto, mediante comunicazione con PEC, concedendo un preavviso non inferiore a mesi tre e non superiore a mesi sei. Anche nell'eventualità di esito negativo del report sullo stato generale del servizio da svolgere al termine del primo anno di gestione, la S.A. si riserva il diritto di risolvere il contratto. All'appaltatore non è riconosciuto alcun risarcimento per l'anticipata risoluzione del rapporto contrattuale.

ART. 50 RIEPILOGATIVO IMPORTO DEI SERVIZI

AMMONTARE ANNUO LOTTO 1	unità	costo unitario	quantità	totale
A- manutenzione ordinaria				
a1 - manodopera: Operai 3° liv.	7	38,18	1.680,00	448.997,00
Operai 1° liv.	7	31,7	1.680,00	372.792,00
a2 - servizio di governo	1	27.500,00	1,00	27.500,00
a3 - addetto tecnico	1	15.000,00	1,00	15.000,00
a4 - call center	1	15.500,00	1,00	15.500,00
a4 - materiali e scorte attrezzature	1	110.000,00	1,00	110.000,00
a5 - servizio interfaccia informatica, georeferenziazione e acquisto licenze	1	60.000,00	1,00	60.000,00
a6 - oneri della sicurezza	1	37.000,00	1,00	37.000,00
somma manutenzione ordinaria				1.086.789,00
B- interventi extracanone (comprensivi di 20.000 € di oneri della sicurezza e dell'importo della previsione della manodopera stimata circa il 31% dell'importo e pertanto pari a 127.000 €)				430.000,00
C - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE:				
c1 - IVA (22%) su A e B				333.693,58
c2 - Incentivo art. 45 dlgs 36/2023 (2%) su A e B				30.335,78
c3 - imprevisti e arrotondamenti				1.181,64
importo somme a disposizione				365.211,00
TOTALE GENERALE (A+B+C)				1.882.000,00

AMMONTARE ANNUO LOTTO 2	unità	costo unitario	quantità	totale
A- manutenzione ordinaria				
a1 - manodopera: Operai 3° liv.	7	38,18	1.680,00	448.997,00
Operai 1° liv.	7	31,7	1.680,00	372.792,00
a2 - servizio di governo	1	27.500,00	1,00	27.500,00
a3 - addetto tecnico	1	15.000,00	1,00	15.000,00
a4 - call center	1	15.500,00	1,00	15.500,00
a4 - materiali e scorte attrezzature	1	100.000,00	1,00	100.000,00
a5 - servizio interfaccia informatica, georeferenziazione e acquisto licenze	1	60.000,00	1,00	60.000,00
a6 - oneri della sicurezza	1	35.000,00	1,00	35.000,00
somma manutenzione ordinaria				1.074.789,00
B- interventi extracanone (comprensivi di 20.000 € di oneri della sicurezza e dell'importo della previsione della manodopera stimata circa il 30% dell'importo e pertanto pari a 120.000 €)				420.000,00
C - SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMM.NE:				
c1 - IVA (22%) su A e B				328.853,58
c2 - Incentivo art. 45 dlgs 36/2023 (2%) su A e B				29.895,78
c3 - imprevisti e arrotondamenti				1.461,64
importo somme a disposizione				360.211,00
TOTALE GENERALE (A+B+C)				1.855.000,00

ART. 51 ELENCO ALLEGATI AL CAPITOLATO

➤ Lotto 1 – “CENTRO URBANO”

- Allegato 1: ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELL'APPALTO
- Allegato 2: ELENCO DOTAZIONE IMPIANTISTICA DEGLI IMMOBILI
- Allegato 3: CAPITOLATO TECNICO MANUTENZIONE EDILE, ARREDI E SCAFFALATURE COMPATTE E SERVIZI DI FACCHINAGGIO
- Allegato 4: CAPITOLATO TECNICO MANUTENZIONE AREE GRIGIE E SEGNALETICA STRADALE
- Allegato 5: CAPITOLATO TECNICO MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO-SANITARI IRRIGAZIONE E FOGNARI
- Allegato 6: CAPITOLATO TECNICO MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE
- Allegato 7: CAPITOLATO TECNICO IMPIANTI SPECIALI
- Allegato 8: CAPITOLATO TECNICO IMPIANTI ELEVATORI
- Allegato 9: DUVRI.

➤ Lotto 2 – “C.U. S. SOFIA E STRUTTURE PERIFERICHE”

- Allegato 1: ELENCO IMMOBILI OGGETTO DELL'APPALTO
- Allegato 2: ELENCO DOTAZIONE IMPIANTISTICA DEGLI IMMOBILI
- Allegato 3: CAPITOLATO TECNICO MANUTENZIONE EDILE, ARREDI E SCAFFALATURE COMPATTE E SERVIZI DI FACCHINAGGIO
- Allegato 4: CAPITOLATO TECNICO MANUTENZIONE AREE GRIGIE E SEGNALETICA
- Allegato 5: CAPITOLATO TECNICO MANUTENZIONE IMPIANTI IDRICO-SANITARI IRRIGAZIONE E FOGNARI
- Allegato 6: CAPITOLATO TECNICO MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE
- Allegato 7: CAPITOLATO TECNICO IMPIANTI SPECIALI
- Allegato 8: CAPITOLATO TECNICO IMPIANTI ELEVATORI
- Allegato 9: DUVRI.
- Allegato 10: CAPITOLATO TECNICO IMPIANTI ELETTRICI*

* NOTA BENE: SOLO PER EDIFICI DEL LOTTO 2 IDENTIFICATI DAL CODICE “B22, B25, B26, B27, B29, B30, B31, B32, B33, B34, B35, B36