



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)

RELAZIONE GENERALE



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

1 PREMESSA

Il Centro Agroalimentare Roma rappresenta una delle più importanti piattaforme in Europa per la commercializzazione dei prodotti ortofrutticoli e ittici e costituisce, per il centro Italia, il polo di riferimento per la maggior parte dei prodotti ortofrutticoli che giungono sulle nostre tavole. La sua posizione strategica, in prossimità dei nodi di comunicazione principali prossimi alla Capitale, consente l'accentramento e la congiunzione tra l'offerta e la domanda che caratterizzano il presupposto, dell'input e dell'output, di prodotti e servizi del settore merceologico. Il CAR infatti è un grande polo logistico, organizzato, tecnologicamente avanzato e informatizzato, capace di dar consistenza ad un reale processo d'integrazione tra produzione, commercio, distribuzione, export, imprese di logistica e di servizi. Nel tempo ha dapprima sfruttato le strutture originariamente realizzate, per divenire successivamente, con l'insediamento nell'area di soggetti protagonisti della filiera, la piattaforma logistica di riferimento del territorio e con lo sguardo sempre rivolto a servizi terminali per strutture portuali sulle quali far conferire il trasporto ortofrutticolo. Ciò ha fatto del Car non solo il luogo dell'incontro, tra domanda e offerta, ma anche un luogo in cui le merci transitano, arrivano, si lavorano, si acquistano, si lavorano e si distribuiscono direttamente alla città di Roma ed al resto d'Italia.

Una struttura polifunzionale, capace dunque di sviluppare importanti economie di scala e di ridurre drasticamente i costi logistici anche con le opportunità offerte dalle diverse piattaforme di carico refrigerate – gestite da operatori logistici – dove stoccare, preparare e ridistribuire le merci acquistate e dove gestire, secondo proprie esigenze, di rifornimento dei punti vendita i flussi delle consegne in qualsiasi ora del giorno. Così il Car è diventato un'occasione preziosa per gli operatori del Sistema Agroalimentare e per la collettività che trova in esso la garanzia di poter contare su Operatori del settore altamente qualificati e i controlli del CAR stesso e della Pubblica Amministrazione che vigila dalla sua apertura tutti i giorni. La città di Roma e la Regione Lazio hanno finalmente un luogo d'eccellenza, capace di offrire grandi potenzialità agli operatori commerciali ittici ed ortofrutticoli, ed ai produttori agricoli.

Al fine di migliorare ed adeguare il livello della qualità dei servizi all'utenza ed agli operatori CAR, in occasione del rinnovo della gara per l'affidamento dei servizi manutentivi ha ritenuto indispensabile avviare un nuovo progetto manutentivo di tipo integrato, consenta di migliorare la qualità e la tempestività nei tempi di risposta, l'adeguamento e l'efficientamento tecnologico, con la riduzione e la razionalizzazione dei costi di gestione.

2 OGGETTO DELL'APPALTO

L'Appalto in argomento ha per oggetto il Servizio Integrato di Manutenzione e Conduzione delle infrastrutture e delle strutture 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 manutentivi.**
- **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.**

La presente Relazione Generale illustra i punti salienti del Capitolato Tecnico, che costituisce parte integrante del Contratto di Appalto, definendo 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 assumerà, nei riguardi del Committente a CAR S.C.p.A. presso il Centro Agroalimentare di Roma ubicato in Via Tenuta del Cavaliere nel comune di Guidonia Montecelio (RM).

La crescita costante degli insediamenti e delle infrastrutture ad esse dedicate hanno imposto a CAR, dopo quasi 20 anni di attività e di gestione del servizio manutentivo con modalità tradizionali, di rivedere le procedure ed i processi da attivare per la attivazione del servizio, al fine di evitare dispendiose perdite di tempo per le più diverse richieste di intervento all'Appaltatore da parte degli Operatori e dell'Utenza in genere, al fine di focalizzare il servizio manutentivo sulla prevenzione necessaria alla funzionalità degli impianti e delle infrastrutture.

I Servizi Integrati di Manutenzione, con le relative norme, condizioni, obblighi e oneri precisati nel Capitolato Tecnico, sono così stati articolati:

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 H24) edile, strutturale e impiantistica, da eseguire, **in un tempo predeterminato.**

C. Manutenzione straordinaria, edile, strutturale e impiantistica, da eseguire, a seguito di una rilevazione di **un guasto, danno o avaria, in un tempo non predeterminato.**

D. Manutenzione adeguativa, edile, strutturale e impiantistica, per lavori destinati all'adeguamento normativo, e all'efficientamento degli impianti e delle strutture.

- 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).**

In particolare, le tipologie dei servizi manutentivi da erogare sono suddivise per tipologia di attività e ricomprendono i seguenti servizi:

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 allegato al Capitolato Tecnico, volta alla prevenzione dei guasti o delle 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 predeterminato**, in base a SLA prestabilite sulla base della gravità e tipologia del componente interessato, 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 negli orari di presidio ordinario, 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 lavori 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 nuovi 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.

3 QUADRO NORMATIVO

Tutti i servizi e/o lavori, 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.

4 LA CONSISTENZA IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare del Centro Agroalimentare Roma è costituito da diverse strutture alcune delle quali sono escluse dalla gestione di C.A.R., mentre sono oggetto del Servizio di Manutenzione Integrato, oggetto della presente Relazione Tecnica, gli edifici la cui consistenza 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
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

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.

5 LA CONSISTENZA DEGLI IMPIANTI

Le strutture del Centro Agroalimentare di Roma sono servite da diverse tipologie di impianti tecnologici che costituiscono il cuore vitale del complesso la cui funzionalità è requisito indispensabile per lo svolgimento giornaliero di tutte le attività commerciali e di servizio agli operatori e fornitori di servizi.

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 fonìa-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)

<i>EDIFICIO</i>	<i>IMPIANTI MECCANICI/IDRICI/GAS</i>	<i>IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</i>
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 fonìa-dati (cablaggio strutturato) Impianto diffusione sonora Impianto messaggistica con monitor
Centro Direzionale Edificio A- Edificio B Edificio C-Sala Petacca	Edificio "A" 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	Edificio "A" 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 fonìa-dati (cablaggio strutturato) Impianto di controllo accessi Impianto diffusione sonora Impianti speciali, TVcc e di sicurezza
	Edificio "B" 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	Edificio "B" 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 fonìa-dati (cablaggio strutturato) Impianto di controllo accessi Impianto diffusione sonora
	Centro Congressi "C" N.1 UTA Impianti idrico sanitari Impianti climatizzazione riscaldamento Impianti fognari Impianti antincendio, idranti estintori	Centro Congressi "C" 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 fonìa-dati (cablaggio strutturato) Impianto diffusione sonora

<i>EDIFICIO</i>	<i>IMPIANTI MECCANICI/IDRICI/GAS</i>	<i>IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</i>
Mercato Ortofrutticolo OVEST	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.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
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 fonia-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 fonia-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 fonia-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 fonia-dati (cablaggio strutturato)

<i>EDIFICIO</i>	<i>IMPIANTI MECCANICI/IDRICI/GAS</i>	<i>IMPIANTI ELETTRICI E SPECIALI</i>
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
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 fonìa-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 fonìa-dati (cablaggio strutturato)
Centrale Idrica e Vasche Accumulo Acqua Antincendio, disoleatore /dissabbiatore	Sistema pressurizzazione acqua industriale 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 fonìa-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

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 tutti i servizi di manutenzione.

6 L'ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE INTEGRATA

Le attività di manutenzione integrata, (manutenzione, conduzione, presidio, reperibilità, assistenze), oggetto del presente appalto, da effettuarsi con le modalità precisate nel Capitolato Tecnico, precisate nelle Schede di Manutenzione e programmate nel Piano di Manutenzione, ricomprendono in linea generale le seguenti attività:

MANUTENZIONE EDILE: manutenzione 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.

MANUTENZIONE DI IMPIANTI DI EDIFICIO: di manutenzione tutti i componenti 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 ammoniaca), 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.

MANUTENZIONE DI 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

gabbionati di varco, agli impianti elettrici e speciali (prese, lampade, rilevatori di traffico, cablaggio in rame, etc.) a servizio dei varchi e dei gabbionati 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).

ONERI DELLA MANUTENZIONE INTEGRATA: oltre a quanto contemplato nel Piano Manutentivo dei singoli immobili rientrano negli oneri del 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 e B 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, fonici 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 e 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 ammoniaca (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.), compresa la 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.

7 LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA (O PREVENTIVA)

Come illustrato nella descrizione dell'oggetto dell'appalto l'attività principale è la manutenzione programmata (o preventiva) edile, strutturale e degli impianti tecnologici, che contempla tutte le attività e interventi ordinari e preventivi necessarie al mantenimento in efficienza e alla prevenzione di guasti o di situazioni di pericolo o pregiudizio, comunque destinate alla conservazione delle strutture edili e tutti gli impianti tecnologici, del complesso immobiliare del CAR. Le attività manutentive dovranno essere eseguite con le modalità e secondo le periodicità prestabilite, previste nel "Piano Operativo di Manutenzione" preceduto in fase di start up dal "Piano Operativo di avviamento", predisposto dall'impresa, in sede di offerta, in conformità con la tempistica e i livelli prestazionali minimi indicati nel Capitolato Tecnico.

In sede di presentazione dell'offerta per la partecipazione gara, l'Impresa dovrà produrre il "Piano Operativo di Avviamento della manutenzione programmata", che non potrà avere contenuti minimi inferiori a quanto riportato nel Disciplinare Tecnico, comprensivo delle necessarie schede tecniche indicanti le azioni manutentive, le cadenze periodiche, le operazioni di conduzione e di gestione. Il "Piano Operativo di Avviamento della manutenzione programmata" dovrà essere redatto definendo in modo puntuale gli standard del servizio, 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'Impresa 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'Impresa potrà illustrare eventuali servizi e prestazioni aggiuntive che L'Assuntore intende offrire nel prezzo forfettariamente stabilito.

Successivamente, entro il terzo mese del primo anno contrattuale, l'Impresa 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, definendo così gli standard, servizi e prestazioni, anche aggiuntive in conformità con quanto previsto nel Capitolato Tecnico della manutenzione integrata.

Le attività a carico all'Assuntore, necessarie a garantire una corretta manutenzione programmata di strutture e impianti, indispensabili a ridurre il verificarsi di guasti, malfunzionamenti o disservizi, e finalizzate a non compromettere nel tempo il grado di efficienza e lo stato di fruibilità di impianti e strutture del Centro Agroalimentare Roma sono quelle descritte in dettaglio nel Capitolato Tecnico.

8 ESCLUSIONI DALLA MANUTENZIONE PROGRAMMATA

Non rientrano negli oneri contemplati nel Capitolato Tecnico di servizi di manutenzione ordinaria 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 rientrano negli oneri previsti nel prezzo forfettariamente stabilito dal Capitolato Tecnico la manutenzione e gestione degli impianti, centraline e telecamere, esclusivamente dedicati al controllo accessi del “Centro Ingressi” sono invece incluse le opere di manutenzione e gestione delle sbarre e dei caselli di accesso carrabile, con annessi impianti sia elettrici che meccanici.

Sono escluse le attività di manutenzione degli impianti di telefonia/dati, con particolare riferimento alla Centrale Telefonica, agli apparati telefonici, agli armadi permutatori ed agli apparati attivi, mentre sono incluse le attività 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.

Sono altresì escluse dalle opere di manutenzione relative alle celle frigorifere, alle bilance elettroniche, ai portoni e alle pedane (di carico) elettriche presenti nei Box Operatori salvo specifica richiesta da parte della società appaltante, anche 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, etc.;

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, 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.

9 LA MANUTENZIONE CORRETTIVA (O DI PRONTO INTERVENTO)

La Manutenzione Correttiva (o di pronto intervento per guasto/danno), è l'insieme delle attività che l'Assuntore dovrà eseguire al manifestarsi di un guasto/danno o disservizio, necessarie a garantire il ripristino del sistema, impianto o il singolo componente o apparato, nelle condizioni di sicurezza, funzionalità ed efficienza originarie necessarie ad assolvere la funzione per la quale sono stati installati.

Al fine di consentire una maggiore efficienza nella gestione delle diverse tipologie di manutenzione, ed evitare il sovrapporsi delle diverse attività manutentive, che abitualmente distoglie o rallenta il regolare svolgimento delle attività di manutenzione programmata, è stato previsto, dopo un'analisi della tipologie e della consistenza delle richieste di intervento attivate negli ultimi tre anni, di suddividere tutte le richieste di intervento per guasto in funzione del livello di criticità del disservizio assegnando preventivamente una classificazione a ciascun guasto e al fine di fissare un livello di priorità di intervento, tale da consentire all'Assuntore del contratto una preventiva e puntuale pianificazione degli interventi nel rispetto e con le modalità di risoluzione contrattualmente previste (SLA).

In tal modo l'addetto al Call Center H24/365, istituito presso il centro dall'Assuntore, dedicato al servizio di manutenzione, dovrà 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, assegnando nell'immediatezza anche un tempo di risoluzione predefinito.

Sono stati così definiti 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. e sui tempi di risoluzione:

- **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.

- **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.

- **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).

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.

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 negli orari di presidio ordinario, 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.



10 MANUTENZIONE EVOLUTIVA (ADEGUATIVA O MIGLIORATIVA)

La Manutenzione Evolutiva (adeguativa o migliorativa) edile, strutturale e degli impianti tecnologici, oggetto del presente contratto è rivolta alla riqualificazione delle unità terminali dei sistemi illuminotecnici e di climatizzazione del Centro Agroalimentare di Roma con il duplice obiettivo di ridurre significativamente i costi di gestione ed il numero degli interventi correttivi dei componenti oramai obsoleti. Tutti gli interventi previsti saranno funzionali al miglioramento dell'efficienza energetica, alla riduzione dei costi di gestione e manutenzione oltre che all'adeguamento normativo 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.

Infatti, negli anni precedenti l'attenzione è stata concentrata sugli impianti primari di energia (cabine elettriche e gruppi elettrogeni) e gli impianti meccanici (centrali frigorifere, ad ammoniacca e termiche), come a tutto il sistema di supervisione e controllo degli apparati che 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 progetto manutentivo, 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.

C.A.R. S.C.p.A, inoltre, con il presente progetto manutentivo, come per i sistemi illuminotecnici, 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.

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;

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.



11 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.

Le attività e le incombenze previste nel servizio di presidio sono descritte in dettaglio nel Capitolato Tecnico.

SERVIZIO DI REPERIBILITA' H24/365

Per servizio di reperibilità H24/365 s'intende un **servizio di Call Center H24/365** dedicato all'attività di raccolta delle richieste d'intervento e delle segnalazioni di anomalie da parte dei competenti addetti di CAR S.C.p.A. o da parte degli Operatori presenti nel Centro Agroalimentare che l'Assuntore del contratto, fornisce al C.A.R., 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.

Il servizio, attivo e funzionante per tutto l'anno, 24 ore al giorno, dovrà essere curato

da personale competente, appositamente formato e dedicato, in grado di 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, assegnando nell'immediatezza un tempo predeterminato di risoluzione.

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.

12.1 REQUISITI MINIMI STRUTTURA E PERSONALE

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

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.

L'Assuntore dovrà dunque mettere a disposizione presso il Centro Agroalimentare, nel prezzo forfetariamente 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.

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.

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** che avrà in carico unitamente al Responsabile dell'Assuntore la responsabilità diretta di tutti i servizi offerti, e dovrà avere una documentata esperienza nel

medesimo 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, disporre di un'adeguata autonomia finanziaria, e si interfacerà in modo costante con la Direzione Operativa di CAR S.C.p.A. 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.

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 Responsabile dell'Assuntore ed i suoi Assistenti avranno anche il compito di collaborare per una perfetta esecuzione delle attività di supporto che l'Impresa 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.

In sede di offerta, l'Assuntore dovrà indicare la manodopera che intende mantenere costantemente in servizio presso il CAR.

La turnazione di tali professionalità dovrà essere prevista dall'Assuntore negli oneri forfettariamente 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:

	Composizione minima della mano d'opera		
LUNEDI - VENERDI	<i>EDILI E SIMILI</i>	<i>MECCANICI / IDRICI</i>	<i>ELETTRICISTI IMP. SPECIALI</i>
08.00 -16.00	n. 2 Operai		
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'APPALTATORE 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 al fine di comprovare il possesso dei requisiti previsti nel Capitolato tecnico.

13 ALTRI ONERI DELL'ASSUNTORE

13.1 MAGAZZINO RICAMBI

L'Assuntore dovrà dotarsi presso il Centro Agroalimentare di un magazzino per le parti di ricambio e per i 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 dovrà essere comunicata dall'Assuntore in sede di offerta.

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. 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.

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 prescelto è il Movicon (©Progea), piattaforma progettata nell'ambito dei controlli automatici SCADA (Supervisory Control And Data Acquisition) che integra sistemi di Building Automation e di gestione energetica, completando quindi le esigenze del CAR in 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 consentirà 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 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.

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 saranno complete di PC con 2 monitor 27" ciascuna e stampanti a colori formato A3, UPS, connessioni, etc.

L'Assuntore dovrà provvedere alle modifiche, correzioni ed integrazioni che si rendessero necessarie del software Movicon durante tutta la gestione 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 dei disegni "as built" esistenti 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.



14 ALTRE ATTIVITA'

14.1 CERTIFICAZIONE ENERGETICA DELLE STRUTTURE DEL CAR

L'Assuntore dovrà assumere 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.

L'Assuntore dovrà eseguire, almeno due volte l'anno di cui una nel periodo primavere-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. 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, i **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.

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.

15 PENALI

Nel caso in cui CAR S.C.p.A. riscontri inadempienza agli obblighi contrattuali e/o ai tempi di risposta, risoluzione e esecuzione previsti nel presente Capitolato Tecnico, la stessa potrà applicare le penali secondo quanto previsto all'art. 9 del Contratto di Appalto.

Le penali, esperita la fase procedurale di accertamento delle inadempienze, contestazione formale scritta, risposta giustificativa eventuale dell'Assuntore, saranno applicate ad insindacabile giudizio di CAR addebitate direttamente sul primo pagamento utile da effettuare a favore dell'Assuntore.

Oltre all'applicazione delle suddette penali, CAR S.C.P.A. si riserva la facoltà di azioni di rivalsa nei confronti dell'Assuntore qualora inadempienze e ritardi comportino danni a CAR S.C.P.A., agli Operatori e ai Soggetti Terzi operanti presso il Centro Agroalimentare.

