



Coordinamento Generale Tecnico-Edilizio

Viale Aldo Ballarin 42 – 00142 Roma

**DIREZIONE GENERALE INPS**

**VIA CIRO IL GRANDE 21 - ROMA**

**APPALTO DI SERVIZI PER LA CONDUZIONE E LA  
MANUTENZIONE DELLE COMPONENTI IMPIANTISTICHE  
PRESENTI NEGLI IMMOBILI  
DELLA D. G. INPS**

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

**PARTE I - NORME GENERALI**

**CIG lotto 1: 727314551F**

**CIG lotto 2: 7273172B65**

**Direttore dell'esecuzione: ing. Pietro Paolo Mancini**

**Responsabile unico del procedimento: ing. Paolo Poscia**

## Sommario

CAPO 1. NATURA E OGGETTO DELL'APPALTO .....	3
Art. 1. Oggetto dell'Appalto.....	3
Art. 2. Valore dell'Appalto.....	5
Art. 3. Procedura e criterio di aggiudicazione - Modalità di stipulazione del contratto .....	6
Art. 4. Requisiti di partecipazione .....	6
CAPO 2. DISCIPLINA CONTRATTUALE.....	6
Art. 5. Valore giuridico del Capitolato e relativi allegati .....	6
Art. 6. Servizio di gestione .....	6
Art. 7. Responsabili delle parti e comunicazioni relative al Contratto .....	7
Art. 8 Norme generali sui materiali, i componenti, i sistemi e l'esecuzione .....	7
CAPO 3. TERMINI PER L'ESECUZIONE .....	8
Art. 9. Avvio dell'Esecuzione del Contratto.....	8
Art. 10 Accettazione degli impianti.....	9
Art. 11. Modifica del Contratto durante il periodo di efficacia .....	9
Art. 12. Penali.....	9
Art. 13. Programma trimestrale dei Servizi di manutenzione .....	10
CAPO 4. DISCIPLINA ECONOMICA .....	10
Art. 14. Modalità di pagamento dei Servizi di manutenzione.....	10
Art. 15. Modalità di pagamento degli Interventi di manutenzione su richiesta .....	10
Art. 16. Accertamenti tecnico-contabili e di regolare esecuzione ai fini dei pagamenti .....	10
CAPO 5. SERVIZI DI MANUTENZIONE .....	11
Art. 17. Definizioni .....	11
Art. 18. Modalità generali di espletamento del servizio di presidio .....	11
Art. 19. Modalità generali di espletamento del servizio di conduzione degli impianti .....	12
Art. 20. Modalità generali di espletamento del servizio di manutenzione ordinaria.....	13
Art. 21. Responsabile tecnico.....	14
Art. 22. Oneri compresi nei Servizi di manutenzione.....	15
Art. 23. Consuntivi trimestrali .....	17
CAPO 6. INTERVENTI DI MANUTENZIONE SU RICHIESTA .....	17
Art. 24 - Definizioni .....	17
Art. 25 - Determinazione del corrispettivo .....	17
Art. 26 - Modalità di esecuzione e liquidazione .....	18
Art. 27 - Tempi di esecuzione degli interventi .....	19
CAPO 7. GARANZIE.....	19
Art. 28. Assicurazioni.....	19
CAPO 8. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA .....	20
Art. 29 Norme di sicurezza.....	20
CAPO 9 SUBAPPALTO.....	21
Art. 30 Subappalto.....	21
CAPO 10. CONTENZIOSO .....	21
Art. 31. Contenzioso - Foro competente.....	21
Art. 32. Risoluzione del contratto.....	21
CAPO 11. DISPOSIZIONI PER L'ULTIMAZIONE .....	21
Art. 33 - Riconsegna degli impianti al committente .....	21
Art. 34 - Verifica di conformità .....	22
CAPO 12. NORME FINALI .....	22
Art. 35. Oneri a carico dell'Appaltatore .....	22
Art. 36. Spese contrattuali, imposte, tasse. ....	23

## CAPO 1. NATURA E OGGETTO DELL'APPALTO

### **Art. 1. Oggetto dell'Appalto**

1. L'appalto ha per oggetto la manutenzione e conduzione delle componenti impiantistiche degli immobili di proprietà I.N.P.S. (Istituto Nazionale di Previdenza Sociale), Direzione Generale, siti in Roma, ad uso strumentale.
2. L'obiettivo dell'appalto è di mantenere integro lo stato di conservazione degli impianti nonché la loro piena fruibilità, mediante interventi preventivi (programmati) e/o interventi tempestivi di ripristino degli stati di degrado (a rottura), oltre ad assicurare la continuità dei servizi di monitoraggio, l'efficienza e la rispondenza normativa, mantenendo inalterate nel tempo le prestazioni caratteristiche degli stessi.
3. In particolare, l'oggetto del presente appalto si articola nelle seguenti componenti:
  - a. Servizi di gestione, conduzione e manutenzione programmata (di seguito, per brevità anche "**Servizi di manutenzione**"), comprensivi, in via generale, delle attività di seguito elencate, meglio descritte nel presente Capitolato:
    - necessarie prestazioni di lavoro;
    - presidio tecnico;
    - attività di monitoraggio dello stato di manutenzione e di conformità degli impianti;
    - gestione informatica dell'attività;
    - sviluppo dell'anagrafe impiantistica;
    - programmazione degli interventi;

La gestione e manutenzione degli impianti dovrà essere finalizzata all'attuazione di una politica di miglioramento continuo e alla riduzione dei costi di manutenzione, dei costi di esercizio e dei consumi energetici;
  - b. Interventi di manutenzione, comprendenti anche forniture con posa in opera, da effettuarsi su richiesta del Committente per ammodernamento degli impianti o porzioni di impianti, adeguamenti prescritti da normative vigenti all'atto della stipula del contratto o emanate successivamente (di seguito, per brevità anche "**Interventi di manutenzione su richiesta**").
4. L'oggetto principale del Contratto è costituito dai Servizi di manutenzione, mentre gli Interventi di manutenzione su richiesta costituiscono prestazione secondaria.
5. La gara è suddivisa nei seguenti Lotti, corrispondenti a diverse strutture facenti capo all'Istituto:

#### **Lotto 1 – POLO EUR**

Edifici	Superficie lorda
Via Ciro il Grande 21	110.883
Via della Civiltà del Lavoro 46	23.626
Via Liszt 34	3.436

Via Chopin 35	3.298
totali Lotto 1	141.243

#### **Lotto 2 - POLO TINTORETTO - POLO PERIFERIA**

Edifici	Superficie lorda
Viale Aldo Ballarin 42	82.654
Largo J. Escrivà de Balaguer 11 - Ed. A + B	72.219
Via Cesare Beccaria 29	14.807
Via Fortunato Depero 52 - archivio	9.769
Via Morozzo della Rocca 112-114 – archivio	7.500
totali Lotto 2	186.949

#### **6. Con particolare riferimento al Lotto 1:**

##### **▪ Polo EUR**

Complesso di **via Ciro il Grande 21**, composto dai seguenti corpi di fabbrica: “Edificio Alto o Grattacielo”, “Corpo a Elle” (appendice dell’Edificio Alto), “Corpi di Collegamento”, “Ali Lateralì”, “Esedra” e “Cubetto o Centro di formazione”. Per maggior chiarezza e per l’individuazione delle dotazioni impiantistiche, tutti gli edifici, tranne il “Cubetto” ed il “Corpo a Elle”, vengono ulteriormente distinti in “Lato Roma e Lato Ostia”. Tutti gli edifici sono tra loro collegati senza soluzione di continuità.

Sono presenti archivi nel perimetro del piano interrato ed un cortile interno utilizzato per la sosta degli automezzi di servizio e di veicoli di dipendenti autorizzati e per l’accesso dei fornitori da Via della Civiltà del lavoro 80.

Sono ricompresi nel Polo Eur anche gli edifici di **via Civiltà del Lavoro 46**, denominato “Palazzetto”, **via Chopin 35** e **via Liszt 34**, costituiti da singoli corpi di fabbrica, tra loro non mutuamente collegati.

Inoltre sono presenti due diversi siti dedicati all’elaborazione dati, quello denominato “**Sito Primario**”, rientra nel perimetro fisico del corpo di fabbrica “Palazzetto” ed è costituito dall’intero piano 1I (primo Interrato), quello denominato “**Business Continuity**” è ubicato nel perimetro fisico degli scantinati corrispondenti ai porticati dell’ingresso principale e dell’Edificio Alto.

#### **7. Con particolare riferimento al Lotto 2:**

##### **▪ Polo Tintoretto**

Complesso di viale Aldo Ballarin 42, costituito da due edifici gemelli denominati “A” e “B”, a loro volta suddivisi in quattro “Torri” ciascuno. I due edifici sono tra loro collegati senza soluzione di continuità ai piani 2I, 1I, Terra, 1°, 3°, 5°, 7° e 8°.

Al piano 1I sono presenti locali archivi. Al piano 2I è presente un’ autorimessa da 300 posti a cui si accede da uno spazio esterno.

Complesso di Largo Josemaria Escrivà de Balaguer 11 costituito da due edifici denominati “A” e “B” tra loro non comunicanti se non ai piani 1I e 2I dove è presente una autorimessa da 200 posti.

Lo stabile “A” prevede l’accesso al pubblico al piano terra.

Lo stabile “B” ha, al piano terra, gli ambulatori medici per le funzioni istituzionali dell’Istituto.

#### ▪ **Polo Periferia**

Stabile sito in **Via Cesare Beccaria 29**, con archivi e autorimessa da 30 posti ubicati nel 1I.

Stabile di **Via Fortunato Depero 52** principalmente adibito ad archivio su più piani, con una piccola porzione destinata ad uffici di servizio.

Stabile di **Via Morozzo della Rocca 112/114** principalmente adibito ad archivio su più piani, con una piccola porzione destinata ad uffici di servizio.

8. Gli Interventi di manutenzione su richiesta relativi al lotto 1 potranno interessare anche gli impianti a servizio degli studi di rappresentanza degli Organi dell’Istituto situati al piano 1° dell’edificio denominato “Palazzo Wedekind” sito in Roma, Piazza Colonna 366; la dimensione di tali locali è complessivamente pari a circa 150 mq.
9. Il Contratto avrà una durata di **36 (trentasei)** mesi, naturali e consecutivi, con decorrenza dalla data di avvio dell’esecuzione del contratto certificata nel verbale di cui al successivo art. 9 del presente Capitolato.

## **Art. 2. Valore dell’Appalto**

1. Il valore complessivo del contratto, al netto dell’opzione di proroga, è presuntivamente valutato in **20.810.000,00 € (Euro ventimilionioctocentodiecimila/00), IVA esclusa**, dato dalla sommatoria dei valori complessivi presunti relativi ai singoli Lotti, come di seguito rappresentati:
  - Lotto 1: **12.485.000,00 € (Euro dodicimilioniquattrocentottantacinquemila/00), IVA esclusa**, di cui:
    - **11.230.000,00 € (Euro undicimilioniduecentotrentamila/00), IVA esclusa**, per i Servizi di manutenzione;
    - **1.250.000,00 € (Euro unmilione duecentocinquantamila/00), IVA esclusa**, per gli Interventi di manutenzione su richiesta;
    - **5.000,00 € (Euro cinquemila/00), IVA esclusa**, quali costi di sicurezza per l’eliminazione dei rischi da interferenza;
  - Lotto 2: **8.325.000,00 € (Euro ottomilionitrecentoventicinquemila/00), IVA esclusa**, di cui:
    - **7.320.000,00 € (Euro settemilionitrecentoventimila/00), IVA esclusa** per i Servizi di manutenzione;
    - **1.000.000,00 € (Euro unmilione/00), IVA esclusa** per gli Interventi di manutenzione su richiesta;
    - **5.000,00 € (Euro cinquemila/00), IVA esclusa**, quali costi di sicurezza per l’eliminazione dei rischi da interferenza;
2. Ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 23, comma 16, e 216, comma 4, del decreto legislativo 18 aprile 2016, n° 50 e ss.mm.ii. (nel seguito, indicato più brevemente anche come «*Codice*»), l’importo posto a base di ciascun lotto comprende i costi della manodopera, che la Stazione Appaltante ha stimato come segue:
  - Lotto 1: **8.471.464,99 € (Euro ottomilioniquattrocentosettantunomilaquattrocentosessantaquattro/99)**;

- Lotto 2: **5.319.655,41 € (Euro cinquemilionitrecentodiciannovemilaseicentocinquantacinque/41).**
3. I costi di cui al precedente comma 2, sono stati calcolati sulla base delle Tabelle di cui al decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali, del 4 marzo 2015, recante “*Costo medio orario per il personale dipendente da imprese per l’industria metalmeccanica privata e dalla installazione di impianti*”.
  4. I Servizi di manutenzione saranno remunerati a corpo, secondo quanto previsto al Capo V del presente Capitolato Speciale di Appalto (nel seguito, indicato più brevemente anche come «*CSA*»).
  5. Gli Interventi di manutenzione su richiesta saranno remunerati a misura, secondo quanto previsto al Capo VI del presente CSA.
  6. I Concorrenti dovranno formulare le proprie offerte sulla base delle prestazioni dettagliatamente descritte nel presente CSA e nello Schema di Contratto, secondo le modalità previste nel Disciplinare di gara.
  7. Ai sensi e per gli effetti del comma 3-*bis* dell’art. 26 del d.Lgs. n. 81 del 9 aprile 2008 e ss.mm.ii. (nel seguito, indicato più brevemente come «*TULS*») e della Determinazione dell’A.N.AC. (già A.V.C.P.) n. 3/2008, si attesta che i costi di sicurezza per l’eliminazione dei rischi da interferenza del presente appalto sono descritti nel documento di valutazione dei rischi da interferenza e sono pari a:
    - Lotto 1: **5.000,00 € (Euro cinquemila/00);**
    - Lotto 2: **5.000,00 € (Euro cinquemila/00);**

### **Art. 3. Procedura e criterio di aggiudicazione - Modalità di stipulazione del contratto**

1. L’Appalto sarà affidato mediante il ricorso ad una procedura aperta, ai sensi dell’art. 60 del Codice, con applicazione, per ciascun Lotto, del criterio selettivo dell’**offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo**, di cui all’art. 95 del Codice.
2. Per ogni Lotto la Stazione Appaltante stipulerà con l’Aggiudicatario un Contratto con cui verrà regolamentato l’affidamento degli interventi oggetto dell’Appalto.
3. Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si rimanda alle previsioni del Disciplinare di Gara, alle disposizioni normative in tema di contratti pubblici e alla normativa comunque applicabile in materia.

### **Art. 4. Requisiti di partecipazione**

Ai fini dell’affidamento, gli Operatori Economici dovranno possedere i requisiti di partecipazione di cui al Disciplinare di gara.

## **CAPO 2. DISCIPLINA CONTRATTUALE**

### **Art. 5. Valore giuridico del Capitolato e relativi allegati**

Il presente Capitolato Speciale di Appalto, nella parte I (normativa) e II (specialistica), e i relativi allegati formano parte integrante e sostanziale del Contratto.

### **Art. 6. Servizio di gestione**

1. La Stazione Appaltante metterà a disposizione dell’impresa un *Personal Computer* con scheda di rete e di stampante che sarà collegato alla LAN della Direzione Generale a cui è assegnato un indirizzo IP. A tale postazione perverranno le richieste di intervento avanzate dal personale dell’Istituto.

2. L'Appaltatore dovrà mettere a disposizione inoltre una piattaforma informativa e un sistema di procedure e di strumenti operativi, accessibili da internet, per la gestione di tutti i servizi operativi, al fine di ottenere la gestione integrata di tutti i servizi che saranno erogati nell'ambito del presente Appalto.
3. A tal fine, i singoli servizi che fanno parte del Servizio di gestione sono i seguenti:
  - Gestione del Sistema Informativo;
  - Gestione Ordini di Intervento;
  - Programmazione e Controllo Operativo delle Attività.
4. Il sistema informativo dovrà fornire in tempo reale tutte le informazioni necessarie ed in particolare garantire alla Direzione dell'Esecuzione l'accesso a tutti i dati, disaggregati e di sintesi, aggiornati, riguardanti le attività oggetto dell'Appalto e di produrre *report* che, a richiesta o periodicamente, l'INPS riterrà necessari per avere:
  - a) la conoscenza dei dati relativi agli impianti in genere (anagrafe impiantistica);
  - b) la conoscenza dell'intero processo manutentivo dal manifestarsi dell'esigenza alla memoria storica;
  - c) lo stato di regolarità autorizzativa per l'esercizio di tutti gli impianti ed attività, compreso lo scadenziario di tutti i certificati, autorizzazioni, prove periodiche (prevenzione incendi, verifiche biennali impianti di terra, verifiche recipienti in pressione, valvole di sicurezza, ecc.);
  - d) la conoscenza dello stato di avanzamento degli interventi e dei preventivi.
5. Tramite il Sistema Informativo si dovrà consentire al personale preposto alla gestione del presente appalto di seguire puntualmente le fasi di sviluppo degli interventi e facilitare l'interazione tra le varie figure che si affacciano al sistema nel rispetto dei ruoli tra Appaltatore e Committente;
6. La revisione ed aggiornamento della banca dati, completa in ogni sua parte dovrà essere ultimata entro 3 (tre) mesi dall'Avvio dell'Esecuzione del contratto. Entro tale termine l'Appaltatore dovrà verificare la rispondenza e la completezza dei dati archiviati ed eventualmente provvedere alla rettifica o integrazione. Trascorso tale termine assumerà la piena responsabilità sui dati contenuti nella banca dati non potendo a nessun titolo accampare richieste di proroghe o di indennizzi di sorta.
7. La gestione ed esecuzione operativa delle attività sopra descritte si intendono incluse e compensate nel prezzo a corpo.
8. Il diritto di proprietà e di sfruttamento, per i propri fini istituzionali, dei dati informatizzati elaborati dall'Appaltatore ai sensi del presente capo rimane in capo al Committente, senza diritto dell'Appaltatore ad alcun compenso o indennità aggiuntiva.

## **Art. 7. Responsabili delle parti e comunicazioni relative al Contratto**

L'Appaltatore individuerà un responsabile, che diverrà l'interfaccia contrattuale unica dell'appaltatore medesimo verso l'Istituto, e che sarà intestatario della responsabilità per il conseguimento degli obiettivi qualitativi ed economici relativi allo svolgimento delle attività previste nel contratto e nella sua esecuzione. Trattasi di figura individuata per ciascun Lotto e dotata di adeguate competenze professionali e di idoneo livello di responsabilità e potere decisionale, ai fini della gestione di tutti gli aspetti del contratto. Per le previsioni in materia di responsabili delle parti e comunicazioni relative al contratto, si rinvia, in ogni caso, allo Schema di Contratto.

## **Art. 8 Norme generali sui materiali, i componenti, i sistemi e l'esecuzione**

1. Nell'esecuzione di tutte le prestazioni devono essere rispettate tutte le prescrizioni di legge e di regolamento in materia di qualità, provenienza e accettazione dei materiali e componenti.

2. Gli interventi di natura impiantistica dovranno essere eseguiti da parte di installatori aventi i requisiti di cui agli articoli 3 e 4 del Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico 22 gennaio 2008, n. 37 e ss.mm.ii..
3. L'Appaltatore dovrà curare, sotto la propria responsabilità, che le prestazioni oggetto del contratto siano realizzate nel rispetto delle normative vigenti, in particolare: delle norme e tabelle UNI, UNEL, UNI-CIG e CEI; nella parte II del presente capitolato saranno indicate più dettagliatamente le normative tecniche di riferimento.
4. L'Appaltatore dichiara espressamente di manlevare il Committente da ogni responsabilità per il mancato rispetto delle suddette norme.
5. Tutti i materiali che verranno utilizzati nell'esecuzione degli interventi manutentivi, nonché nella sostituzione di parti degli impianti, dovranno essere nuovi ed installati a perfetta regola d'arte e **marcati CE**.
6. Le prestazioni oggetto del contratto **non dovranno impedire o limitare la piena e sicura attività degli impiegati INPS** e la funzionalità dei relativi impianti; ove necessario, le zone di lavoro dovranno essere opportunamente segregate; eventuali interventi che comportino limitazioni delle aree e/o temporanei "stacchi" d'impianti devono essere concordati col D.E.. Oltre quanto suindicato, è a carico dell'Impresa l'eventuale esecuzione di lavorazioni in orari non ordinari, nonché nelle giornate di **sabato, domenica** e nei giorni **festivi**.
7. Ciascun soggetto impiegato negli interventi manutentivi dovrà esporre una apposita tessera di riconoscimento, impermeabile ed esposta in forma visibile, corredata di fotografia, contenente le generalità del lavoratore e l'indicazione del Datore di Lavoro.
8. Nei casi in cui l'Appaltatore necessiti dell'intervento di soggetti terzi muniti di apposita certificazione sia nell'ambito dei Servizi di manutenzione sia nell'ambito degli Interventi di manutenzione su richiesta, occorrerà procedere nelle forme e con le modalità previste per la stipula di subcontratti, ai sensi dell'art. 105 del Codice (a seconda dei casi, subappalto o sub-affidamento).
9. L'Appaltatore dovrà altresì rispettare le seguenti previsioni di cui al d.M .7 marzo 2012 (G.U. n. 74 del 28 marzo 2012) recante i "*Criteri Ambientali Minimi*" per l'"Affidamento di servizi energetici per gli edifici - servizio di illuminazione e forza motrice - servizio di riscaldamento/raffrescamento":
  - a) Fornire mensilmente le letture dei contatori di energia (elettrica e gas) e dell'acqua;
  - b) presentare un rapporto almeno semestrale sul servizio, corredato dai dati rilevati, che ne evidenzia i consumi specifici di energia e le eventuali criticità;
  - c) evidenziare le prestazioni dei sistemi automatizzati di gestione e monitoraggio, ove presenti.

### **CAPO 3. TERMINI PER L'ESECUZIONE**

#### **Art. 9. Avvio dell'Esecuzione del Contratto**

1. Con riferimento all'Avvio dell'Esecuzione, di cui sarà redatto apposito verbale, si rinvia allo Schema di Contratto.
2. L'Appaltatore, previa richiesta, potrà approfondire la conoscenza degli impianti prima dell'Avvio dell'Esecuzione del contratto, attraverso un periodo di affiancamento alla ditta di manutenzione esistente, di durata non superiore a 30 (trenta) giorni solari. Nel periodo di affiancamento la responsabilità del servizio permarrà comunque in capo all'Appaltatore uscente.

## Art. 10 Accettazione degli impianti

1. Lo stato degli impianti e quanto necessario per garantirne il regolare funzionamento, nonché tutte le condizioni previste dalla documentazione della procedura e dall'offerta avanzata, vengono accolte dall'Appaltatore senza riserva e/o condizione alcuna, come previsto dallo Schema di Contratto e relativi allegati cui si rinvia per quanto qui non espressamente previsto.
2. Entro 30 (trenta) giorni solari dalla data di Avvio dell'Esecuzione, l'Appaltatore dovrà far pervenire all'Istituto una dettagliata relazione circa lo stato degli impianti e le loro criticità.

## Art. 11. Modifica del Contratto durante il periodo di efficacia

1. Si rinvia alle previsioni dello Schema di Contratto, alle disposizioni normative in tema di contratti pubblici e alla normativa comunque applicabile in materia.

## Art. 12. Penali

1. Si applicheranno le seguenti penali per mancate prestazioni:
  - a **0,4%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato **per ogni giorno di interruzione del funzionamento** di ogni tipologia di impianto, dovuta a difetti accertati di manutenzione ordinaria;
  - b **0,4%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato **per ciascuna violazione dei parametri** riscontrata per ogni intervallo di riferimento definito nell'art. 7 del CSA, nella sezione relativa alla manutenzione e gestione degli impianti di condizionamento;
  - c **0,8%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato **per ogni mancata visita periodica** per ogni impianto come prescritto dalle schede di manutenzione o per la visita eseguita da personale non abilitato;
  - d **1%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato **per ogni inosservanza degli obblighi di cui all'art. 18 del CSA**. Qualora tale contestazione avvenga per tre volte nell'arco della durata del contratto, la Stazione Appaltante si riserva di risolvere il contratto, ferma restando la responsabilità dell'Impresa per qualsiasi danno arrecato;
  - e **0,8%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato **per ogni mancata sostituzione periodica dei filtri** installati negli impianti di circolazione aria, in violazione a quanto stabilito nel CSA nella sezione relativa alla manutenzione e gestione degli impianti di condizionamento;
  - f **0,4%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato **per ogni giorno di mancata segnalazione** di qualsiasi anomalia o interruzione del funzionamento di ogni impianto;
  - g **0,5%** dell'importo netto del singolo ordinativo degli interventi di manutenzione su richiesta **per ogni giorno di ritardo non espressamente approvato dalla Direzione dell'Esecuzione**;
  - h **0,8%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato per ogni giorno di ritardo nella consegna del programma trimestrale rispetto ai termini indicati nel successivo art. 13 del CSA;
  - i **0,6%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato per **mancata annotazione sul registro delle manutenzioni degli interventi** effettuati sugli impianti, oppure per la **mancata comunicazione di impianto fermo** per riparazione oltre le 24 ore successive alla data di accertamento;
  - j **0,4%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato per ogni **ora di ritardo** nella risoluzione dell'**evento di guasto** rispetto ai termini indicati nel successivo art.20 comma 4, ovvero dei termini migliorativi indicati in sede di Offerta tecnica;

- k **0,4%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato per ciascuna giornata di sospensione del servizio (oltre il tempo massimo di tre giorni solari) per guasti che richiedono la messa fuori servizio dell'impianto;
  - l **0,8%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato qualora il Direttore dell'Esecuzione od i suoi collaboratori riscontrassero, in contraddittorio con il Responsabile tecnico, l'assenza di presidio senza giustificato motivo, previo redazione di apposito verbale ai sensi del successivo art. 18 comma 3;
  - m **0,6%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'accertamento e nella predisposizione del preventivo corredato della documentazione tecnica necessaria alla valutazione di congruità, rispetto al termine di cui all'art. 26 comma 5 del presente CSA, ovvero al termine migliorativo offerto in sede di Offerta tecnica;
  - n **0,8%** rispetto all'importo netto del canone mensile contrattualizzato per ogni giorno di ritardo nella presentazione di una relazione circa lo stato degli impianti e loro criticità, rispetto al termine di cui all'art. 10 comma 2 del presente CSA.
2. Le penali complessivamente applicate non potranno superare il 10% dell'importo netto contrattuale.
  3. Nel caso di superamento del detto limite l'Istituto avrà diritto di procedere nelle forme e secondo le modalità previste nello Schema di Contratto, alla risoluzione del contratto medesimo.
  4. L'applicazione delle penali di cui al presente articolo non preclude il diritto dell'Istituto di richiedere il risarcimento degli eventuali maggiori danni.
  5. Si rinvia allo Schema di contratto per maggiori specificazioni in merito all'applicazione delle penali.

### **Art. 13. Programma trimestrale dei Servizi di manutenzione**

1. Entro **45 (quarantacinque)** giorni solari dalla data di Avvio dell'Esecuzione del contratto, l'Appaltatore predispone e consegna alla Direzione dell'Esecuzione il proprio programma delle attività manutentive compensate a corpo dei primi tre mesi per consentire le necessarie verifiche da parte del Committente. Tale programma dovrà essere consegnato ogni tre mesi almeno 15 (quindici) giorni solari prima della conclusione del trimestre.

## **CAPO 4. DISCIPLINA ECONOMICA**

### **Art. 14. Modalità di pagamento dei Servizi di manutenzione**

1. Il pagamento dei Servizi di manutenzione avverrà a corpo, trimestralmente e previo presentazione di fattura in formato elettronico, sulla base di quanto previsto nel presente CSA e nello Schema di contratto.

### **Art. 15. Modalità di pagamento degli Interventi di manutenzione su richiesta**

1. Il pagamento degli Interventi di manutenzione su richiesta avverrà trimestralmente, con contabilizzazione a misura, previo presentazione di fattura in formato elettronico, sulla base di quanto previsto nel presente CSA (art. 26 comma 6) e nello Schema di contratto.

### **Art. 16. Accertamenti tecnico-contabili e di regolare esecuzione ai fini dei pagamenti**

1. Il pagamento delle prestazioni oggetto del Contratto avverrà all'esito delle verifiche di tipo tecnico, contabile ed amministrativo ed all'accertamento della rispondenza delle prestazioni, in termini di quantità e qualità, rispetto alle relative prescrizioni previste nei documenti contrattuali, secondo quanto specificato nel presente CSA e nello Schema di contratto.

## CAPO 5. SERVIZI DI MANUTENZIONE

### **Art. 17. Definizioni**

1. I Servizi di manutenzione comprendono le attività di:
  - presidio manutentivo;
  - conduzione degli impianti;
  - manutenzione ordinaria;
  - responsabile tecnico.
2. Negli articoli seguenti si riportano le definizioni delle attività elencate al precedente punto; le stesse sono riportate anche nel CSA parte II per ciascun gruppo di impianti.
3. Oltre alla manutenzione degli impianti ed attrezzature, l'Appaltatore effettuerà un monitoraggio continuo dello stato manutentivo degli impianti, al fine di garantire la funzionalità degli stessi ed evitare qualunque disservizio e disagio all'utenza.
4. L'Appaltatore darà comunicazione preventiva alla Direzione dell' Esecuzione degli interventi necessari all'eliminazione delle problematiche emerse. Fondamentale importanza assume in tal senso l'aggiornamento in tempo reale della banca dati facente parte del sistema informatico di cui all'art. 6 sopra menzionato.

### **Art. 18. Modalità generali di espletamento del servizio di presidio**

1. Il presidio è inteso come la presenza e disponibilità continuativa di uno o più lavoratori con le funzioni di:
  - monitorare il normale funzionamento degli impianti sia attraverso i sistemi informatici di monitoraggio impiantistico sia attraverso esami a vista programmati;
  - redigere *report* sullo stato degli impianti;
  - coordinare/eseguire gli interventi di “**emergenza**” necessari per ripristinare il funzionamento di impianti a servizio di siti strategici ovvero eliminare potenziali situazioni di pericolo;
  - coordinare le attività della **manutenzione ordinaria programmata** (conservativa);
  - coordinare le attività di **manutenzione ordinaria correttiva o riparativa** eseguite a seguito della rilevazione di una avaria e volta a riportare un'entità nello stato in cui essa possa continuare a eseguire l'azione richiesta;
  - coordinare le attività della **manutenzione controllata**, che permette di assicurare la qualità del servizio desiderato mediante l'applicazione sistematica di tecniche di analisi che usano mezzi di supervisione centralizzata per minimizzare la manutenzione preventiva e ridurre la manutenzione correttiva.
2. Le principali attività del presidio in caso di guasti o disservizi sono:
  - garantire la regolarità del funzionamento degli impianti e sicurezza di utenti ed operatori;
  - effettuare tutte le possibili manovre o operazioni per garantire la continuità del servizio;
  - escludere parti o componenti degli impianti soggetti ad avaria ed effettuare una prima diagnosi di guasto;
  - comunicare l'esigenza di eseguire l'intervento di manutenzione non ordinaria con una relazione tempestiva e circostanziata, in base a quanto esposto nel capitolato di appalto;

- relazionare alla Direzione dell'Esecuzione tutte le attività effettuate.
3. Le unità operative costituenti il presidio dovranno apporre su un registro, tenuto dal Responsabile tecnico, un'attestazione di presenza con indicato l'orario osservato, nel rispetto delle prestazioni richieste, ed essere munite di cartellino identificativo. Non è consentita alcuna variazione alla composizione del presidio, sia sul profilo quantitativo che qualitativo. Eventuali modifiche che dovessero rendersi necessarie dovranno essere preventivamente concordate con la Direzione dell'Esecuzione. Ove la modifica fosse dovuta a sopravvenute cause non prevedibili, questa dovrà essere tempestivamente comunicata tramite posta elettronica alla Direzione dell'Esecuzione congiuntamente ai provvedimenti compensativi adottati. In caso di mancata osservanza del presente obbligo, attestata da apposito verbale sottoscritto tra le parti, sarà applicata la penale indicata all'art. 12, lettera d.
  4. Il Committente si riserva la facoltà di accettare o di chiedere la sostituzione motivata del personale dell'organico di presidio se non gradito.
  5. L'Appaltatore deve garantire per i periodi ovvero per gli edifici non coperti dal presidio l'espletamento di un servizio di pronto intervento in grado di intervenire con immediatezza con personale specialistico, entro i tempi indicati nel successivo art. 20, in caso di guasto e/o malfunzionamenti che si dovessero verificare in qualsiasi momento su tutti gli impianti oggetto del presente appalto.
  6. A tal fine l'Appaltatore provvederà a fornire al Committente il numero di un apparecchio telefonico mobile espressamente destinato al presidio reperibile.

## **Art. 19. Modalità generali di espletamento del servizio di conduzione degli impianti**

1. Il personale addetto alla conduzione degli impianti termici dovrà essere munito del previsto patentino in relazione alle caratteristiche degli impianti. Copia del patentino dovrà essere trasmessa alla Direzione esecutiva.
2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, nell'esercizio sono compresi:
  - a) la conduzione intesa come attività di avviamento, messa a regime, mantenimento in funzione, spegnimento e messa a riposo degli impianti con personale specializzato;
  - b) la fornitura dei prodotti di consumo necessari per il regolare funzionamento delle apparecchiature e degli impianti;
  - c) le operazioni di misura e controllo di regolarità di funzionamento;
  - d) 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 stessi;
  - e) il pronto intervento connesso con la sicurezza delle persone, degli impianti, degli immobili e loro pertinenze, nonché le richieste di interventi esterni quali Vigili del Fuoco ecc.;
3. Eventuali provvedimenti sanzionatori adottati dalle Autorità nei confronti del Committente per l'inadempienza a quanto previsto dalle normative vigenti saranno da ritenersi a carico dell'Appaltatore.
4. L'attività di conduzione degli impianti è integrata dalle operazioni di "manutenzione programmata" finalizzate ad assicurare il regolare funzionamento e per mantenere gli stessi sempre perfettamente efficienti, funzionanti e conformi alle normative vigenti.
5. Nella conduzione devono intendersi esplicitamente comprese:
  - le misurazioni, le tarature, le prove e le ispezioni programmate,

- tutte le operazioni tecniche volte alla correzione ed all'aggiornamento delle documentazioni fornite dal Committente a corredo degli impianti, così come l'espletamento di tutte le pratiche tecniche ed amministrative necessarie per i rinnovi periodici delle autorizzazioni per l'esercizio degli impianti;
- le pulizie accurate di tutti gli impianti, dei loro componenti e dei locali tecnici.

6 La conduzione degli impianti riguarda:

- impianti termici;
- impianti di climatizzazione e ventilazione;
- impianti elettrici, cabine MT/bt, gruppi elettrogeni, gruppi di continuità, impianti di illuminazione e forza motrice;
- impianti antincendio (rilevazione e allarme, spegnimento) e compartimentazioni;
- impianto idrico-sanitario, caldaie, autoclavi, pompe di sollevamento;
- impianti di sicurezza, sistemi di supervisione degli impianti e controllo accessi;
- impianti di trasmissione dati.

In generale si intendono compresi tutti gli impianti in esercizio all'interno degli stabili oggetto dell'Appalto, anche non rientranti nell'elenco di cui sopra, compresi eventuali nuovi impianti che dovessero essere installati nel corso di validità del contratto, con la sola esclusione degli impianti elevatori.

7. Gli orari di accensione e di spegnimento degli impianti di riscaldamento devono tener conto dell'orario di apertura degli uffici attualmente previsto dalle ore 7,30 alle 19,30 nei giorni dal lunedì al venerdì. È comunque facoltà dell'Amministrazione appaltante richiedere adeguamenti al programma di accensione in relazione ad esigenze di servizio. L'Appaltatore è tenuto ad uniformarsi alle suddette richieste senza che ciò comporti il riconoscimento di ulteriori compensi.
8. È onere dell'Appaltatore verificare entro 30 (trenta) giorni solari dalla stipula del Contratto, l'esistenza e la regolarità dei documenti, dei libretti, delle autorizzazioni, delle licenze d'esercizio legate al funzionamento degli impianti di cui sopra e di quant'altro necessario per il rispetto delle norme di legge vigenti in materia, comunicando tempestivamente la loro eventuale mancanza ovvero il loro mancato aggiornamento e di provvedere a quanto necessario per il loro rinnovo.
9. Ai sensi della legge n. 10/91, del d.P.R. n. 412/93 e del d.P.R. n.74/13, il responsabile della conduzione degli impianti termici, in possesso dei requisiti di legge, dovrà compilare un nuovo libretto di centrale riportando i risultati delle verifiche periodiche prescritte e richieste e la misurazione dei rendimenti.

## **Art. 20. Modalità generali di espletamento del servizio di manutenzione ordinaria**

1. Il servizio di manutenzione ordinaria ha per oggetto l'esecuzione di tutti gli interventi e le prove di funzionamento occorrenti per garantire l'efficienza degli impianti e delle relative apparecchiature, nonché la loro perfetta conservazione nel tempo; gli impianti sono elencati nella parte II del presente CSA.
2. Il servizio oggetto dell'appalto, pertanto, comprende l'esecuzione di tutti gli interventi occorrenti per:
  - manutenzione ordinaria **programmata** (conservativa), avente come obiettivo principale quello di conservare gli impianti attualmente in funzione, comprendente tutte le operazioni elencate nel "PROGRAMMA DEGLI INTERVENTI" (CSA, parte II);

- manutenzione ordinaria **correttiva o riparativa**, avente come obiettivo principale quello di sostituire tutti i componenti che, per vetustà, e/o caratteristiche o perché guastatisi non sono più in grado di assicurare la sicurezza e/o la funzionalità degli impianti;
  - manutenzione **controllata**, avente come obiettivo principale gli interventi per minimizzare la manutenzione correttiva.
3. Le attività relative alla manutenzione ordinaria programmata, correttiva e controllata di cui ai precedenti punti, potranno essere effettuate, per esigenze funzionali dell'INPS, anche mediante interventi da effettuarsi nelle giornate di sabato e domenica, ovvero in altri giorni concordati con l'ufficio tecnico del Committente
4. Per quanto concerne la risoluzione di un **evento di guasto** si definiscono:

**A. GUASTO “MINORE” (Livello di criticità: basso)**

Ogni evento di guasto che potrebbe determinare un abbassamento dei livelli di sicurezza o prestazionali dell'elemento tecnico o del componente senza compromettere la funzionalità e l'affidabilità del sistema.

Questa tipologia di guasto implica la necessità d'intervento con programmazione di medio/lungo periodo **nell'ordine delle 72 (settantadue) ore dal momento dell'individuazione o dell'evento, ovvero del termine migliorativo offerto in sede di offerta tecnica.**

**B. GUASTO “SERIO” (Livello di criticità: medio)**

Ogni evento di guasto che potrebbe determinare un abbassamento dei livelli di sicurezza o prestazionali dell'elemento tecnico o del componente con un apprezzabile alterazione della funzionalità ma non dell'affidabilità del sistema.

Questa tipologia di guasto implica la necessità d'intervento con programmazione di breve/medio periodo **nell'ordine delle 48 (quarantotto) ore dal momento dell'individuazione o dell'evento, ovvero del termine migliorativo offerto in sede di offerta tecnica.**

**C. GUASTO “GRAVE O BLOCCANTE” (Livello di criticità: alto)**

Ogni evento di guasto che potrebbe determinare un abbassamento dei livelli di sicurezza o prestazionali dell'elemento tecnico o del componente e compromettere completamente la funzionalità e l'affidabilità del sistema.

Questa tipologia di guasto implica la necessità d'intervento con programmazione di breve periodo **nell'ordine delle 8 (otto) ore dal momento dell'individuazione o dell'evento, ovvero del termine migliorativo offerto in sede di offerta tecnica.**

5. Tutte le operazioni di manutenzione dovranno essere registrate su apposita modulistica elettronica predisposta dall'impresa. Le attività svolte dovranno, mensilmente, essere vidimate dalla Direzione dell'Esecuzione

## **Art. 21. Responsabile tecnico**

1. Per ciascun Lotto si prevedono n. 2 responsabili tecnici: uno per gli impianti termici ed uno per gli impianti elettrici e simili.
2. Il **Responsabile degli impianti termici**: è il soggetto nominato dall' Appaltatore responsabile della conduzione e manutenzione degli impianti termici e di climatizzazione. Deve essere in possesso di elevata conoscenza degli impianti esistenti e del diploma di laurea in materia tecnica specifica (Meccanica/Termotecnica) ovvero diploma o qualifica conseguita al termine di scuola secondaria di secondo grado con specializzazione in Termotecnica, ovvero cinque anni di attività svolta come Responsabile tecnico alle dirette dipendenze di una impresa abilitata nel

settore. Si confronta con i Direttori Operativi dell'Esecuzione per le modalità di attuazione del contratto. Il corrispettivo, ricompreso nel canone, è stato determinato sulla base del costo mensile di un operatore tecnico.

3. Il **Responsabile impianti elettrici RI**: è il soggetto nominato dall'Affidatario responsabile della conduzione e manutenzione degli impianti elettrici. Deve essere in possesso di elevata conoscenza degli impianti esistenti e del diploma di laurea in materia tecnica specifica (Elettrotecnica) ovvero diploma o qualifica conseguita al termine di scuola secondaria di secondo grado con specializzazione in Elettrotecnica, ovvero cinque anni di attività svolta come RI alle dirette dipendenze di una impresa abilitata nel settore. Si confronta con i direttori operativi dell'esecuzione per le modalità di attuazione del contratto. Il corrispettivo, ricompreso nel canone, è stato determinato sulla base del costo mensile di un operatore tecnico.

## **Art. 22. Oneri compresi nei Servizi di manutenzione**

1. Nei Servizi di manutenzione, remunerati a corpo, devono intendersi comprese tutte le operazioni che sono necessarie per assicurare il mantenimento dei livelli prestazionali indicati nel presente Capitolato e comunque tali da assicurare la piena funzionalità degli edifici di cui all'art. 1.
2. Pertanto, il compenso relativo alla manutenzione sulle parti impiantistiche, così come definite nel presente CSA e specificate nei programmi di manutenzione esecutiva comprende:
  - a) le prestazioni di tecnici specializzati e operai specializzati e non, occorrenti per realizzare gli interventi di manutenzione ordinaria;
  - b) le attrezzature, i macchinari, le strumentazioni e gli apparati elettronici, per le indagini diagnostiche occorrenti per l'esecuzione delle attività di manutenzione programmata;
  - c) il trasporto in sito di persone, attrezzature e materiali;
  - d) le spese di trasferta del personale;
  - e) la direzione e l'assistenza tecnica;
  - f) l'assistenza tecnica, compresa la messa a disposizione di tutti gli strumenti necessari, in occasione delle visite periodiche effettuate sugli impianti;
  - g) la fornitura dei prodotti di consumo necessari per il regolare funzionamento delle apparecchiature e degli impianti, come previsto dal precedente articolo 19, comma 2, lettera b);
  - h) fermo quanto previsto nel punto precedente, la **fornitura di prodotti e/o materiali d'uso**, di consumo e di apporto, necessari o comunque connessi all'esecuzione delle attività di manutenzione ordinaria compresa la componentistica aventi importo unitario pari o inferiore a **50,00 €**.

Qualora nel corso di un intervento di manutenzione venga utilizzato un prodotto e/o un materiale d'uso, di consumo e di apporto il cui costo unitario sia superiore a 50,00 €, l'Appaltatore, salvi i casi in cui l'utilizzo del prodotto/materiale medesimo sia ascrivibile a carenze della manutenzione programmata e/o controllata, potrà richiedere ed ottenere dall'Istituto il rimborso del costo del suddetto prodotto/materiale per la quota eccedente l'importo di 50,00 €, il quale costituirà pertanto franchigia non rimborsabile (ad es: nel caso in cui vi sia la necessità di utilizzare un prodotto di consumo avente un costo pari a 60,00€, l'importo rimborsabile all'Appaltatore sarà pari a 10,00 €). Il rimborso potrà avvenire solo ed esclusivamente nei casi e con le modalità previste per le prestazioni a misura di cui al capo 6;
  - i) l'approvvigionamento di una sufficiente scorta di magazzino di materiali d'uso per le attività ricomprese nel servizio di manutenzione compensato a corpo; l'Istituto, previa richiesta, potrà mettere a disposizione locali idonei a tale uso;

- j) le prestazioni per la riparazioni di eventi di guasto come definiti all'art. 20 di importo pari o inferiore a **500,00 €**; oltre tale importo la riparazione del guasto rientrerà tra gli Interventi di manutenzione su richiesta e sarà remunerata a misura con le modalità previste per le prestazioni a misura di cui al capo 6. Per gli interventi di importo superiore a 500,00 €, non ascrivibili a carenze della manutenzione programmata e/o controllata, l'Appaltatore potrà richiedere ed ottenere dall'Istituto la remunerazione a misura dell'intervento, nei casi e con le modalità previste per le prestazioni a misura di cui al capo 6, per la quota eccedente l'importo di 500,00 €, il quale costituirà pertanto franchigia non rimborsabile (ad es: in caso di intervento di importo pari a 700,00 €, l'Appaltatore avrà diritto ad una remunerazione a misura per un importo pari a 200,00 €, mentre la restante quota di 500,00 € si intenderà ricompresa nel canone previsto per i Servizi di Condizione Programmata);
- k) il costo per la sostituzione delle lampade esauste;
- l) la raccolta ed il trasporto periodico e/o su disposizione della D.E., dei materiali di risulta alle pubbliche discariche predisponendo tutta la documentazione obbligatoria prescritta dalle normative vigenti;
- m) la raccolta ed il temporaneo accantonamento di materiali di risulta da considerarsi inquinanti ai sensi delle normative vigenti in apposito contenitore, di tipo chiuso, che sarà ubicato nel sito stabilito dall'Istituto;
- n) la verifica con continuità della rispondenza degli impianti alle norme vigenti e l'impegno a segnalare tempestivamente ogni eventuale difformità alle norme;
- o) dietro semplice richiesta della Direzione dell'Esecuzione dell'Ufficio tecnico del Committente e comunque alla scadenza contrattuale, il rilascio di relazioni asseverate rese da professionista abilitato, che attestino la funzionalità degli impianti e la conformità alle normative vigenti;
- p) il supporto tecnico-amministrativo per la predisposizione e la presentazione presso gli uffici pubblici (comunali, VV.F. etc.) di pratiche di omologazione. Controllo delle conformità di impianti a normative anche se sopravvenute all'aggiudicazione dell'appalto con obbligo di anticipare eventuali somme dovute per tributi e imposte di bollo. Gli oneri relativi ai pagamenti sopra indicati, resteranno ad esclusivo carico dell'Appaltatore, intendendosi in ogni caso remunerati con il corrispettivo contrattuale;
- q) l'assunzione dell'incarico di Terzo Responsabile della conduzione e manutenzione degli impianti termici, con l'obbligo di rispettare tutte le normative riguardanti la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici, soprattutto per quanto attiene alla sicurezza, al contenimento dei consumi energetici e alla salvaguardia dell'ambiente;
- r) ogni altro onere elencato o descritto in uno qualsiasi degli articoli del presente CSA;
- s) come previsto dal precedente art. 8, comma 8, del presente CSA, le manutenzioni che richiedono l'intervento di soggetti terzi muniti di apposita certificazione, qualora non rientrino tra gli Interventi di manutenzione su richiesta, anche qualora sia necessario procedere con la stipula di un subcontratto con un operatore terzo munito di apposita certificazione, ai sensi dell'art. 105, del Codice;
- t) la gestione e l'esecuzione operativa delle attività di cui al precedente art. 6 del presente Capitolato.
3. Gli interventi di manutenzione non devono in alcun modo penalizzare il regolare svolgimento delle attività svolte all'interno degli immobili oggetto dell'appalto.
4. Gli interventi devono essere eseguiti nel pieno rispetto di quanto previsto dalle normative vigenti UNI e CEI.
5. Tutto il personale, durante tutta la permanenza all'interno delle Sedi dell'Istituto, dovrà esporre l'apposito tesserino di riconoscimento.
6. Nella programmazione dell'attività manutentiva l'Appaltatore dovrà utilizzare gli orari e i giorni di chiusura degli Uffici per lo svolgimento delle attività manutentive che possano maggiormente interferire con il regolare funzionamento degli stessi o che possano provocare rischio o disagio al personale e agli utenti. A tal fine si precisa

che l'orario ordinario di apertura degli uffici si estende dalle ore 7,30 alle ore 19,30 dei giorni dal lunedì al venerdì, ferma restando la possibilità per il Committente, in presenza di esigenze a carattere temporaneo o permanente, di apportare variazioni al detto orario, con obbligo dell'Appaltatore di adottare le necessarie modifiche organizzative che assicurino in ogni caso la soddisfazione delle esigenze del Committente ed il mantenimento degli standard qualitativi del servizio.

### **Art. 23. Consuntivi trimestrali**

1. Si rinvia alle previsioni dello Schema di Contratto, in materia di corrispettivi e modalità di pagamento.

## **CAPO 6. INTERVENTI DI MANUTENZIONE SU RICHIESTA**

### **Art. 24 - Definizioni**

1. Il presente Capo disciplina l'esecuzione di opere non comprese nella manutenzione ordinaria programmata, controllata ed a rottura di cui al precedente Capo 5.
2. Trattasi di interventi che riguardano il rinnovo e/o la sostituzione di parti di impianto, che non modificano in modo sostanziale le sue prestazioni e che sono destinati a riportare l'impianto stesso in condizioni ordinarie di esercizio; richiedono in genere l'impiego di strumenti o attrezzi particolari, di uso non corrente, e comunque non rientrano negli interventi relativi alle definizioni di nuovo impianto, di trasformazione e di ampliamento di un impianto. Si tratta di interventi che, pur senza obbligo di redazione del progetto da parte di un professionista abilitato, richiedono una specifica competenza tecnico-professionale.
3. In particolare rientrano in tale categoria tutti gli interventi manutentivi finalizzati:
  - alla eliminazione di anomalie impiantistiche essenziali alla corretta funzionalità degli immobili comunque precedenti alla firma del "Verbale di Avvio dell'Esecuzione" di cui all'art. 9;
  - alla eliminazione di anomalie impiantistiche essenziali alla corretta funzionalità degli immobili venutesi a creare per fattori non connessi con le prestazioni manutentive in corso anche se non preesistenti alla firma del "Verbale di Avvio dell'Esecuzione" di cui all'art. 9;
4. Sono ricompresi anche negli Interventi di manutenzione su richiesta:
  - come previsto dal precedente art. 8, comma 8, del presente CSA, le manutenzioni che richiedono l'intervento di soggetti terzi muniti di apposita certificazione, qualora non siano comprese nei Servizi di manutenzione, anche qualora sia necessario procedere con la stipula di un subcontratto con un operatore terzo munito di apposita certificazione, ai sensi dell'art. 105, del Codice;
  - il maggior costo delle verifiche/manutenzioni ordinarie effettuate nelle giornate di **sabato, domenica e festivi** che non possono essere eseguite nelle ordinarie giornate lavorative a causa della presenza del personale INPS;
  - il costo per l'aggiornamento delle planimetrie e degli schemi funzionali, nei casi previsti dal successivo art. 26, comma 3.

### **Art. 25 - Determinazione del corrispettivo**

1. Gli interventi e le forniture non predeterminate saranno remunerati esclusivamente con contabilizzazione a misura, ed i corrispettivi verranno attinti in relazione ai prezzi unitari, al netto del ribasso offerto dall'Appaltatore in corso di procedura, dai prezziari di riferimento, ai sensi dell'art. 23, c. 16 del Codice, di seguito specificati:

- a. Listino Prezzi edito dal Provveditorato Regionale per le Opere Pubbliche del Lazio, ultima edizione vigente al momento di pubblicazione del Bando di gara;
  - b. solo in caso di mancanza di informazione nel Listino predetto, Prezzi informativi dell'edilizia, edito dalla DEI, (impianti elettrici, impianti tecnologici) ultima edizione vigente al momento di pubblicazione del Bando di gara.
2. Il listino sub (b) verrà utilizzato solo nel caso in cui la voce ricercata non sia stata riscontrata nel listino sub (a).
  3. Qualora si renda necessario, nel corso dell'appalto, effettuare prestazioni non previste nei Prezziari suddetti, i corrispettivi saranno determinati sulla base delle disposizioni che seguono. L'Appaltatore all'atto della formulazione del preventivo dovrà evidenziare le voci non comprese in elenco ed allegare al preventivo stesso una scheda riportante l'analisi di ciascun prezzo proposto opportunamente documentata. Il personale utilizzato non potrà essere quello che al momento degli stessi è in servizio per le attività compensate a corpo (Capo 5).
  4. Come previsto nel precedente art. 22, comma 2, lett. j), qualora per specifici interventi l'Appaltatore ritenga che l'avvenuta rottura di componenti o elementi tecnici, aventi importo superiore alla franchigia di **500 €**, comportino la necessità imprevista ed imprevedibile di sostituzioni integrali di apparecchiature, macchinari o di parti di opere non configurabile come manutenzione ordinaria e non ascrivibile a carenze della manutenzione programmata e/o, controllata, dovrà redigere una relazione dettagliata riportante la tipologia del guasto, le cause che l'hanno determinato e gli interventi risolutivi proposti, completi di preventivi redatti in base agli elenchi prezzi contrattuali. La medesima procedura si applicherà nei casi in cui gli interventi da realizzare prevedano la fornitura di prodotti e/o materiali d'uso, di consumo e di apporto, necessari o comunque connessi all'esecuzione delle attività di manutenzione ordinaria, compresa la componentistica, aventi un importo unitario superiore a **50,00 €**, come previsto all'art. 22, comma 2, lett. h).
  5. Esaminata la suddetta documentazione ed eseguiti gli accertamenti del caso, sarà facoltà della Stazione Appaltante autorizzare l'intervento e la relativa contabilizzazione secondo le modalità di cui al presente capo; in tal caso l'Appaltatore è tenuto comunque ad eseguire l'intervento nei tempi e nei modi prescritti dalla Direzione dell'Esecuzione.
  6. Le attività relative al presente Capo potranno essere effettuate, per esigenze funzionali dell'Istituto, anche mediante interventi da effettuarsi nelle giornate di **sabato e domenica**, od in occasione delle festività e comunque concordate con la Direzione dell'Esecuzione.
  7. Negli accertamenti eseguiti sulla rottura di eventuali componenti, il Committente si riserva la facoltà di interpellare altre Ditte specializzate nello specifico settore oggetto d'intervento.

## **Art. 26 - Modalità di esecuzione e liquidazione**

1. Tutti gli interventi di cui al presente Capo sono subordinati all'approvazione espressa della Stazione Appaltante ed all'ottenimento di tutte le autorizzazioni, pareri e visti, previsti dalle norme vigenti.
2. La Direzione dell'Esecuzione potrà impartire disposizioni operative (modalità, tempi, costi) per ridurre i disagi agli utenti degli immobili.
3. Ove necessario dovrà essere consegnata la documentazione relativa al dM n. 37/08, ovvero alla normativa antincendio e gli elaborati "*come costruito*".
4. Ove nel corso dell'Appalto dovesse emergere la necessità di eseguire interventi che, pur compresi tra quelli oggetto dell'Appalto al presente Capo, non sia conveniente, a giudizio insindacabile della Stazione Appaltante, far eseguire dall'Appaltatore, il primo avrà facoltà di affidare i detti interventi ad altra Impresa, senza che ciò possa dar diritto ad alcun compenso o indennità di sorta a favore dell' Appaltatore.
5. La modalità di esecuzione degli interventi ricompresi nel presente capo, può essere schematizzato come di seguito:

- la Direzione dell'Esecuzione richiede all'Appaltatore di eseguire i necessari accertamenti tecnici finalizzati alla preventivazione dell'intervento;
  - entro **15 gg.** l'Appaltatore esegue gli accertamenti, predispone i preventivi corredati della documentazione tecnica necessaria alla valutazione di congruità dell'intervento ed inoltra la proposta di intervento al D.E.;
  - la Direzione dell'Esecuzione, verificata la congruità del preventivo e la disponibilità economica sottopone l'intervento all'approvazione di spesa da parte del Committente;
  - Il Committente autorizza la spesa; l'importo approvato è da intendersi quale importo massimo per il singolo intervento; qualora, in corso d'opera, si manifestasse la necessità di ampliare il costo dell'intervento occorrerà acquisire una nuova autorizzazione di spesa seguendo i precedenti passi;
  - la Direzione dell'Esecuzione dispone l'esecuzione degli interventi mediante un "Ordinativo", numerato progressivamente e contenente -tra l'altro- la descrizione sommaria delle opere da eseguire, la data d'inizio e il tempo utile in giorni naturali e consecutivi fissato per ultimare l'intervento stesso;
  - l'Appaltatore esegue l'intervento ed aggiorna l'anagrafe;
  - la Direzione dell'Esecuzione controlla il livello qualitativo e le quantità afferenti all'intervento, predisponendo la contabilità nei modi previsti dalla normativa sui lavori pubblici, rilascia la regolare esecuzione e sottopone il consuntivo per la liquidazione all'approvazione della Stazione Appaltante;
  - la Stazione Appaltante, effettuati i controlli amministrativi, approva il consuntivo.
6. Il pagamento delle prestazioni a misura è trimestrale; l'Appaltatore potrà emettere la fatturazione dei consuntivi non ancora fatturati per i quali sia stata emessa l'approvazione di spesa da parte del Committente.

### **Art. 27 - Tempi di esecuzione degli interventi**

1. Considerata la natura degli interventi e le esigenze funzionali delle attività che si svolgono negli immobili che non consentono di predisporre un solo programma operativo, ma un'esecuzione degli interventi frazionata nel tempo e con modalità operative diversificate, il Direttore dell'Esecuzione provvederà a richiedere l'intervento dell'Appaltatore per gli interventi di manutenzione di cui al presente Capo per esigenze specifiche, con tempi di esecuzione fissati di volta in volta, con appositi Ordinativi.
2. L'Ordinativo deve essere controfirmato per accettazione dall'Appaltatore.
3. Nel tempo stabilito per l'inizio dell'intervento si terrà conto anche del tempo necessario per l'approvvigionamento dei componenti da installare o dei materiali;
4. L'ultimazione dell'intervento deve essere comunicata tempestivamente dall'Appaltatore alla Direzione dell'Esecuzione e da questi approvata.

## **CAPO 7. GARANZIE**

### **Art. 28. Assicurazioni**

1. Con riferimento alle garanzie a corredo dell'Offerta ed in tema di esecuzione del Contratto, si rinvia alle previsioni del Disciplinare di gara.
2. È a carico dell'Appaltatore la polizza assicurativa che egli è obbligato a stipulare, presso primarie compagnie di gradimento dell'Istituto, a norma dell'art. 103, comma 7, del Codice. relativa alla copertura dei seguenti rischi:

- danni di esecuzione (**CAR**), con un massimale pari **all'importo del contratto limitatamente agli Interventi di manutenzione su richiesta**, con una estensione di garanzia di 500.000,00 € (Euro cinquecentomila/00) a copertura dei danni ad opere ed impianti esistenti;
  - responsabilità civile (**RCT**) per danni verso terzi derivanti da ogni causa ivi compresa la causa accidentale, con un massimale pari ad 5.000.000,00 € (Euro cinquemilioni/00) per ogni sinistro;
  - **RCO**: 5.000.000,00 € (Euro cinquemilioni/00) per ogni sinistro.
3. La polizza dovrà espressamente prevedere il vincolo a favore della Stazione Appaltante, dell'efficacia senza riserve anche in caso di omesso o ritardato pagamento delle somme dovute a titolo di premio da parte dell'Appaltatore, e prevedere inoltre:
- a) la copertura dei danni che l'Appaltatore debba risarcire quale civilmente responsabile verso prestatori di lavoro da esso dipendenti nonché verso i dipendenti dei subappaltatori, impiantisti e fornitori;
  - b) l'indicazione che tra le "persone" si intendono compresi i rappresentanti della Stazione Appaltante autorizzati all'accesso al cantiere, i componenti dell'ufficio di Direzione dell'Esecuzione.
4. La polizza di cui al presente articolo dovrà coprire senza alcuna riserva anche i danni causati dalle imprese subappaltatrici e subfornitrici.
5. La polizza dovrà essere esibita all'Istituto ai fini della stipula del contratto, entro **10 (dieci) giorni solari** dalla comunicazione dell'aggiudicazione.
6. Qualsiasi danno arrecato nel corso dell'appalto agli impianti, apparecchi, accessori e locali dell'Istituto sarà addebitato alla Ditta appaltatrice ed il relativo importo trattenuto sul residuo del suo avere e sul deposito cauzionale definitivo, con salvezza di ogni ulteriore azione per il completo risarcimento laddove le suddette trattenute non risultassero sufficienti.

## **CAPO 8. DISPOSIZIONI IN MATERIA DI SICUREZZA**

### **Art. 29 Norme di sicurezza**

1. Per ogni Lotto la Stazione Appaltante fornirà il DVRI standard redatto ai sensi del TUSL.
2. L'Appaltatore è tenuto a curare che nell'esecuzione di tutte le prestazioni siano adottati i provvedimenti necessari e le cautele atte a garantire la vita e l'incolumità degli operai, delle persone in genere addette ai servizi, nonché ad evitare danni ai beni pubblici e privati e rimanendo quindi unico responsabile dei danni e degli inconvenienti arrecati.
3. L'Appaltatore rimane inoltre obbligato ad osservare e fare osservare tutte le vigenti norme di carattere generale e le prescrizioni degli infortuni sul lavoro ed è rigorosamente tenuto a rispettare e far rispettare da tutto il personale dipendente, di lavoratore autonomo o ad essi assimilabili, o di eventuali subappaltatori autorizzati.
4. È compito ed onere dell'Impresa appaltatrice ottemperare a tutte le disposizioni normative vigenti in campo di sicurezza ed igiene del lavoro che le concernono e che riguardano le proprie maestranze, mezzi d'opera ed eventuali lavoratori autonomi cui essa ritenga di affidare, anche in parte, le prestazioni specialistiche in essi compresi.
5. In particolare l'Appaltatore dovrà, nell'ottemperare alle prescrizioni del TUSL, consegnare al Direttore per l'Esecuzione copia del Piano Operativo di Sicurezza, copia del proprio Documento di Valutazione Rischi, copia della comunicazione alla ASL ed all'Ispettorato del Lavoro del nominativo del Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, nonché copia della designazione degli addetti alla gestione dell'emergenza.

6. La ricognizione sull'osservanza delle misure atte a garantire l'igiene dei locali, la loro adeguatezza, la loro sicurezza e salubrità, è demandata all'Appaltatore, che opererà, di concerto con le strutture designate o indicate dal Committente, all'individuazione delle misure dirette al rispetto delle normative ed alla loro immediata segnalazione all'organo competente ad adottarle.
7. L'Appaltatore provvederà al continuo aggiornamento e adeguamento del Piano Operativo di Sicurezza e del Documento di Valutazione dei Rischi.
8. L'Appaltatore assumerà altresì a proprio carico tutte le spese o i danni conseguenti alla mancata esecuzione delle attività previste in CSA ovvero degli interventi autorizzati che dovessero dar luogo a contestazioni di violazioni di norme, ivi comprese le spese derivanti da eventuali oblazioni e sanzioni amministrative conseguenti alle violazioni contestate.
9. Di qualsiasi infortunio verificatosi nell'espletamento del contratto dovrà essere data immediata comunicazione alla Direzione dell'Esecuzione.

## **CAPO 9 SUBAPPALTO**

### **Art. 30 Subappalto**

1. Per l'esecuzione delle attività di cui al Contratto, l'Aggiudicatario potrà avvalersi del subappalto ai sensi di quanto previsto dall'art. 105 del Codice nel rispetto delle condizioni stabilite in tale norma e delle previsioni del Disciplinare e dello Schema di Contratto.

## **CAPO 10. CONTENZIOSO**

### **Art. 31. Contenzioso - Foro competente**

1. Si rinvia alle previsioni dello Schema di Contratto.

### **Art. 32. Risoluzione del contratto**

1. Si rinvia alle previsioni dello Schema di Contratto.

## **CAPO 11. DISPOSIZIONI PER L'ULTIMAZIONE**

### **Art. 33 - Riconsegna degli impianti al committente**

1. Salvo esigenze di carattere contingente, alla scadenza del termine contrattuale si procederà alla riconsegna degli impianti da parte dell'Appaltatore ad Impresa espressamente incaricata dal Committente, sotto la supervisione dello stesso.
2. La procedura, formalizzata con apposito verbale di riconsegna sottoscritto dalle parti, prevede la riconsegna delle dotazioni impiantistiche di tutti gli immobili il cui stato manutentivo dovrà risultare in buone condizioni di funzionalità e –comunque- non inferiori a quelle rilevate con la scheda anagrafica al momento della consegna all'Appaltatore.
3. Il verbale di riconsegna, redatto in contraddittorio, dovrà contenere tutte le indicazioni operative e pratiche (consegna delle chiavi, indicazioni aggiornate sulla conduzione impianti, prescrizioni particolari e circostanziate

sull'uso degli impianti avvertenze, ecc....) utili e necessarie a rimettere il Committente o chi per esso nelle migliori condizioni di "Custode" e gestore del patrimonio.

4. Le operazioni di riconsegna e la firma del verbale dovranno essere concluse prima della scadenza del contratto e di eventuale proroga.
5. La riconsegna degli impianti non vale come accettazione delle prestazioni dell'Appaltatore e non pregiudica in alcun modo le risultanze della verifica di conformità finale tecnico-amministrativa.
6. Qualora si rivelasse opportuno in relazione ai tempi e alle modalità di collaudo finale, il Committente si riserva la potestà di differire il termine di scadenza fino all'ultimazione delle operazioni di verifica di conformità. In tal caso l'Appaltatore sarà obbligato a dare corso a tutte le attività e le prestazioni previste nel presente contratto agli stessi prezzi, patti e condizioni per tutto il tempo che si rendesse necessario, senza possibilità di avanzare richieste di aumento e/o adeguamento dei compensi contrattuali o di indennizzi o risarcimenti di sorta.

### **Art. 34 – Verifica di conformità**

1. La Stazione Appaltante verificherà che l'oggetto del contratto in termini di prestazioni, obiettivi e caratteristiche tecniche, economiche e qualitative sia realizzato ed eseguito nel rispetto delle previsioni contrattuali e delle condizioni offerte in sede di aggiudicazione, sulla base di quanto previsto nel presente CSA e nello Schema di Contratto.

## **CAPO 12. NORME FINALI**

### **Art. 35. Oneri a carico dell'Appaltatore**

1. L'Appaltatore dovrà provvedere all'allestimento degli spazi, interni ed esterni, consegnatigli nell'ambito del contratto, provvedendo alla loro dotazione con apparecchiature, macchinari ed impianti idonei ad assicurare un perfetto e tempestivo espletamento del servizio.
2. È a carico dell'Appaltatore l'espletamento di tutte le pratiche per l'ottenimento dei permessi, occupazioni temporanee e per allacciamenti provvisori a pubblici servizi; qualora ci fossero costi da sostenere in merito a contributi, tasse, canoni ed indennità, gli stessi dovranno intendersi in ogni caso remunerati con il corrispettivo contrattuale.
3. Eventuali trabattelli, ponticelli, scale, scalette ed ogni altra opera provvisoria saranno realizzati a cura ed a carico dell'Appaltatore, che dovrà costantemente mantenerli in perfetta efficienza, nonché la regolare manutenzione.
4. Sono altresì a suo carico tutti gli oneri derivanti dall'espletamento del contratto fuori dal normale orario di lavoro.
5. In ogni circostanza dovrà essere garantita la continuità delle attività del personale INPS che si svolge all'interno dell'immobile mantenendo in uso gli impianti tecnologici e quelle parti del bene che risultano indispensabili al suddetto scopo;
6. Particolare attenzione e tutti i necessari accorgimenti debbono essere adottati dall'Appaltatore per garantire la pubblica incolumità, nonché arrecare il minore danno e disagio dovuti alle polveri e ai rumori emessi durante gli interventi.
7. Tutti i locali in cui si sviluppano gli interventi a misura dovranno essere mantenuti in perfetto ordine e dovrà esserne curata la pulizia periodica durante l'esecuzione degli interventi ed in particolare dopo la loro ultimazione.
8. L'Appaltatore provvederà direttamente o per mezzo di subappaltatori debitamente autorizzati all'esecuzione dei servizi utilizzando personale altamente qualificato e con mezzi adeguati, sia per numero che per qualità, ed in

maniera tale da assicurare l'esecuzione delle prestazioni affidategli a perfetta regola d'arte ed entro i tempi fissati e nel pieno rispetto del programma di esecuzione.

9. Il Committente ha il diritto di esigere dall'Appaltatore il cambiamento immediato del Responsabile dell'Appaltatore, senza bisogno di allegare alcuno speciale motivo e senza che per ciò debba accordare indennità di sorta all'Appaltatore od allo stesso Responsabile dell'Appaltatore. L'Appaltatore sarà responsabile della disciplina del personale, della corretta esecuzione dei servizi, e di ogni altra attività connessa alle prestazioni dell'appalto, adeguandosi prontamente ad ogni disposizione impartita dal Direttore dell'Esecuzione.
10. L'Appaltatore è obbligato ad osservare ed a far osservare tutte le disposizioni vigenti e quelle che potranno intervenire nel corso dell'appalto in materia di assicurazione e previdenza obbligatorie, di collocamento e di assunzione obbligatoria.
11. Il Committente ha il diritto di esercitare ogni e qualsiasi controllo sui servizi, con le modalità che riterrà più opportune ed ha il diritto di ricevere sollecitamente dall'Appaltatore tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere.
12. L'Appaltatore si impegna altresì a:
  - curare la preparazione del personale di presidio mediante corsi periodici di formazione per la conduzione e la gestione degli impianti, con particolare attenzione agli impianti relativi alla sicurezza;
  - tenere costantemente aggiornati i propri operatori sulle normative in vigore relativamente alle prestazioni e oggetto del presente appalto e a trasmetterne copia delle stesse al Committente;
  - manlevare il Committente da ogni e qualsiasi protesta, anche quella relativa a rapporti di lavoro, eventualmente avanzata nei suoi confronti dagli operatori utilizzati per l'esecuzione delle prestazioni oggetto del presente appalto;
  - verificare con continuità la rispondenza degli impianti alle norme vigenti (VV.F., Prevenzione Infortuni sui Lavoro, UNI, CEI etc.);
  - dietro semplice richiesta della Direzione dell'Esecuzione e comunque alla scadenza contrattuale, al rilascio di relazioni asseverate rese da professionista abilitato che attestino la funzionalità degli impianti;
  - assumere l'incarico di Terzo Responsabile della conduzione e manutenzione degli impianti termici, con l'obbligo di rispettare tutte le normative riguardanti la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici, soprattutto per quanto attiene alla sicurezza, al contenimento dei consumi energetici e alla salvaguardia dell'ambiente.

### **Art. 36. Spese contrattuali, imposte, tasse.**

1. Sono a carico dell'Appaltatore senza diritto di rivalsa:
  - a) le spese contrattuali;
  - b) le tasse e gli altri oneri per l'ottenimento di tutte le licenze tecniche occorrenti per l'esecuzione del contratto;
  - c) le spese, le imposte, i diritti di segreteria e le tasse relativi al perfezionamento e alla registrazione del contratto.
2. Sono altresì a carico dell'Appaltatore tutte le spese di bollo per gli atti occorrenti per la gestione del contratto, dall'Avvio dell'Esecuzione alla approvazione della verifica di conformità.
3. Qualora, per atti aggiuntivi o risultanze contabili finali determinanti aggiornamenti o conguagli delle somme per spese contrattuali, imposte e tasse di cui ai commi 1 e 2, le maggiori somme sono comunque a carico dell'Appaltatore e trova applicazione l'articolo 8 del Capitolato Generale.

4. A carico dell'Appaltatore restano inoltre le imposte e gli altri oneri, che, direttamente o indirettamente gravino sui prestazioni oggetto dell'appalto.
5. Il presente contratto è soggetto all'imposta sul valore aggiunto (I.V.A.); l'I.V.A. è regolata dalla legge; tutti gli importi citati nel presente CSA si intendono I.V.A. esclusa.