



C.A.R. S.C.p.A. – CENTRO AGROALIMENTARE ROMA

Contratto di Appalto per il Servizio Integrato di conduzione e manutenzione degli impianti e delle strutture del Centro Agroalimentare e Ittico di Roma di proprietà del C.A.R. S.C.p.A. in via Tenuta del Cavaliere a Guidonia (RM)

CAPITOLATO TECNICO DI APPALTO



Responsabile unico del procedimento: dott. Fabio Massimo Pallottini
Progettista: dr. ing. Sergio Fusacchia
Roma, maggio 2020

INDICE

OGGETTO DELL'APPALTO	3
1 DEFINIZIONI E GLOSSARIO	5
2 QUADRO NORMATIVO	8
3 CONSISTENZA DEL CENTRO AGROALIMENTARE ROMA.....	11
4 CAPACITÀ DELL'ASSUNTORE.....	21
5 ATTIVITA' DI MANUTENZIONE E GESTIONE.....	23
6 MANUTENZIONE PROGRAMMATA (O PREVENTIVA)	25
7 MANUTENZIONE CORRETTIVA (O DI PRONTO INTERVENTO)	31
8 MANUTENZIONE EVOLUTIVA (ADEGUATIVA O MIGLIORATIVA)	35
9 PRESIDIO ORDINARIO DEGLI IMPIANTI E DELLE STRUTTURE.....	41
10 PRESIDIO STRAORDINARIO DEGLI IMPIANTI E DELLE STRUTTURE	46
11 SERVIZIO DI REPERIBILITA' H24/365	46
12 STRUTTURA ORGANIZZATIVA E PERSONALE.....	48
12.1 REQUISITI MINIMI STRUTTURA E PERSONALE	48
12.2 STRUTTURA DI VERTICE E DI SUPPORTO (MINIMO RICHIESTO)	49
12.3 PERSONALE ADDETTO AL SERVIZIO MANUTENZIONE	51
12.4 FORMAZIONE BASE DEL PERSONALE E CERTIFICAZIONI	
DELL'ASSUNTORE E DEI SUBFORNITORI	53
13 ALTRI ONERI DELL'ASSUNTORE	54
13.1 MAGAZZINO RICAMBI	54
13.2 SISTEMA DI GESTIONE ED ORGANIZZAZIONE DEI PROCESSI	55
13.3 GESTIONE INFORMATICA ED ARCHIVIO DELLA MANUTENZIONE	56
13.4 RILEVAZIONE LETTURA MISURATORI, COSTO PER SINGOLO	
OPERATORE E TRASFERIMENTO ALLA CONTABILITA' CAR.	58
13.5 RILIEVI ED ELABORATI GRAFICI	59
13.6 AUTORIZZAZIONI E NULLA-OSTA	59
14 ALTRE ATTIVITA'.....	60
14.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELLE STRUTTURE DEL CAR	60
14.2 RISPARMIO ENERGETICO	60
14.3 PIANI EMERGENZA	61
ALLEGATO 1 – PIANI MANUTENZIONI: PRESCRIZIONI MINIME	63
"SCHEDE DI MANUTENZIONE"	64

OGGETTO DELL'APPALTO

Il Contratto di Appalto ha per oggetto il **Servizio Integrato di Manutenzione, Conduzione e Presidio del Centro Agroalimentare Roma** di proprietà di C.A.R. S.C.p.A., finalizzato a garantire l'efficienza dell'infrastruttura edilizia e tecnologica, requisito indispensabile alla funzionalità del Centro Agroalimentare Roma per il regolare svolgimento delle attività e dei servizi connessi.

Gli obiettivi prefissati dal presente progetto manutentivo sono i seguenti:

- Migliorare la qualità dei servizi.
- Aumentare gli standard di utilizzo delle strutture e degli impianti esistenti.
- Ridurre il numero dei guasti e i tempi di risoluzione.
- Razionalizzare i costi e gli oneri di gestione.

Il presente Capitolato Tecnico, che **costituisce parte integrante del Contratto di Appalto** relativo al Servizio Integrato di Conduzione e Manutenzione degli immobili e delle infrastrutture di proprietà del C.A.R. S.C.p.A., definisce i servizi manutentivi e gestionali, le relative modalità di erogazione, che dovranno essere fornite dall'Assuntrice del contratto, precisando altresì norme, condizioni, obblighi e oneri che l'Appaltatore assume, nei riguardi del Committente a CAR S.C.p.A. (nel seguito anche definito Società Appaltante) presso il Centro Agroalimentare Roma (nel seguito denominato CAR), ubicato in Via Tenuta del Cavaliere nel comune di Guidonia Montecelio (RM).

L'Assuntore (nel seguito anche Appaltatore, o Impresa, o Ditta, o Manutentore) con la sottoscrizione del contratto di appalto, **assumerà la Gestione e la Responsabilità dei Servizi Integrati di Manutenzione**, di cui al precedente capoverso, con le relative norme, condizioni, obblighi e oneri precisati nel presente Capitolato Tecnico, relativi all'intero complesso immobiliare costituente il Centro Agroalimentare Roma.

In particolare, l'Assuntore dovrà garantire:

1. Le attività di manutenzione come di seguito elencate:

A. Manutenzione programmata (preventiva/ordinaria) edile, strutturale e impiantistica da eseguire in conformità del **Piano di Manutenzione** (All.to A)

B. Manutenzione correttiva (pronto intervento) edile, strutturale e impiantistica, da eseguire, **in un tempo predeterminato**, a seguito di una rilevazione di un **guasto, danno o di avaria**, finalizzata a ripristinare, la funzionalità e la sicurezza degli impianti e delle strutture;

C. Manutenzione straordinaria, edile, strutturale e impiantistica, da eseguire, a seguito di una rilevazione di **un guasto, danno o avaria**, finalizzata, **in un tempo non predeterminabile**, al il ripristino della funzionalità e la sicurezza degli impianti e delle

strutture;

D. Manutenzione adeguativa, edile, strutturale e impiantistica, per attività e/o interventi, necessari al rinnovo, all'adeguamento normativo, al miglioramento e all'ottimizzazione funzionale degli impianti e delle strutture.

2. Le attività di presidio e di Funzione di seguito elencate:

E. Presidio ordinario degli impianti e delle strutture

F. Presidio straordinario degli impianti e delle strutture

G. Reperibilità H24/365

H. Funzione di Terzo Responsabile degli impianti (Legge 10/1991).

Si precisa che le **infrastrutture, strutture e impianti**, cui il presente Capitolato Tecnico deve intendersi riferito, **hanno avuto nel tempo, successive fasi di sviluppo ed espansione**, e pertanto L'Assuntore assuntrice del Contratto, per patto espresso assumerà i servizi richiesti, **senza riserva alcuna**, nello stato di fatto nel quale le strutture e gli impianti si trovano, così come valutato in precedenza nel corso del **sopralluogo obbligatorio effettuato prima della presentazione dell'offerta**.

L'eventuale **sussistenza di carenze, stati di degrado o usura, di strutture, impianti, apparecchiature o elementi**, già in essere al momento dell'offerta, non potrà esimere L'Assuntore dal **limitare il servizio**, né consentire di **avanzare richieste aggiuntive** o per **astenersi dall'esecuzione totale o parziale delle prestazioni** offerte e contrattualizzate, ovvero dal collaborare con C.A.R. per la eventuale di soluzioni efficaci ed utili alla risoluzione delle eventuali problematiche.

L'Assuntore quindi, prima di formulare la propria offerta economica per l'assunzione del contratto, potrà acquisire ogni informazione ritenuta utile e necessaria, mediante specifico sopralluogo, che la stessa ha l'obbligo di effettuare prima della formulazione dell'offerta.

1 DEFINIZIONI E GLOSSARIO

Le definizioni riportate nel presente articolo sono desunte dalle Norme UNI.

- **As-built:** elaborato di progetto di un'entità (impianto/sistema) che rappresenta il come costruito;
- **Assuntore:** L'Impresa aggiudicataria dell'Appalto che ha sottoscritto il Contratto;
- **Avaria:** stato di un'entità, caratterizzato dalla sua inabilità a eseguire una funzione richiesta, non comprendente l'inabilità durante la manutenzione preventiva od altre azioni pianificate, oppure dovuta alla mancanza di mezzi esterni;
- **Bene:** sinonimo di entità economica; è il soggetto specifico cui la manutenzione è destinata: le parti o l'insieme dell'impianto, sistema o dispositivo, nella totalità o nei suoi componenti, di natura funzionale, che può essere identificato come unità a sé stante;
- **Ciclo di lavoro:** successione logica e temporale delle operazioni di manutenzione;
- **Committente:** C.A.R. S.C.p.A.
- **Condizioni stabilite:** le condizioni di funzionamento prefissate relative all'uso specifico di un'entità;
- **Conduttore:** la funzione preposta al controllo della normale attività dell'entità secondo gli scopi prestabiliti;
- **Controllo della manutenzione:** verifica delle attività messe in atto per adempiere ai requisiti di manutenzione di una entità;
- **Entità:** il soggetto specifico cui la manutenzione è destinata: le parti o l'insieme dell'impianto, sistema o dispositivo, nella totalità o nei suoi componenti, di natura funzionale od intellettuale, che può essere identificato come un'unità a sé stante;
- **Guasto:** cessazione improvvisa dell'operatività dell'entità o di una qualsiasi delle sue funzioni o parti;
- **Intervento straordinario:** attività e/o intervento, ordinati dal Committente, tali da modificare il valore patrimoniale dell'entità;
- **Intervento tampone:** l'intervento provvisorio che può comportare la variazione temporanea delle condizioni stabilite (UNI 10147), è effettuata in vista di una successiva operazione definitiva;
- **Ispezione:** l'insieme delle operazioni svolte per valutare lo stato attuale dell'entità;
- **Lavori a forfait:** l'insieme delle attività o servizi corrisposti all'Assuntore "a corpo" ovvero mediante un importo complessivo fisso prestabilito;
- **Lavori a misura:** interventi corrisposti all'Assuntore mediante contabilizzazione in base a misurazioni delle lavorazioni e prezzi unitari concordati;



- **Lavori in economia:** interventi contabilizzati a misura in cui prevale fortemente la mano d'opera;
- **Manutenzione:** l'insieme delle azioni atte a mantenere o riportare un'entità allo stato adeguato all'esecuzione delle funzioni richieste;
- **Manutenzione correttiva:** manutenzione non programmata, altrimenti definita "manutenzione a guasto" (UNI 10147 e 9910), è la manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di un'avaria e volta a riportare un'entità nello stato in cui essa possa eseguire una funzione richiesta; rientra nella manutenzione correttiva il "pronto intervento";
- **Manutenzione preventiva:** manutenzione programmata dell'entità comprendente la verifica funzionale e la revisione, viene eseguita ad intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti ed è volta a ridurre la probabilità di guasto o la degradazione del funzionamento di un'entità (UNI 10147 e 9910);
- **Manutenzione migliorativa:** l'insieme delle azioni di miglioramento o piccola modifica che non incrementano il valore patrimoniale dell'entità (UNI 10147);
- **Piano di manutenzione:** l'insieme degli interventi previsti da effettuare sulle entità oggetto di manutenzione, può essere espresso mediante un documento;
- **Presidio:** permanenza stabile presso l'entità di una struttura operativa con il compito di svolgere tempestivamente le attività di pronto intervento ed eventuali altre attività manutentive di piccola entità;
- **Programmazione:** ovvero schedulazione, assegnazione di compiti e delle attività a risorse nel tempo;
- **Pronto intervento:** finalizzato all'eliminazione del rischio di un danno a persone o cose in seguito a lesioni od usura delle componenti, che compromettono la sicurezza degli utenti e dei terzi, l'agibilità degli immobili e lo svolgimento di attività indifferibili per la Committenza;
- **Punti critici:** elementi di un'entità a cui è associato un massimo di rischio;
- **Revisione:** controllo generale programmato di un apparecchio o di un impianto, inteso a verificarne il grado di funzionalità e di efficienza e che, ove occorra, può implicare sostituzione di parti, pulizia e lubrificazione di parti non accessibili normalmente, lavori di rettifica, aggiustaggi, ecc. (UNI 7364); la revisione di un'apparecchiatura o di un impianto comporta, da parte di chi la effettua, la fornitura di una garanzia di perfetto funzionamento e/o di completa rispondenza ai requisiti richiesti, a copertura globale di qualunque tipologia di guasto che dovesse intervenire durante un periodo di tempo stabilito;

- **Riparazione:** intervento per riportare l'entità a condizioni stabilite di operatività;
- **Richiesta di lavoro (RdL):** l'istruzione con la quale si richiede l'intervento di manutenzione che deve essere fatto;
- **Risorse:** manodopera, materiali, mezzi manutentivi, servizi, capitali, ecc. per attivare il piano di manutenzione;
- **Sistema Informativo Gestionale o Sistema Informativo:** il sistema informativo gestionale a supporto di tutte le attività e servizi oggetto del presente appalto definito al paragrafo 10.1 del presente Capitolato;
- **Ordine di lavoro (OdL):** l'istruzione che attiva l'intervento di manutenzione a seguito di una richiesta di lavoro RdL;
- **Scheda di macchina:** descrizione dell'entità oggetto di manutenzione che include tutte le informazioni riguardanti le caratteristiche tecniche, funzionali, di fornitura, la data di acquisto e altre ritenute rilevanti;
- **Strategia di manutenzione:** quadro nel quale vengono assunte le decisioni riguardanti la manutenzione ed il controllo degli non voluti derivanti dalla manutenzione;
- **Sistema di manutenzione:** la struttura organizzativa responsabilità e risorse, processi e procedure, necessari per attuare la strategia di manutenzione.
- **Verifica funzionale o Controllo funzionale:** manutenzione eseguita a intervalli predeterminati o in accordo a criteri prescritti e volta a ridurre la probabilità di guasto o la degradazione del funzionamento di un'entità (UNI 10147)

2 QUADRO NORMATIVO

Tutti i servizi e/o attività, oggetto del Contratto di Appalto cui il presente Capitolato Tecnico si riferisce, dovranno essere prestati conformemente alle Norme, Leggi, Decreti, Circolari, Nazionali, Regionali o Comunali, come dalle disposizioni e indicazioni rilasciate dai Vigili del Fuoco, dall'Ispettorato del Lavoro, dalla A.S.L., dall'ARPA Lazio, dall'ISPRA, dall'ISPESL, dei fornitori di pubblici servizi che lo disciplinano.

L'Assuntore è tenuto al rispetto di tutte le normative vigenti e, in particolare:

- D. Interministeriale 10.03.98
- L. n° 10 del 09.01.91
- L. n° 239 del 23.08.04
- DPR n. 547 del 1955
- D. Lgs. 626/94 e 242/96
- D. Lgs. 494/94 e 528/99
- D.lgs. 81/08
- DPR n° 447 del 06.12.91
- DPR n° 412 del 26.08.93
- DPR n° 162 del 30.04.99
- DPR n° 551 del 21.12.99
- DPR n° 462/01
- D.M. 37/08
- DPR n° 74/2013
- D.Lgs. n° 192 del 19/08/05
- D.M. 10.02.14
- Norme C.E.I. per gli impianti elettrici;
- Norme UNI per gli impianti meccanici e le manutenzioni;

L'Assuntore ha l'obbligo di ottemperare a tutte le Leggi, Decreti, Circolari o Disposizioni (statali, regionali, comunali) che in qualche modo direttamente o indirettamente abbiano attinenza alle prestazioni oggetto della gara.

L'Assuntore è impegnato ad assumere tutti i provvedimenti e le cautele necessarie e opportune per garantire l'incolumità degli operai, delle persone addette ai lavori e dei terzi, e per evitare danni ai beni pubblici e privati, anche in osservanza delle disposizioni vigenti relative alla prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Tutte le attività dovranno essere sempre condotte nel puntuale adempimento alla

Legislazione vigente, comprese le norme, ove cogenti, eventualmente introdotte da nuovi dispositivi legislativi nel corso della durata del contratto, alle disposizioni del presente Capitolato Tecnico e alle norme tecniche specifiche che regolano le attività medesime, in loro assenza e in ogni caso alle migliori condizioni riconducibili alla regola d'arte.

RESPONSABILITÀ DI LEGGE ED OBBLIGHI GENERALI

L'Assuntore, con la sottoscrizione del contratto, assume in linea diretta ogni responsabilità connessa al Servizio Integrato di Manutenzione e Conduzione delle strutture e degli impianti tecnologici del complesso immobiliare C.A.R., inclusa la Funzione di Terzo Responsabile ai sensi della Legge n. 10/1991.

L'Assuntore potrà o dovrà, nei casi previsti, avvalersi della collaborazione di altre Ditte specialistiche per l'esecuzione di prestazioni particolari, ma manterrà sempre le attività generali di coordinamento e di direzione tecnica e ogni responsabilità per danni a persone, strutture, impianti, etc.

Lo stesso Assuntore sarà inoltre responsabile dei danni comunque arrecati, nell'esecuzione dell'appalto, sia a CAR che agli Amministratori e dipendenti che agli Operatori, ai Soggetti Terzi ed ai terzi in genere a qualunque titolo presenti, transitanti o aventi spazi locati (anche in comodato) o in gestione all'interno della proprietà immobiliare del Centro Agroalimentare.

CAR S.C.p.A. non assumerà alcuna responsabilità per le cose, i materiali, i mezzi d'opera, etc. che l'Assuntore terrà in uso e in custodia presso i locali e le aree messe a disposizione presso il Centro.

Tutti i materiali utilizzati nell'esecuzione degli interventi, dovranno essere nuovi di fabbrica ed installati a perfetta regola d'arte. Per evidenti ragioni gestionali, salvo esplicito benessere di CAR, è sempre richiesto che i nuovi materiali forniti nell'ambito delle operazioni di manutenzione siano uniformati a quelli già utilizzati presso il Centro, così come originariamente realizzato.

Di tutti i principali materiali d'uso e di ricambio la Ditta dovrà creare presso il Centro un magazzino ricambi, costituito dai materiali strategici per la risoluzione dei guasti critici e bloccanti. Inoltre, dovrà provvedere alla scorta, in quantità adeguata, dei materiali e componenti inclusi nella lista dei materiali di sostituzione, fornendo all'inizio del contratto, e poi mensilmente, l'elenco dettagliato di tutte le parti di ricambio disponibili in magazzino, quelle prelevate per le attività di manutenzione e quelle oggetto di reintegri. L'elenco di tutti i materiali oggetto di reintegro dovrà essere corredato dalle bolle di trasporto e di

accompagnamento.

Presso il Centro Agroalimentare Roma la Ditta aggiudicataria dovrà dislocare tutti i principali mezzi d'opera e le attrezzature ritenute necessarie ad espletare con diligenza e tempestività i servizi affidati.

L'Assuntore inoltre dovrà garantire, oltre all'onestà e la correttezza di tutti i propri dipendenti, l'idoneità, sia fisica sia attitudinale, con le certificazioni e abilitazione di Legge, dei propri operatori e dell'eventuale altro personale utilizzato o di Ditte impiegate per l'esecuzione dell'appalto. Tutti i lavoratori operanti presso il Centro dovranno indossare tutti i D.P.I. inclusi gli abiti da lavoro, ordinati e costantemente puliti ed essere sempre muniti di badge identificativo. Operai e personale dovranno inoltre sempre indossare all'interno del Centro Agroalimentare indumenti da lavoro che chiaramente indichino il servizio prestato ed il nome dell'Assuntore, secondo modalità definite da CAR S.C.p.a.

Nello svolgimento delle attività incluse nel presente capitolato, l'Assuntore dovrà inoltre:

- assicurare, operando secondo le Best Available Techniques (BAT), il massimo rispetto dell'ambiente ed evitare l'inquinamento delle acque, dell'aria, del suolo e delle superfici. A tal fine la stessa Impresa dovrà utilizzare nelle normali operazioni di manutenzione prodotti a basso contenuto di agenti inquinanti, adottare tutti gli accorgimenti opportuni per evitare dispersioni in atmosfera di fluidi frigorigeni, nonché utilizzare recipienti per la raccolta e lo smaltimento di oli esausti, vegetali o minerali, solventi e vernici, petroli e benzine, ecc. rivenienti da lavorazioni o manutenzioni normali o straordinarie evitando lo scarico incontrollato di tali sostanze;
- provvedere, sempre operando secondo le Best Available Techniques (BAT), all'allontanamento ed alla consegna alla discarica autorizzata dei rifiuti (1) in genere e di quelli classificati come pericolosi, industriali, speciali, tossici o nocivi, in conformità alla vigente legislazione in materia;
- conformarsi, per qualsiasi materiale, struttura, apparato o impianto alle norme di manutenzione indicate dalla Casa Costruttrice;
- garantire la perfetta e costante efficienza e fruibilità degli edifici, delle aree esterne e degli impianti.

(1) Per rifiuto deve intendersi: "Qualsiasi materiale, componente o sostanza, oggetto di classificazione, di cui il detentore si disfi o abbia deciso o abbia l'obbligo di disfarsi".

3 CONSISTENZA DEL CENTRO AGROALIMENTARE ROMA

Il complesso immobiliare del Centro Agroalimentare Roma è costituito da diverse strutture alcune delle quali sono escluse dalla gestione diretta di C.A.R. S.C.p.A., mentre sono oggetto del Servizio di Manutenzione Integrato, descritto nel presente Capitolato Tecnico, i seguenti edifici la cui consistenza indicativa è riportata nella seguente Tabella.

EDIFICIO	SIGLA	SUPERFICIE COPERTA (m ²)	VOLUME (m ³)
Centro Ingressi	CIN	1.148,55	5.125,90
Varchi di Ingresso	VING	765,00	
Biglietteria	BGL	95,00	475,00
Centro Direzionale - Edificio A	CDA	8.236,58	34.259,54
Centro Direzionale - Edificio B	CDB	8.236,58	34.259,54
Centro Direzionale Sala Petacca	CDC	640,00	4350,00
Grandi Acquirenti	PGA	9.705,50	70.475,90
Lavorazione, Stoccaggio e Frigo	LSF	15.828,42	141.887,20
Lavorazione, Stoccaggio Aggiuntivo	LSA	7.411,77	62.581,69
Mercato Ortofrutticolo Ovest	MOF/O	33.826,94	201.456,75
Mercato Ortofrutticolo Est	MOF/E	33.826,94	201.456,75
Mercato Ittico	MIT	18.924,88	111.154,60
Officina Grandi Vettori	OGV	1.030,27	5.894,91
Edificio Spogliatoio Addetti	SAD	1.005,00	4.222,76
Stazioni di Energia – Cabine e GG.EE.	SGE	1.557,61	5.987,81
Edificio Celle Frigo Zona H	H4	3.065,40	22.558,72
Centrale Idrica – Vasca Accumulo	CID	244,00	935,00
Casale del Povero	CAP	220,00	930,00
I Casaletti	CAS	372,27	1.325,43
Ufficio Via Ludovisi 35 - Roma	RMU	70,00	210,00

Per patto espresso, le modifiche non sostanziali di strutture e impianti che dovessero intervenire nel tempo non modificheranno gli impegni originariamente assunti dall'Assuntore e non comporteranno variazioni economiche del prezzo forfettariamente contrattualizzato per i servizi di manutenzione.

Le attività di manutenzione integrata (manutenzione, conduzione, presidio, reperibilità, assistenze, etc.) oggetto del presente appalto, da effettuarsi con le modalità precisate nei paragrafi successivi e nel Piano di Manutenzione allegato, in linea generale, non esaustiva,

ricomprendono:

Strutture Edili: rientrano nell'attività di manutenzione tutti i servizi dedicati alle strutture edili sopra elencate, compresi tutti gli elementi componenti l'edificio quali:

- elementi prefabbricati, elementi in cls, lastrici di copertura canne fumarie e impermeabilizzazioni, strutture portanti, pareti in muratura e mobili, infissi esterni e tende, porte, portoni e porte d'accesso (anche vetrate), pavimenti e rivestimenti, pavimenti flottanti, controsoffitti in metallo e cartongesso, cancellate, cancelli e serrande, anche motorizzati, oltre alle finiture di qualsiasi tipo (pitture, trattamenti, etc.);
- sistemi viari di qualunque tipo, carrabili e pedonali, compresi arredi stradali, parcheggi, marciapiedi, isole spartitraffico, recinzioni, guardrail e barriere di ogni tipo, muri e sistemi di contenimento, cigli, cordoli e dossi stradali;
- cartellonistica e segnaletica (anche di emergenza) orizzontale e verticale interna ed esterna agli edifici e alle strutture mercatali, compresa anche quella delimitante aree di pertinenza ed uso all'interno delle gallerie espositive, di parcheggio, di scorrimento, compresi gli impianti semaforici;
- altri manufatti industriali di ogni tipo.

Impianti di edificio: rientrano nell'attività di manutenzione tutti gli impianti presenti nelle strutture sopra elencate, a servizio dell'edificio quali:

- **impianti elettrici di qualunque tipo**, d'illuminazione (ordinarie e di emergenza), forza motrice (MT e BT), con relativi cablaggi, tubazioni, cavidotti, canalizzazioni per tutta la loro estensione sino ai diversi punti terminali di utilizzazione, quadri elettrici (generali e di zona), compresi quelli a servizio degli impianti (condizionamento e speciali) e misuratori ed impianti di telelettura utenze consumi elettrici, idrici e freddo/caldo;
- **impianti di messa e terra e sistemi di protezione dalle scariche atmosferiche** con relativi cablaggi, in corda e/o in cavo, connessioni elementi di dispersione, pozzetti, tubazioni, cavidotti, canalizzazioni, per tutta la loro estensione sino ai diversi punti terminali;
- **impianti di condizionamento di qualunque tipo**, comprese le centrali frigorifere (inclusa la Centrale Frigorifera ad ammoniac), con relative tubazioni, raccordi, gruppi di misura e di controllo, saracinesche, canalizzazioni, bocchette, celle, quadri di controllo, etc. per tutta la loro estensione sino ai punti terminali di utilizzazione;
- **impianti di riscaldamento, di trattamento aria**, comprese le centrali termiche e di trattamento aria, anche sotterranei con le relative, tubazioni, cavidotti, raccordi, gruppi di misura, saracinesche, caldaie, UTA, bocchette, fan coil, radiatori, boiler, manufatti, etc. per tutta la loro estensione sino ai punti terminali di utilizzazione;

- **impianti idrico sanitari**, compresi i sanitari e rubinetterie, le relative reti di scarico e di alimentazione e distribuzione dell'acqua potabile, anche sotterranei con relative tubazioni, cavidotti, raccordi, gruppi di misura, saracinesche, pozzetti e manufatti, dal punto di consegna di edificio per tutta la loro estensione sino ai punti terminali di utilizzazione;
- **impianti rilevazione incendi**, comprese centrali di rilevazione con relativi cablaggi, tubazioni, cavidotti, canalizzazioni, pannelli di segnalazione, cassette, manichette, pulsanti, sirene, segnaletica, estintori etc. per tutta la loro estensione sino ai punti terminali di rilevazione in campo;
- **Impianti di pesatura a ponte** comprese tutte le strutture, le colonnine di comando con i relativi cablaggi, tubazioni, cavidotti, canalizzazioni, etc.;
- **impianti di fonia/dati**, anche sotterranei con relative tubazioni, cavidotti e cavi (in rame e fibra ottica), pozzetti e manufatti, dal punto di consegna Operatore per tutta la loro estensione sino ai punti terminali di utilizzazione, inclusi gruppi di continuità (UPS), cavi, punti di alimentazione, armadi rack, unità condizionamento interne ed esterne, in corrispondenza dei nodi telefonici e dei locali della Centrale Telefonica; sono escluse dalla manutenzione poste a carico dell'Assuntore le apparecchiature di elaborazione dati ed informatiche in genere quali, Switch, Personal Computer, stampanti, etc.
- **Impianti elevatori**, presenti negli edifici del centro direzionale (A e B) e nelle strutture commerciali, comprese cabine e accessori di cabina, motori di movimento e relativi accessori, quadri elettrici di alimentazione, controllo e comando, con relativi cablaggi, tubazioni, cavidotti, canalizzazioni, pannelli di allarme e sirene di segnalazione.

Impianti e reti di distribuzione esterne: rientrano nelle attività di manutenzione tutte le centrali e gli impianti di centrale comprese le reti di scarico, distribuzione e alimentazione a servizio del comprensorio immobiliare del Centro Agroalimentare Roma, quali:

- **impianti idrici dell'acqua potabile**, comprese le relative centrali e reti di alimentazione e distribuzione, anche sotterranee, con tubazioni, cavidotti, raccordi, gruppi di misura, rubinetteria e saracinesche, pompe con sistemi di controllo e quadri elettrici, vasche e serbatoi di accumulo, pozzetti e manufatti, dal punto di consegna ACEA per tutta la loro estensione sino ai punti terminali di utilizzazione;
- **impianti idrici dell'acqua industriale** comprese le relative centrali e reti di alimentazione e distribuzione, anche sotterranee, con i relativi pozzi, vasche di accumulo, serbatoi, tubazioni, cavidotti, raccordi, gruppi di misura, rubinetteria e saracinesche, pompe con sistemi di controllo e quadri elettrici, sistemi di potabilizzazione, gruppi di misura, pozzetti e manufatti, per tutta la loro estensione sino ai punti terminali di utilizzazione;

- **impianti di smaltimento acque chiare** e relative reti di raccolta, anche sotterranei con relative tubazioni, gronde, discendenti, cavidotti, vasche di decantazione (dissabbiatori), canali, raccordi, rubinetteria e saracinesche, pompe con sistemi di controllo e quadri elettrici, impianti di depurazione, pozzetti e manufatti, rete fognaria interrata, etc. per tutta la loro estensione sino ai punti terminali di scarico ai limiti della proprietà;
- **impianti smaltimento acque nere** comprese le relative reti di raccolta, anche sotterranee con relative tubazioni, cavidotti, raccordi, saracinesche, pompe con sistemi di controllo e quadri elettrici, pozzetti di ogni tipo e manufatti, impianti di depurazione, rete fognaria interrata, etc. per tutta la loro estensione sino ai punti terminali di collegamento ai pubblici collettori;
- **impianti antincendio** e relative reti di spegnimento ad acqua, anche sotterranei con relative vasche, serbatoi, tubazioni, cavidotti, raccordi, rubinetteria e saracinesche, pompe con sistemi di controllo e quadri elettrici, pozzetti e manufatti, sistema idranti, cassette di contenimento, sprinkler, etc. per tutta la loro estensione sino ai punti terminali di utilizzazione;
- **impianti di alimentazione del gas a metano**, comprese le relative reti di alimentazione, anche sotterranee, con relative tubazioni, cavidotti, raccordi, gruppi di misura, rubinetterie e saracinesche, pozzetti e manufatti, etc. dal punto di consegna del Pubblico Distributore e per tutta la loro estensione sino ai punti terminali di utilizzazione;
- **impianti di trasformazione e di alimentazione in emergenza**, comprese n. 12 stazioni di energia costituite da cabine di trasformazione, trasformatori MT/BT, gruppi elettrogeni, con relativi serbatoi di stoccaggio e servizio,, UPS di cabina, pozzetti, pompe, sistemi di alimentazione, quadri elettrici generali MT e BT, di commutazione e distribuzione, gruppi di rifasamento, impianti interni e di sicurezza a servizio, e relative dorsali elettriche di media e bassa tensione, anche sotterranee con relativi cavidotti e pozzetti, dal/i punto/i di consegna ACEA sino alle cabine di trasformazione e da queste sino ai quadri generali di Edificio;
- **impianti di sicurezza e controllo accessi**, limitatamente alle serrande di chiusura dei varchi, alle sbarre e colonnine d'ingresso, ai dossi limitatori, ai semafori di casello, ai pannelli a messaggio variabile, al pulpito di controllo, alle strutture metalliche, edili e di copertura, dei gabbiotti di varco, agli impianti elettrici e speciali (prese, lampade, rilevatori di traffico, cablaggio in rame, etc.) a servizio dei varchi e dei gabbiotti d'ingresso con l'esclusione dei sistemi di videosorveglianza e degli apparati attivi;
- **sistema di supervisione integrato**, composto da una o più stazioni centrali, reti in fibra o rame, apparati di campo e unità terminali delle stazioni di energia (cabine Mt/Bt, GG.EE., UPS, batterie, carica batterie, etc.) centrali termiche, centrali idriche e di trattamento fluidi, dei

sistemi di rivelazione e spegnimento incendi;

- **Sistema di Property e gestione millesimale degli spazi**, compresa l'attività di calcolo e redazione dei corrispettivi dei ribaltamenti delle utenze (EE, GAS, Acqua)

La consistenza degli impianti che segue, da ritenersi indicativa e non esaustiva, costituisce l'elenco degli impianti installati negli edifici del centro che l'Impresa dovrà visionare e verificare preventivamente nel corso dei sopralluoghi obbligatori da effettuare prima della presentazione dell'offerta, che riterrà presentata senza riserva alcuna.

<i>EDIFICIO</i>	<i>IMPIANTI MECCANICI/IDRICI/GAS</i>	<i>IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</i>
Centro Ingressi varchi in ingresso	N.1 Caldaia N.1 Gruppo frigorifero N.1 Roof Top pompa di calore Impianto idrico sanitario Impianto climatizzazione e riscaldamento Impianti fognari Impianti antincendio, idranti e estintori Impianti biglietteria	N.1 Quadro elettrico generale Bt Quadri elettrici di zona Impianto di terra e LPS Misuratori elettrici (Quadri privati) Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Impianto di rilevazione incendi Impianto fonia-dati (cablaggio strutturato) Impianti controllo accessi e barriere
Lavorazioni, Stoccaggio e Frigo	N.2 Caldaie N.2 Caldaie acqua calda sanitaria N.3 Gruppi Frigo ad Ammoniaca (NH3) Centrale frigo comprendente gli impianti e i relativi macchinari per la produzione del freddo per n. 20 celle frigorifere e n. 4 anticelle refrigerate Estrattori a cupolino Impianti idrici Impianti gas Misuratori idrici e gas Impianti di riscaldamento Impianti fognari Impianti antincendio, idranti e estintori	N.1 Quadro elettrico generale Bt Quadri elettrici di zona Impianti di terra ed LPS Misuratori elettrici (Quadri privati) Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Impianto di rilevazione incendi
Lavorazioni, Stoccaggio Aggiuntivo	Impianti idrici Impianti gas Misuratori idrici e gas Impianti fognari Impianti antincendio, idranti e estintori	N.1 Quadro elettrico generale Bt Quadri elettrici di zona Impianti di terra ed LPS Misuratori elettrici (Quadri privati)
Grandi Acquirenti	N.1 Caldaia N.1 UTA N.1 Gruppo frigorifero Impianti idrico sanitari Impianti gas Misuratori idrici e gas Impianti climatizzazione riscaldamento Impianti fognari Impianti antincendio, idranti estintori Estrattori a cupolino Impianti ascensori	N.1 Quadro elettrico generale Bt N.1 Quadro di piano Quadri elettrici di zona Impianti di terra ed LPS Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Misuratori elettrici (Quadri privati) Impianto di rilevazione incendi Impianto fonia-dati (cablaggio strutturato) Impianto diffusione sonora Impianto messaggistica con monitor

<i>EDIFICIO</i>	<i>IMPIANTI MECCANICI/IDRICI/GAS</i>	<i>IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</i>
<p>Centro Direzionale Edificio A- Edificio B Edificio C-Sala Petacca</p>	<p>Edificio "A"</p> <p>N.3 UTA N.1 Caldaia N.1 Gruppo a pompa di calore N.190 Ventilconvettori Impianti idrico sanitari Impianti gas Misuratori idrici e gas Impianti climatizzazione riscaldamento Impianti fognari Impianti antincendio, idranti estintori Impianti ascensori</p>	<p>Edificio "A"</p> <p>N.1 Quadro elettrico generale BT N. 5 Quadri di piano N.1 Quadro elettrico CED N.3 UPS Sotto quadri elettrici di zona Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Impianti di terra ed LPS Misuratori elettrici (Quadri privati) Impianto di rilevazione incendi impianto fonia-dati (cablaggio strutturato) Impianto di controllo accessi Impianto diffusione sonora Impianti speciali, TVcc e di sicurezza</p>
	<p>Edificio "B"</p> <p>N.3 UTA/Termoventilatore N.1 Caldaia N.1 Gruppo a pompa di calore N.188 Ventilconvettori Impianti idrico sanitari Impianti gas Misuratori idrici e gas Impianti climatizzazione riscaldamento Impianti fognari Impianti antincendio, idranti estintori Impianti ascensori</p>	<p>Edificio "B"</p> <p>N.1 Quadro elettrico generale BT N.5 Quadri di piano Quadri elettrici di zona Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Impianti di terra ed LPS Impianto di rilevazione incendi Misuratori elettrici (Quadri privati) Impianto fonia-dati (cablaggio strutturato) Impianto di controllo accessi Impianto diffusione sonora</p>
	<p>Centro Congressi "C"</p> <p>N.1 UTA Impianti idrico sanitari Impianti climatizzazione riscaldamento Impianti fognari Impianti antincendio, idranti estintori</p>	<p>Centro Congressi "C"</p> <p>N.1 Quadro Generale Bt N.2 Quadri elettrici di zona Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Impianti di terra ed LPS Impianto di rilevazione incendi Impianto fonia-dati (cablaggio strutturato) Impianto diffusione sonora</p>
<p>Mercato Ortofrutticolo OVEST</p>	<p>N.2 Caldaie N. 400 Corpi scaldanti Impianti idrico sanitari Impianti gas Misuratori idrici e gas Impianti fognari Impianti antincendio, idranti e estintori Estrattori a cupolino Impianti ascensori</p>	<p>N.1 Quadro elettrico generale Bt N.8 Quadri elettrici di zona Impianti di terra ed LPS Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Misuratori elettrici (Quadri privati) Impianto di rilevazione incendi Impianto fonia-dati (cablaggio strutturato) Impianto diffusione sonora</p>

<i>EDIFICIO</i>	<i>IMPIANTI MECCANICI/IDRICI/GAS</i>	<i>IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</i>
Mercato Ortofrutticolo EST	N.2 Caldaie N. 400 Corpi scaldanti Impianti idrico sanitari Impianti gas Misuratori idrici e gas Impianti fognari Impianti antincendio, idranti e estintori Estrattori a cupolino Impianti ascensori	N.1 Quadro elettrico generale Bt N.10 Quadri elettrici di zona Impianti di terra ed LPS Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Misuratori elettrici (Quadri privati) Impianto di rilevazione incendi Impianto fonìa-dati (cablaggio strutturato) Impianto diffusione sonora
Mercato Ittico	N.2 Caldaie N.1 Gruppo frigorifero N. 311 Corpi scaldanti Celle frigorifere Impianto a pompa di calore Impianti idrico sanitario Impianti gas Misuratori idrici e gas Impianti climatizzazione riscaldamento Impianti ascensori Impianti fognari Impianti antincendio, idranti e estintori Estrattori a capolino Impianti ascensori	N.1 Quadro elettrico generale Bt N.9 Quadri elettrici di zona Impianti di terra ed LPS Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Misuratori elettrici (Quadri privati) Impianto di rilevazione incendi Impianto fonìa-dati (cablaggio strutturato) Impianto diffusione sonora
Officina Grandi Vettori		N.1 Quadro di edificio Quadri elettrici di zona Impianti di terra ed LPS Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Misuratori elettrici (Quadri privati) Impianti di terra ed LPS Impianto di rilevazione incendi Impianto fonìa-dati (cablaggio strutturato) Impianto diffusione sonora
Nuovo Edificio Celle Frigo H4	N.2 Gruppi Frigoriferi a Ammoniaca N.2 Torri evaporative N.13 Unità di condizionamento Impianti idrico sanitari Impianti gas Misuratori idrici e gas Impianti climatizzazione riscaldamento Impianti fognari Impianti antincendio, idranti e estintori	N.1 Cabina trasformazione Bt/MT (FTV) N.1 Quadro di edificio N.3 Quadri elettrici di zona Impianti di terra ed LPS Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Misuratori elettrici (Quadri privati) Impianto di rilevazione incendi Impianto fonìa-dati (cablaggio strutturato)
Casale dei Poveri e Casaletti	Impianti idrico sanitari Impianti fognari	N.1 Quadro di edificio Quadri elettrici di zona Impianti di terra ed LPS Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM



<i>EDIFICIO</i>	<i>IMPIANTI MECCANICI/IDRICI/GAS</i>	<i>IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</i>
Ufficio Appartamento Via Ludovisi, 35 ROMA	N.4 Condizionatori esp.ne diretta (split) Impianti idrico sanitari	N.1 Quadro di ufficio Impianti di terra ed LPS Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Impianto fonia-dati (cablaggio strutturato)
Stazioni di Energia – N.12 Locali Cabine MT/Bt e Locali GG.EE.	N.12 Estrattori N.10 Serbatoi gasolio Impianti idrico Impianti fognari Impianti antincendio, idranti e estintori	N.12 Quadri MT N.21 Trasformatori N. 9 Gruppi elettrogeni N. 9 Quadri commutazione RT/GE N.10 Quadri elettrici generali N.10 Quadri Ausiliari N. 8 UPS cabina N. 7 Sistemi di Rifasamento Impianti di terra ed LPS Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Impianto di rilevazione incendi Impianto fonia-dati (cablaggio strutturato)
Centrale Idrica e Vasche Accumulo Acqua Antincendio, disoleatore /dissabbiatore	Sistema pressurizzazione acqua industrial Sistema pressurizzazione acqua antincendio Impianto di clorazione Impianto UV Sistema di potabilizzazione Pompe ad immersione, campo pozzi	N.1 Quadro generale N.6 Quadri secondari Impianti di terra ed LPS Impianto di illuminazione Impianto di distribuzione FM Impianto di rilevazione incendi Impianto fonia-dati (cablaggio strutturato)
Impianti e reti di alimentazione esterne	Rete idrica distribuzione acqua potabile Rete idrica distribuzione acqua industriale Rete idrica distribuzione antincendio Rete distribuzione gas Misuratori e contatori acqua e gas Rete scarico acque nere Rete di scarico acque bianche	Rete e Impianto di illuminazione stradale Rete e Impianto di illuminazione Torri faro Rete e impianto distribuzione energia MT Rete e impianto distribuzione Bt Rete e impianto cablaggio strutturato

Oltre a quanto contemplato nel Piano Manutentivo dei singoli immobili rientrano negli oneri del presente Capitolato Tecnico le seguenti attività:

- **la manutenzione, ordinaria e correttiva, la conduzione e la gestione tutti gli impianti comuni presenti presso il Centro Agroalimentare, (ascensori, elettrici, produzione e trasformazione di energia, illuminazione, trattamento fluidi, riscaldamento, condizionamento, idrici, fognari, antincendio, cablaggio strutturato di telefonia/dati, televisivi, di allarme, di “pesa a ponte”).**

- **la manutenzione, programmata e correttiva, degli Edifici A, B e C del Centro Direzionale, degli spazi del Centro Ingressi e di altre porzioni di edifici ove sono dislocate le strutture operative di CAR** o altre aree di interesse istituzionale presenti all'interno del CAR. Per tali porzioni immobiliari, rientrano anche in manutenzione gli arredi ed il mobilio, la pulizia di pareti;
- gli spostamenti di pareti mobili e tramezzi, l'integrazione di collegamenti elettrici, strumentali, fonia e dati, e ogni altra attività che si dovesse rendere necessaria per modifiche della disposizione degli ambienti di lavoro;
- manutenzione, pulizia e disinfezione impianto idrosanitario (filtri frangi getto rubinetti, cippole docce etc. per prevenzione sanitaria, legionella con relative analisi microbiologiche di monitoraggio, frequenza);
- la manutenzione, programmata e correttiva, di fan coils e radiatori (con relative tubazioni, canalizzazioni UTA, ed altri accessori a corredo) degli Edifici Direzionali A, B e C, nelle Aree Comuni di altre porzioni di edifici ove sono dislocate le strutture operative di CAR o altre aree di interesse istituzionale presenti all'interno del CAR.;
- la manutenzione, programmata e correttiva, di tutti gli impianti di rivelazione e spegnimento incendi, degli estintori e degli idranti con relative reti di alimentazione degli edifici e nelle Aree Comuni, compresa, **limitatamente alle centrali antincendio**, quella delle Aree di Soggetti Terzi e nei Box Operatori dislocati nell'ambito dei diversi edifici e strutture;
- la manutenzione, ordinaria e correttiva, della centrale frigorifera ad ammoniacca (circa 800 kg di NH₃), con tutti i relativi impianti, celle, quadri, etc. presente nella struttura "Lavorazioni, Stoccaggio e Frigo" e nel "Nuovo Edificio Celle Frigo Area H4";
- la manutenzione, la conduzione e la gestione a mezzo di personale abilitato di tutto il sistema di cabine di trasformazione e reti di distribuzione, Mt e BT, compresi i due POD;
- la manutenzione della centrale idrica e delle reti di alimentazione acqua potabile, industriale e antincendio;
- manutenzione impianto e reti di raccolta delle acque reflue, nere e bianche, dissabbiatori, pulizia e spurgo canaline di raccolta e pozzetti, pulizia discendenti e grondaie di tutti gli edifici con ispezione periodica almeno bimestrale. Deve essere previsto un servizio di autospurgo a chiamata, incluso nella manutenzione ordinaria;
- manutenzione campo pozzi, vasche, impianto di disinfezione acqua industriale (clorazione, lampade UV, filtri etc.).
- redazione di una relazione tecnica trimestralmente sullo stato di efficienza dell'impianto



di disinfezione acque industriali;

- titolazione cloro acqua industriale, da eseguire in più punti della rete di distribuzione a mezzo di appositi strumenti;
- analisi microbiologiche e chimico/fisiche dell'acqua potabile ed industriale, con frequenza bimestrale e certificazione a norma di legge. Nelle analisi chimiche dovrà essere prevista la presenza di nitrati ed arsenico, solidi sospesi e cloro;
- la manutenzione delle strade e di tutto il sistema viario del CAR, interno ed esterno, nelle gallerie dei MOF e del MIT, con il ripristino costante ed all'occorrenza di tutta la segnaletica orizzontale e verticale presente, compresi i dossi.
- la manutenzione delle recinzioni, interne ed esterne, perimetrali e non, dell'intera area CAR, compresi i piccoli ripristini a seguito di danneggiamenti, anche accidentali e vandalici;
- la manutenzione straordinaria e correttiva, nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile per i rapporti di manutenzione tra Locatorio ed Affittuario, inerenti porzioni immobiliari ed i relativi impianti interni delle Aree di Soggetti Terzi e dei Box Operatori.

Sono esclusi dal servizio di manutenzione gli impianti speciali, di edificio ed esterni, di controllo accessi, antintrusione, TVcc, messaggistica con monitor.

È altresì esclusa la manutenzione, programmata e correttiva, di tutti gli impianti di rivelazione e spegnimento incendi, della segnaletica attiva e passiva, degli estintori e degli idranti con relative reti di alimentazione all'interno degli edifici e delle Aree di Soggetti Terzi e dei Box Operatori dislocati nell'ambito dei diversi edifici e strutture che rimane a loro cura e responsabilità con la sola esclusione delle centrali antincendio collegate al sistema di monitoraggio del comprensorio.

Nel caso in cui uno spazio concesso in locazione torni nella disponibilità del CAR, lo stesso dovrà essere considerato incluso e parte integrante della manutenzione ordinaria. Tutti gli interventi straordinari o correttivi effettuati sul medesimo spazio, saranno contabilizzati a parte.

4 CAPACITÀ DELL'ASSUNTORE

L'Assuntore dovrà documentare il possesso dei requisiti richiesti e un'organizzazione dotata di un'elevata capacità di controllo e integrazione nella gestione dei servizi richiesti nel presente Capitolato Tecnico e, anche nell'ipotesi che questi vengano svolti da più soggetti, dovrà essere in grado di raccordare e coordinare le diverse competenze e professionalità operative selezionate in base a criteri oggettivamente qualitativi ed in funzione degli impegni assunti verso il Committente.

L'assuntore dovrà possedere le seguenti certificazioni minime per le attività ed i servizi oggetto di appalto:

- **ISO 9001 - Obbligatoria**
- **ISO 14001 - Obbligatoria**
- **OHSAS 18001 - Obbligatoria**
- **SA 8000 - Obbligatoria**

L'Assuntore inoltre dovrà disporre, al proprio interno, di un'adeguata struttura di ingegneria, o in mancanza dovrà servirsi di una qualificata società d'ingegneria, in grado di fornire analisi, valutazioni, soluzioni, progettazioni nei diversi ambiti dell'ingegneria (strutturale, civile, elettrica, meccanica, strumentale), come anche nel settore delle macchine termodinamiche e della ingegneria del trasporto.

L'Assuntore dovrà schierare, per la gestione del contratto, di cui al presente Capitolato Tecnico, una struttura operativa, composta da tecnici e operatori, dotata di strumentazioni, attrezzature, mezzi, componenti di sostituzione e materiali di consumo, in grado di garantire, efficacemente e costantemente, i servizi manutentivi oggetto dell'appalto.

La consistenza minima di tecnici, operatori, strumentazioni, attrezzature e mezzi, componenti di sostituzione e materiali di consumo, sarà quella che l'Assuntore stessa ha indicato in sede di offerta, come rientrante nel prezzo forfettariamente contrattualizzato per l'esecuzione del servizio in oggetto, ma comunque non potrà essere inferiore agli standard prestazionali indicati dal presente Capitolato.

Nel caso di particolari attività di manutenzione e/o conduzione in presenza di guasti e/o danneggiamenti, situazioni metereologiche e/o circostanze di particolare complessità, manifestazioni e/o eventi legate ad attività non ricorrenti, e/o comunque situazioni che richiedano maggiore impegno e specializzazione, l'Assuntore dovrà rendere immediatamente disponibili personale e mezzi aggiuntivi, già ricompresi nel prezzo forfettariamente stabilito in sede di offerta, al fine di non compromettere gli standard minimi dei servizi offerti.

In particolare, per quanto attiene i servizi di manutenzione, l'Assuntore dovrà disporre

di manodopera specializzata e qualificata per i diversi settori, edili, impiantistici, telefonia/dati, per la conduzione di centrali termiche, impianti frigoriferi, impianti frigoriferi ad ammoniaca, come per l'intervento sugli impianti elettrici e per le manovre nelle cabine di trasformazione.

Inoltre, la manodopera, impiegata per tali attività, dovrà essere certificata secondo gli standard e le procedure delle imprese operanti nel settore della gestione e distribuzione energia elettrica, e la sua turnazione dovrà essere sempre garantita nelle diverse turnazioni di attività e/o di reperibilità e ricompresa negli oneri assunti nei confronti di C.A.R. S.C.p.A.

In caso di gravi inadempienze, CAR S.C.p.A. potrà, in qualsiasi momento, richiedere la sostituzione di subappaltatori, società specialistiche e/o del personale utilizzato dall'Assuntore per lo svolgimento dei servizi oggetto dell'appalto, se ritenuto inadeguato a suo insindacabile giudizio.

5 ATTIVITA' DI MANUTENZIONE E GESTIONE

Le attività di Manutenzione e Gestione Integrata oggetto del Contratto di cui al presente Capitolato Tecnico sono le seguenti:

A. **Manutenzione programmata (preventiva/ordinaria)**

È l'attività manutentiva edile, strutturale e tecnica degli impianti, da eseguire secondo le specifiche tecniche e le periodicità prestabilite, sulla base del "Piano Annuale di Manutenzione" o in base al "Piano di avviamento", comunque nel rispetto della **tempistica e dei livelli prestazionali minimi indicati nel Piano Manutentivo** (All.to A) al presente Capitolato Tecnico, mirata a prevenire guasti o situazioni di pregiudizio, al fine di mantenere costanti i livelli di efficienza e fruibilità del complesso immobiliare del C.A.R.. L'onere del servizio è contrattualizzato con prezzo a forfait e in esso sono inclusi, oltre alla mano d'opera necessaria all'attività, anche tutti i componenti e i materiali di sostituzione necessari nei limiti di quanto previsto nell'allegato (B) relativo materiali della manutenzione, mentre i materiali e/o le opere non incluse verranno contabilizzate in base ai prezziari di cui all'allegato B al netto del ribasso contrattuale.

B. **Manutenzione correttiva (pronto intervento per guasto/danno)**

È l'attività manutentiva, edile, strutturale e degli impianti, da eseguire, in un **tempo di risoluzione contrattualmente predeterminato**, a seguito di una rilevazione di avaria, per guasti improvvisi, malfunzionamenti o danneggiamenti, in grado di compromettere l'efficienza o il normale funzionamento di un impianto, apparato o componente, nonché la sicurezza degli stessi, e **mirata a riportare il sistema nello stato in cui essa possa assolvere alla funzione richiesta**. L'onere del servizio è contrattualizzato a forfait e sono inclusi nel compenso, oltre alla mano d'opera per gli interventi eseguiti sia negli orari di presidio ordinario che al di fuori del normale orario di presidio, anche tutti i componenti e i materiali di sostituzione necessari nei limiti di quanto previsto nell'allegato (B) relativo materiali della manutenzione, mentre i materiali e/o le opere non incluse verranno contabilizzate in base ai prezziari di cui all'allegato B al netto del ribasso contrattuale.

C. **Manutenzione straordinaria (guasto/danno/richiesta)**

È l'attività manutentiva, edile, strutturale e degli impianti, da eseguire, in un **tempo di risoluzione contrattualmente non predeterminabile**, a seguito di una rilevazione di avaria, per guasti improvvisi, malfunzionamenti o danni in grado di compromettere l'efficienza o il normale funzionamento di un apparato, di un componente e/o di un sistema, nonché la sicurezza degli stessi e volta a riportare un'entità nello stato in cui essa possa assolvere alla funzione richiesta. L'onere del servizio, contrattualizzato solo dopo all'emissione di ordinativo di lavoro

da parte del C.A.R. sulla base del preventivo redatto dall'Assuntore, nel quale sono inclusi, oltre alla mano d'opera necessaria all'attività, anche i componenti e i materiali di sostituzione necessari nei limiti di quanto previsto nell'allegato (B) relativo ai listini prezzi e ai materiali della manutenzione.

D. Manutenzione adeguativa/migliorativa

È l'attività manutentiva, edile, strutturale e degli impianti, eseguita a seguito di programmazione, per attività e interventi specifici, necessari per il rinnovo, l'adeguamento, il miglioramento e l'ottimizzazione funzionale degli impianti e delle strutture. L'onere del servizio, contrattualizzato solo dopo all'emissione di ordinativo di lavoro da parte del C.A.R. sulla base del preventivo redatto dall'Assuntore, nel quale sono inclusi, oltre alla mano d'opera necessaria all'attività, anche i componenti e i materiali di sostituzione necessari nei limiti di quanto previsto nell'allegato (B) relativo ai diversi listini dei prezzi al netto del ribasso contrattuale.

E. Presidio ordinario degli impianti e delle strutture

È il servizio svolto dal personale dell'Assuntore assegnataria del contratto, impiegato nei servizi di manutenzione preventiva e correttiva, di cui ai capoversi A e B, previsti nel presente Capitolato Tecnico, per garantire la presenza obbligatoria, nei giorni e negli orari previsti (06,00-22,00), per lo svolgimento delle attività di conduzione e manutenzione, programmata, e correttiva, per l'esecuzione delle prestazioni contrattualizzate. L'onere della mano d'opera è ricompreso con quanto previsto ai precedenti capoversi A e B.

F. Presidio a richiesta degli impianti per l'assistenza a eventi nel C.A.R.

È il servizio svolto dal personale dell'Assuntore, assegnataria del contratto, con personale dedicato, per fornire assistenza specialistica a supporto di eventi di particolare rilevanza organizzati dal C.A.R.

G. Servizio di Reperibilità H24/365

È il servizio di che l'Impresa assegnataria del contratto, fornisce al C.A.R., mediante la messa a disposizione di Call Center, attivo H24/365 con tempo di risposta entro 10' dalla chiamata e modalità e tempi di intervento e di risoluzione secondo tipologia di guasto.

H. Assunzione Funzione 3°Terzo Responsabile degli impianti (ex L.10/91)

È l'assunzione, da parte dell'Impresa esecutrice, della Funzione di Terzo Responsabile degli impianti, di Tecnico abilitato in conformità a quanto previsto dalla Legge 10/1991.

6 MANUTENZIONE PROGRAMMATA (O PREVENTIVA)

Per **manutenzione programmata (o preventiva)** edile, strutturale e degli impianti tecnologici, s'intendono **tutte le attività e interventi ordinari e preventivi**, a carico dell'Assuntore, occorrenti al **mantenimento in efficienza e alla prevenzione di guasti o di situazioni di pericolo o pregiudizio**, comunque mirate alla conservazione delle strutture edili e tutti gli impianti tecnologici, del complesso immobiliare del CAR, da eseguire con le modalità e secondo le periodicità prestabilite, sulla base del **"Piano Operativo di avviamento"**, e del **"Piano Operativo di Manutenzione"** che saranno redatti e sottoscritti dall'Assuntore in conformità della tempistica e dei livelli prestazionali minimi indicati nel presente Capitolato Tecnico (All.to A).

La redazione, sottoscrizione e consegna di detti **Piani Operativi** da parte dell'Assuntore avverrà:

- **Piano Operativo di Avviamento: in sede di offerta;**
- **Piano Operativo di Manutenzione entro 3 (tre) mesi dall'avvio del contratto;**
- **Piani di Emergenza.**

L'Assuntore, **in sede di presentazione dell'offerta** per la partecipazione gara, dovrà produrre il **"Piano Operativo di Avviamento della manutenzione programmata"**, che non potrà avere contenuti minimi inferiori a quanto riportato nel presente Discipline Tecnico, comprensivo delle necessarie schede tecniche indicanti le azioni manutentive, le cadenze periodiche, le operazioni di conduzione e di gestione, etc. Il **"Piano Operativo di Avviamento della manutenzione programmata"** dovrà essere redatto definendo in modo puntuale gli standard del servizio, a cui L'Assuntore dovrà adeguarsi e riportare il numero e la qualifica del personale (tecnico e operativo) e gli elenchi delle principali parti di ricambio e dei mezzi d'opera che L'Assuntore intende mettere a disposizione, nel prezzo formulato, sia permanentemente che all'occorrenza presso il CAR per ottimizzare i servizi di manutenzione, conduzione e gestione. Nel **"Piano Operativo di Avviamento"** L'Assuntore potrà illustrare eventuali servizi e prestazioni aggiuntive che L'Assuntore intende offrire nel prezzo forfettariamente stabilito.

L'Assuntore, **entro il terzo mese del primo anno contrattuale**, dovrà produrre il **"Piano Operativo Annuale di Manutenzione"**, che costituirà il documento di riferimento per la manutenzione, conduzione e gestione del Centro secondo i principi del Global Service Standard, servizi e prestazioni, anche aggiuntive, offerti dall'Assuntore ed indicati nel **"Piano Operativo Annuale di Manutenzione"** non potranno in alcun caso risultare inferiori a quelli già indicati dalla stessa Impresa in sede di gara nel **"Piano Operativo di Avviamento annuale della**

manutenzione programmata”. CAR S.C.p.A. si riserva la facoltà di far apportare al “Piano Operativo Annuale di Manutenzione” tutte le integrazioni e/o variazioni ritenute utili per ottimizzare il servizio manutentivo. Per patto espresso, L’Assuntore dovrà adeguarsi alle richieste di CAR S.C.p.A., senza ulteriori pretese economiche.

Resterà a carico dell’Assuntore esecutrice e dei suoi Responsabili Tecnici la **responsabilità d’Impresa, Professionale**, di suddetti *Piani Operativi* e ogni documento da essi discendente. Sono ricompresi, nel canone forfettario del Servizio di Manutenzione Programmata, indicato nel contratto di cui al presente Capitolato Tecnico, la **fornitura di tutti componenti, elementi, materiali di uso, consumo e sostituzione, comunque occorrenti**, al mantenimento in efficienza e alla prevenzione di guasti o di situazioni di pericolo o pregiudizio e comunque mirate alla conservazione degli impianti tecnologici, delle strutture edili del complesso immobiliare del CAR.

Sono pertanto a carico all’Assuntore ogni attività necessaria per una corretta manutenzione programmata di strutture e impianti, indispensabile a minimizzare guasti, malfunzionamenti o disservizi, finalizzata a non compromettere il grado di efficienza e lo stato di fruibilità di impianti e strutture del Centro Agroalimentare Roma.

Pertanto, a titolo indicativo e non esaustivo, sono compresi:

- la manodopera necessaria allo svolgimento di tutte le attività;
- la Direzione Tecnica di cantiere;
- i materiali di uso e consumo e quelli di normale utilizzo necessari;
- la fornitura in opera di materiali, componenti, di impianti, di elementi edili e strutturali, per i quali nell’ambito delle attività di manutenzione siano stati rilevati difetti, malfunzionamenti, guasti, anomalie stati di degrado o che presentino possibilità di guasti o danneggiamenti incipienti;
- la preventiva sostituzione di elementi prima che gli stessi giungano al termine della loro vita operativa e/o utile, sia base delle informazioni fornite dal Costruttore che del loro stato d’uso e di conservazione.
- i mezzi d’opera, gli automezzi di qualsiasi tipo, piattaforme aeree, scale, trabattelli, ponteggi fissi o mobili, altri organi di sollevamento, la strumentazione, gli attrezzi di lavoro normali e speciali, di uso individuale o collettivo, le apparecchiature di controllo, etc.;
- le dotazioni antinfortunistiche collettive ed individuali di qualunque tipo;
- le opere murarie e di assistenza;
- l’approvvigionamento dei materiali e componenti sopra citati, comprese adeguate scorte in sito per quelli di più ricorrente impiego;

- la gestione del magazzino materiali di pronto intervento sito presso il complesso immobiliare;
- le movimentazioni in genere di tutti i materiali e componenti;
- il controllo delle scorte di sostanze quali i combustibili, con tempestiva richiesta a C.A.R. di prevederne l'approvvigionamento;
- l'allontanamento, in conformità alle disposizioni di Legge in materia, dei materiali di risulta o non più utilizzabili sino a discarica autorizzata o a sito alternativo indicato dal C.A.R.; gli interventi per il controllo degli impianti e delle strutture, di ritaratura, di messa a punto, di eliminazione di anomalie con sostituzione di parti e componenti, etc. ritenuti necessari a seguito dei normali controlli o comunque previsti nelle attività di manutenzione programmata o, ancora, ritenuti necessari in seguito a particolari eventi (sinistri, atti vandalici, maltempo, gestione emergenze, etc.);
- le prestazioni ordinarie e straordinarie comprensive dei relativi oneri, rese o dalla stessa Impresa o da Società specializzate o dai Costruttori di macchine o componenti quali: ascensori, estintori, idranti, gruppi elettrogeni, centrali termiche, centrali frigorifere, centrali idriche, impianti di rilevazione/ spegnimento incendi, centrali ed impianti di sicurezza, centrali ed impianti di diffusione sonora e messaggistica.

Tutte le operazioni di manutenzione programmata, ordinaria e straordinaria, dovranno essere condotte dall'Assuntore con la regolare periodicità ottimizzando l'impegno delle risorse umane operanti presso il Centro in conformità del "**Piano Operativo di Avviamento**", e del "**Piano Operativo di Manutenzione**" che L'Assuntore dovrà predisporre **entro 3 mesi** sulla base del Piano Manutentivo allegato al presente Capitolato Tecnico (All.to A).

I suddetti Piani di Manutenzione, redatti a cura dell'Assuntore, dovranno contenere, al minimo, quanto segue:

- l'individuazione delle componenti edili, strutturali, impiantistiche, e della viabilità, oggetto del contratto di manutenzione;
- le schede tecniche di manutenzione, redatte sulla base delle schede preliminari allegate al presente Capitolato, dalle informazioni assunte nel corso del sopralluogo;
- le schede operative per la gestione e la conduzione di particolari impianti, quali le centrali frigorifere e le centrali termiche, gli impianti elevatori, le cabine elettriche, i gruppi elettrogeni, gli UPS, etc.;
- l'elenco dei ricambi strategici a scorta di magazzino per la risoluzione immediata di eventuali guasti o danni provocati da Terzi;
- l'individuazione preliminare di eventuali attività critiche ai fini della manutenzione, da

realizzare da personale specializzato anche nei casi di urgenza;

- l'individuazione della periodicità di ciascun intervento da effettuare, della tipologia e della sua durata;
- descrizione metodologica del servizio di gestione di manutenzione;
- la pianificazione degli interventi, al fine di mantenere costante l'affidabilità delle strutture e degli impianti, avendo in considerazione l'obsolescenza, le criticità e i vincoli operativi;
- l'ottimizzazione nell'impiego delle risorse;
- la compatibilità con le attività in essere presso il complesso immobiliare C.A.R.;
- le modalità di implementazione e aggiornamento del sistema informativo C.A.R..

L'Assuntore dovrà istituire, **entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto**, per ciascun edificio ed impianto, specifici **Registri delle operazioni di manutenzione** sui quali dovranno essere annotate, con opportuna codifica, tutte le operazioni periodiche, occasionali, straordinarie o di emergenza effettuate e/o da effettuare. Tali registri riporteranno il riferimento anche alle schede d'intervento ed alle bolle relative alla fornitura dei materiali impiegati e dei componenti installati. Per le sostanze e preparati pericolosi utilizzati dovrà essere annotata altresì la consegna delle previste schede di sicurezza, redatte in conformità alla vigente legislazione in materia.

Al termine di ogni attività di manutenzione programmata, l'Assuntore dovrà registrare, sul sistema informatico di CAR, nel Registro di Edificio/Impianto, l'intervento manutentivo effettuato, con l'indicazione della conclusione, conformità, e corrispondenza temporale al Piano Operativo. Ad ogni intervento dovrà essere assegnata la codifica, definita da CAR S.C.p.A. per consentire la immediata riagggregazione dei dati: per tipologia di impianto, per edificio, per tipo di intervento, per periodicità, per costo. L'organizzazione della struttura di tali documenti dovrà essere quella definita da CAR S.C.p.A. e tutte le Schede di Intervento, con l'indicazione dell'operatore, dovranno essere compilate e trasmesse a CAR S.C.p.A. con cadenza settimanale sottoscritte dal Responsabile Tecnico dell'Assuntore a garanzia dell'assunzione di ogni tipo di responsabilità.

I contenuti dei sopra descritti Piani, Registri e Archivi saranno anche resi dall'Assuntore a CAR S.C.p.A. anche in formato cartaceo, sottoscritti dal Responsabile dell'Assuntore con periodicità mensile. CAR S.C.p.A. mantiene la facoltà di far apportare a tali documenti e supporti informatici tutte le variazioni ritenute utili per ottimizzare il servizio ed elevare gli standard manutentivi. Per patto espresso, L'Assuntore dovrà adeguarsi alle richieste, anche aggiuntive, di CAR S.C.p.A. senza ulteriori pretese economiche.

La *garanzia di buon funzionamento* su materiali, impianti, apparati e componenti oggetto di manutenzione, sostituzione e/o installazione, sarà attestata dalla presenza dei marchi applicabili (ad esempio, il marchio di qualità IMQ) dei materiali, e sarà *prestata in linea diretta dall'Assuntore* Appaltatrice per una durata di ventiquattro mesi a decorrere dalla data di ultimazione dell'attività. L'Assuntore dovrà provvedere, a propria cura e spese, a semplice richiesta del Committente, alla loro rimozione/sostituzione nel caso risultassero difettosi e non conformi alle Norme.

I materiali non riutilizzabili dovranno essere immagazzinati per almeno due mesi, a cura e spese dell'Assuntore, per le eventuali verifiche del Committente prima della rottamazione.

L'Assuntore, **entro 30 giorni dalla sottoscrizione del contratto**, dovrà **fornire almeno n. 4 tablet Android di ultima generazione**, impermeabili con connettività WIFI e 4g, configurati in modo compatibile con il software di CAR dedicato per la gestione e l'archiviazione informatica degli interventi di manutenzione (Archivio Informatico della Manutenzione) e per il collegamento con "Sistema Mercati".

ESCLUSIONI DALLA MANUTENZIONE PROGRAMMATA E PREVENTIVA

Ove non diversamente specificato, **non rientra negli oneri del presente capitolato la manutenzione ordinaria** anche delle porzioni immobiliari e dei relativi impianti interni privati concessi in affitto, o a Soggetti Terzi, quali (a titolo non esaustivo) Uffici, Banche, Bar, Ristoranti, Negozi, Cash & Carry, Aree di Stoccaggio, Lavorazioni e Frigo locate, **definite Aree di Soggetti Terzi** o agli Operatori e Produttori dei n. 169 box dei Mercati Orto-Frutticoli Est e Ovest e del Mercato Ittico **definiti Box Operatori**.

Non rientra negli oneri e nel prezzo forfettariamente stabilito dal presente Capitolato Tecnico **la manutenzione e gestione degli impianti, centraline e telecamere**, esclusivamente dedicati **al controllo accessi del "Centro Ingressi"** mentre sono invece incluse le opere di manutenzione e gestione delle sbarre e dei caselli di accesso carrabile, con annessi impianti sia elettrici che meccanici;

Anche la **manutenzione degli impianti di telefonia/dati**, con particolare riferimento alla Centrale Telefonica, agli apparati telefonici, agli armadi permutatori ed agli apparati attivi, **non rientra negli oneri e nel prezzo forfettariamente stabilito dal presente capitolato**. Sono invece inclusi, sin d'ora, le opere di manutenzione delle reti, in rame e fibra ottica, delle prese d'utente e degli impianti (elettrici, compresi quadri elettrici ed UPS, e di condizionamento) a corredo della centrale e dei nodi telefonici;

È altresì esclusa la **manutenzione di tutti gli impianti di rivelazione e spegnimento**

incendi, della segnaletica attiva e passiva, degli estintori e degli idranti con relative reti di alimentazione all'interno degli edifici e delle Aree di Soggetti Terzi e dei Box Operatori dislocati nell'ambito dei diversi edifici e strutture che rimane a loro cura e responsabilità con la **sola esclusione delle centrali antincendio** collegate al sistema di monitoraggio del comprensorio.

Sono altresì **escluse dalle opere di manutenzione** poste a carico dell'Assuntore le **celle frigorifere, le bilance elettroniche, i portoni e le pedane (di carico) elettriche** presenti nei **Box Operatori** salvo espressa richiesta da parte della società appaltante. Sono, inoltre, escluse dalle opere di manutenzione dell'Assuntore le **pedane di carico** presenti presso altre strutture del Centro Agroalimentare e affidate a **Soggetti Terzi**;

Sono ancora escluse dalla manutenzione a carico dell'Assuntore le **apparecchiature di elaborazione dati e informatiche in genere quali Switch, Personal Computer, stampanti**.

Resta **esclusa dai servizi di manutenzione la fornitura del combustibile**, dell'energia elettrica, dell'acqua e del gas metano; l'Assuntore tuttavia dovrà **verificare la disponibilità del combustibile**, per l'alimentazione dei gruppi elettrogeni, e richiedere tempestivamente il rifornimento a C.A.R. con l'indicazione del quantitativo mancante, che **non dovrà essere mai inferiore al 50% della capacità massima dei serbatoi**. L'Assuntore dovrà comunque fornire un riepilogo mensile dei consumi giornalieri e dei caricamenti effettuati.

Formeranno inoltre oggetto di eventuale separata contabilizzazione le sole opere, forniture e prestazioni di seguito elencate:

- materiali e manodopera per le operazioni di manutenzione non espressamente rientranti negli obblighi contrattuali assunti. Per la manodopera ed i mezzi d'opera, tali oneri aggiuntivi saranno riconosciuti all'Assuntore solo nel caso che tali attività aggiuntive non possano essere effettuate con mezzi e manodopera già presenti presso il Centro e, dunque, già compensati nel prezzo forfetario contrattualmente stabilito;
- tutti gli interventi di ampliamento e modifica degli impianti e delle strutture necessari per esigenze operative o derivanti da sopraggiunte esigenze di CAR S.C.p.A;

L'Assuntore, con la sottoscrizione del contratto, rimane impegnato ad estendere i servizi manutentivi precedentemente esclusi, su richiesta di CAR S.C.p.A. Tale estensione delle attività, ove avanzata, formerà oggetto di separata contabilizzazione, anche a forfait, ma l'Assuntore non potrà utilizzare il personale tecnico e operativo, i mezzi d'opera, etc. già disponibile presso il CAR, il cui costo è ricompreso nel prezzo forfettariamente pattuito per il presente capitolato di manutenzione.

7 MANUTENZIONE CORRETTIVA (O DI PRONTO INTERVENTO)

La **Manutentiva Correttiva (o di pronto intervento per guasto/danno)**, edile, strutturale e degli impianti tecnologici, è l'insieme di tutte le **attività, i servizi, gli interventi, le manovre di emergenza, tampone e/o risolutive**, da eseguire, **in un tempo predeterminato all'origine (SLA) in funzione del Livello di Criticità assegnato al guasto**, a seguito di una rilevazione di avaria, di guasti improvvisi, malfunzionamenti o danni, rilevato dall'Assuntore e/o segnalato al **Call Center H24/365** dedicato al servizio di manutenzione, che compromette, o rischia di compromettere, l'efficienza o il normale funzionamento di un apparato, di un componente e/o di un impianto, nonché la sicurezza degli stessi e/o delle persone, mirata a ripristinare, un'entità nello stato in cui essa possa assolvere alla funzione cui è destinata.

CLASSIFICAZIONE DEL GUASTO

I livelli di classificazione dei guasti/danni si distinguono nelle seguenti tre categorie in base alla gravità dell'avaria e alle ripercussioni sul servizio e sulle attività in essere al C.A.R.:

- **Priorità 1 - Critico:** Guasto o danno che **compromette, o rischia di compromettere**, il funzionamento degli impianti primari e/o degli apparati, delle condizioni di esercizio della struttura, della sicurezza di persone o cose, o il regolare svolgimento delle attività. **L'Appaltatore, al momento della segnalazione, dovrà prendere in carico il guasto (ticket 2H) entro 10' (dieci minuti) dalla chiamata, intervenire in loco entro 30' (trenta minuti) dall'apertura del ticket, risolvere il guasto entro le successive 2 (due) ore dalla presa in carico.**

Nei casi in cui l'Assuntore, **non abbia potuto completare l'intervento** nei tempi previsti ma **abbia comunque garantito il funzionamento** del sistema, la sicurezza delle persone o cose e/o il regolare svolgimento delle attività, dovrà aprire un nuovo intervento correttivo (**ticket 5G**), per il completamento dell'intervento, entro i successivi **5 (cinque) giorni naturali e consecutivi**.

Al fine di **contenere al massimo i tempi di risoluzione dei guasti o danneggiamenti critici**, l'Assuntore dovrà attivare, sin dall'inizio del contratto, ed organizzare all'interno, un **magazzino ricambi di pronto intervento** fornito dei componenti strategici degli impianti tecnologici e delle strutture edili indispensabili alla risoluzione del danno. L'Assuntore, in sede di offerta, dovrà indicare **l'elenco dei componenti strategici e del materiale di sostituzione** di cui si impegna a dotare la "munizione" del Servizio di Manutenzione Integrato.

L'Assuntore, per la fornitura delle **componenti speciali** e per l'esecuzione degli **interventi specialistici**, potrà avvalersi della collaborazione di Ditte, Società specializzate

o dello stesso Costruttore originario, sottoscrivendo preventivamente contratti di assistenza tecnica specialistica per la riparazione di guasti e/o interventi di manutenzione, conformi con le modalità e le tempistiche contrattualmente previste, dandone preventivamente comunicazione a C.A.R., in tal caso, al termine degli interventi necessari l'Assuntore dovrà rilasciare certificazione di regolare funzionamento. Gli oneri relativi a tali Prestazioni di Specialistiche rientrano, per patto espresso, nel prezzo forfettariamente offerto e fissato nel contratto di manutenzione integrata.

In caso di **guasti critici** in cui il **servizio di Call Center**, attivato dall'Assuntore del Contratto, **non dia risposta entro il termine prefissato di 10' (dieci minuti) dalla chiamata**, CAR S.C.p.A. potrà attivare la procedura scalabile di richiesta d'intervento urgente che prevede la **chiamata al Project Manager**, nominato dall'Assuntore e preposto al presente servizio, in mancanza al **Direttore Tecnico/Responsabile Tecnico** dell'Assuntore e, nel caso di mancato riscontro, al **Rappresentante Legale dell'Assuntore**. L'Assuntore comunicherà al momento della sottoscrizione del contratto i nomi e i riferimenti delle figure sopra menzionate.

Nel caso di guasti critici, per i quali l'Assuntore non si sia attivato tempestivamente, come contrattualmente prescritto, CAR S.C.p.A. potrà procedere in via autonoma diramando ordini scritti o anche verbali, ai quali lo stesso Assuntore dovrà immediatamente attenersi. Qualora ciò non avvenga con la dovuta tempestività CAR S.C.p.A. potrà intervenire autonomamente, in danno dell'Assuntore, oltre ad applicare le penali e gli eventuali danni, oltre agli altri strumenti sanzionatori previsti dal Contratto.

Nei casi di emergenza inoltre, oltre a quanto sopra, esclusivamente il Responsabile dell'Assuntore o, in sua assenza, il preposto incaricato, potrà impartire, nell'ambito delle prerogative del Prestatore del Servizio, tutti gli ordini di qualunque tipologia necessari alla "gestione e risoluzione del guasto". Lo stesso Responsabile Tecnico, pur mantenendo ogni responsabilità, è obbligato a consultarsi, in modo non vincolante, con le competenti strutture di CAR S.C.p.A anche al fine di raccogliere ogni notizia utile anche ai fini della gestione della sicurezza. Nel caso di guasti che comportino condizioni di pericolo, potrà essere sospesa ogni altra attività manutentiva (limitatamente all'impianto o alla struttura o parte di essa, interessati). Per quanto sopra, il Responsabile dell'Assuntore dovrà garantire una pronta e certa reperibilità e indicare le persone in grado di sostituirlo, in caso d'irreperibilità.

L'Assuntore, alla conclusione di ciascun intervento, dovrà presentare **entro 5 (cinque) giorni, una relazione particolareggiata** sulle motivazioni all'origine del disservizio e il consuntivo economico ove previsto.

- **Priorità 2 - Urgente: Guasto o danneggiamento che non compromette**

nell'immediatezza le condizioni di esercizio della struttura, il funzionamento degli impianti primari e/o degli apparati, la sicurezza di persone o cose, o il regolare svolgimento delle attività ma che **comporta una ridotta affidabilità/funzionalità** di determinate parti delle strutture e/o degli apparati costituenti gli impianti tecnologici e/o un disagio per gli utenti/utilizzatori. **L'Assuntore dovrà prendere in carico il guasto entro 30' (trenta minuti) dalla segnalazione (ticket 24H), intervenire in loco entro 8h (otto ore) e risolvere il guasto entro le successive 24 ore dalla presa in carico.**

Laddove il non abbia potuto completare l'intervento nei tempi previsti ma abbia comunque garantito la funzionalità del sistema e/o il confort degli utenti e utilizzatori, verrà aperto un nuovo ticket (**ticket 10G**), per il completamento dell'intervento, entro i successivi **10 (dieci) giorni naturali e consecutivi.**

Al fine di **contenere al massimo i tempi di risoluzione dei guasti o danneggiamenti critici**, l'Assuntore dovrà attivare, sin dall'inizio del contratto, ed organizzare all'interno, un **magazzino ricambi di pronto intervento** fornito dei componenti strategici degli impianti tecnologici e delle strutture edili indispensabili alla risoluzione del danno. L'Assuntore, in sede di offerta, dovrà indicare **l'elenco dei componenti strategici e del materiale di sostituzione** di cui si impegna a dotare la "munizione" del Servizio di Manutenzione Integrato

- **Priorità 3 – Non Urgente:** Guasto o danneggiamento che **non compromette** nell'immediatezza le condizioni di esercizio della struttura, il funzionamento degli impianti primari e/o degli apparati, la sicurezza di persone o cose, o il regolare svolgimento delle attività ma che, pregiudica il corretto funzionamento e/o la sicurezza dell'impianto e/o la piena disponibilità dei locali. **L'Appaltatore dovrà prendere in carico il guasto entro 1 ora dalla segnalazione e risolvere il guasto entro i successivi 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi (ticket 15).**

L'Assuntore per garantire la presa in carico dei singoli guasti e la tempestiva risoluzione in funzione del livello di priorità, **dovrà istituire un servizio di Call Center mediante l'attivazione di un numero telefonico dedicato in via esclusiva H24 (365 giorni/anno)** al servizio di manutenzione per la raccolta delle segnalazioni, **dovrà, al momento della segnalazione, valutare i diversi livelli di criticità dei disservizi**, rilevati dagli stessi operatori impiegati nello svolgimento delle attività manutentive o dalle segnalazioni ricevute dall'utenza o dai responsabili preposti al controllo di C.A.R. S.C.p.A., che compromettono o rischiano di compromettere l'efficienza o il normale funzionamento di un apparato, di un componente e/o di un impianto, nonché la sicurezza degli stessi e/o delle persone, **fissare nell'immediatezza**

il tempo di risoluzione predefinito in funzione delle SLA contrattuali.

L'onere del servizio di manutenzione correttiva è contrattualizzato a forfait e sono inclusi nel compenso, oltre alla mano d'opera per gli interventi eseguiti sia negli orari di presidio ordinario che al di fuori dell'orario di presidio, anche tutti i materiali e gli elementi di sostituzione necessari come previsto nell'elenco dei materiali della manutenzione (All.to B).

Per tutte le prestazioni, le lavorazioni e/o i materiali, della manutenzione correttiva, su impianti o strutture, eventualmente non ricompresi nel prezzo forfettario di manutenzione, saranno compensati da CAR S.C.p.A. all'Assuntore, con riferimento ai Prezziari della mano d'opera, dei materiali e delle Opere Compiute di cui all'Allegato B. Qualora materiali o opere compiute non siano indicati nei prezziari indicati si provvederà alla redazione di prezzi aggiunti. Su tutti tali prezzi sarà applicato il ribasso espresso dall'Assuntore in sede di offerta e riportato nel contratto di manutenzione.

Al termine di ogni operazione di manutenzione correttiva, l'Assuntore dovrà redigere, su supporto cartaceo e informatico, la Scheda dell'intervento effettuando riportandola anche nei Registri di Edificio / Impianto e nell'Archivio Informatico. La scheda dell'intervento dovrà contenere, al minimo, la tipologia di guasto, la data e l'ora della prestazione, l'edificio e l'impianto su cui si è operato, il componente interessato, la descrizione analitica dell'intervento effettuato, la durata della prestazione e le altre caratteristiche significative. Ad ogni intervento sarà assegnato un codice di riconoscimento secondo istruzioni che saranno impartite da CAR S.C.p.A.

Tutte le suddette Schede di Intervento dovranno essere firmate dal Responsabile dell'Assuntore al fine di garantirne l'assunzione di ogni tipo di responsabilità. Copia della Scheda dell'intervento dovrà essere tempestivamente trasmessa a CAR S.C.p.A..

Tutti i "guasti" dovranno essere riparati dall'Assuntore, nei tempi contrattualmente previsti, secondo i principi della massima diligenza e puntualità, salvo che CAR S.C.p.A. riconosca più ampi margini per la complessità dell'intervento o con riferimento ai tempi di approvvigionamento o, ancora, ritenendo opportuno rinviare l'intervento in orari compatibili con le normali attività del Centro Agroalimentare. In tal caso, l'Assuntore sarà obbligato ad adeguarsi alle disposizioni di CAR S.C.p.A. anche per quel che attiene la gestione transitoria del guasto. Ritardi nei tempi di approvvigionamento non potranno essere invocati per materiali di ricorrente uso o già previsti in scorte di magazzino.

8 MANUTENZIONE EVOLUTIVA (ADEGUATIVA O MIGLIORATIVA)

Per **Manutenzione Evolutiva (adeguativa o migliorativa)** edile, strutturale e degli impianti tecnologici, s'intendono tutte le attività e interventi, ordinari e straordinari, funzionali al miglioramento dell'efficienza energetica, alla riduzione dei costi di gestione e manutenzione, all'adeguamento normativo delle strutture edili e degli impianti tecnologici del complesso immobiliare del CAR, eseguiti dall'Assuntore con modalità e tempistica prestabilite, sulla base del "**Piano di Miglioramento**", definito da C.A.R. S.C.p.A sulla base delle proprie esigenze e della programmazione degli investimenti.

Le infrastrutture, strutture e impianti di C.A.R. S.C.p.A, cui il presente Capitolato Tecnico è riferito, realizzate e avviate nel 2002, hanno avuto nel tempo successive fasi di sviluppo ed espansione, e pertanto, per stato d'uso, efficienza energetica, datazione tecnologica hanno richiesto una serie di necessari interventi di manutenzione straordinaria piuttosto che sostitutiva. Negli anni precedenti gli impianti primari di energia (cabine elettriche e gruppi elettrogeni) e gli impianti meccanici (centrali frigorifere, ad ammoniaca e termiche), come tutto il sistema di supervisione e controllo degli apparati sono stati interessati da interventi di carattere straordinario o di sostituzione per adeguarli alle normative vigenti e per garantire un maggiore efficientamento energetico.

C.A.R. S.C.p.A, con il presente contratto, in accordo con il piano di rinnovamento e di adeguamento normativo ed efficientamento energetico, **ha definito un Piano di Miglioramento** rivolto tutte le **unità terminali**, degli **impianti illuminotecnici** (plafoniere, proiettori e corpi illuminanti stradali), e degli **impianti di termoventilazione** (fan coil), al fine di ridurre in maniera significativa i consumi di energia ed i costi di gestione e manutenzione connessi, abbattendo il tasso di guasto di componenti oramai obsoleti.

La tipologia e le caratteristiche tecniche degli apparecchi d'illuminazione da fornire per la riqualificazione energetica, nell'ambito della manutenzione adeguativa, saranno del tipo a sorgente luminosa LED e/o tecnologie alternative, come ad esempio sorgenti luminose a risparmio energetico a scarica ad alta intensità di alogenuri in tecno-ceramica.

La tipologia di apparecchi da fornire in opera è di seguito riepilogata:

1. **Gruppo Tipologia A: armatura di tipo stradale da testa palo.**
2. **Gruppo Tipologia B: proiettore per torri faro e aree commerciali**
3. **Gruppo Tipologia C: apparecchi da esterno per aree commerciali.**
4. **Gruppo Tipologia D: apparecchi da interno per aree direzionali.**

La consistenza delle forniture in opera degli apparecchi d'illuminazione interessati dagli interventi di efficientamento energetico è la seguente:



Tipo	Gruppi	Quantità
A	Armatura stradale da testa palo in alluminio pressofuso IP 66 a Led 4.000K da 100W 220-240 V 50/60 Hz	128
B1	Proiettore stradale da torre faro in acciaio e/o alluminio IP 65 lampada alogenuri in tecno ceramica 315 W 220-240 V 50/60 Hz	180
B2	Proiettore stradale da torre faro in acciaio e/o alluminio IP 65 lampada alogenuri in tecno ceramica 150 W 220-240 V 50/60 Hz	190
C1	Armatura stagna in fibra di vetro rinforzata ottica simmetrica diffusa in PMMA a Led 4.000K da 24W 220-240 V 50/60Hz	168
C2	Corpo illuminante IP65 da incasso ottica simmetrica diffusa in PMMA a Led 4.000K da 19W 220-240 V 50/60Hz	785
C3	Corpo illuminante da incasso IP 65 ottica simmetrica diffusa in PMMA a Led 4.000K da 9W 220-240 V 50/60Hz	209
D	Corpo illuminante da incasso in alluminio verniciato IP44 schermo in policarbonato a Led 4.000K da 33W 220-240 V 50/60Hz	710

L'Appaltatore in sede di offerta potrà produrre una proposta migliorativa, al piano di miglioramento illuminotecnico previsto nel presente capitolato, in conformità al DM 23/12/2013, agg.to 10/10/2017 e alla normativa EN 12464-1/2, con un progetto esecutivo per il miglioramento energetico e del confort visivo nelle aree operative.

Le principali caratteristiche tecniche degli apparecchi illuminanti sono le seguenti:

- Alta efficienza luminosa (95-130 lumen/watt) completo di sistema ottico.
- Alta resa cromatica (85-96 RA)
- Temperatura colore di 3600-4000° Kelvin
- Alta resistenza ad ogni tipo di shock, polveri e agenti atmosferici – (ATEX 2.22 per gli apparecchi destinati alle aree commerciali)
- Test fotometrici certificati in conformità alle norme UNI EN 13032 - UNI EN ISO 17025.
- Durata media sorgente luminosa > 40.000h
- Durata media alimentatore > 80.000h
- Grado di protezione IP65
- Indice IPEA* An+ (Indice Parametrizzato di Efficienza dell'Apparecchio illuminante) in accordo al DM 23/12/2013 (C.A.M.) aggiornamento 18 ottobre 2017 (illuminazione stradale, grandi aree, parcheggi)
- Sistemi di regolazione: possibilità di eventuale dimmerazione automatica customizzata, ecc.
- Risparmio dei costi energetici > 50%
- Payback inferiore ai 2 anni
- Riduzione del costo di manutenzione > 60%
- Conforme alle normative europee EN-12464-1-2
- Resistenza alte temperature per gli apparecchi destinati alle aree commerciali (-30°C + 90°C)
- Conforme al DM 23/12/2013 (C.A.M.) aggiornamento 18 ottobre 2017 cap. 4.2 per i casi applicabili (illuminazione stradale, grandi aree, parcheggi)

- Garanzie minime: 3-5 anni per sorgenti luminose, 5-8 anni per alimentatori elettronici, 10 anni per struttura dell'apparecchio luminoso.

L'Appaltatore, in sede di offerta economica, oltre a formulare il ribasso sui prezzi dei corpi illuminanti previsti di cui all'allegato B, ove avesse ritenuto di redigere un progetto illuminotecnico migliorativo come sopra previsto, dovrà produrre le schede delle caratteristiche tecniche, per ogni gruppo di corpi illuminanti, con indicazione dei tempi del recupero e smaltimento del corpo dismesso, di tutti gli oneri progettuali, autorizzativi e realizzativi, necessari per garantire il raggiungimento dei requisiti prefissati, con l'indicazione dei risparmi attesi in termini di riduzione dei consumi e di manutenzione, il calcolo del VAN compresa l'indicazione dei tempi di ultimazione di tutte le sostituzioni nei dei tempi contrattuali previsti.

L'Appaltatore, dopo all'aggiudicazione ed in caso di accoglimento della proposta migliorativa offerta, entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del contratto, dovrà eseguire un test presso le aree interessate al relamping a titolo gratuito e dovrà produrre adeguata documentazione su Case History ed eventualmente permettere la visita a installazioni già eseguite.

L'Appaltatore inoltre dovrà fornire, a titolo gratuito, la consulenza tecnica amministrativa per la predisposizione della domanda per i TEE ed il conseguimento dei Certificati Bianchi da parte della stazione appaltante.

C.A.R. S.C.p.A si riserva comunque la possibilità di non aggiudicare la totalità delle proposte migliorative offerte qualora determini che certe tipologie non risultino convenienti e/o idonee in relazione all'oggetto del contratto senza che i partecipanti possano richiedere indennità e/o compensi di sorta.

C.A.R. S.C.p.A, inoltre, con il presente contratto, in accordo con il piano di rinnovamento e di adeguamento normativo ed efficientamento energetico, **ha definito un piano di miglioramento di tutte le unità terminali degli impianti di climatizzazione (fan coil)**, al fine di incrementare l'efficienza energetica e ridurre in maniera significativa i consumi di energia e il tasso di guasto di componenti oramai obsoleti.

Le principali caratteristiche tecniche richieste per le unità terminali dei ventilconvettori idronici ad alta efficienza a ventilazione centrifuga, con inverter e motore AC sono le seguenti:

- 1. Tipologia A1 Fan Coil a ventilazione centrifuga fino a 3,7, kW/frig.**
- 2. Tipologia A2: Fan Coil a ventilazione centrifuga fino a 5,0 kW/frig.**
- 3. Tipologia A3: Fan Coil a ventilazione centrifuga fino a 6,5 kW/frig.**
- 4. Tipologia A4: Fan Coil a ventilazione centrifuga fino a 8,0 kW/frig.**
- 5. Tipologia B1: Fan Coil a soffitto fino a 10,0 kW/frig.**

6. Tipologia C1: Fan Coil canalizzato fino a 15,0 kW/frig.

La consistenza delle forniture in opera degli apparecchi di climatizzazione è la seguente:

Tipo	Gruppi	Quantità
A1	Fan Coil idronico ad alta efficienza a ventilazione centrifuga installazione a pavimento fino a 3,7 kW/Frig. 220-240 V 50/60 Hz	35
A2	Fan Coil idronico ad alta efficienza a ventilazione centrifuga installazione a pavimento fino a 5 kW/Frig. 220-240 V 50/60 Hz	67
A3	Fan Coil idronico ad alta efficienza a ventilazione centrifuga installazione a pavimento fino a 6,5 kW/Frig. 220-240 V 50/60 Hz	40
A4	Fan Coil idronico ad alta efficienza a ventilazione centrifuga installazione a pavimento fino a 8 kW/Frig. 220-240 V 50/60 Hz	94
B1	Fan Coil idronico ad alta efficienza a ventilazione centrifuga installazione a soffitto fino a 10 kW/Frig. 220-240 V 50/60 Hz	85
C1	Fan Coil idronico ad alta efficienza a ventilazione centrifuga installazione controsoffitto fino a 15 kW/Frig. 220-240 V 50/60 Hz	10

L'Appaltatore in sede di offerta potrà produrre una proposta migliorativa al piano di miglioramento della termoventilazione previsto nel presente capitolato, in conformità al DPR 16/04/2013, con un progetto esecutivo per il miglioramento energetico e del confort ambientale nelle aree operative.

Le principali caratteristiche tecniche degli apparecchi termo ventilanti sono le seguenti:

- Potenza 3,5 -15 kW
- Alimentazione 230 V
- Frequenza 50 Hz
- Fasi 1
- Alta efficienza energetica.
- Pressione sonora < 47 (dB)
- Potenza sonora < 56 (dB)
- Numero tubi 2
- Batteria a basse perdite di carico
- Valvola a due vie
- Ventilatore tangenziale o centrifugo
- Filtro aria con struttura a nido d'ape rigenerabile

L'Appaltatore, in sede di offerta economica, oltre a formulare il ribasso sui prezzi dei fan coil previsti di cui all'allegato B, ove avesse ritenuto di redigere un progetto migliorativo come sopra previsto, dovrà produrre le schede delle caratteristiche tecniche, per ogni gruppo di termoventilatore, con indicazione dei tempi del recupero e smaltimento dell'elemento dismesso, di tutti gli oneri progettuali, autorizzativi e realizzativi, necessari per garantire il raggiungimento dei requisiti prefissati, con l'indicazione dei risparmi attesi in termini di riduzione dei consumi e di manutenzione, il calcolo del VAN compresa l'indicazione dei tempi di ultimazione di tutte le sostituzioni nei dei tempi contrattuali previsti

L'Appaltatore, dopo all'aggiudicazione ed in caso di accoglimento della proposta migliorativa offerta, entro 60 (sessanta) giorni dalla sottoscrizione del contratto, dovrà eseguire un test presso le aree interessate dall'intervento migliorativo, a titolo gratuito, e dovrà produrre adeguata documentazione su Case History ed eventualmente permettere la visita a installazioni già eseguite.

L'Appaltatore inoltre dovrà fornire, a titolo gratuito, la consulenza tecnica amministrativa per la predisposizione della domanda per i TEE ed il conseguimento dei Certificati Bianchi da parte della stazione appaltante.

C.A.R. S.C.p.A si riserva comunque la possibilità di non aggiudicare la totalità delle proposte migliorative offerte qualora determini che certe tipologie non risultino convenienti e/o idonee in relazione all'oggetto del contratto senza che i partecipanti possano richiedere indennità e/o compensi di sorta.

Inoltre, qualora si presentino ulteriori esigenze di C.A.R. S.C.p.A. di eseguire interventi di manutenzione evolutiva, questi potranno essere attivati su iniziativa di CAR S.C.p.A. mediante una richiesta di lavoro che indicherà:

- il numero d'ordine della richiesta;
- la sommaria descrizione dell'intervento richiesto;
- l'edificio e la zona interessata dall'intervento;
- le modalità operative di esecuzione;
- i tempi di realizzazione dell'intervento;

L'Assuntore assume, con la sottoscrizione del contratto l'impegno di predisporre nei modi e nei tempi indicati nella richiesta la seguente documentazione:

- il progetto esecutivo dell'intervento redatto e sottoscritto da professionista abilitato;
- il preventivo, elaborato calcolato applicando per opere, materiali e manodopera i listini di cui all'allegato B.
- il programma delle attività con l'indicazione dei tempi di esecuzione e delle risorse impegnate che non potranno essere quelle presenti per le attività di manutenzione e di presidio;

C.A.R. S.C.p.A., al ricevimento dell'offerta da parte dell'Assuntore ove accettata emetterà "Ordine di lavoro" che conterrà:

- ordine di Lavoro con l'indicazione dell'importo approvato;
- la sommaria descrizione dell'intervento richiesto;
- l'edificio e la zona interessata dall'intervento;
- le modalità operative di esecuzione;
- i tempi di realizzazione dell'intervento;

Con l'accettazione dell'Ordine di Lavoro di manutenzione evolutiva, L'Assuntore si impegna sin d'ora ad attivarsi per l'esecuzione, nei modi e nei tempi concordati, non creando



in alcun modo diminuzioni degli Standard qualitativi e quantitativi previsti per l'esecuzione degli interventi di manutenzione programmata e di pronto intervento.

Al termine di ogni attività di manutenzione evolutiva, L'Assuntore dovrà, per ciascun intervento, redigere e rilasciare le certificazioni di Legge, ed eventuali verbali di prova o collaudo, corredate della documentazione as built, su supporto cartaceo e informatico, sottoscritto da Tecnico abilitato, oltre alla Scheda dell'intervento effettuato, assegnando la codifica concordata in precedenza con CAR S.C.p.A. per consentire la riaggregazione dei dati per categoria di lavoro, per edificio, per tipo di intervento, per periodicità e per costo riportando i dati nell'Archivio Informatico e nel Registro di Edificio/Impianto. Tutte le Schede dell'intervento dovranno essere trasmesse a CAR S.C.p.A., con cadenza settimanale.

Nelle attività di manutenzione evolutiva e nel prezzo contrattualmente stabilito sono compresi a titolo non esaustivo:

- La fornitura di materiali e componenti qualora non già messi a disposizione per contratto presso il CAR per le altre operazioni di manutenzione, i mezzi d'opera più complessi, automezzi particolari, ponteggi fissi e mobili.
- La manodopera che L'Assuntore metterà a disposizione per le attività di manutenzione adeguativa, presso il Centro Agroalimentare, non potrà essere quella indicata in sede di offerta per le attività di manutenzione preventiva e/o correttiva. L'Assuntore dovrà assicurare, la presenza di manodopera aggiuntiva diversa da quelle del normale presidio.
- I mezzi d'opera, la strumentazione, gli attrezzi di lavoro normali e speciali, di uso individuale o collettivo, le apparecchiature di controllo, etc.
- Le dotazioni antinfortunistiche collettive ed individuali di qualunque tipo;
- I materiali di uso e consumo e le minuterie;
- Le movimentazioni in genere;
- L'allontanamento, in conformità alle disposizioni di legge in materia, dei materiali di risulta o non più utilizzabili sino a discarica autorizzata o a sito alternativo indicato da CAR;
- Il rilascio di certificazioni e la redazione e/o aggiornamento di schemi e planimetrie.

La contabilizzazione finale delle opere eseguite avverrà sulla base dei preventivi redatti dall'Assuntore, solo nel caso in cui gli stessi preventivi siano stati preventivamente accettati a forfait da CAR, sulla base di quanto previsto nell'ordinativo.

9 PRESIDIO ORDINARIO DEGLI IMPIANTI E DELLE STRUTTURE

Per garantire l'esecuzione di tutte le attività di manutenzione programmata e correttiva di cui ai paragrafi precedenti, è previsto il **presidio ordinario degli impianti e delle strutture per le attività di conduzione, gestione e controllo finalizzate all'erogazione del servizio manutentivo** del complesso del CAR da eseguire durante l'orario di presidio, **contrattualmente previsto dalle ore 6.00 alle ore 22,00 dal lunedì al venerdì e dalle ore 6.00 alle ore 14.00 per il sabato e la domenica.**

L'attività di presidio sarà garantita da squadre di operatori il cui numero e la cui struttura minima richiesta dovrà essere la seguente:

Turnazione	Composizione minima della mano d'opera		
	<i>EDILI E SIMILI</i>	<i>MECCANICI / IDRICI</i>	<i>ELETTRICISTI IMP. SPECIALI</i>
LUNEDI - VENERDI			
08.00 -16.00	n. 2 Operai Edili		
06.00 -22.00		2 Tecnici V°/III° Liv.	2 Tecnici V°/III° Liv.
SABATO			
06.00-14.00		1 Tecnico V° Livello	1 Tecnico V° Livello
DOMENICA E FEST.			
06.00-14.00		1 Tecnico V° Livello	1 Tecnico V° Livello

L'Assuntore, in sede di offerta, oltre alla struttura di comando e governo richiesta, dopo aver opportunamente valutato, potrà avanzare proposte migliorative sul numero e sulla qualifica degli operatori previsti che comunque non potranno essere inferiori a quanto previsto.

L'Assuntore, nell'ambito del servizio di presidio dovrà assicurare e garantire, nel prezzo forfettariamente stabilito in sede di offerta, le seguenti attività di gestione, controllo e conduzione, quali ad esempio:

- verifica costante delle segnalazioni di allarme di tutti i sistemi impiantistici;
- gestione e conduzione degli impianti elettrici, di energia quali cabine di trasformazione, gruppi elettrogeni e UPS garantita da personale abilitato e debitamente formato e nel rispetto delle disposizioni di Legge o Normative in materia;
- gestione e conduzione degli impianti di rivelazione incendi e sistemi spegnimento incendi, estintori, idranti, garantita da personale abilitato e debitamente formato e nel rispetto delle disposizioni di Legge o Normative in materia;
- gestione e conduzione degli impianti meccanici quali centrali e impianti termici, centrali e impianti di condizionamento, centrali e impianti idrici (acqua potabile e industriale),

impianti di irrigazione garantita da personale abilitato e debitamente formato e nel rispetto delle disposizioni di Legge o Normative in materia;

- gestione e conduzione degli impianti elevatori garantita da personale abilitato e debitamente formato e nel rispetto delle disposizioni di Legge o Normative in materia;

- conduzione della centrale frigorifera ad ammoniaca dovrà essere assicurata nel rispetto delle Leggi vigenti in materia che prevedono, tra l'altro, la presenza di personale "abilitato" e controlli periodici da parte di personale professionalmente qualificato.;

- effettuazione dei cicli di misure e verifiche, annuali, con rilascio di relativa Certificazione dei dati ottenuti, relative agli impianti soggetti a specifici obblighi di legge (ad esempio: impianti termici, impianti di terra, LPS, etc.);

- effettuazione dei cicli di misure e verifiche con cadenza almeno annuale, su tutti gli impianti meccanici, elettrici e speciali, in conformità alle indicazioni riportate su guide o norme tecniche del CEI, UNI, UNEL, UNI-CIG, etc.;

- verifica di funzionalità e lettura mensile (con rapporto cartaceo e su supporto informatico) dei misuratori elettrici, gas ed idrici sia centralizzati che diversamente dislocati presso il Centro Agroalimentare. La lettura dei misuratori dovrà sempre essere eseguita secondo le istruzioni fornite da CAR S.C.P.A. in orari compatibili con la presenza degli Operatori e fornendo sempre prova fotografica della "lettura eseguita" (in formato digitale pienamente leggibile ad identificativo della lettura). Tale attività comprende anche la raccolta dei dati mensili relativi ai consumi di energia elettrica, gas ed acqua tramite "sistema di telerilevamento" e/o manuale, così come opportunamente integrato ed esteso. Le letture manuali e informatizzate dovranno essere mirate alla redazione di schede per singoli operatori dei relativi consumi, ivi compresa l'assistenza a CAR S.C.p.A. per l'emissione di fatture per la richiesta dei rimborsi da parte degli Operatori.

- controllo continuo di eventuali perdite tecniche e non tecniche relative alle reti elettriche, di acqua potabile, di acqua industriale, del gas e delle reti fognarie. L'attività comprende monitoraggi, controlli e interventi correttivi di qualsiasi natura;

- assistenza per ogni attività di risparmio energetico, compresa la relazione di piani trimestrali e report annuali;

- effettuazione di analisi bimestrali, con rilascio delle relative certificazioni, per l'acqua potabile e industriale correntemente utilizzata presso tutte le aree operative del Centro Agroalimentare di Roma, nonché delle acque reflue e di scarico;

- redigere una specifica relazione, bimestrale, sui consumi energetici - sia aggregati che per singola struttura - del CAR al fine di mettere in luce e di correggere e prevenire situazioni

o trend anomali in grado di creare disservizi. Dette relazioni dovranno anche comprendere l'indicazione tecnica/economica largamente tempestiva delle necessarie misure correttive. Le indicazioni ricomprese in detta relazione bimestrale dovranno anche comprendere una sezione mirata al risparmio energetico;

- redigere, con cadenza almeno trimestrale una relazione sullo stato delle certificazioni e degli adempimenti dovuti, in essere e/o mancanti, anche per sopraggiunta innovazione normativa e legislativa, segnalando i periodi di validità, carenze, adempimenti incompleti, etc. Tali relazioni dovranno sempre essere firmate dal Responsabile dell'Assuntore e da eventuali suoi collaboratori abilitati nello specifico settore, che assumeranno anche la piena responsabilità professionale circa la completezza e la correttezza delle relazioni periodicamente predisposte dall'Assuntore.

L'esercizio degli impianti riguarda inoltre tutte le attività necessarie per il raggiungimento degli standard di qualità del servizio, da svolgersi nel rispetto delle normative vigenti. A titolo esemplificativo e non esaustivo nell'esercizio e nella conduzione degli impianti sono compresi:

- l'esecuzione delle attività relative alla messa in funzione stagionale degli impianti termomeccanici ed alla conseguente loro disattivazione;
- la fornitura dei prodotti di consumo necessari per il regolare funzionamento delle apparecchiature e degli impianti (esclusi combustibili);
- le operazioni di misura e controllo di regolarità di funzionamento;
- gli interventi di regolazione e correttivi finalizzati a realizzare e mantenere le condizioni richieste, compatibilmente con il conseguimento della massima economia di esercizio, della maggiore durata e disponibilità e della migliore utilizzazione degli impianti e delle strutture;
- il pronto intervento connesso con la sicurezza delle persone, degli impianti, degli immobili e loro pertinenze, nonché le richieste di interventi provenienti da Enti esterni (ad esempio: Vigili del Fuoco, ASL, etc.).
- Eventuali provvedimenti adottati dalle Autorità per l'inadempienza a quanto previsto dalle normative vigenti saranno da ritenersi a carico dell'Assuntore.

L'Assuntore dovrà inoltre assicurare, nel prezzo forfettariamente stabilito dal contratto di manutenzione, i seguenti servizi di assistenza tecnica:

- **attivazione e gestione** di un **"Call Center Telefonico H24"** dedicato esclusivamente a C.A.R.;
- **aggiornamento mensile** dei **"Verbali di consistenza e dello stato prestazionale degli edifici e dei principali impianti ed apparati"**;
- predisposizione del **"Piano Operativo di Avviamento annuale degli interventi di**

manutenzione programmata “ (da predisporre in sede di gara);

- assicurare la presenza quotidiana del personale contrattualmente previsto garantendone la sostituzione con soggetti equivalenti nell’arco delle ore di presidio;
- assicurare l’intervento **del personale reperibile per l’esecuzione di interventi correttivi/urgenti** nei tempi contrattualmente previsti;
- predisposizione del **“Piano Operativo di Manutenzione Programmata “**;
- redazione dei **“Piani mensili della manutenzione”**;
- creazione e aggiornamento dei **“Registri manutentivi di Edificio e di Impianto”**;
- aggiornamento costante dell’**“Archivio Informatico della Manutenzione”** di C.A.R. S.C.p.A.;
- **redigere le “Schede d’Intervento”**, aggiornando l’Archivio Informatico ed i Registri della manutenzione al termine di ogni intervento;
- costante **aggiornamento, su supporto cartaceo ed informatico, della documentazione tecnica**, delle tavole e degli schemi delle strutture e degli Impianti relativi al complesso immobiliare del Centro Agroalimentare;
- **visite di controllo periodico**, da effettuare ad opportune cadenze (o d’urgenza, su richiesta di una delle parti), in contraddittorio tra CAR S.C.p.A. e L’Assuntore. Di dette visite verrà redatto apposito Verbale di visita di controllo, che dovrà riportare fedelmente tutte le informazioni indispensabili alla conoscenza dei fatti e/o situazioni che abbiano qualche interesse nella gestione della manutenzione, anche con riferimento alla sicurezza ed integrità fisica e morale dei lavoratori impiegati. I citati Verbali hanno anche lo scopo di segnalare eventuali rischi alle persone o alle cose, anomalie, guasti, disservizi, obsolescenze, eventuali procedure che possano migliorare le caratteristiche prestazionali, etc. e valutare lo stato generale degli interventi di manutenzione in corso così che L’Assuntore possa successivamente adeguarvisi. Sulla base dei contenuti dei citati Verbali, il Committente avrà anche la possibilità di verificare le prestazioni raggiunte dal servizio di gestione, effettuando eventuali rilievi o osservazioni che potranno essere oggetto di lettera di richiamo all’Assuntore qualora l’andamento del contratto di manutenzione non fosse ritenuto soddisfacente;
- **fornire tempestive segnalazioni** a CAR S.C.p.A. di rischi immediati per la sicurezza di persone o cose, insorgere di gravi guasti, disfunzioni, etc.;
- **assicurare la presenza del Responsabile dell’Assuntore** e dei suoi responsabili e consulenti in occasione delle riunioni di coordinamento e pianificazione, convocate da CAR S.C.p.A., e delle visite di controllo da parte delle Autorità preposte per le verifiche di controllo e ottemperanza (ASL, Ispettorato del Lavoro, etc.);

- **assicurare la gestione del magazzino materiali**, dei mezzi d'opera e dei necessari ordini;
- **elaborare piani d'intervento**, semplici e complessi, con la necessaria preventivazione dei costi;
- **fornire dati, singoli o aggregati**, come richiesti all'occorrenza da CAR S.C.p.A., estraendoli dallo "Archivio Informatico della Manutenzione" e dai "Registri della manutenzione" di Edificio/Impianto;
- **redigere le relazioni e dei report** previsti nel presente Capitolato o comunque necessari ad una corretta conduzione del Centro;



10 PRESIDIO STRAORDINARIO DEGLI IMPIANTI E DELLE STRUTTURE

Per **presidio straordinario degli impianti e delle strutture** s'intendono le attività di conduzione, gestione e controllo, attivate su richiesta di C.A.R. S.C.p.A. a seguito di situazioni straordinarie di emergenza o per lo svolgimento di eventi promossi dal Committente stesso, finalizzate all'assistenza straordinaria a impianti e strutture dell'intero complesso del CAR. L'Assuntore, a richiesta, dovrà a fornire a C.A.R. S.C.p.A. le risorse, le attrezzature e i mezzi d'opera nei tempi e con le modalità richieste. Il compenso all'Assuntore verrà contabilizzato a misura applicando le tariffe della mano d'opera di cui all'allegato (B).

11 SERVIZIO DI REPERIBILITA' H24/365

Il **servizio di reperibilità H24/365** è il servizio contemplato nel presente appalto per il quale l'Assuntore dovrà, sin dall'inizio del contratto, attivare un servizio di **Call Center H24/365** dedicato alla raccolta delle richieste d'intervento e delle segnalazioni di anomalia rilavate direttamente dagli operatori impegnati nella manutenzione, o da parte dei competenti addetti di CAR S.C.p.A. come anche da parte degli Operatori presenti nel Centro Agroalimentare. Il servizio di esplicherà mediante la messa a disposizione numero di riferimento **attivo H24/365 con tempo di risposta entro 10'** dalla chiamata e modalità e tempi di intervento e di risoluzione (SLA) secondo tipologia di guasto come indicato nel paragrafo precedente.

In caso di **guasti critici** in cui il **servizio di Call Center**, attivato dall'Assuntore del Contratto, **non dia risposta entro il termine prefissato di 10' (dieci minuti) dalla chiamata**, CAR S.C.p.A. potrà attivare la procedura scalabile di richiesta d'intervento urgente che prevede la **chiamata al Project Manager** nominato dall'Assuntore per il presente contratto, in mancanza al **Direttore Tecnico e/o Responsabile Tecnico** della Società e nel caso di ulteriore mancato riscontro al **Rappresentante Legale dell'Assuntore**. L'Assuntore dovrà comunicare al momento della sottoscrizione del contratto i nominativi e i riferimenti delle funzioni aziendali sopra menzionate.

Il servizio dovrà essere curato da personale appositamente formato e dedicato, attivo e funzionante per tutto l'anno, 24 ore al giorno, consentendo quindi l'immediata valutazione e segnalazione delle richieste di intervento o anomalie ricevute.

Ad ogni segnalazione effettuata l'Operatore del Numero Telefonico Dedicato dovrà rispondere con la presa in carico del problema, la definizione della data e ora della chiamata, inviando una squadra per la risoluzione o, in alternativa, definire l'appuntamento per un eventuale sopralluogo e comunicare l'oggetto della chiamata al preposto dell'Assuntore. Al

chiamante dovrà essere verbalmente rilasciato il codice operatore ed il progressivo della chiamata. Qualora vengano richiesti interventi non rientranti negli obblighi contrattuali assunti l'Operatore dovrà darne notizia al chiamante e concordare con la Direzione Operativa di CAR S.C.p.A. se prendere o meno in carico la segnalazione pervenuta.

Tutte le segnalazioni ricevute dovranno essere registrate nell'archivio informatico del CAR e i tabulati riassuntivi dell'archivio dovranno essere consegnati a CAR S.C.p.A. mensilmente e dovranno riportare le indicazioni riguardanti il nominativo o funzione del richiedente, data e ora della chiamata, motivo della chiamata, il livello di criticità assegnato alla segnalazione, qualsiasi altro elemento utile a controllare l'effettivo soddisfacimento dei requisiti contrattuali espressi dal capitolato tecnico.

Il personale, anche non dedicato, da adibire al Numero Telefonico Dedicato dovrà coprire, nel rispetto dei contratti collettivi di lavoro, il servizio H24 per 365 giorni. Lo stesso personale dovrà avere doti cortesia e saper correttamente indirizzare la chiamata per manutenzione, secondo schemi predisposti dal Coordinatore dell'Appalto e/o dal Responsabile dell'Assuntore.



12 STRUTTURA ORGANIZZATIVA E PERSONALE

La Struttura Organizzativa che L'Assuntore dovrà mettere a disposizione di C.A.R. S.c.p.A. dovrà essere articolata in due livelli, una **Struttura di Vertice** e una **Struttura Operativa**.

È facoltà di CAR S.C.p.A richiedere, a suo insindacabile giudizio, la sostituzione nonché l'allontanamento del personale impiegato e L'Assuntore appaltatrice dovrà provvedere ad attenersi a quanto richiesto dal Committente.

12.1 REQUISITI MINIMI STRUTTURA E PERSONALE

La Struttura Organizzativa ed Operativa che l'Assuntore dovrà approntare per garantire i servizi descritti nel presente Capitolato Tecnico che dovrà costantemente interfacciarsi con la Direzione Operativa di CAR S.C.p.A. alla quale dovrà rispondere della puntuale applicazione.

Le prestazioni di gestione, conduzione e manutenzione dovranno essere effettuate da personale di comprovata esperienza debitamente formato per le mansioni chiamate a svolgere a cura dell'Assuntore/e manutentrice/i. Allo scopo l'Assuntore dovrà produrre, all'inizio dell'Appalto, un elenco nominativo del personale che opererà, o che potrebbe operare, presso il complesso attestando che:

- tale personale risulta alle proprie dipendenze ed inquadrato nella qualifica chiamata a svolgere;
- tale personale risulta di comprovata esperienza;
- tale personale è stato formato per le operazioni chiamate a svolgere.

In caso di sopraggiunte necessità, che comportino l'utilizzo di personale diverso da quello originariamente concordato, l'Assuntore manutentrice dovrà inviare a CAR S.C.p.A. specifiche dichiarazioni aggiuntive.

L'Assuntore dovrà dunque mettere a disposizione presso il Centro Agroalimentare, nel prezzo forfettariamente stabilito, una struttura operativa, composta di tecnici e personale operaio la cui composizione minima dovrà essere indicata dalla stessa Impresa già in sede di offerta e comunque non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente Capitolato Tecnico.

Nel prezzo forfettariamente stabilito sono inoltre ricomprese le attività di manutenzione, gestione e conduzione che l'Assuntore, qualora non abbia al proprio interno le dovute competenze e qualifiche, si impegna ad affidare direttamente al Costruttore o al Fornitore originario o a Società specialistiche di particolari impianti quali: ascensori, gruppi elettrogeni, centrali frigorifere, centrali termiche, impianti di rilevazione incendi, centrali di sicurezza, impianti TVcc, impianti antintrusione, impianti diffusione sonora e di messaggistica,

estintori, impianti di sicurezza e di allarme, impianti di “pesa a ponte”, etc. Nei casi previsti dalla Legge, l’Assuntore stessa o tali Società assumeranno anche la funzione di gestore dell’impianto e di “Terzo Responsabile”. Sempre nei casi previsti dalla Legge, il personale da adibire alla conduzione, gestione e manutenzione di alcuni impianti dovrà essere abilitato allo svolgimento di tali prestazioni.

Tale ipotesi di Struttura Organizzativa e Operativa deve essere considerata non come la struttura che l’Assuntore dovrà effettivamente mettere a disposizione di CAR S.C.p.A. in quanto lo spirito del presente appalto è quello di assicurare un efficiente e completo servizio e non una mera messa a disposizione di manodopera e personale qualificato. L’Assuntore, pertanto, in sede di offerta dovrà presentare una propria proposta di struttura per garantire una ottimizzazione dei servizi di manutenzione, gestione, conduzione, controllo, l’Assuntore dovrà predisporre la migliore struttura organizzativa possibile, che tenga conto delle scadenze programmate, nonché della tipologia degli interventi nel rispetto delle soglie minime prestazionali richieste.

La formazione di struttura che l’Assuntore indicherà in sede di offerta sarà intesa, comunque, come la minima ritenuta accettabile. La struttura si articolerà in personale messo costantemente in servizio presso il CAR ed altro che dovrà intervenire all’occorrenza per il perfetto espletamento dei servizi offerti. Altre attività richieste, quali le predisposizioni di documenti, il servizio del Numero Telefonico Dedicato, la predisposizione e l’aggiornamento di archivi e registri anche informatici potranno essere espletate dall’Assuntore anche a mezzo di personale aggiuntivo non necessari la rilevazione dei consumi, amente operante presso la Sede del CAR.

Tale Struttura Organizzativa e Operativa che l’Assuntore indicherà in sede d’offerta si ritiene compensata nel prezzo forfetariamente stabilito. Nello stesso prezzo si deve intendere compensata la messa a disposizione di personale aggiuntivo, tecnici, professionisti, Ditte specialistiche, etc. per assicurare tutti i servizi di manutenzione, di gestione e di conduzione previsti dal presente capitolato.

Nessuna delle figure professionali di vertice, di supporto, etc. e la manodopera comunque utilizzata presso il Centro Agroalimentare avrà vincoli di un rapporto subordinato con CAR S.C.p.A. ma dipenderà direttamente dall’Assuntore che dovrà correttamente inquadrarli e retribuirli in accordo con i rispettivi contratti collettivi di lavoro.

12.2 STRUTTURA DI VERTICE E DI SUPPORTO (MINIMO RICHIESTO)

La struttura di vertice che L’Assuntore Appaltatrice dovrà mettere a disposizione di C.A.R. S.C.p.A. per la gestione del contratto dovrà essere composta almeno dalle seguenti



figure:

N. 1 **Project Manager** (anche condiviso e non operante in modo continuativo presso il CAR) che avrà in carico unitamente al Responsabile dell'Assuntore la responsabilità diretta di tutti i servizi offerti. Compito di tale figura professionale è la costante organizzazione della struttura (uomini, mezzi e risorse), la valutazione del servizio reso con immediata individuazione di elementi correttivi (ove necessario), dirimere direttamente qualunque problematica interfacciandosi con la Direzione Operativa di CAR S.C.p.A. ed il suo staff di Consulenti. Lo stesso Manager si avvarrà di collaborazioni mirate all'acquisizione tempestiva di preventivi, di documenti contabili, di documenti ed autorizzazioni, di un servizio ingegneristico per redazione di tavole ed elaborati, piani operativi, studi sul risparmio energetico, fatturazioni consumi, report, studi, proiezioni, etc. Tale Project Manager dovrà avere una pari esperienza nel settore, in posizione simile, non inferiore a 15 anni;

N. 1 **Responsabile dell'Assuntore (o Coordinatore Appalto)** operante in modo continuativo presso il CAR, che avrà il compito di coordinare direttamente tutti i servizi offerti, di gestire le risorse messe a disposizione dall'Assuntore, di valutarne i risultati e di chiedere integrazioni nei casi in cui ciò occorra. Esso avrà una autonomia finanziaria, congrua a portare avanti tutte le attività ed i servizi offerti dall'Assuntore nell'ambito del presente capitolato. Tale Responsabile opererà in modo continuativo e direttamente presso il CAR e si interfacerà in modo costante con la Direzione Operativa di CAR S.C.p.A. con gli Assistenti Specialistici dell'Assuntore e, ove necessario, con il personale direttamente impegnato allo svolgimento dei servizi. Esso, inoltre, seguirà direttamente l'affidamento e lo svolgimento dei contratti specialistici inerenti al presente Appalto. Il Responsabile tecnico- organizzativo dovrà essere laureato e possedere una esperienza nel settore della manutenzione dei sistemi complessi non inferiore a 5 anni o con esperienza o professionalità equivalenti.

Personale dipendente dell'Appaltatore certificato EGE Civile/Industriale da almeno 12 mesi che dovrà supervisionare e garantire la qualità degli interventi eseguiti dall'Appaltatore in ambito del risparmio energetico. Tali figure professionale potrà essere di tipo condiviso ed attivata all'occorrenza per assolvere tutti gli impegni contrattualmente assunti dall'Assuntore.

- **Professionalità tecniche ed informatiche di supporto** atte a garantire il necessario supporto per tutti i servizi offerti. Tali figure professionali saranno di tipo condiviso ma verranno attivate all'occorrenza per assolvere tutti gli impegni contrattualmente assunti dall'Assuntore;
- **Personale o Società qualificati** atti a garantire la conduzione, il controllo, etc. di impianti,

di centrali, delle strutture, etc. Nel caso l'Appaltatore non esegua con proprio personale le lavorazioni deve indicare in fase di offerta l'elenco delle Ditte utilizzate con le certificazioni specifiche.

Tutte tali figure collaboreranno assiduamente per garantire quanto contrattualmente previsto e per assicurare i più elevati standard qualitativi per il servizio di manutenzione.

L'Assuntore dovrà tempestivamente comunicare alla Direzione Operativa di CAR S.C.p.A. i nominativi dei componenti della struttura di vertice e di supporto.

Il Project Manager ed il Responsabile dell'Assuntore assumeranno ogni responsabilità nei confronti di CAR S.C.p.A., indipendentemente dai controlli che CAR S.C.p.A. si riserva di effettuare, per inadempienze di ogni genere, concernenti conduzione e risultati del presente capitolato.

Il Project Manager ed il Responsabile dell'Assuntore dovranno essere dotati di idonea delega dell'Assuntore, da trasmettere a CAR S.C.p.A., che comprovi - ai fini di legge - la Loro completa autonomia gestionale e decisionale per correttamente dirigere e condurre le attività previste dal presente capitolato, anche per quanto attiene alla sicurezza e igiene del lavoro.

Il Responsabile dell'Assuntore (e se richiesto anche il Project Manager) dovrà partecipare a tutte le attività di coordinamento e di gestione inerenti al presente capitolato, ivi comprese riunioni e visite di controllo richieste da CAR S.C.p.A..

Il Responsabile dell'Assuntore ed i suoi Assistenti avranno anche il compito di collaborare per una perfetta esecuzione delle attività di supporto che l'Im- presa potrà effettuare anche presso altra Sede come ad esempio: verifica di tavole e schemi grafici, archiviazione dati, tenuta dei Registri, elaborazione Schede d'Intervento, stato di avanzamento dei Piani Operativi e loro aggiornamento, elaborati grafici e loro aggiornamento, etc. Il Responsabile dell'Assuntore ed i suoi Assistenti dovranno continuamente interfacciarsi con la Direzione Operativa di CAR S.C.p.A. per ottimizzare gli standard e gli obiettivi attesi dal contratto.

12.3 PERSONALE ADDETTO AL SERVIZIO MANUTENZIONE

Il servizio di manutenzione dovrà essere assicurato, in termini di manodopera, dall'Assuntore al fine di soddisfare il rispetto degli obblighi contrattuali assunti. A tal fine, la stessa Impresa dovrà rendere disponibile la manodopera ritenuta necessaria a garantire il più efficace servizio di manutenzione e conduzione dell'intero patrimonio immobiliare del CAR.

L'Assuntore, inoltre, in relazione al Piano degli interventi di manutenzione programmata, correttiva, evolutiva ed alle attività di gestione e conduzione del Centro Agroalimentare - ed in funzione della propria organizzazione imprenditoriale - dovrà pianificare la consistenza delle risorse, differenziandola sulla base degli interventi pianificati

ed a seconda della richiesta di manodopera specializzata occorrente. In sede di offerta, l'Assuntore dovrà indicare la manodopera che intende mantenere costantemente in servizio presso il CAR. Tale manodopera si articolerà in più squadre composte di almeno due elementi in grado di garantire i servizi di conduzione, di gestione, di presa in carico di emergenze per le diverse componenti strutturali, edili ed impiantistiche. Tali squadre opereranno secondo turni in grado di garantire un servizio per tutti i giorni dell'anno.

In sede di offerta l'Assuntore dovrà elencare il personale che intende mettere costantemente a disposizione presso il CAR, per efficacemente svolgere i servizi di manutenzione e conduzione, completando la Tabella riportata nel presente paragrafo (indicando il numero degli addetti e la loro qualifica). Qualora la manodopera messa a disposizione costantemente in servizio presso il CAR non risultasse in grado di assicurare i servizi richiesti, l'Assuntore dovrà opportunamente ed immediatamente integrarla, con altra aggiuntiva, al fine di soddisfare gli obblighi derivanti dal presente capitolato. Tale manodopera s'intende sempre compensata nel prezzo forfetariamente stabilito. Nello stesso prezzo deve ritenersi compensata la manodopera aggiuntiva e la messa a disposizione di tecnici o Società qualificati – che interverranno all'occorrenza - per servizi specialistici, per la conduzione di impianti, per la gestione di guasti e per l'espletamento di particolari attività manutentive programmate e correttive di maggiore complessità. Nessuna richiesta economica aggiuntiva potrà essere avanzata dall'Assuntore per l'espletamento di attività in orari che non pregiudichino il regolare svolgimento delle attività proprie del Centro Agroalimentare di Roma.

Si ricorda ancora la specifica esigenza che il personale operaio che l'Assuntore renderà disponibile presso il Centro Agroalimentare pur dovendo garantire il necessario grado di continuità utile dovrà e potrà mutare a secondo delle specifiche esigenze, comprendo professionalità ad ampio spettro e non sempre ravvisabili in soggetti unici. In particolare, dovrà essere possibile disporre di manodopera qualificata per i diversi settori edili, per quelli impiantistici comunque articolati, per quelli informatici, per quelli di telefonia/dati, etc. La turnazione di tali professionalità dovrà essere prevista dall'Assuntore negli oneri forfetariamente assunti e CAR S.C.p.A. mantiene sempre la facoltà di richiedere professionalità specifiche per specifici turni di lavoro (o parte di questi) o per determinati periodi temporali o per l'addensamento di guasti o ravvisate necessità in specifici settori.

L'Assuntore potrà, in sede di offerta predisporre proposta migliorativa al presente prospetto riepilogativo delle risorse impiegate nella gestione del contratto:

Turnazione	Composizione minima della mano d'opera		
	<i>EDILI E SIMILI</i>	<i>MECCANICI / IDRICI</i>	<i>ELETRICISTI IMP. SPECIALI</i>
LUNEDI - VENERDI			
08.00 -16.00	n. 2 Operai Edili		
06.00 -22.00		2 Tecnici V°/III° Liv.	2 Tecnici V°/III° Liv.
SABATO			
06.00-14.00		1 Tecnico V° Livello	1 Tecnico V° Livello
DOMENICA E FEST.			
06.00-14.00		1 Tecnico V° Livello	1 Tecnico V° Livello

12.4 FORMAZIONE BASE DEL PERSONALE E CERTIFICAZIONI DELL'ASSUNTORE E DEI SUBFORNITORI

L'Assuntore dovrà, in sede di offerta indicare la qualifica ed i livelli di formazione delle risorse impiegate nella gestione del contratto fornendo copia dei rispettivi curriculum vitae:

Ambito	Criterio
Qual. Pers.	Personale Dipendente dell'Assuntore Certificato EGE Civile/industriale da almeno 12 mesi
Qual. Pers.	Personale Dipendente dell'Assuntore in possesso del certificato (patentino) FGAS
Qual.Pers.	Personale Dipendente dell'Assuntore in possesso di abilitazione ai rilievi termografici secondo la norma UNI EN ISO 9712
Certificazioni	Possesso della certificazione prevista (ISO 9001)
Certificazioni	Possesso della certificazione SA 8000
Certificazioni	Possesso della Certificazione di conformità al regolamento (CE) 303/2008
Certificazioni	Possesso della certificazione BS OHSAS 18001
Certificazioni	Possesso della certificazione ai sensi della norma UNI EN ISO 14001.
ENERGIA	Relazione contenente le misure formative proposte, con docenza qualificata, di almeno 8 (otto) ore complessive/anno (uno o più interventi formativi) per i dipendenti della Società Appaltatrice e per gli occupanti dei siti/locali oggetto del servizio, sul corretto uso degli impianti e sul contenimento dei consumi energetici.
ENERGIA	Possibilità di eseguire Diagnosi energetiche anche tramite linee guida UNI CEI EN 16247
SICUREZZA	Relazione contenente soluzioni che possano migliorare le condizioni di sicurezza degli operatori addetti alla manutenzione.
SICUREZZA	Possesso da parte dei tecnici dipendenti dell'Assuntrice del certificato di avvenuta formazione con verifica positiva dell'apprendimento del corso per addetti alla manutenzione di cabine elettriche MT/MT e MT/BT (Norma CEI 78-17:2015 e s.m.i)"

13 ALTRI ONERI DELL'ASSUNTORE

13.1 MAGAZZINO RICAMBI

L'Assuntore dovrà dotarsi presso il Centro Agroalimentare di un magazzino delle parti di ricambio strategiche per gli interventi correttivi su guasto e dei materiali d'uso e/o di più rapido e frequente utilizzo, al fine di consentire una rapida riparazione dei guasti e l'espletamento di tutti gli altri servizi offerti.

La dotazione minima dei magazzini materiali sarà quella proposta dall'Assuntore in sede di offerta che potrà essere incrementata si esplicita richiesta di C.A.R. S.C.p.A..

La formazione del magazzino dovrà essere costantemente mantenuta aggiornata sulla base ai seguenti criteri:

- **Materiali e/o componenti soggetti ad un elevato numero di guasti e/o necessità di installazione;**
- **Materiali e/o componenti tempi di reperibilità e consegna critici sul mercato in relazione ai possibili danni e/o disservizi;**
- **Munizione minima di materiali e/o componenti in grado di garantire il corretto andamento dell'appalto.**

L'Assuntore, inoltre, dovrà dislocare presso il Centro Agroalimentare i mezzi d'opera e gli utensili utili a eseguire le operazioni contrattualmente previste. La dotazione minima di mezzi che l'Assuntore dovrà avere disponibili presso il CAR e rientrante nel prezzo forfetariamente stabilito dovrà essere comunicata dall'Assuntore in sede di offerta, per mezzo di specifica relazione illustrativa. L'Assuntore provvederà, nel caso di lavorazioni particolari, si rendessero necessari mezzi e/o attrezzature specifiche, a renderle disponibili all'occorrenza, senza che per tali dotazioni possano essere richiesti compensi aggiuntivi avendone preventivamente valutato l'onere.

CAR S.C.p.A. metterà a disposizione dell'Assuntore, per l'intera durata del contratto, degli adeguati locali a uso ufficio, spogliatoi, servizi ed aree da adibire a magazzino ricambi, deposito mezzi d'opera e parcheggio auto ed altro. Le spese per acqua ed energia elettrica e altre utenze saranno a carico dell'Assuntore. Detti locali avranno esclusivamente carattere accessorio e strumentale per l'attività da svolgere da parte dell'Assuntore appaltatrice e non potranno essere utilizzati da parte di terzi. Detti locali, dovranno essere condotti e mantenuti nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie ed in buono stato di pulizia e decoro.

All'interno degli stessi è consentito l'accesso, per motivi diversi da quelli regolati dal presente capitolato, al personale della Stazione Appaltante, dell'Assuntore e di altre società all'uopo autorizzate dalla Stazione Appaltante stessa, senza che l'Assuntore possa opporsi o

impedirlo, essendo tale assegnazione, non in via esclusiva, connessa con lo svolgimento dei servizi appaltati e non dà luogo in alcun modo ad un rapporto di locazione per cui, con la cessazione dell'appalto, i locali stessi dovranno essere riconsegnati, in buono stato e ripristinando eventuali danno e/o modifiche apportate, alla CAR S.C.p.A. senza che il temporaneo appaltatore possa vantare alcun indennizzo o alcun diritto.

CAR S.C.p.A. si riserva, a insindacabile giudizio, durante lo svolgimento dell'appalto, la possibilità individuare nuovi locali, in aggiunta o in sostituzione di quelli assegnati all'Assuntore.

13.2 SISTEMA DI GESTIONE ED ORGANIZZAZIONE DEI PROCESSI

L'Assuntore disporrà di un proprio Sistema di Gestione certificato, capace di individuare, definire e gestire tutti i processi aziendali relativi alla erogazione dei servizi offerti, mantenendo le evidenze documentali delle attività descritte nella manualistica ed eseguite. Il sistema dovrà essere descritto attraverso documenti e manualistica conforme, di cui dovrà essere fornita copia, in caso di aggiudicazione dell'appalto, alla Società CAR S.C.p.A.

L'Assuntore dovrà assicurare, nel prezzo forfetariamente stabilito in sede di offerta, le seguenti attività di gestione, controllo e implementazione dei servizi resi, quali:

- Definizione delle date di due Audit interni durante l'anno la cui programmazione dovrà essere comunicata alla Società CAR S.C.P.A. almeno quarantacinque giorni prima della verifica stessa;
- Emissione di un documento, prima di ogni audit programmato, in cui saranno descritte tutte le attività che il Gruppo di Audit Interno realizzerà nel corso della Verifica. Tale documento deve essere inviato alla Società CAR S.C.P.A. almeno quindici giorni prima dell'Audit programmato;
- Emissione di un documento successivo all'Audit programmato, contenente il verbale sull'andamento della verifica effettuata e con allegata la lista delle risorse e dei settori intervistati;
- Redazione di eventuali documenti di Non Conformità riscontrate in corso di verifica;
- Redazione di eventuali documenti di Azione Correttiva scaturita da una Non Conformità;
- Redazione di eventuali documenti di Azioni Preventive relative al miglioramento continuo del sistema;
- Autorizzazione a CAR S.C.p.A., previo avviso di cinque giorni, di realizzare Audit di Seconda parte, presso gli uffici della Società Assuntrice e nelle località in cui la Società esplica C.A.R. S.C.p.A – Centro Agroalimentare Roma
Via Tenuta del Cavaliere, 1 – Guidonia Montecelio (RM)

il servizio richiesto. La Società CAR, con propri incaricati, potrà compiere almeno tre Audit l'anno e non più di sei.

- Durante gli Audit di Seconda Parte gli incaricati del servizio di Auditing potranno visionare tutti i documenti relativi agli Audit Interni effettuati ed eventualmente acquisirne copie da allegare al proprio documento di relazione, che una volta ultimato, sarà inviato alla Società CAR S.C.P.A.; Durante gli Audit Interni il CAR S.C.p.A. può richiedere che un proprio incaricato sia presente nel Gruppo di Audit come uditore;
- Gli Audit di prima e seconda parte dovranno essere realizzati secondo le prescrizioni della ISO 19011:2003.

Le informazioni sulle risultanze degli Audit di Seconda parte, realizzati dagli incaricati CAR S.C.p.A. presso l'Azienda fornitrice, potranno essere richieste dalla Società verificata, solo ed esclusivamente alla Direzione della Società CAR S.C.p.A..

13.3 GESTIONE INFORMATICA ED ARCHIVIO DELLA MANUTENZIONE

Il CAR alla luce dell'esperienza maturata nel corso degli anni ed al fine di migliorare e rendere più efficiente la gestione degli impianti e dei servizi ha deciso di dotarsi di una piattaforma proprietaria che permettesse la misurazione dei parametri di funzionamento degli impianti, dei flussi energetici, la rilevazione dei consumi, l'esecuzione automatica di regolazioni e di accensioni e spegnimenti, per ciascun impianto, vettore energetico ed infrastruttura, nonché permettesse un progressivo e dinamico collegamento dei misuratori e rilevatori sparsi sul campo al server centrale.

Il sistema utilizzato è il Movicon (©Progea), piattaforma progettata nell'ambito dei controlli automatici SCADA (Supervisory Control And Data Acquisition) per le industrie e per le infrastrutture. La stessa piattaforma integra sistemi di Building Automation e di gestione energetica, completando quindi le richieste del CAR su tutti gli ambiti di applicazione.

Per supportare la rilevazione sul campo dei valori e per la gestione automatizzata delle apparecchiature da affiancare al sistema di monitoraggio Movicon, è stata scelta la tecnologia KNX (Konnex), riconosciuta come standard sia a livello europeo che mondiale.

La piattaforma adottata consente di migliorare la qualità e i tempi degli interventi di manutenzione, sia preventiva sia correttiva, efficientando il sistema di gestione grazie alla possibilità di monitorare, sotto un unico controllo, la gestione degli orari e dei parametri di funzionamento delle singole apparecchiature di tutti gli impianti tecnologici del CAR e di permettere una connessione con i sistemi di contabilizzazione dell'energia, consentendo di monitorare le reti e gli impianti tecnologici, e di rilevare gli andamenti e i flussi dei vettori

energetici.

Il sistema consente la possibilità di conoscere in tempo reale le anomalie presenti sugli impianti e quindi di poter intervenire in maniera tempestiva per il ripristino delle condizioni ideali di funzionamento, di pianificare tutte le operazioni di manutenzione agli organi meccanici ed elettrici tramite segnalazioni provenienti dagli organi stessi.

Il sistema prescelto consente di:

- fornire tabulati degli eventi occorsi e dei valori di misura e di conteggio, con funzioni di supervisione e di documentazione e con possibilità di intervento da remoto;
- intervenire direttamente sull'impianto, comandando automaticamente in funzione di tempi o eventi;
- creare interfacce grafiche per la migliore comprensione dell'operatore, come sinottici dinamici degli impianti dove vengono costantemente aggiornati gli stati, le misure dell'impianto ed evidenziate eventuali anomalie;
- creare registrazioni storiche con segnalazioni di medie, picchi massimi e minimi ed elaborazioni in forma grafica dei dati;
- prevedere conteggi di tempi di funzionamento per organizzare una buona manutenzione preventiva;
- raccogliere tutti i dati provenienti dai multimetri e dalle apparecchiature sparse all'interno del Campus, collegate tramite la rete interna del CAR, aggregandoli in un sistema informatico dedicato e centralizzato di DB.

Il sistema usufruisce della rete in fibra ottica del CAR, per consentire le connessioni tra i nodi di rilevazione più importanti.

Attualmente il sistema è attivo e funzionante completamente negli edifici direzionali, mentre è in fase di completamento il cablaggio e programmazione per la gestione e misurazione dei padiglioni MOF e MIT.

In particolare al momento sono in corso di ultimazione le attività di:

- cablaggio dei sensori delle centraline installate nelle centrali tecnologiche;
- installazione di multimetri elettrici nei quadri delle utenze commerciali;
- implementazione del programma di supervisione per il monitoraggio delle:
 - cabine elettriche
 - centrali termiche e frigorifere
 - impianti di illuminazione
 - centrale idrica
 - centrale ammoniacca

- installazione dei misuratori idrici connessi al sistema Movicon in KNX (Konnex), sulle reti di acqua potabile ed Industriale;
- implementazione del sistema Movicon per il monitoraggio dei pozzi e delle vasche dell'acqua industriale dove si è già proceduto all'installazione di misuratori di portata, di pressione, di energia, ecc. sugli impianti del locale 'pozzi e vasche' e sono state realizzate delle schermate di visualizzazione dei dati.
- connessione al sistema Movicon le centrali antincendio delle cabine elettriche, che permetteranno di verificare dalla Control Room lo stato degli allarmi e delle centrali.

Nella Control Room sarà possibile avere un'immediata fotografia dello stato della rete MT, delle principali consegne BT, degli impianti di climatizzazione collegati e delle reti idriche.

L'attuale licenza del Sistema di Monitoraggio prevede il monitoraggio di 30.000 punti di rilevazione, 3 licenze client, 1 licenza web ed un PC slim dedicato per la Control Room. Inoltre, l'intera infrastruttura è già virtualizzata sull'infrastruttura ICT di CAR e prevede la possibilità di scambiare dati con l'intera rete.

L'Assuntore dovrà fornire in opera, nel prezzo forfettariamente stabilito in sede di offerta, minimo due postazioni hardware, non inferiori alle specifiche di quelli già installati, complete di software dedicato per la creazione, gestione e consultazione di un "Archivio informatizzato della manutenzione", (inclusi Autocad e Adobe Acrobat Professional) tenendolo costantemente aggiornato ed implementandolo, anche delle pagine grafiche, per tutta la durata del contratto. Le postazioni hardware (nel numero minimo di due) saranno complete di PC con 2 monitor 27" ciascuna e stampanti a colori formato A3, UPS, connessioni, etc.

L'Assuntore dovrà, incluso nel prezzo forfettariamente stabilito in sede di offerta, provvedere alle modifiche, correzioni ed integrazioni che si rendano necessarie sul software Movicon durante la gestione e conduzione dell'appalto.

13.4 RILEVAZIONE LETTURA MISURATORI, COSTO PER SINGOLO OPERATORE E TRASFERIMENTO ALLA CONTABILITA' CAR.

L'Assuntore dovrà provvedere alla elaborazione delle differenti ripartizioni costi, riferite alla energia elettrica, gas ed acqua su appositi programmi specificamente predisposti, trasferendo i dati così rilevati ed elaborati per la successiva fatturazione agli operatori. I dati dovranno essere aggregati in modo da permettere i controlli di congruità e/o rilevare anomalie.

13.5 RILIEVI ED ELABORATI GRAFICI

L'Assuntore avrà l'obbligo di aggiornare, a conclusione degli interventi di modifica eseguiti, i disegni "As built" in modo che la documentazione sia sempre perfettamente aggiornata. Nell'ambito dei servizi offerti e nel prezzo forfettariamente stabilito, è incluso anche l'aggiornamento e/o la redazione grafica ex novo dei disegni "as built" esistenti e di tutti gli elaborati grafici e i documenti tecnici del patrimonio immobiliare e dei relativi impianti del Centro Agroalimentare.

A Tale prescrizione vale anche per la redazione e l'aggiornamento di schemi costruttivi di macchina, tabelle e sistemi di taratura. I disegni "as built" e gli schemi devono essere prodotti anche su supporto magnetico mediante Autocad in ultima release.

I suddetti Rilievi ed Elaborati Grafici dovranno essere firmati dal Responsabile dell'Assuntore e da professionisti abilitati che dovranno attestare – sotto la propria responsabilità professionale – la validità dei documenti predisposti. CAR S.C.p.A. si riserva di verificare l'esattezza e la qualità dei disegni e dei documenti forniti e di richiederne modifiche e miglioramenti, senza che l'Assuntore possa pretendere compensi aggiuntivi. Le specifiche dei disegni e dei documenti e i loro formati saranno concordati tra Impresa e CAR S.C.p.A.

13.6 AUTORIZZAZIONI E NULLA-OSTA

L'Assuntore assume la piena responsabilità di predisporre uno scadenziario delle autorizzazioni, certificazioni e quant'altro previsto dalle normative vigenti presenti ed in corso di validità ovvero obbligatoriamente ed eventualmente ancora mancanti ovvero presenti ma soggette a scadenze e rinnovi, necessarie alle attività di CAR S.C.p.A. Rientrano in tali autorizzazioni quelle relative agli ascensori, agli impianti elettrici, alle centrali termiche, ai gruppi elettrogeni, alla centrale frigorifera, alle certificazioni energetiche degli edifici, alle immissioni nella rete fognaria, al controllo ed analisi delle acque, etc.

L'Assuntore ed il suo Responsabile dovranno pertanto costantemente collaborare con la struttura di CAR S.C.P.A. per redigere l'elenco di tali documenti, verificandone presenza e termini di scadenza e predisponendo quanto necessario per l'ottenimento del permesso/autorizzazione e/o del suo rinnovo. Rimarranno a carico di CAR S.C.P.A. i solo costi per tasse, accise, bolli, sopralluoghi di Autorità, etc.

14 ALTRE ATTIVITA'

14.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELLE STRUTTURE DEL CAR

L'Assuntore assume l'onere e la piena responsabilità nel prezzo forfettariamente stabilito, di predisporre la documentazione (ivi comprese prove strumentali, disegni, calcoli e quanto altro comunque necessario) per le certificazioni energetiche e/o le attestazioni di qualificazione sostitutive per tutte le strutture/apparati costituenti il CAR (D.Lgs. 192/2005, 115/2008, 102/2014 e s.m.i.). Tali attività dovranno essere espletate entro i primi 12 (dodici mesi di assunzione dell'appalto) o quando richiesto dalle normative vigenti.

In particolare, con riferimento alla Diagnosi Energetica definita nel D.Lgs. 102/2014, l'Assuntore dovrà eseguire mensilmente la rilevazione dei consumi di energia elettrica, gas naturale e acqua secondo il piano di misure definito dal Committente e predisporre un documento di sintesi che descriva sia l'andamento del mese in oggetto che il trend dei consumi dei mesi precedenti da sottoporre all'approvazione della Committenza. I dati rilevati, tramite il sistema di supervisione messo a disposizione dalla Committenza e/o rilevati manualmente, dovranno essere memorizzati su supporto informatico e resi disponibili per successive elaborazioni.

L'Assuntore dovrà eseguire, almeno due volte l'anno di cui una nel periodo primavera-estate, delle campagne di misura (della durata minima di 7 giorni) del Fattore di Potenza per verificare il corretto funzionamento della Rete in Media Tensione e delle 12 Cabine di trasformazione MT/BT. Nel caso in cui il cosfi delle singole cabine sia inferiore al limite riportato nell'ultima delibera disponibile emessa da ARERA per evitare penali, L'Assuntore dovrà eseguire un'analisi puntuale sulle cause che inducono tale comportamento e proporre al Committente le azioni correttive del caso. La documentazione riguardante le certificazioni energetiche o alle attestazioni dovrà essere presentata al Committente entro le scadenze indicate a firma di un professionista abilitato e controfirmata dal Responsabile dell'Assuntore, assumendo personalmente le responsabilità di Legge connesse con la certificazione energetica, collaborando costantemente con la struttura di CAR S.C.p.A. a cui rimarranno a carico i solo costi per tasse, accise, bolli, eventuali sopralluoghi di Autorità, etc.

14.2 RISPARMIO ENERGETICO

L'Assuntore, presa visione delle attività e degli interventi di manutenzione adeguativa previsti nel presente capitolato nonché dell'ultima Diagnosi Energetica predisposta dalla Committenza, assume l'onere di redigere a firma di un EGE qualificato, nell'ambito degli oneri

previsti del presente capitolato e nel prezzo forfettariamente offerto, **un piano di risparmio energetico che dovrà essere presentato in sede della presentazione dell'offerta.** L'Assuntore manterrà a suo carico tutti gli oneri per l'attuazione di detto piano che dovrà avviarsi entro i primi tre mesi dell'appalto, per poi progredire secondo un piano prefissato sino al termine dello stesso appalto.

Il piano dovrà contenere l'analisi degli interventi proposti corredata da un progetto preliminare che specifichi: tipologia dell'intervento, tempi e modalità di attuazione, valore dell'intervento, risparmio/anno atteso, ROI, VAN, TEP risparmiati/anno.

Nel caso d'interventi proposti nel campo dell'integrazione BMS/IOT (Building Management System/Internet of Things, L'Assuntore dovrà integrarsi con il sistema di supervisione e con la rete di trasporto dati attualmente in uso presso il Committente.

14.3 PIANI EMERGENZA

L'Assuntore assume l'onere di redigere e applicare, in caso di necessità, nell'ambito del presente contratto e nel prezzo forfettariamente stabilito, una serie di **Piani Emergenze (allagamenti, neve, ghiaccio, traffico, blackout elettrico, blackout idrico, incendio e calamità naturali)** che **dovranno essere presentati in sede di offerta.** L'Assuntore manterrà a suo carico tutti gli oneri per la predisposizione e gestione di detti piani, che dovranno essere mantenuti costantemente aggiornati.

Le scelte individuate per la redazione dei Piani di Emergenza dall'Assuntore dovranno essere sempre condivise e approvate da CAR S.C.p.A., che potrà sempre richiederne, a suo insindacabile giudizio, revisioni integrazioni ed aggiornamenti prima dell'applicazione.

In caso di precipitazioni nevose che impediscano o creino intralcio alla circolazione dei veicoli sin dalla porzione di strada che consente l'accesso al CAR dal tronchetto stradale di collegamento tra la A24 e la statale Tiburtina, e in tutta la viabilità del settore funzionale "Centro Direzionale", l'Assuntore, ferma restando la possibilità di CAR di intervenire, si obbliga ad effettuare il servizio di sgombero neve con attrezzature/macchinari adeguati alla situazione contingente.

Il servizio richiesto dovrà provvedere, nel caso di precipitazioni copiose, nell'accumulo della neve al lato delle corsie di marcia in modo da consentire la circolazione e il parcheggio degli autoveicoli e l'operatività dei carrelli elevatori e degli altri mezzi utilizzati per il carico e lo scarico delle derrate. L'Assuntore, secondo le necessità, eseguirà interventi preventivi di spargimento del sale per evitare la formazione di ghiaccio su tutta o su parte la superficie esterna asfaltata e/o pavimentata del CAR. L'eventuale rimozione di formazioni di ghiaccio

dovrà essere effettuata con attrezzature e prodotti che non arrechino danno al manto stradale.

La C.A.R. S.C.p.A si riserva di chiedere risarcimenti in caso di danni dovuti all'eccessivo impiego di prodotti salini o per l'uso di attrezzature e prodotti non idonei alle prescrizioni del presente Capitolato.

La documentazione relativa a detti piani dovrà essere presentata al Committente a firma di professionisti abilitati e specializzati nei diversi settori di intervento, controfirmata dal Responsabile dell'Assuntore. Per tutti i Piani di Emergenza le soluzioni proposte dovranno avere contenuti e soluzioni operative, integrate da precontratti o offerte o documenti assimilabili per la dimostrazione della disponibilità dei mezzi e delle attrezzature necessarie alla loro attuazione.

L'Assuntore dovrà comunque costantemente collaborare con la struttura di CAR S.C.p.A. per una piena assunzione di compiti nel settore delle emergenze e dei relativi piani. I costi per la predisposizione di detto piano resteranno a totale carico dell'Assuntore.

ALLEGATO 1 – PIANI MANUTENZIONI: PRESCRIZIONI MINIME

Sono allegate al presente Capitolato Tecnico le Schede di Manutenzione riguardanti, nel dettaglio, la descrizione delle singole operazioni di manutenzione programmata ed i relativi intervalli temporali. Tali schede riferiscono sugli Standard minimi della manutenzione preventiva.

Le schede sono suddivise nei seguenti capitoli:

Edili, ascensori e idrico-sanitario - Schede serie C-xxx;

Impianti elettrici - Schede serie E-xxx;

Impianti meccanici - Schede serie M-XXX;

Impianti speciali - Schede serie S-xxx.

Come più volte dichiarato, tali Schede devono intendersi come le prestazioni minime da effettuare. L'Assuntore, sulla base dell'esperienza e della conoscenza dei manufatti, degli impianti e dei singoli apparati dovrà, entro le scadenze stabilite, predisporre i Piani di Manutenzione che conterranno specifiche Schede al fine di assicurare i più elevati standard manutentivi.

Resta piena responsabilità dell'Assuntore l'eventuale omissione di attività manutentive che possano comportare, nel tempo, l'anormale degrado o il guasto del manufatto, dell'impianto o dell'apparato oggetto di manutenzione. Se tale evenienza fosse accertata, CAR S.C.P.A. ne darà tempestiva comunicazione all'Assuntore, che avrà l'obbligo di provvedere, a titolo gratuito, alla riparazione ed alla messa in efficienza delle parti danneggiate di qualsiasi natura e tipo.



"SCHEDE DI MANUTENZIONE"

Elenco schede

EDILI, ASCENSORI ED IDRICO-SANITARIO

Scheda	Oggetto	Rev.
C-001	Strutture verticali e tamponamenti	0
C-002	Strutture orizzontali	0
C-003	Coperture	0
C-004	Cancelli e recinzioni	0
C-005	Pavimentazioni esterne, strade e marciapiedi	0
C-006	Pavimentazioni interne	0
C-007	Pareti divisorie	0
C-008	Controsoffitti e pavimenti flottanti	0
C-009	Serramenti esterni in legno, in metallo o in materiale plastico	0
C-010	Persiane avvolgibili e gelosie in legno o in materiale plastico	0
C-011	Serramenti interni in legno o in metallo	0
C-012	Tendaggi	0
C-013	Impianti elevatori	0
C-014	Impianti idrosanitari	0
C-015	Vasche impianto di depurazione	0
C-016	Manufatti per contenimento idranti	0
C-017	Manufatti per contenimento misuratori del gas	0

IMPIANTI ELETTRICI

Scheda	Apparato/materiale	Rev.
E-001	Locale cabina di trasformazione	0
E-002	Quadro di media tensione	0
E-003	Trasformatori MT-BT e box di contenimento	0
E-004	Quadro Principale BT	0
E-005	Locali apparati elettrici	0
E-006	Quadro secondario BT e per servizi ausiliari	0
E-007	Quadro per impianti meccanici	0
E-008	Gruppi soccorritori in c.c. e batterie	0
E-009	Gruppo elettrogeno	0
E-010	Distribuzione, cavi e condotti sbarra prefabbricati	0
E-011	Corpi illuminanti per illuminazione ordinaria	0
E-012	Corpi illuminanti per illuminazione di sicurezza	0
E-013	Prese a spina, torrette ed apparecchiature serie civile	0
E-014	Impianto di terra	0
E-015	Impianto di protezione scariche atmosferiche	0
E-016	Torri faro	0
E-017	Illuminazione esterna	0

IMPIANTI MECCANICI

Scheda	Apparato/materiale	Rev.
M-001	Gruppi frigoriferi	0
M-002	Unità di trattamento aria	0
M-003	Centrale termica	0

M-004	Pompe	0
M-005	Scambiatori	0
M-006	Serbatoi di accumulo	0
M-007	Casse ventilanti	0
M-008	Vaso di espansione	0
M-009	Gruppo automatico di riempimento	0
M-010	Ventilconvettore	0
M-011	Distribuzione idraulica	0
M-012	Distribuzione aeraulica	0
M-013	Regolazione automatica e strumentazione	0
M-014	Torri evaporative	0
M-015	Gruppi frigoriferi ad ammoniacca	0
M-016	Rete di distribuzione del gas	0
M-017	Impianto antincendio ad idranti	0

IMPIANTI SPECIALI

Scheda	Apparato/materiale	Rev.
S-001	Cablaggio strutturato fonia-dati	0
S-002	Impianto di rilevazione incendi	0
S-005	Impianto controllo accessi e movimentazione barriere	0
S-007	Impianti audio ed altri speciali	0

Note

LEGENDA PERIODICITA'	
W	Settimanale
Q	Quindicinale
M	Mensile
T	Trimestrale
S	Semestrale
A	Annuale
LEGENDA OPERATORI	
M	Ditta responsabile della manutenzione
C	Costruttore dell'apparecchiatura o altro Soggetto indicato dal Capitolato

N.B.: Nelle operazioni di verifica e controllo indicate nelle schede si intendono comprese, come oneri di manutenzione programmata, le eventuali opere di ripristino di parti ammalorate e/o danneggiate e/o la sostituzione di componenti ed altri elementi rivelatesi difettosi o comunque richiesti dal presente Capitolato o, all'occorrenza, la segnalazione a CAR S.C.P.A. dell'esigenza di effettuare una operazione di manutenzione straordinaria non ricompresa negli oneri del presente capitolato. Tutte tali opere rientrano per prezzo forfetariamente concordato per la manutenzione.



