



**Gara per l'approvvigionamento dei servizi di manutenzione / conduzione impianti ed edile – Sede CDP
Milano CIG 738728439B**

CAPITOLATO TECNICO

Indice

1.	Oggetto.....	4
2.	Definizioni.....	5
3.	Presa in consegna e riconsegna di Impianti e Componenti.....	6
4.	Tipologie di servizi e modalità di remunerazione	8
4.1.	Modalità di svolgimento del servizio	8
5.	Attività a Canone	9
5.1.	Elementi inclusi nel corrispettivo per le “Attività a canone”	9
5.2.	Presidio	10
5.2.1.	Professionalità richieste.....	10
5.2.2.	Risorse e fasce orarie di copertura	10
5.2.3.	Compiti e funzioni (escluso addetto antincendio).....	11
5.2.4.	Dotazioni/attrezzature	11
5.3.	Service Desk / Reperibilità e Pronto Intervento.....	12
5.4.	Attività di Manutenzione a Guasto/Correttiva	13
5.4.1.	Tempi di intervento.....	13
5.5.	Conduzione e gestione impianti	14
5.5.1.	Impianti elettrici e Reti dati/fonia passive.....	15
5.5.2.	Impianti citofonici, videocitofonici e di videosorveglianza	16
5.5.3.	Impianti antincendio.....	16
5.5.4.	Impianti meccanici.....	16
5.5.5.	Impianti speciali.....	16
5.5.6.	Manutenzione elementi edili	17
5.6.	Manutenzione Programmata.....	18
5.6.1.	Tipologia	18
5.6.2.	Tempistica	18
5.7.	Sistema informativo per la gestione dei servizi.....	19
5.7.1.	Funzionalità per la Gestione delle attività di manutenzione programmata.....	20
5.7.2.	Funzionalità per la Gestione delle attività a richiesta	21
5.7.3.	Funzionalità per la gestione delle Richieste extracanone.....	22
5.7.4.	Funzionalità di Reportistica	22
5.7.5.	Scalabilità e implementazione SW.....	22
5.7.6.	Tempi di attivazione	23
5.8.	Monitoraggio dei parametri di funzionamento e consumi.....	23
5.8.1.	Consumi	23
5.8.2.	Parametri ambientali.....	23
5.9.	Mantenimento e aggiornamento anagrafica e site compliance	24

6.	Attività Extracanone	24
6.1.	Servizi a richiesta extracanone	24
6.2.	Quantificazione costi extracanone	25
6.2.1.	Attività riconosciute "a misura" e "in economia"	25
6.2.2.	Rimborso a fattura	26
6.2.3.	Tempistiche di redazione preventivi e programmazione dell'attività.....	26
6.3.	Modalità di approvazione delle attività extracanone	26
6.3.1.	Consuntivazione delle attività extra canone.....	27
7.	Tempi di intervento	27
7.1.	Attività a canone	27
7.1.1.	Sito con presidio.....	27
7.2.	Attività extracanone.....	27
8.	Prescrizioni generali.....	28
8.1.	Modalità operative e polizza assicurativa	28
8.2.	Personale dell'Appaltatore	28
8.3.	Gestione dei rifiuti.....	29
8.4.	Responsabile dell'impianto Elettrico	29
8.5.	Cessione locali uso esclusivo dell'Appaltatore	30
9.	Reportistica periodica/a richiesta e disponibilità dei dati	30
10.	Referente dell'Appaltatore e strumenti di coordinamento delle attività	32
10.1.	Coordinamento delle attività.....	32
11.	Oneri a carico dell'Appaltatore	33
12.	Adempimenti in materia di Salute e Sicurezza sui luoghi di lavoro.....	33
12.1.	Informazione e formazione dei lavoratori e DPI	33
12.2.	Informazione sui rischi specifici	33
12.3.	Piano operativo di sicurezza	33
13.	SLA e penali	34
14.	Risoluzione del contratto	35

1. Oggetto

L'appalto ha per oggetto i servizi di conduzione e manutenzione degli impianti e manutenzione edile della sede del Gruppo Cassa depositi e prestiti sita in Milano, riguardanti i seguenti ambiti:

- impianti idrici;
- impianti elettrici;
- reti dati/fonia passive;
- impianti citofonici, videocitofonici e di videosorveglianza;
- impianti antincendio
 - fissi (rivelazione e spegnimento);
 - mobili (estintori);
 - protezioni attive e passive antincendio;
 - sistemi centralizzati di gestione e centrali antincendio;
 - altri sistemi di allarme collegati alla centrale antincendio;
 - segnalazione incendi;
- impianti meccanici (ad esclusione degli impianti centralizzati condominiali)
- impianti speciali (porte automatiche, controllo accessi, alimentazione fontana, diffusione sonora, antenne...etc)
- elementi edili.

(di seguito, cumulativamente "**Sistemi**")

Si segnala, altresì, che la linea di alimentazione privilegiata è servita da n°4 UPS da 120 kVA e da un gruppo elettrogeno Margen, potenza nominale: 693 kVA corredato di serbatoio esterno.

I Servizi dovranno essere espletati presso il seguente immobile:

- Milano – Via S. Marco n. 21/A;

(di seguito "**Sede**").

Si fa presente che il building oggetto di manutenzione fa parte di un complesso immobiliare più esteso locato a varie società, oltre la scrivente, con servizi e impianti centralizzati, la cui gestione è garantita dalla proprietà del complesso.

Pertanto sarà onere dell'aggiudicatario, farsi carico delle attività di manutenzione in carico al conduttore atte a mantenere la cosa locata in buono stato di manutenzione, mantenerla in stato da servire all'uso convenuto, garantirne il pacifico godimento durante la locazione (Codice Civile).

Sarà cura del fornitore aggiudicatario inoltre, interfacciarsi con la proprietà per coordinare interventi di manutenzione impattanti sugli impianti centralizzati, curati e gestiti dalla proprietà, nonché acquisire informazioni circa le avvenute manutenzioni degli impianti centralizzati, documentazione illustrante la consistenza degli impianti, documentazione attestante le verifiche previste dalla normativa vigente agli impianti gestiti dalla proprietà.

Si segnala che il Concorrente, con la presentazione dell'Offerta Tecnica, garantisce di:

- essersi reso conto di tutte le circostanze di fatto e di luogo, nonché di tutti gli elementi che possono influire sull'espletamento dei servizi richiesti;
- essere a conoscenza dei problemi logistici di qualsiasi natura connessi/correlati/conseguenti all'espletamento dei servizi e di essere in possesso di organizzazione, mezzi e attrezzature idonee a farvi fronte senza pregiudizio per la qualità dei servizi resi;
- conoscere la consistenza di tutti gli impianti presenti nella Sede, il relativo stato di funzionamento e conservazione.

Il presente capitolato ha lo scopo di descrivere nel dettaglio le modalità di presa in consegna e riconsegna degli impianti, le modalità di svolgimento dei servizi, i livelli di servizio richiesti, le modalità di interazione tra il Fornitore e CDP e le modalità di remunerazione dei servizi stessi.

Per la descrizione degli impianti si rimanda interamente ai seguenti Allegati che saranno resi disponibili presso la sede CDP secondo le modalità indicate nel Disciplinare di gara:

- Attività di manutenzione programmata- Allegato A;
- Censimento Impianti - Allegato B;
- Materiali inclusi nel canone – Allegato C

Si ribadisce comunque che sia la descrizione che il censimento degli Impianti (Allegato B) sono da intendersi esclusivamente come indicativi ma non esaustivi degli impianti oggetto del contratto.

Per le suindicate tipologie di impianti l'Appaltatore dovrà garantire i servizi di manutenzione, conduzione e gestione meglio descritti nei successivi paragrafi.

2. Definizioni

Nel Documento, i termini di seguito indicati hanno il significato di fianco specificato:

- **Aggiudicatario/Fornitore /Appaltatore:** il soggetto aggiudicatario della procedura di che trattasi, con il quale verrà stipulato il relativo contratto;
- **Attività a canone:** tutti i servizi a carattere continuativo remunerati tramite corrispettivo mensile. Per il relativo dettaglio si rinvia al successivo § 5;
- **Attività Extra-canone/ a richiesta:** le attività non rientranti nelle Attività a Canone da eseguirsi su segnalazione/riciesta di CDP previa procedura autorizzativa di cui al successivo § 6.3. Per il dettaglio si rinvia al successivo § 6;
- **Committente/CDP:** Cassa depositi e prestiti S.p.A.;
- **Conduzione tecnologica:** l'insieme delle responsabilità, delle competenze e degli atti diretti a garantire il mantenimento in esercizio di un bene immobile o di sue specifiche unità funzionali (termoregolazione, elettrico, idraulico) [UNI 10874:2000]
- **Concorrente:** si intende il soggetto o i soggetti che partecipa alla presente procedura di gara;
- **Documento:** il presente Capitolato Tecnico;
- **Fascia oraria lavorativa CDP:** nei giorni dal lunedì al venerdì non festivi dalle ore 07.45 alle ore 18.15;
- **Festività:** i giorni di festività e semifestività delle Banche operanti in Italia (fonte ABI – Associazione Bancaria Italiana);
- **Giorni:** giorni naturali e consecutivi;
- **Ore:** ore solari;
- **Impianti:** gli impianti oggetto dell'appalto;
- **Intervento:** complesso delle attività, apprestamenti, materiali, noleggi necessari a ripristinare il corretto funzionamento o stato conservativo originario di un determinato impianto/sistema;
- **Linea elettrica privilegiata/preferenziale:** è la linea di alimentazione elettrica dei carichi posti fra il generatore e l'interruttore di interfaccia. Beneficiano della continuità di servizio in caso di mancanza della rete pubblica attraverso il gruppo statico di continuità ed il gruppo elettrogeno.
- **Manutenzione Ordinaria:** la tipologia di interventi manutentivi durante il ciclo di vita, atti a mantenere l'integrità originaria del bene, mantenere o ripristinare l'efficienza dei beni, contenere il normale degrado d'uso, garantire la vita utile del bene, far fronte ad eventi accidentali. I suddetti interventi non modificano le caratteristiche originarie del bene stesso e non ne modificano la struttura essenziale e la sua destinazione d'uso [UNI 11063:2003];
- **Manutenzione Straordinaria:** tipologia di interventi non ricorrenti e d'elevato costo in confronto al valore di rimpiazzo del bene ed ai costi annuali di manutenzione ordinaria dello stesso. Gli interventi inoltre possono prolungare la vita utile e/o, in via subordinata, migliorare l'efficienza, l'affidabilità, la produttività, la manutenibilità e l'ispezionabilità; non ne modificano le caratteristiche originarie e la struttura essenziale; non comportano variazioni di destinazione d'uso del bene [UNI 11063:2003];

- **Manutenzione a Guasto/Correttiva:** manutenzione eseguita a seguito della rilevazione di un'avaria e volta a riportare un'entità nello stato in cui essa possa eseguire una funzione richiesta [UNI 13306:2010];
- **Manutenzione Programmata:** manutenzione preventiva eseguita in base ad un programma temporale o a un numero stabilito di grandezze [UNI 13306:2010];
- **Manutenzione Secondo Condizione:** manutenzione preventiva basata sul monitoraggio delle prestazioni di un'entità e/o dei parametri significativi per il suo funzionamento e sul controllo dei provvedimenti conseguentemente presi [UNI 13306:2010];
- **Referente dell'Appaltatore/Referente:** il soggetto nominato dall'Appaltatore che dovrà garantire la corretta esecuzione dei Servizi in tutte le Sedi nonché quanto meglio specificato nel successivo § 10;
- **Produttore di Rifiuti:** il soggetto la cui attività produce rifiuti e il soggetto al quale sia giuridicamente riferibile detta produzione (produttore iniziale) o chiunque effettui operazioni di pretrattamento, di miscelazione o altre operazioni che hanno modificato la natura o la composizione di detti rifiuti (rif. D. Lgs. n. 152/2006 - art. 183, comma 1, lett. F);
- **Responsabile dell'impianto elettrico:** figura identificata dalla norma CEI 11-27
- **Referente della Committente/di CDP:** il Responsabile del Procedimento per la fase di esecuzione;
- **Servizi:** i servizi di conduzione e manutenzione degli Impianti Tecnologici;
- **Sedi:** gli immobili di svolgimento del Servizio indicati al precedente § 1;
- **SLA - Service Level Agreement:** i livelli di servizio contrattuali come meglio precisato al successivo § 13;
- **Richiesta Normale:** gli interventi che non limitano l'operatività della Committente e non incidono in alcun modo sulla sicurezza dei luoghi di lavoro;
- **Richiesta d'Urgenza:** gli interventi resi necessari al ricorrere di cause impreviste, imprevedibili ed esigenze improcrastinabili finalizzati ad evitare una limitazione dell'operatività aziendale e/o un abbassamento dei livelli di sicurezza dei luoghi di lavoro;
- **Richiesta di Emergenza:** gli interventi caratterizzati dall'improcrastinabile necessità di provvedere per motivi di sicurezza.
- **Site Compliance:** Modello di governo atto a ottemperare agli adempimenti di legge cogenti e alle normative volontarie (di salute e sicurezza sul lavoro OHSAS 18001, di sostenibilità ambientale ISO 14001, di efficientamento energetico ISO 50001) connesse all'attività di gestione del patrimonio immobiliare attraverso l'aggiornamento, la disponibilità e la coerenza di tutto il complesso di informazioni di natura tecnico-amministrativa collegate alle normative vigenti rispetto a tre macroaree tematiche:
 - **"safety":** controlli e manutenzioni di presidi antincendio, quali estintori, impianti di spegnimento ad acqua e a gas, rilevatori di incendio e diffusione sonora, lampade di emergenza, porte tagliafuoco, ecc.
 - **"tecnica":** conformità delle attrezzature, schemi funzionali di progetto e relativi collaudi, ecc.
 - **"amministrativa":** idoneità e certificazioni relative alla qualità, all'efficienza energetica, alla gestione dei rifiuti, ecc.

3. Presa in consegna e riconsegna di Impianti e Componenti

La presa in consegna di impianti e componenti avverrà entro **5 gg** dalla sottoscrizione del contratto e sarà regolamentata dal **Verbale di consegna**, che rappresenta il documento con il quale la Società aggiudicataria prende formalmente in carico gli impianti ed i componenti per l'esecuzione dei servizi.

La data di sottoscrizione del Verbale costituisce la data di inizio di erogazione dei servizi.

Il fornitore avrà a disposizione n. **30 gg**, dalla sottoscrizione del **Verbale di consegna**, per avanzare le proprie osservazioni/considerazioni sugli impianti ed i componenti presi in carico. Entro **30 giorni** dalla consegna degli impianti, il fornitore dovrà effettuare verifiche e prove per la valutazione dello stato conservativo e funzionale degli impianti oggetto dell'appalto, in coerenza con la normativa vigente, evidenziando eventuali criticità riscontrate e proponendo le opportune soluzioni di

intervento. Nel caso in cui, durante le verifiche, si dovessero manifestare disallineamenti rispetto alla documentazione presente (anagrafica tecnica, *as built*, etc) o disallineamenti nei confronti della normativa vigente e della regola dell'arte, il Fornitore, nell'ambito delle attività di manutenzione preventiva, dovrà provvedere a suo carico ad eliminare tali disallineamenti.

Conclusi i **30 gg**, il **fornitore** dovrà inviare alla Committente un "Fascicolo Impianti e Componenti" così composto:

- Sezione 1: Consistenza degli impianti e componenti, presi in carico dal Fornitore, con esplicitazione della tipologia di oggetti e dei relativi quantitativi.

Questo documento dovrà contenere anche l'elenco della documentazione tecnica di legge in possesso di CDP, che la stessa consegnerà al Fornitore. In tale sezione devono inoltre essere indicate le eventuali strutture e/o i mezzi e/o i servizi che CDP eventualmente darà, in comodato d'uso, al Fornitore per lo svolgimento delle attività previste (locali, servizi, etc.).

- Sezione 2: Organizzazione del Fornitore e modalità di interfacciamento

Tale sezione deve riportare l'organigramma nominativo relativo alla struttura predisposta dal Fornitore per la gestione tecnica ed operativa dei servizi erogati nell'ambito del contratto. Devono essere riportati in particolare, per ciascun servizio, i nominativi degli esecutivi e dei tecnici che eseguiranno le attività. In tale sezione deve essere inoltre riportato l'elenco del personale CDP abilitato all'accesso alle informazioni del Sistema Informativo presentato in Offerta Tecnica.

- Sezione 3: Eventuali Riserve dell'Appaltatore/necessità di adeguamenti

In tale sezione il fornitore dovrà illustrare eventuali osservazioni e/o riserve relative alle condizioni di funzionamento di ogni impianto, componente, apparecchiatura, struttura o locale attinenti al servizio.

L'aggiudicatario si impegna inoltre a segnalare in tale sezione a CDP l'eventuale necessità di adeguamento sostanziale e/o residuale degli impianti alle vigenti norme in materia di sicurezza, prevenzione incendi, normativa di settore, etc...

Tutti gli interventi segnalati e ritenuti necessari per l'adeguamento degli impianti e dei componenti dovranno poi essere oggetto di una più approfondita descrizione e quantificazione ed elencati attraverso apposita **relazione illustrativa corredata da preventivo di spesa** da consegnarsi entro **60 gg** dalla sottoscrizione del contratto. Si precisa che l'esecuzione dei ripristini di funzionalità o degli interventi di manutenzione extra canone, saranno comunque a discrezione di CDP.

Successivamente alla consegna del "Fascicolo Impianti e Componenti", sottoscritto da CDP per accettazione, **l'Appaltatore non potrà avanzare più alcuna riserva e pertanto gli eventuali difetti o avarie che si dovessero manifestare successivamente, saranno a carico dell'Appaltatore stesso**. L'Appaltatore, quindi, non potrà eccepire, durante l'esecuzione del servizio la mancata conoscenza di condizioni o la sopravvenienza di elementi non valutati o non considerati.

Ogni dodici mesi CDP avrà la facoltà di effettuare una visita di verifica e controllo, in contraddittorio con l'Appaltatore, per accertare le condizioni di funzionamento degli impianti e delle apparecchiature, operando il confronto con la situazione verificata 12 mesi prima. Per tale verifica CDP potrà avvalersi del supporto di fornitori/consulenti terzi a propria cura e spese. Di questa visita verrà steso un verbale di constatazione annuale sottoscritto da entrambe le parti. Qualora dalla visita emergessero deperimenti o deterioramenti dovuti ad incuria o negligenza o errori imputabili all'Appaltatore, tali situazioni saranno messe in evidenza nel verbale e l'Appaltatore sarà tenuto a porvi rimedio, eseguendo a propria cura e spese gli interventi che gli saranno indicati nel medesimo verbale entro i termini assegnati da CDP.

All'ultimo mese di erogazione del servizio, l'Appaltatore sarà tenuto a garantire un periodo di affiancamento di 30 giorni al Fornitore entrante finalizzato alla consegna degli impianti ed al trasferimento del know how, nonché di tutti i dati utili alla corretta gestione e manutenzione degli impianti stessi. Si

precisa che l'Operatore Economico uscente sarà Responsabile dei servizi di manutenzione e conduzione degli immobili fino all'effettivo termine contrattuale.

Allo scadere del contratto o comunque all'eventuale risoluzione per qualsiasi motivo, si procederà alla ricognizione, in contraddittorio, dello stato di conservazione degli impianti e/o di ogni singola apparecchiatura, il cui esito costituirà oggetto del Verbale di riconsegna. Alla riconsegna, gli impianti dovranno risultare efficienti e funzionanti, mantenuti e conservati senza alcun logorio o deprezzamento superiore a quello dovuto al normale uso. Qualora risultassero deficienze, mancanze od altro dovute ad inadempienze degli impegni assunti dall'Appaltatore, tali situazioni saranno messe in evidenza nel verbale di riconsegna e l'Appaltatore sarà tenuto a porvi rimedio, eseguendo a propria cura e spese gli interventi che gli saranno indicati nel medesimo verbale entro i termini assegnati da CDP. Qualora l'Appaltatore non intervenisse come richiesto, CDP avrà la facoltà di provvedere direttamente od a mezzo terzi secondo le modalità descritte nei documenti di gara. Restano impregiudicati i diritti per danni connessi e derivanti da tali inadempienze. Qualora l'Appaltatore si rifiuti di partecipare al contraddittorio di riconsegna degli impianti a seguito di richiesta di CDP, CDP sarà autorizzata a riprenderne possesso senza alcuna formalità od ulteriore preavviso redigendo il verbale di constatazione dello stato di manutenzione degli impianti ed a notificare all'Appaltatore eventuali addebiti.

4. Tipologie di servizi e modalità di remunerazione

I servizi descritti nel capitolato si distinguono in due tipologie per le quali è prevista una diversa modalità di remunerazione:

- **attività a canone;**
- **attività extra-canone.**

Rientrano nell'ambito delle **attività a canone** i seguenti Servizi:

1. Presidio;
2. Service desk, reperibilità e pronto intervento;
3. Manutenzione a guasto/correttiva;
4. Conduzione e gestione impianti;
5. Manutenzione Programmata;
6. Disponibilità di un Sistema Informativo;
7. Monitoraggio dei parametri di funzionamento e consumi;
8. Mantenimento e aggiornamento anagrafica e *site compliance*.

Rientrano nell'ambito delle attività extra canone le attività e la fornitura in opera di materiali e prestazioni integrative di manutenzione straordinaria su richiesta di CDP non specificatamente previste nel canone e meglio descritte in dettaglio nel § 6 Attività Extra canone.

4.1. Modalità di svolgimento del servizio

L'Appaltatore dovrà garantire durante tutta la durata del Contratto:

- il mantenimento e/o miglioramento del livello della qualità di gestione;

- il corretto funzionamento di tutti gli impianti oggetto di appalto;
- la verifica dell'efficienza degli apparati di sicurezza presenti nell'edificio;
- l'erogazione del servizio nel rispetto delle norme vigenti;
- il controllo del livello di prestazione degli impianti.

Durante l'espletamento delle attività l'Appaltatore dovrà adottare tutte le modalità e gli accorgimenti d'uso per evitare di arrecare danni a persone, ai materiali, agli impianti, agli arredi; dovrà inoltre evitare l'impiego di mezzi d'opera e macchinari che possano provocare rigature o comunque arrecare danni o deterioramenti alle superfici dei pavimenti di pietra, di gomma, moquette, linoleum, ecc, agli infissi, ai manufatti, ai rivestimenti e comunque a tutte quelle superfici degli ambienti che saranno interessati dalle attività oggetto dell'appalto.

Il personale dell'Appaltatore deve presentarsi in servizio in divisa da lavoro in perfetto ordine e pulita e, in funzione dell'attività svolta, dotato di tutti di DPI necessari. L'uso del telefono cellulare personale durante l'orario di lavoro non è di norma consentito. Sarà tollerato esclusivamente in casi di comprovata necessità ed emergenza. In ogni caso, il cellulare deve restare in modalità silenziosa. In caso di ingiustificata violazione di quanto sopra, la Committente si riserva la facoltà di chiedere la sostituzione del personale coinvolto.

Il personale dovrà inoltre essere munito di una completa attrezzatura individuale in perfetta efficienza, comprese anche scale e carrelli per il trasporto di materiali.

L'Appaltatore dovrà possedere adeguata organizzazione per assicurare i servizi e le richieste di intervento, sia a canone che extra canone, nei tempi previsti e concordati, considerando anche la possibilità di richieste contemporanee nell'ambito dello stesso sito e per la stessa tipologia di impianto/intervento. In particolare l'Appaltatore dovrà garantire ove necessario l'intervento di più squadre per l'esecuzione delle manutenzioni e degli interventi.

5. Attività a Canone

Nei paragrafi successivi saranno indicate le attività da ricomprendersi nell'ambito del canone per ogni sede oggetto dell'appalto.

5.1. Elementi inclusi nel corrispettivo per le "Attività a canone"

Nell'ambito delle Attività a Canone - e salvo ove non diversamente specificato - sono integralmente a carico dell'Appaltatore:

- a) le risorse umane impiegate dall'Appaltatore per l'esecuzione delle attività;
- b) l'utilizzo, da parte delle risorse impiegate, di qualsivoglia automezzo/macchinario dell'Appaltatore (che devono essere contrassegnate) ed i relativi oneri connessi/correlati;
- c) la dotazione, alle risorse impiegate, delle attrezzature personali di lavoro necessarie all'esecuzione delle prestazioni in conformità alle regole dell'arte ed alla normativa vigente (scale, carrelli, cassette attrezzi, attrezzi mobili, etc.);
- d) il trasporto e la consegna dei materiali a piè d'opera, sul luogo di esecuzione delle attività (inclusi gli oneri di approvvigionamento, trasporto e consegna sul posto);
- e) qualsivoglia onere che l'Appaltatore dovesse sostenere nello spostamento sul luogo di esecuzione dei Servizi;
- f) tutti gli oneri conseguenti la pulizia delle aree di lavori/interventi nonché lo smaltimento, trasporto e conferimento a punto di raccolta autorizzato di eventuali materiali di risulta, apparecchiature sostituite e relativi imballaggi connessi con le attività in questione;
- g) tutti gli oneri derivanti dall'eventuale trasporto delle apparecchiature per la relativa riparazione;
- h) la messa a disposizione di un sistema informativo per la gestione delle attività oggetto del contratto;
- i) la fornitura in opera dei materiali di "consumo" e di tutti i materiali e apparecchiature;

- j) la fornitura in opera per i componenti (che comportano interventi nelle aree uffici o zone comuni o possibili disagi e/o disservizi alla normale operatività) anche se organizzata al di fuori della fascia oraria lavorativa e secondo specifiche indicazioni che saranno comunicate dal Responsabile del contratto;
- k) tutti gli interventi extracanone autorizzati per ogni anno contrattuale (secondo quanto descritto al § 6) che sono in ogni caso ricompresi sino al concorso del 3% del canone annuo. Oltre tale soglia, pertanto, le attività saranno remunerate extracanone secondo quanto previsto nel § 6;
- l) tutto quanto meglio descritto ai successivi paragrafi.

5.2. Presidio

Il Fornitore dovrà garantire presso la Sede oggetto del contratto, la presenza fissa e continuativa di personale tecnico qualificato a disposizione della Committente per far fronte ad interventi urgenti e indifferibili di manutenzione riparativa e/o a particolari evenienze ed in generale a tutte le richieste del personale preposto di CDP.

I tecnici di presidio dovranno svolgere tutte le altre attività connesse con l'utilizzo di impianti e componenti oggetto del servizio, secondo le esigenze di CDP.

Nell'ambito delle risorse del presidio l'Appaltatore dovrà nominare un supervisore che rivesta il ruolo di coordinatore, preferibilmente operante a partire dalla prima fascia oraria giornaliera.

5.2.1. Professionalità richieste

Di seguito sono riportati i requisiti minimi richiesti per il personale di presidio:

ELETTRICISTA/TECNICO DATI

- esperienza di almeno 5 anni su:
 - lavori in tensione, impianti di media tensione, gruppi di continuità, gruppi elettrogeni, quadri di avviamento e controllo e quadri di scambio automatico, quadri di distribuzione generale con corrente superiore a 1000 A, interpretazione dei disegni per individuazione e valutazione di guasti e successiva scelta dell'intervento da eseguire per manutenzione o riparazione, conoscenza ed esperienza nell'uso della strumentazione elettrica per misure e verifiche, esperienza documentabile di gestione pluriennale di impianti complessi;
 - su reti dati/telefoniche passive (realizzazione e manutenzione);
 - su impianti di videosorveglianza.
- attestazione dei corsi PAV – PES – PEI.
- esperienza su sistemi di gestione Desigo-Siemens

Tutte le risorse dovranno aver conseguito inoltre attestati dei corsi di Primo Soccorso, Gestione Emergenze Antincendio (rischio alto) ed utilizzo del defibrillatore automatico esterno (DAE).

5.2.2. Risorse e fasce orarie di copertura

Il personale di presidio deve essere presente dal lunedì al venerdì secondo le seguenti fasce orarie;

- N. 1 risorsa dalle ore 07.00 alle ore 19.00;

Nell'ambito delle attività di presidio sono compresi tutti i materiali di consumo, noli e attrezzature propedeutiche anche alle attività di conduzione.

La Committente si riserva di verificare in qualsiasi momento, anche successivo alla data di erogazione del servizio, la rispondenza dei requisiti professionali richiesti con quelli effettivamente in possesso, e

certificati, da parte del personale impiegato dall'Appaltatore. In caso di mancata corrispondenza, anche di un solo requisito, la risorsa sarà considerata non presente e saranno applicate le relative penali.

La Committente potrà richiedere l'estensione dell'orario sopra indicato solo tramite richiesta scritta indirizzata al Referente dell'Aggiudicatario con un preavviso minimo di 1 ora lavorativa al ricorrere di circostanze/esigenze eccezionali; tale maggior presenza sarà remunerata come previsto al successivo §6.

5.2.3. Compiti e funzioni (escluso addetto antincendio)

- Effettuare qualsiasi attività connessa all'esecuzione dell'appalto anche se non descritta nel capitolato tecnico, in base ad una Richiesta della Committente quali a titolo indicativo e non esaustivo:
 - manutenzioni a guasto
 - allestimento PDL;
 - verifiche periodiche zone ad accesso limitato secondo le modalità definite dalla Committente,
 - assistenze cablaggio dati
 - fattorinaggio verso ferramenta
 - piccoli interventi edili
 - attività di movimentazione di arredi connesse all'espletamento del servizio
 - pulizia locali tecnici
 - scollegamento, smontaggio, pulizia e rimontaggio di apparati attivi
 - sistemazione e/o spostamento prese di rete dati, realizzazione di nuovi punti rete
 - affissione staffe e quadri e ripristino superfici
 - sistemazione di prese elettriche: realizzazione di nuovi punti presa da scatole di derivazione esistenti;
 - assistenza ad altri fornitori;
 - etc..
- Eseguire attività non routinarie in ambienti esterni al perimetro dell'immobile e con mezzi ed oneri dell'Appaltatore, nelle modalità e nei tempi concordati con il Referente della Committente nell'ambito della fascia oraria del presidio.

Il personale di presidio non potrà essere utilizzato per l'esecuzione delle attività di manutenzione programmata.

In generale, il personale di presidio dovrà garantire il monitoraggio e la conduzione degli Impianti assicurando un tempestivo intervento al verificarsi delle relative problematiche.

Il Fornitore aggiudicatario dovrà garantire l'assistenza, mediante personale qualificato, per tutti i controlli sugli impianti oggetto di conduzione e manutenzione durante i sopralluoghi di enti ed organismi notificati (ASL, INAIL, VVF, ecc.).

5.2.4. Dotazioni/attrezzature

Le risorse di presidio devono avere a disposizione strumenti di misura istantanea nel rispetto della seguente dotazione minima:

- personal Computer (almeno n.1,) con connessione autonoma in internet su dispositivo mobile
- stampante multifunzione (almeno n.1)
- smartphone (per tutte le persone operanti nell'appalto)
- anemometro a filo caldo e ventolina;
- termometro per aria ed a contatto;
- igrometro;
- tubo di pitot;
- termoigrometro a tamburo;
- fonometro integratore in classe 1;

- apparecchio per l'analisi del carico elettrico;
- attrezzi idraulici/edili vari;
- compressore portatile.
- apparecchio per la prova della continuità dei conduttori;
- misuratore della resistenza dell'isolamento;
- misuratore della resistenza dell'anello di guasto;
- apparecchi per il controllo degli interruttori differenziali ed il relativo tempo di intervento;
- amperometro e multimetro;
- voltmetro;
- luxometro;
- apparecchio per l'analisi del carico elettrico;
- analizzatore di cavi palmare per la certificazione, la misura e la diagnosi dei cavi coassiali e a coppie intrecciate usati nelle reti locali (LAN).

Per ciascuno strumento, compresi anche quelli impiegati per la misurazione dei parametri di funzionamento degli impianti e dei parametri ambientali, dovranno essere fornite su richiesta della Committente tutte le informazioni "caratteristiche" quali marca, modello, classe di precisione, anno di costruzione, verifiche e controlli certificati dagli Enti preposti etc.

L'Appaltatore dovrà verificare periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare; la certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure dovrà essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate e sarà applicata una penale.

5.3. Service Desk / Reperibilità e Pronto Intervento

Il Fornitore dovrà assicurare un servizio di Service Desk attivo H24 in grado di ricevere attraverso strumenti multicanale (e-mail, telefono, fax, SMS, sistema informativo, etc.) le richieste del Committente, per tutti i siti oggetto del Contratto.

Si richiede l'attivazione, da parte dell'Appaltatore, di un numero telefonico (numero verde con operatore e/o call center) dove poter indirizzare e tracciare le chiamate e le richieste di pronto intervento.

Dal momento in cui sarà disponibile il Sistema Informativo, messo a disposizione dall'Appaltatore e descritto al successivo §5.7, tutte le richieste ricevute dal Service Desk dovranno essere inserite immediatamente nel Sistema Informativo.

Il servizio di Service Desk dovrà garantire un supporto utente di primo livello attivando, se necessario, le procedure più idonee verso il personale di presidio, il personale reperibile o strutture esterne (altri appaltatori, Istituti di vigilanza privati indicati dalla Committente, forze dell'ordine, vigili del fuoco, ecc.) come da specifiche indicazioni (vedi §10.1).

Dall'istante della segnalazione, l'Appaltatore dovrà assicurare il pronto intervento, entro i tempi di intervento di cui ai § 7, in modalità H24 per 365 gg/anno.

Sono comprese nel canone, senza oneri aggiuntivi, tutte le attività richieste in **emergenza** riferite ai malfunzionamenti di tutti gli impianti e/o apparati presenti nell'edificio che possano comportare rischio a persone e/o a cose.

Tali attività consistono nel ripristino delle corrette condizioni di funzionamento degli impianti e/o apparati o nella **messa in sicurezza** degli stessi qualora la riparazione e/o il ripristino non possa avvenire durante l'intervento di emergenza. Al termine dell'intervento l'Appaltatore redigerà il "rapporto di emergenza" su format standard fornito dalla Committente.

Nel caso l'intervento sia espletabile dal personale di presidio previsto nell'edificio, questo dovrà attivarsi immediatamente interrompendo le attività di priorità inferiore (previa comunicazione al Referente della Committente).

Rientra nell'ambito del servizio di pronto intervento di emergenza, in qualunque orario, l'attività di riporto al piano degli impianti elevatori e la chiamata del manutentore per il successivo ripristino del funzionamento dell'impianto.

Pertanto sarà onere dell'aggiudicatario attivarsi con il gestore degli impianti elevatori in carica presso l'immobile, per l'adeguata formazione del personale di presidio per la manovra di emergenza in tutti gli impianti elevatori.

5.4. Attività di Manutenzione a Guasto/Correttiva

Comprende il complesso degli interventi, forniture e servizi finalizzati a ripristinare ed assicurare in ogni momento la fruibilità, la sicurezza e la conservazione del valore patrimoniale e l'efficienza dell'immobile e dei suoi impianti, così come verificato al momento della presa in consegna da parte del fornitore.

Quindi le manutenzioni a guasto sono destinate al ripristino della corretta funzionalità dell'immobile, delle sue componenti e dei suoi impianti, alla conservazione dello stesso, al ripristino delle sue condizioni di partenza e all'eliminazione delle diverse anomalie comunque verificatesi, sia nell'ambito dello svolgimento delle manutenzioni preventive, sia a seguito di segnalazioni o richieste dalla committenza al di fuori della manutenzione preventiva.

Per lo svolgimento di tali attività, l'Appaltatore farà ricorso a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi, ripristini, revisione o sostituzione totale o parziale di apparecchi o componenti del sistema edificio/impianti dell'immobile. È a carico dell'Appaltatore ogni intervento di Manutenzione a Guasto/Correttiva volto a ripristinare lo stato iniziale dell'impianto – anche se effettuato in orario notturno, di sabato o festivi, ad insindacabile giudizio della Committente – comprensivo di noli, uso di apparecchiature necessarie all'esecuzione dell'attività e fornitura in opera di ogni componente/impianto necessario per l'intervento di manutenzione (Allegato C "Materiale inclusi nel canone").

5.4.1. Tempi di intervento

In linea di principio gli interventi di manutenzione a guasto si possono suddividere in:

- **Interventi programmabili:** In caso di presenza di una anomalia (dovuta a guasto o a usura) il fornitore è tenuto ad intervenire in un tempo concordato formalmente con il responsabile del contratto CDP, effettuando la riparazione e riportando l'immobile e le sue componenti alle condizioni di funzionalità precedenti l'anomalia.
- **Interventi indifferibili:** La necessità della manutenzione riparativa può essere connessa a circostanze fisiologiche o contingenze che possono impedire o ridurre in maniera significativa il regolare svolgimento dell'attività all'interno dell'immobile o la funzionalità del sistema edificio nel suo complesso, per cui il fornitore è tenuto all'immediato ripristino delle disfunzioni al fine di garantire il regolare svolgimento delle attività e la funzionalità degli impianti.

Sarà ad insindacabile giudizio del Responsabile del contratto CDP la valutazione sulla programmabilità e sulle priorità degli interventi o la loro indifferibilità.

La presa in carico di tutti gli interventi a guasto indifferibili (emergenza/urgenza) risolvibili da parte del personale di presidio dovrà essere effettuata entro i tempi previsti al §7 a meno di diversa disposizione da parte del responsabile del contratto CDP. Il personale di presidio dovrà essere dotato di automezzo per poter effettuare interventi di qualsiasi natura nelle sedi CDP.

Negli altri casi il tempo massimo di intervento per le attività di manutenzione a guasto è pari a **12 ore naturali** e consecutive per tutti gli interventi per cui si rende necessaria una professionalità differente rispetto a quelle previste per il presidio (esempio tecnici antincendio).

In generale il fornitore metterà a disposizione di CDP la propria capacità organizzativa - operativa per risolvere i problemi nel più breve tempo possibile e con la massima qualità degli interventi, svolgendo tutte le prestazioni integrative e accessorie necessarie.

5.5. Conduzione e gestione impianti

Il servizio è volto a garantire la piena efficienza e la gestione di tutti gli impianti presenti presso le sedi oggetto del contratto compresi i componenti impiantistici caratterizzato da tecnologie proprietarie.

Il personale di presidio deve avere le competenze tecniche necessarie ad effettuare la conduzione e la gestione degli impianti e dei relativi sistemi di supervisione.

Nello svolgimento di tale attività il Fornitore Aggiudicatario deve attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente; è inoltre compito del Fornitore Aggiudicatario verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

L'Appaltatore assume la titolarità della conduzione e gestione degli impianti e pertanto ha la responsabilità civile e penale di tutti gli impianti stessi dal punto di consegna della proprietà (meglio descritto nell'allegato B) escluso (contatori di acqua, energia termica, gas) fino ai terminali inclusi.

La conduzione degli impianti deve assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e deve inoltre garantire, nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.

Il Fornitore Aggiudicatario è tenuto a garantire nei vari ambienti il microclima per cui l'impianto è stato costruito.

Eventuali sospensioni programmate del funzionamento degli impianti devono essere richieste e autorizzate dalla Committente per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio devono essere effettuati tutti i controlli ed attuate le misure previste dalla normativa vigente; i controlli devono essere effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente registrati.

Il Fornitore Aggiudicatario deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare alla CDP ogni anomalia o stato di pericolo.

Il Fornitore Aggiudicatario deve inoltre verificare periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare. La certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure deve essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.

Il Fornitore deve occuparsi della gestione di sistemi di BMS degli impianti presenti nella sede attraverso software Desigo – Siemens su postazione che verrà indicata dalla committente.

Eventuali gravi anomalie e/o guasti degli impianti dovranno essere tempestivamente comunicate al Referente della Committente (attraverso telefono e contestuale e-mail).

5.5.1. Impianti elettrici e Reti dati/fonia passive

La conduzione degli impianti elettrici deve assicurare la continuità di servizio degli impianti stessi e deve inoltre garantire, nei singoli locali di ogni edificio, il mantenimento delle funzioni per cui l'impianto è stato realizzato.

Il Fornitore Aggiudicatario è tenuto a garantire nei vari ambienti il livello di illuminamento per cui l'impianto è stato costruito.

Eventuali sospensioni programmate dell'erogazione di energia elettrica devono essere richieste e autorizzate dalla Committente per iscritto.

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio devono essere effettuati tutti i controlli ed attuate le misure previste dalla normativa vigente; i controlli devono essere effettuati con le modalità e con la periodicità indicate dalla normativa, mentre i risultati ottenuti dovranno essere opportunamente registrati.

Il Fornitore Aggiudicatario deve assicurare la costante verifica dello stato complessivo degli impianti, sia ai fini della sicurezza che della funzionalità, con l'obbligo di segnalare alla CDP ogni anomalia o stato di pericolo.

Il Fornitore Aggiudicatario deve inoltre verificare periodicamente il regolare funzionamento delle apparecchiature di misura e controllo ed il rispetto della classe di precisione prevista per le misure da effettuare. La certificazione delle apparecchiature utilizzate per le misure deve essere effettuata con le modalità previste dagli Enti ufficiali di controllo e verifica: qualsiasi disfunzione o mancato funzionamento delle apparecchiature di misura e di controllo invaliderà le verifiche effettuate.

È fatto obbligo al Fornitore Aggiudicatario garantire il corretto funzionamento degli impianti di rifasamento e garantire la gestione ottimale, dal punto di vista energetico, di tutti gli impianti elettrici presenti negli edifici.

È onere dell'appaltatore verificare il corretto collegamento e orientamento delle antenne televisive periodicamente e a seguito di avverse condizioni meteo o specifiche richieste.

Il Fornitore Aggiudicatario è tenuto inoltre a supportare ed assistere la CDP nell'espletamento di tutti gli obblighi definiti dal D.P.R. 462 del 22/10/2001 e s.m.i. relativi agli impianti elettrici di messa a terra e ai dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche.

Nell'ambito della conduzione l'Appaltatore dovrà garantire:

- l'esecuzione di tutti gli interventi di ripristino di guasti della rete dati passiva sia in rame che in fibra ottica con esclusione delle attività software;
- la risoluzione di guasti causa malfunzionamento/rottura della presa LAN in rame compresa la sostituzione dei materiali guasti e/o danneggiati e la ricertificazione del punto LAN;
- la risoluzione dei guasti causa malfunzionamento/rottura del patch cord in rame compresa la fornitura del patch cord;
- l'attivazione di prese LAN in rame.
- certificazione di cavi e componenti di rete lan (esistenti e realizzate ex novo)
- aggiornamento as built a seguito di integrazione degli impianti
- realizzazione Quaderno di Rete ed aggiornamento

Per gli impianti costituiti da reti telefoniche e di trasmissione dati, gli interventi manutentivi su centrali ed elementi terminali (apparecchio telefonico, PC, videoterminali, tastiere, mouse, stampanti, etc.) non rientrano tra i servizi previsti nel presente Capitolato. Tutte le implementazioni sulla rete dati dovranno essere effettuate in CAT 6.

Eventuali gravi anomalie e/o guasti degli impianti dovranno essere tempestivamente comunicate al Referente della Committente (attraverso telefono e contestuale e-mail).

5.5.2. Impianti citofonici, videocitofonici e di videosorveglianza

Il servizio consiste nel mantenimento in piena efficienza di tutti gli apparati presenti nelle sedi oggetto del contratto.

5.5.3. Impianti antincendio

Nell'ambito della conduzione l'Appaltatore dovrà:

- Effettuare i servizi a Richiesta (gli eventuali materiali forniti durante le lavorazioni saranno da intendersi extracanone – e pertanto da autorizzare di volta in volta – solo se esclusi da quelli previsti nel § 5.4.).
- Sarà incluso nel presente appalto il noleggio e posizionamento degli estintori nelle quantità previste dal progetto antincendio e dal piano di emergenza, secondo le indicazioni di CDP. Il numero di estintori è di 70, CDP si riserva la facoltà di integrarne il numero nella misura del 5%.

Sarà onere dell'aggiudicatario verificare la corretta apposizione della segnaletica antincendio secondo il piano di emergenza ed il progetto antincendio approvato dai Vigili del fuoco ed integrarla a proprie spese se necessario. CDP si riserva la facoltà di integrare i presidi attivi presso l'immobile.

5.5.3.1. Disattivazione / riattivazione sensori

L'Appaltatore, a richiesta della Committente, dovrà provvedere alla disattivazione e riattivazione dei sensori presenti nella sede.

Ove richiesto, se tali attività sono correlate ad attività che possano determinare polveri o fumo, oltre alla disattivazione dei sensori l'Appaltatore è tenuto a coprire i rivelatori ed a ripulirli prima della rimessa in servizio.

5.5.3.2. Registro antincendio

L'Appaltatore dovrà occuparsi della compilazione del Registro Antincendio. L'aggiornamento dovrà essere effettuato contestualmente alla consegna del Report di Manutenzione programmata del mese di riferimento.

5.5.4. Impianti meccanici

Per quanto riguarda gli impianti meccanici, il servizio consiste nel mantenimento in piena efficienza di tutti gli apparati presenti nelle sedi oggetto del contratto secondo la normativa vigente e le periodicità esplicitate nell'allegato A.

Si fa presente che le centrali termiche e frigorifere sono comuni a tutto il building e gestite direttamente dalla proprietà. Restano a carico del fornitore le Unità di Trattamento Aria a servizio delle aree di competenza delle società del Gruppo CDP.

L'impianto si compone di varie parti, suddivise in edifici 1-2-3-4-5-5 bis, meglio rappresentati negli elaborati forniti in fase di gara.

Sarà onere del fornitore aggiudicatario la gestione, conduzione, e manutenzione dei terminali del suddetto impianto centralizzato (filtri, termostati di regolazione...)

5.5.5. Impianti speciali

Per quanto riguarda gli impianti speciali, il servizio consiste nel mantenimento in piena efficienza di tutti gli apparati presenti nelle sedi oggetto del contratto secondo la normativa vigente e le periodicità esplicitate nell'allegato A.

Per impianti speciali si intendono i seguenti apparati:

- Porte automatiche ingresso,

- Dispositivi controllo accessi e lettori badge
- Tornelli
- Impianto di diffusione sonora (presenti nelle aree di pertinenza esclusiva del Gruppo CDP)
- Fontana
- Antenne TV

5.5.6. Manutenzione elementi edili

Nell'ambito della Manutenzione a canone degli elementi edili l'Appaltatore dovrà effettuare attività periodiche e a richiesta a guasto e mettere a disposizione le seguenti specializzazioni:

- **FALEGNAME**
Restauro arredi e mobili, portoni esterni compresa verniciatura, porte interne, mobili, arredamenti fissi, boiserie, tutti i tipi di serrature, vetri e specchi, molle chiudiporta, porte a vetri scorrevoli, porte in legno scorrevoli, strutture in legno compresa verniciatura (roof garden, pavimenti terrazzi), maniglioni antipánico su porte in legno, controsoffitti parte lignea, pavimenti in legno interni ed esterni, pavimenti in moquette interni. Relativamente agli **arredi** le attività previste consistono principalmente in manutenzione e riparazione scrivanie, sedute, cassettiere, antine, armadi e scaffalature in legno o metalliche, esecuzione copie chiavi, sostituzione serrature, affissione quadri/lavagne, compresi eventuali smontaggi e rimontaggi di arredi in assistenza a traslochi;
- **FABBRO**
Riparazioni di grate, ringhiere, cancelli, porte in ferro compresa verniciatura, maniglioni antipánico su porte in ferro, impalcature in ferro da supporto per impianti, scale metalliche fisse, strutture metalliche ombreggianti fisse e mobili;
- **MURATORE**
Intonaci interni ed esterni, pavimenti, copertura, pittura esterni ed interni, controsoffitti parte edile, solai, impermeabilizzazioni terrazzi, balconi e piani copertura, discendenti pluviali interni ed esterni, coibentazioni, pozzetti;
- **LATTONIERE/SERRAMENTISTA**
Serramenti di qualsiasi genere Interni ed Esterni, comprese maniglie, guarnizioni, guide, cerniere e vetri, serrature, cerniere, maniglioni antipánico, cornici e controsoffitti, etc.
- **CARTONGESSISTA**
Demolizioni, formazione nuove pareti e tamponamenti divisori, formazione pareti e setti afoni e/o REI, piccoli interventi di modifica o ripristino, etc.

A titolo di esempio (indicativo e non limitativo né esaustivo) di seguito sono descritte le tipologie delle principali attività, interventi, manutenzioni programmata e a guasto che dovranno essere espletate dal personale addetto al presidio fisso edile:

- operazioni di manutenzione periodica (controllo e manutenzione delle porte tagliafuoco e delle porte uscite di sicurezza e di ogni singolo maniglione) frequenza semestrale;
- operazioni di manutenzione periodica (controllo e pulizia caditoie e griglie, controllo e pulizia delle coperture e/o terrazzi, dei relativi pluviali e canali di gronda, etc) frequenza mensile;
- piccole manutenzione e riparazione arredi ufficio (serrature, ante, ripiani, etc.) a guasto;
- piccole manutenzione e riparazione porte, finestre, serramenti in genere, tende, tapparelle, etc.;
- piccole manutenzione e riparazione controsoffitti, pavimenti flottanti, etc. compresa eventuale movimentazione dei relativi pannelli (smontaggi e rimontaggi) a guasto e/o a richiesta;
- manutenzione e riparazione di pareti interne attrezzate/armadiate e mobiletti coprifancoil;
- ripristini di muratura, rivestimenti ceramici, rivestimenti vinilici, tappezzeria, rivestimenti in tessuto/moquette, tinteggiature, pavimentazioni, etc.;
- assistenze per smontaggio/rimontaggio arredi, etc. in occasione di traslochi interni e adeguamento di lay-out;
- affissione quadri/lavagne, esecuzione copie chiavi, sostituzione serrature, etc;

- installazione vetrofanie e segnaletica.

5.6. Manutenzione Programmata

5.6.1. Tipologia

L'esecuzione delle attività di Manutenzione Programmata sono atte alla verifica, al controllo, al monitoraggio ed alla manutenzione degli impianti al fine di garantirne la piena e costante fruibilità anche tramite la programmazione temporale degli eventuali interventi di ripristino e/o sostituzione che dovessero rendersi necessari.

Rientrano tra dette attività le prove di funzionamento degli Impianti nonché il collaudo di tutte le modifiche ed integrazioni agli impianti esistenti.

Nell'ambito delle attività di manutenzione programmata sono compresi tutti i materiali di consumo noli e attrezzature propedeutiche alle attività previste.

L'Allegato A al Documento contiene l'elencazione delle attività di Manutenzione Programmata minime previste dalla Committente con relative frequenze.

Qualora gli interventi di manutenzione comportino il fuori servizio delle macchine principali, dovrà essere data preventiva comunicazione al Referente della Committente.

Si precisa che tutti gli interventi di manutenzione programmata dovranno essere effettuate nelle giornate non feriali o nella fascia oraria qui di seguito specificata:

- Prima delle ore 7:30;
- Dopo le ore 22:00.

La Committente si riserverà la possibilità di modificare, a suo insindacabile giudizio, l'orario suindicato dandone tempestiva comunicazione all'Appaltatore.

Per quanto attiene le attività di manutenzione di impianti che richiedano il ricorso esclusivo a società specificatamente qualificate o a tecnologie proprietarie, sarà obbligo dell'Appaltatore predisporre i necessari subappalti/subaffidi, chiedendo per tempo autorizzazione a CDP e avvalersi di dette società con oneri integralmente a carico del medesimo nonché presiedere alle attività svolte.

5.6.2. Tempistica

Entro **15 giorni** dalla data di stipula del contratto, l'Appaltatore dovrà consegnare il piano di manutenzione programmata annuale sulla base delle frequenze riportate in Allegato A o migliorative dell'Offerta Tecnica (nel caso presenti) e degli asset presenti. La pianificazione delle manutenzioni dovrà tenere conto anche delle ultime date di manutenzione di impianti e componenti al fine di rispettare la periodicità di manutenzione prefissata.

Tutte le attività di manutenzione programmata a canone dovranno essere effettuate concordando le giornate degli interventi con il Referente della Committente, secondo lo schema minimo indicato nell'Allegato A (Schede di manutenzione e verifiche periodiche) sia nei giorni feriali (dalle 22 alle 7.30) che nelle giornate di sabato o domenica, in considerazione delle eventuali interferenze con la funzionalità degli ambienti di lavoro, senza alcuna aggravio di costi per CDP.

Entro il primo del mese in cui sono previsti gli interventi di manutenzione programmata, e comunque entro e non oltre le ore 10:00 del giorno lavorativo precedente l'esecuzione delle attività, l'Appaltatore dovrà consegnare al Referente della Committente l'elenco del personale che eseguirà le attività di manutenzione programmata indicando anche la qualifica e la società di appartenenza, fermo restando quanto previsto nel § 3.

Infine, relativamente alla manutenzione programmata, l'Appaltatore, oltre a stilare annualmente il calendario della manutenzione programmata da proporre al Referente della Committente, dovrà certificare l'avvenuto svolgimento delle attività di manutenzione per ogni apparecchiatura secondo il format e i modelli indicati dal Committente riportante tra l'altro, la data di esecuzione e la tipologia d'intervento.

5.7. Sistema informativo per la gestione dei servizi

Per la gestione integrata dei servizi richiesti all'interno del presente Capitolato Tecnico, l'Appaltatore deve mettere a disposizione di CDP un efficace ed efficiente strumento informativo con il quale gestire i flussi informativi dei servizi erogati e garantire la pronta fruibilità e disponibilità di dati e di informazioni (di tipo tecnico, operativo, gestionale ed economico) necessari nelle diverse fasi di pianificazione, programmazione, esecuzione e controllo dei servizi erogati.

L'applicativo dovrà, quindi, consentire il monitoraggio dell'intero processo manutentivo. per la Manutenzione programmata.

In particolare il Sistema Informativo deve essere strutturato con funzionalità per la:

- Gestione delle attività di manutenzione programmata;
- Funzionalità per la Gestione delle attività a richiesta;
- Funzionalità per la gestione delle Richieste extracanone
- Reportistica.

Il Sistema Informativo dovrà essere:

- rispondente a opportuni criteri di Scalabilità;
- predisposto al recepimento di tutte le modifiche e implementazioni richieste e/o che si rendessero necessarie nell'ambito della gestione dell'appalto;
- progettato e realizzato a cura dell'Appaltatore ovvero selezionato e acquisito tra i prodotti disponibili sul mercato;
- reso accessibile a CDP per tutto il periodo di vigenza del contratto, fornendo le licenze software/accessi minimi necessari alla gestione ed all'analisi dei dati;
- gestito e costantemente implementato per tutta la durata del contratto.

Il Sistema Informativo deve essere basato su un'architettura hardware/ software tale da adeguarsi, con la massima flessibilità, alle necessità delle varie tipologie di utilizzatori, basandosi su modalità d'uso e di accesso alle funzionalità disponibili secondo gli standard più diffusi e conosciuti in modo da consentire un immediato utilizzo ed uno sfruttamento ottimale. Le caratteristiche del Sistema Informativo proposto devono consentire un approccio immediato alla sostanza dell'applicazione, evitando la necessità di lunghi processi di apprendimento da parte del personale addetto; la strutturazione del sistema deve esplicitare oltre che la struttura dati, anche i livelli e le modalità di accesso degli utenti al DataBase.

L'Appaltatore dovrà fornire un numero di licenze/ accessi tali da consentire l'utilizzo, anche contemporaneo di un numero di utenti variabile tra 5 e 10 per la verifica della corretta esecuzione di tutte le attività di manutenzione del patrimonio immobiliare di CDP. In ogni momento la Committente si riserva la facoltà di richiedere delle licenze/ accessi aggiuntivi per il Sistema Informativo senza che l'Appaltatore abbia a pretendere alcuna modifica del corrispettivo.

Tutti gli utenti potranno comunicare tra loro inserendo note e documenti relativi alle segnalazioni e ai mandati. Il tutto verrà agevolato da una logica di "workflow" di manutenzione tramite automatismi che permetteranno di veicolare le segnalazioni degli interventi ai soggetti competenti e di assegnare i mandati di intervento.

Fermo restando quanto indicato nella Documentazione di gara in materia di Riservatezza, resta inteso che tutte le informazioni inserite nel Sistema Informativo dovranno essere trattate in modo riservato e non divulgate a terze parti.

Il canone di tale servizio sarà corrisposto all'Appaltatore per la sola durata di messa a disposizione del Sistema Informativo.

I paragrafi seguenti descrivono nel dettaglio i processi con i relativi workflow da gestire tramite apposite funzionalità alle quali potranno aggiungersi:

- Logiche di pianificazione degli interventi di Manutenzione Programmata;
- Sistemi automatici di notifiche via mail del verificarsi di eventi che richiedano interventi sul workflow manutentivo o di superamento di scadenze temporali;

Funzionalità per la gestione di informazioni relative ai budget stanziati (ad es. attività extra canone), ai tempi di presa in carico/esecuzione degli interventi ordinari e urgenti e per la gestione degli SLA e relative Penali § 13.

Si fa presente infine che l'appaltatore dovrà impegnarsi anche al pieno e corretto utilizzo dello strumento informativo adottato da CDP.

L'Appaltatore si impegna al pieno e corretto utilizzo del sistema messo a disposizione da CDP.

5.7.1. Funzionalità per la Gestione delle attività di manutenzione programmata

Il Sistema dovrà consentire la gestione di queste fasi: la Creazione del Piano degli Interventi, l'Assegnazione delle competenze di Manutenzione Programmata e l'Assegnazione degli Interventi agli Edifici e Impianti da mantenere.

L'Assegnazione degli Interventi agli Edifici e Impianti è necessaria per indicare in quali asset devono essere effettuati i vari Interventi di Manutenzione Programmata. In questa fase dovrà essere possibile anche personalizzare l'inizio degli interventi su ogni asset rispetto a quanto stabilito sul Piano degli Interventi.

L'Appaltatore dovrà essere in grado di caricare sul sistema il piano di manutenzione dovrà generare in automatico il programma delle attività da svolgere strutturato per edificio e per Sistemi.

La gestione delle attività programmate dovrà seguire il seguente workflow:

- Il piano degli interventi viene determinato sulla base dell'anagrafica di tipologie di componente (che nasce dal censimento Allegato B integrato dalle implementazioni dell'Appaltatore previste al § 5.9) alle quali collegare interventi specifici con relativa periodicità. Dovrà essere possibile definire sul piano la periodicità, il tempo massimo di effettuazione e la data di inizio degli interventi.
- Dovrà essere possibile assegnare una specifica professionalità chiaramente identificabile alle attività di Manutenzione Programmata.
- L'Appaltatore dovrà poter caricare a sistema il piano di manutenzione (con le eventuali migliorie proposte in fase di offerta tecnica) e il Sistema Informativo generare automaticamente il programma delle attività da svolgere;
- Il Sistema Informativo, con cadenza temporale prevista e da concordare, dovrà poter generare e inviare, sia al Committente che all'Appaltatore, automaticamente i dettagli degli interventi da effettuare;
- Il tecnico dell'Appaltatore dovrà poter prendere in carico l'attività indicando e registrando sul Sistema Informativo il/i giorno/i di esecuzione;
- Il tecnico dell'Appaltatore esegue l'attività manutentiva e registra l'esito e la chiusura sul Sistema Informativo (si deve prevedere la possibilità di attestare l'attività seguita sul componente mediante un sistema di identificazione tipo QRcode/NFC sempre da fornire e posizionare a cura dell'Appaltatore); inoltre dovrà compilare la scheda di chiusura dell'attività riportante note ed informazioni specifiche di ogni singola attività manutentiva (il format da compilare deve essere conforme a quanto indicato dalle normative ove previsto per specifiche attività manutentive) al fine dell'attestazione di Regolare Esecuzione.

Inoltre il Sistema Informativo:

- Dovrà prevedere una modalità di firma digitale (al fine di evitare l'archiviazione anche cartacea dei medesimi modelli compilati);
- Dovrà prevedere la possibilità di chiudere in maniera diversificata e riprogrammare le attività di manutenzione programmata non completate per difficoltà oggettive (e riportare un campo "note" per indicare il motivo della non effettuazione);

5.7.2. Funzionalità per la Gestione delle attività a richiesta

Il sistema informativo dovrà consentire di poter gestire le richieste di manutenzione a seguito di guasto (o su segnalazione/richiesta della Committente o provenienti dal Service Desk); dovranno essere inoltre chiaramente identificabili da sistema, la localizzazione dell'intervento, l'assegnazione al tecnico, le tempistiche di assegnazione, esecuzione, verifica e chiusura della segnalazione e il confronto di tali parametri con gli SLA previsti al § 13.

Nell'ambito di gestione di interventi causati da guasti o richiesti dagli utenti a fronte di nuove esigenze o necessità il Sistema dovrà prevedere uno strumento di ticketing.

Il sistema informativo gestirà le segnalazioni provenienti da specifiche funzioni e/o personale di CDP e dall'Appaltatore nel caso di richieste per eventuali manutenzioni straordinarie, da concordare e condividere con CDP.

5.7.2.1. Richiesta di lavoro (RdL)

Il processo ha inizio con la ricezione della richiesta dell'utente (CDP o Appaltatore) tramite inoltre telefonico o comunicazione email o altro sistema. Ricevuta la richiesta il sistema dovrà consentire all'Appaltatore, di procedere a:

- registrazione della richiesta di assistenza e delle informazioni relative alla stessa. La registrazione della richiesta sul Sistema Informativo determina la generazione di una Richiesta di Lavoro (RdL). Le principali informazioni da tracciare sul Sistema Informativo saranno, a titolo indicativo ma non esaustivo, le seguenti:
 - nominativo dell'utente che effettua la richiesta (Richiedente);
 - numero telefonico dell'utente che effettua la richiesta;
 - data e ora della richiesta;
 - servizio relativo alla richiesta;
 - localizzazione dell'intervento (codice edificio, piano, locale),
 - descrizione dell'intervento richiesto,
 - livello di urgenza/priorità dell'intervento;
- analisi dell'esigenza espressa dall'utente, verificando che la stessa sia effettivamente compresa nell'ambito dei servizi oggetto del presente affidamento e gestione dell'eventuale processo autorizzativo della richiesta;
- assegnazione della richiesta (RdL) all'Appaltatore e relativa creazione di un Ordine di Lavoro (OdL).

5.7.2.2. FASI OPERATIVE: Ordine di Lavoro (OdL)

Il sistema dovrà consentire di gestire richieste rientranti nelle attività definite contrattualmente e remunerate dal canone (attività a canone) e/o extracanone per le quali si attua l'iter approvativo di cui al §6.3. Il Sistema dovrà provvedere al monitoraggio automatico degli SLA ed al calcolo delle eventuali Penali di cui al §13 (le tempistiche devono essere calcolate a partire dall'istante della comunicazione telefonica/e-mail/altro sistema di CDP vs. l'Appaltatore; tale orario deve corrispondere nella richiesta registrata nel Sistema Informativo).

A seguito della esecuzione dell'intervento, l'Appaltatore dovrà essere in grado di chiudere l'Ordine di Lavoro sul Sistema Informativo registrando, almeno, le seguenti informazioni:

- chiusura dell'intervento con la possibilità di allegare i relativi documenti (es. certificati di conformità) alla scheda identificativa dell'impianto, di gestione delle contabilità;
- data e ora effettive di inizio lavori;
- data e ora effettive di chiusura lavori;
- data e ora di ripresa lavori (in caso di sospensione dell'intervento);
- modalità di remunerazione delle attività (ad esempio, attività a canone, attività extra canone);
- descrizione delle attività svolte;
- eventuali giudizi di soddisfazione raccolti.

5.7.3. Funzionalità per la gestione delle Richieste extracanone

Il Sistema Informativo dovrà consentire di registrare tutti i dati relativi alla preventivazione e richieste di intervento extra canone:

- a) A fronte di una richiesta di intervento extra canone, l'Appaltatore dovrà essere in grado di inserire nell'OdL il preventivo nel rispetto dei termini definiti contrattualmente, anche attraverso l'uso dei listini contrattuali.
- b) Il Sistema dovrà prevedere la gestione dei listini DEI (ed eventuali altri listini per i quali esista una banca dati utilizzabile dal sistema) nell'ambito dell'elaborazione dei preventivi.
- c) Il preventivo dovrà contenere, al minimo, le seguenti informazioni:
 - codice e n° revisione del preventivo,
 - data e identificativo utente approvazione del preventivo
 - codice RdL/OdL associata,
 - codice del fabbricato di riferimento,
 - oggetto dell'intervento,
 - data prevista di inizio e fine lavori,
 - importo complessivo dell'intervento
 - descrizione dell'intervento previsto.

5.7.4. Funzionalità di Reportistica

Durante l'intera durata contrattuale, il Sistema Informativo dovrà consentire ai tecnici della Committente la verifica degli interventi e il monitoraggio puntuale e storico dell'andamento di tutta la manutenzione impostando filtri personalizzabili.

Gli utenti abilitati potranno monitorare:

- Tempi;
- Costi;
- Qualità degli interventi;
- Numerosità ed identificazione dei componenti sottoposti a manutenzione;
- Calcolo automatico degli SLA e delle eventuali penali su tutti i processi di cui al §13 e produzione dei relativi report mensili asseverati;
- Efficienza dell'Appaltatore in relazione al rispetto degli SLA del contratto;
- Sistemi di Reporting e Statistiche con strumenti di Business Intelligence per consentire ampia libertà di effettuare analisi sui dati a vari livelli di dettaglio.

5.7.5. Scalabilità e implementazione SW

Su richiesta della Committente, l'Appaltatore si impegna ad introdurre tutte le modifiche e implementazioni richieste sull'applicativo software che si rendessero necessarie nell'ambito della gestione dell'appalto.

A titolo puramente indicativo e non esaustivo si riportano alcune funzioni richiedibili:

- programmazione attività extracanone (Gantt);
- autorizzazione per potere di procura degli ordini di lavoro extracanone;
- filtro visualizzazioni per ambito in funzione dei criteri di accesso;
- monitoraggio di tutte le attività da eseguire, eseguite ed in corso di esecuzione secondo filtri impostabili (per fascia di tempo, tipologia di sistema, ubicazione, fascia di importo, priorità, etc.).

5.7.6. Tempi di attivazione

A partire dalla data di stipula del contratto l'Appaltatore dovrà rispettare il seguente programma di consegna del Sistema Informativo, condividendo ogni fase con CDP che ne condivide e autorizza i contenuti per procedere alla fase successiva:

- Entro 15 giorni lavorativi deve essere prodotto il documento contenente i workflow, la definizione delle viste, dei report e dei filtri per ogni tipologia di utenza;
- Entro 40 giorni lavorativi dalla data di approvazione del precedente documento l'appaltatore deve produrre una versione "test" per le verifiche di funzionalità e di rispondenza ai requisiti ed ai documenti condivisi
- Entro 15 giorni lavorativi dalla approvazione della versione "test" da parte di CDP il fornitore deve mettere in linea la versione "produzione".

5.8. Monitoraggio dei parametri di funzionamento e consumi

5.8.1. Consumi

L'Appaltatore, nell'ambito delle attività oggetto del Contratto, oltre a garantire il comfort ambientale nel periodo, negli orari e modi stabiliti dalla normativa vigente e dalla Committente dovrà monitorare i seguenti parametri di funzionamento attraverso i misuratori e i contatori già installati (o eventualmente da installare in aggiunta per sopravvenute esigenze di monitoraggio) nell'edificio.

Eventuali contatori aggiuntivi saranno installati nell'ambito delle attività extracanone.

Parametro	Unità di misura
Consumi mensili energia elettrica	kWh
Consumi mensili energia termica	kcal
Consumi mensili acqua potabile	m ³

L'Appaltatore dovrà elaborare e tenere aggiornato l'elenco degli strumenti di misura per il monitoraggio dei consumi idrici ed energetici (contatori fiscali e contabilizzatori parziali). Per i contabilizzatori parziali l'Appaltatore dovrà verificare periodicamente il regolare funzionamento.

5.8.2. Parametri ambientali

Sono da intendersi inclusi nel canone, nell'ambito dei siti oggetto del Contratto, le rilevazioni da parte dell'Appaltatore dei seguenti parametri ambientali:

- Luminosità
- Temperatura
- Umidità Relativa

I parametri ambientali riferiti a Luminosità, Temperature e Umidità Relativa sopra indicati saranno rilevati dall'Appaltatore, laddove previsto il presidio fisso, con frequenza giornaliera in ragione di un campione non inferiore al 15% della superficie ad uso ufficio dell'immobile. La Committente si riserva la facoltà di

poter richiedere all'Appaltatore il monitoraggio dei parametri ambientali al di fuori dei giorni o dell'orario di presidio senza che l'Appaltatore abbia a pretendere alcun onere aggiuntivo per l'attività svolta.

La Committente si riserva di integrare la metodologia sopra indicata, in corso di validità contrattuale, circa le frequenze, i locali e gli orari.

I parametri ambientali sono la risultanza della buona gestione degli impianti da parte dell'Appaltatore e la verifica del raggiungimento di un comfort microclimatico in linea sia con le normative cogenti e tecniche, sia con quanto potrà venir richiesto dalla Committente. Eventuali discrepanze delle misurazioni rispetto ai riferimenti indicati dal Committente e/o dalle normative tecniche e cogenti saranno oggetto di contestazioni scritte.

5.9. Mantenimento e aggiornamento anagrafica e site compliance

L'Appaltatore ha l'onere di aggiornare, per tutta la durata del contratto, tutte le informazioni relative agli impianti oggetto del contratto, attraverso anche l'utilizzo del Sistema Informativo reso disponibile a CDP. L'insieme dei dati deve essere gestito in modo dinamico, con un costante aggiornamento del database, in relazione agli interventi che, effettuati su elementi tecnici oggetto di manutenzione, ne determinano una variazione quantitativa o dello stato conservativo/funzionale e/o a variazioni dei beni oggetto del servizio. L'immissione dei dati deve essere effettuata entro un termine massimo di 5 (cinque) giorni lavorativi dall'esecuzione dell'intervento stesso. In caso di mancato aggiornamento o ritardo nell'esecuzione dello stesso, si applica la relativa penale di cui al paragrafo § 13. Con cadenza semestrale, entro e non oltre il 15 del mese successivo al semestre oggetto di rilevazione, a partire dalla data di consegna degli elaborati anagrafici, il Fornitore deve consegnare a CDP un report che contenga almeno le seguenti informazioni:

- gli aggiornamenti alle consistenze oggetto del servizio, con l'evidenza degli effettivi aggiornamenti eseguiti sugli elaborati grafici e/o alfanumerici;
- la sintesi sullo stato di conservazione del patrimonio con evidenza delle situazioni di criticità riscontrate;
- la sintesi delle risultanze del rilevamento a vista dello stato di adeguamento normativo degli immobili e delle relative condizioni di sicurezza.

Con le stesse modalità e tempistiche, l'Appaltatore dovrà verificare la rispondenza rispetto alla normativa vigente dei seguenti documenti:

- piano annuale di attività riguardanti le verifiche periodiche previste dalla Legge;
- elenco attività di Manutenzione Programmata.

L'Appaltatore dovrà fornire alla Committente anche informazioni relative alle scadenze ed ai rischi operativi e sanzionatori.

6. Attività Extracanone

6.1. Servizi a richiesta extracanone

I servizi a richiesta extracanone consistono nella esecuzione di attività e nella fornitura in opera di materiali e prestazioni integrative straordinarie su richiesta di CDP, non specificatamente previste nel canone e descritte nei §§ 5 e seguenti.

Nell'ambito delle attività extracanone sono riconosciuti i costi relativi:

- **alla mano d'opera se al di fuori delle risorse di presidio e solo nel caso non si tratti di attività di conduzione, gestione, manutenzione a guasto e programmata che rientrano in ogni caso nel canone;**

- **ai materiali ed alla fornitura in opera** per materiali non previsti nella manutenzione programmata o nella tipologia dei materiali a canone (rif. § 5.4). La posa/fornitura di tali materiali sarà riconosciuta solo nel caso in cui non venga eseguita dal presidio.

Le eventuali richieste di personale aggiuntivo a quello previsto all'interno del servizio di presidio, descritto nel § Attività a canone, verrà gestito come extracanone e quindi secondo le modalità, i tempi e le quotazioni previste nel successivo paragrafo.

6.2. Quantificazione costi extracanone

La remunerazione delle attività extra-canone sarà attuata nelle modalità "a misura", "in economia" o con rimborso a fattura.

6.2.1. Attività riconosciute "a misura" e "in economia"

Ai fini della quantificazione dei costi per attività riconosciute "a misura" e "in economia" l'Appaltatore dovrà osservare i seguenti principi per la formulazione del preventivo.

Dalla data di decorrenza del Contratto e fino alla scadenza dello stesso, saranno utilizzati i seguenti prezziari DEI:

- DEI Impianti Tecnologici.
- DEI Recupero Ristrutturazione Manutenzione;
- DEI Impianti Elettrici;

Ad integrazione ed in caso di carenza degli elenchi prezzi sopra riportati, potranno essere utilizzati, ove necessario, i seguenti prezziari:

- DEI Architettura e Interior Design;
- DEI Nuove Costruzioni;

Per le figure professionali/personale aggiuntivo saranno utilizzati i valori previsti alle voci "manodopera" dei prezziari DEI. La Committente si riserva in ogni caso la facoltà di richiedere una quantificazione a CORPO di tali figure/personale aggiuntivo e per attività da effettuare fuori orario di lavoro, in orario notturno o festivo.

Lo sconto offerto in gara dall'Appaltatore per le suddette attività extracanone sarà applicato a tutti i prezziari sopra menzionati.

L'edizione da utilizzare per i prezziari DEI sarà quella pubblicata nell'anno precedente.

I preventivi devono contenere la seguente documentazione:

- **Relazione Tecnico – Esplicativa:** dalla relazione si devono evincere:
 - le motivazioni che hanno comportato la necessità di un intervento extra-canone,
 - in caso di un intervento di adeguamento normativo devono essere riportati i riferimenti della norma;
 - le modalità esecutive con particolare riferimento alle misure prevenzione e protezione degli infortuni e degli obblighi previsti dal Dlgs. 81/08;
 - le attività manutentive svolte sul componente/impianto oggetto dell'intervento extra-canone;
 - indicazione dei tempi di esecuzione dell'intervento.
- **Computo metrico estimativo:** deve essere redatto prendendo come riferimento i listini prezzi previsti nel capitolato, e deve contenere almeno le seguenti informazioni:
 - Riferimento listino prezzi;
 - Descrizione della natura della spesa;
 - Unità di misura;
 - Quantità;

- Prezzo unitario;
- Importo complessivo
- Analisi prezzo (con i relativi giustificativi) nel caso in cui l'attività non è riconducibile ai prezzi dei listini di riferimento.

6.2.2. Rimborso a fattura

Nel caso di forniture franco destino di materiali non presenti in alcun prezzo riportato nel precedente paragrafo, previa specifica richiesta e autorizzazione di CDP rilasciata per iscritto, sarà riconosciuto il costo d'acquisto sostenuto dall'Appaltatore comprovato da Fattura emessa nei suoi confronti dal subfornitore del bene, maggiorato come segue:

- del 15% per importi pari o inferiori ad € 5.000,00 (al netto dell'IVA);
- del 5 % per importi superiori ad € 5.000 (al netto dell'IVA).

Si precisa che il preventivo fornito per i materiali non presenti in alcun listino non è in alcun modo vincolante per CDP che si riserva di valutarne l'economicità anche tramite specifiche indagini di mercato o richieste di preventivo ad altri operatori economici.

6.2.3. Tempistiche di redazione preventivi e programmazione dell'attività.

A seguito della richiesta di preventivo da parte della CDP, l'Appaltatore deve provvedere alla redazione del preventivo entro 2 giorni lavorativi.

Fermo restando quanto riportato al § 7.2, il preventivo dovrà esplicitamente riportare anche le tempistiche stimate di completamento dell'intervento.

6.3. Modalità di approvazione delle attività extracanone

Gli interventi extra-canone vengono effettuati a seguito di una specifica richiesta da parte di CDP secondo le procedure interne a CDP ed il processo di seguito descritto:

- 1) Il Referente CDP trasmetterà apposita richiesta scritta al Referente dell'Appaltatore, con indicazione puntuale:
 - della prestazione richiesta;
 - delle relative tempistiche di attuazione dell'intervento;
 - dell'eventuale computo metrico già elaborato dalla Committente.
- 2) Il Referente dell'Appaltatore dovrà procedere alla redazione del relativo preventivo, inclusivo della relazione tecnico-esplicativa, dettagliato sulla base dei Listini contrattuali e/o del computo metrico elaborato dalla Committente, dettagliando i costi dell'intervento ed i tempi di attuazione previsti, in osservanza di quelli indicati da CDP;
- 3) Il Referente dell'Appaltatore dovrà trasmettere il preventivo al Referente di CDP entro **48 ore naturali e consecutive** dalla data di ricezione della richiesta della Committente (qualora la richiesta della Committente giunga in un venerdì o prefestivo, l'Appaltatore deve far pervenire la propria risposta entro la prima giornata lavorativa successiva);
- 4) Il Referente dell'Appaltatore dovrà attendere la formale autorizzazione redatta per iscritto a procedere da parte del Referente di CDP con indicazione delle date di inizio e fine lavori, attivando l'intervento entro i termini indicati nel paragrafo §7.2;
- 5) L'Appaltatore dovrà eseguire le attività e dare comunicazione per iscritto dell'avvenuto completamento dell'intervento;
- 6) Il Referente di CDP, dopo aver verificato la corretta esecuzione delle attività richieste, in conformità con quanto concordato tra le parti e quanto previsto dalle procedure interne di CDP e dal contratto, e superato con esito positivo le attività di collaudo, dovrà trasmettere al

Referente dell'Appaltatore l'attestato di regolare esecuzione per iscritto propedeutica alla fatturazione da parte dell'Appaltatore.

Si precisa che non saranno riconosciuti oneri legati ad eventuali interventi svolti in deroga al precedente processo di approvazione e gestione delle attività extracanone.

Gli oneri relativi a sopralluoghi/rilievi necessari per la formulazione di preventivi sono a carico dell'Appaltatore.

Il modello da utilizzare per la redazione dei preventivi e dei consuntivi sarà fornito dalla Committente.

6.3.1. Consuntivazione delle attività extra canone

Ai fini della consuntivazione dei servizi erogati, costituirà obbligo del Fornitore Aggiudicatario redigere e inviare alla Committente con cadenza mensile un report in formato elettronico ("report di consuntivo") contenente le attività svolte per ogni servizio oggetto della fornitura, cui dovranno essere allegati, con riferimento al mese oggetto di rendicontazione, i seguenti documenti:

- rapporto degli interventi extra-canone con descrizione esaustiva degli interventi eseguiti;
- rapporto delle prestazioni orarie extra con descrizione esaustiva dell'interventi eseguiti;
- fotografie che giustificano gli interventi effettuati, in formato informatico, allegate queste ultime ad ogni singolo consuntivo;
- certificati di regolare esecuzione (DM 37/08);
- certificazioni di legge sui materiali e sulla corretta posa;
- relazione tipologica sui materiali;
- aggiornamento as built sia cartaceo che informatizzato
- preventivo approvato;

Tali documenti dovranno essere altresì generabili ed esportabili dal Sistema Informativo messo a disposizione dall'Appaltatore. Il documento dovrà inoltre riportare il riepilogo delle problematiche riscontrate durante il mese e le azioni correttive adottate o che si suggerisce alla Committente di adottare, nonché le indicazioni delle migliorie proposte per il mese successivo. Per ogni tipologia di impianto dovrà essere effettuato mensilmente un raffronto tra lo stato qualitativo alla presa in carico ed al momento della consegna del documento.

7. Tempi di intervento

Le tempistiche previste variano in funzione della tipologia di attività, dell'urgenza e della presenza nella sede di personale di presidio dell'Appaltatore. Di seguito sono riportate le possibili casistiche.

7.1. Attività a canone

7.1.1. Sito con presidio

- Richiesta normale: intervento entro 1 ora lavorativa dal ricevimento della richiesta
- Richiesta di urgenza/emergenza: intervento entro 15 minuti dal ricevimento della richiesta

7.2. Attività extracanone

- Richiesta normale: intervento entro **2 giorni lavorativi** dall'approvazione del preventivo
- Richiesta d'urgenza: intervento entro **1 giorno lavorativo** dall'approvazione del preventivo

8. Prescrizioni generali

8.1. Modalità operative e polizza assicurativa

L'Appaltatore:

- dovrà attenersi alle direttive operative della Committente,
- eseguire esclusivamente quelle prestazioni disposte in conformità al presente Documento.

L'Appaltatore dovrà assicurare che le attrezzature e le macchine impiegate:

- siano usate e mantenute in modo da evitare accidentali versamenti al suolo o altre situazioni di pericolo per l'ambiente;
- arrechino il minore disturbo sonoro al personale della Committente eventualmente presente in loco.

L'Appaltatore, nell'ambito del servizio, dovrà inoltre provvedere alla protezione, con teli o carta, di tutte le parti che possono sporcarsi durante l'esecuzione delle attività oggetto dell'appalto, nonché allo sgombero, ad attività ultimate, di ogni opera provvisoria, materiali, residui, detriti e rifiuti in genere e dovrà provvedere alle pulizie delle aree di lavoro sporcate durante le attività e gli interventi.

L'appaltatore dovrà stipulare con primaria compagnia d'assicurazione una polizza a copertura dei rischi RCT, RCC, RCO di almeno 5.000.000 di Euro (ciascuna RC) come valore massimale offerto per anno e per sinistro.

Tutti i servizi richiesti dovranno essere erogati nel pieno rispetto delle direttive in essere all'interno dei locali di CDP e nel rispetto dei vincoli logistici comunicati, ovvero nel tassativo rispetto delle disposizioni comunicate da CDP.

CDP si riserva di apportare modifiche, alle modalità di esecuzioni delle prestazioni, dandone congruo preavviso all'Appaltatore. Le modalità di esecuzione potranno essere congiuntamente riviste anche su proposta dello stesso Appaltatore.

Inoltre CDP si riserva di chiedere al Fornitore di utilizzare prodotti o modulistica specifica, messi a disposizione da CDP a supporto della gestione delle attività.

8.2. Personale dell'Appaltatore

Nell'ambito delle attività descritte e comunque entro **15 gg** dalla stipula del contratto l'Appaltatore dovrà anticipare a CDP l'elenco di tutto il personale operante, completo di: dati anagrafici, numero di matricola, numero della tessera di riconoscimento aziendale, copia del documento di identità o del permesso di soggiorno, copia del LUL e/o UNILAV, certificato di idoneità sanitaria predisposta dal medico competente incaricato, copia dell'attestato di partecipazione ai corsi di formazione in materia di sicurezza (D. Lgs. n. 81/08), dichiarazione di avvenuta consegna dei DPI, attestazioni, certificati e patentini abilitativi per le attività in cui sono previsti dalla Legge per gli impianti, e tutte le certificazioni previste al § 5.2.1, per la relativa approvazione da parte di CDP.

Si ricorda che tale documentazione sarà parte integrante del Verbale di Consegna degli impianti.

In caso di variazione/sostituzione di personale, l'Appaltatore è tenuto a darne comunicazione per la relativa approvazione da parte della Committente, trasmettendo i relativi dati, tempestivamente, e comunque non oltre il giorno lavorativo precedente l'effettiva entrata in servizio della nuova risorsa. La risorsa sostitutiva dovrà avere i medesimi requisiti previsti da contratto per la risorsa sostituita.

Le divise di lavoro utilizzate dovranno essere dei medesimi colori e modello (distinte in estive ed invernali) per tutti gli operai impiegati nell'appalto (appaltatori ed eventuali subappaltatori).

Ogni operatore deve portare sulla divisa il cartellino di riconoscimento, corredato di fotografia del dipendente formato tessera, contenente informazioni relative alla ditta di appartenenza, il proprio nominativo e numero di matricola.

L'Appaltatore dovrà adottare, nell'espletamento dei servizi, procedimenti, cautele e dispositivi di protezione di qualsiasi genere, atti a garantire l'incolumità degli addetti e di terzi, nonché ad evitare danni ai beni della Committente, osservando le disposizioni previste dalla normativa vigente. Il personale dovrà attenersi scrupolosamente alle direttive in essere all'interno dei locali della Committente e rispettare i vincoli logistici comunicati dalla medesima.

Il personale dovrà in particolare essere adeguatamente assicurato contro i pericoli di morte, infortunio e danni a terzi, e dovrà essere reso edotto sia dei rischi specifici che delle misure di prevenzione e di emergenza connessi con l'esecuzione del servizio. La Stazione Appaltante si riserva, pertanto, il diritto di verificare il rispetto delle norme poste a presidio della sicurezza dei lavoratori.

Si evidenzia che nessun rapporto di lavoro viene a stabilirsi tra CDP e gli operatori addetti al servizio, in quanto questi ultimi sono alle esclusive dipendenze dell'impresa e le loro prestazioni sono compiute sotto l'esclusiva responsabilità ed a totale rischio di questa.

Per lo svolgimento delle attività sopra descritte, gli addetti operanti presso la Committente devono osservare un contegno improntato alla massima correttezza, riservatezza ed irrepreensibilità e possedere requisiti personali quali puntualità, discrezione, cortesia e flessibilità. Il personale dell'Appaltatore dovrà inoltre attenersi a quanto indicato nel § 4.1.

Inoltre tali addetti dovranno:

- non visionare documenti in arrivo o in partenza, non divulgare notizie in merito a dati e informazioni di cui sono venuti a conoscenza in relazione allo svolgimento dell'attività;
- non comunicare in alcun modo, a persona non qualificata ad averne conoscenza, documenti o informazioni che non siano di dominio pubblico;
- non avere rapporti di alcuna natura e non comunicare informazioni tecniche con i dipendenti CDP diversi dal personale incaricato alla gestione tecnica del contratto.

E' facoltà della Committente chiedere all'Appaltatore la sostituzione del personale che, a giudizio insindacabile della stessa, abbia tenuto un comportamento non consono all'ambiente di lavoro.

8.3. Gestione dei rifiuti

Tutti i materiali derivanti da attività di conduzione e di manutenzione programmata, ordinaria e straordinaria, presso gli immobili oggetto dell'appalto sono da considerarsi parte integrante del ciclo produttivo dell'Appaltatore, il quale risulta pertanto Produttore dei Rifiuti e dovrà provvedere a proprio carico al loro smaltimento in ottemperanza alle norme in materia vigenti in base alla loro classificazione.

All'Appaltatore, pertanto, rimangono in capo gli oneri e la responsabilità relativi alla classificazione dei rifiuti ed al loro trasporto e smaltimento in base alla classificazione medesima, nel pieno rispetto della normativa vigente e garantendone comunque la tracciabilità (registro di carico – scarico, formulari, iscrizione al Sistri, etc.).

I rifiuti prodotti dalla manutenzione non potranno mai e per nessuna ragione essere depositati in maniera temporanea presso gli spazi di CDP.

8.4. Responsabile dell'impianto Elettrico

E' fatto obbligo alla ditta appaltatrice, identificare e nominare il RESPONSABILE DELL'IMPIANTO ELETTRICO in ottemperanza alla norma CEI 11-27:2014.

Tale figura avrà la responsabilità di garantire l'esercizio in sicurezza dell'impianto elettrico mediante regole ed organizzazione della struttura aziendale durante il normale esercizio dell'impianto. Ad esso faranno capo le responsabilità complessive dell'impianto elettrico durante l'esercizio e non, quindi, durante l'esecuzione di lavori elettrici sullo stesso: durante queste operazioni, la responsabilità di garantire la sicurezza dell'impianto elettrico infatti verrà trasferita al Responsabile dell'Impianto(RI).

8.5. Cessione locali uso esclusivo dell'Appaltatore

Al fine di garantire idonei spazi di lavoro nella Sede, a seguito della stipula del contratto potrà essere formalizzata, attraverso il Verbale di consegna, il conferimento di alcune aree dalla Committente all'Appaltatore.

La Committente potrà consegnare all'Appaltatore, che accetterà nello stato di fatto in cui si troveranno, i locali che saranno meglio definiti nel verbale di cui sopra (corredato dai relativi certificati di conformità), affinché se ne serva gratuitamente per l'uso e la durata del presente contratto. L'Appaltatore sarà obbligato ad usare il bene allo scopo della corretta organizzazione del servizio e si impegnerà a non concedere l'uso dello stesso a terzi senza il consenso del Committente. Alla scadenza concordata, l'Appaltatore sarà obbligato a restituire alla Committente il bene pienamente disponibile e nello stato di fatto in cui si trovava al momento della consegna.

L'Appaltatore si assume la piena responsabilità circa l'utilizzo, la conformità normativa e la destinazione d'uso dei locali affidati dalla Committente e per quanto non previsto nel presente contratto le parti si rimettono esclusivamente alle norme del capo XIV (articoli 1803/1812) del Codice Civile.

9. Reportistica periodica/a richiesta e disponibilità dei dati

Fatto salvo quanto già previsto per le attività extra canone, costituirà obbligo dell'Appaltatore inviare alla Committente, un report (in formato xls e pdf) in formato elettronico con cadenza mensile - entro il giorno 10 (dieci) di ciascun mese successivo a quello cui detto report si riferisce - contenente informazioni di seguito indicate:

- informazioni relative a ciascun parametro di SLA;
- data ed ora di effettuazione delle misurazioni dei parametri di funzionamento degli impianti di cui al §.5.8 con allegazione della relativa relazione tecnica definita nello stesso paragrafo ;
- gli interventi di manutenzione straordinaria effettuati nel corso del mese;
- problematiche riscontrate durante il mese ed azioni correttive adottate;
- gli interventi di manutenzione programmata effettuati
- per ogni categoria (elettrica, meccanica ed elettromeccanica) analisi complessiva di confronto tra lo stato qualitativo alla presa in carico ed al momento della consegna del documento;
- indicazione delle migliorie effettuate nel trimestre e di quelle programmate per il trimestre successivo;
- monitoraggio dei parametri di cui al § 5.8.2 con evidenziazione delle eventuali anomalie riscontrate e le azioni e interventi intrapresi e programmati per la risoluzione delle anomalie.
- Il monte ore/uomo per le attività di manutenzione programmata svolte nel mese precedente e cumulative rispetto all'inizio dell'appalto.

Tali documenti dovranno essere altresì generabili ed esportabili dal Sistema Informativo messo a disposizione dall'Appaltatore.

Il Concorrente potrà proporre un differente formato e contenuti aggiuntivi rispetto alle specifiche precedentemente descritte riportate nel Documento.

Fermo restando quanto normato per le attività extra canone, il rilascio della regolare esecuzione relativamente alle attività a canone è subordinato alla verifica dei servizi resi che sarà effettuata anche tramite il supporto della suddetta reportistica.

Per assicurare la tracciabilità delle attività svolte, la documentazione delle richieste utente e la gestione dei report, l'Appaltatore dovrà rendere disponibili alla Committente le seguenti informazioni in formato xls, pdf nonché attraverso il Sistema Informativo assicurandosi che le informazioni siano aggiornate in tempo reale rispetto alla data di consultazione.

Gestione richieste	<ul style="list-style-type: none"> • Gestione di tutte le richieste utente con registrazione di: Richiedente, Tipo Intervento, Data Apertura, Data Chiusura, Durata, Note • Raccolta anagrafica sedi, edifici, utenti abilitati alle richieste di intervento • Gestione SLA di intervento (tempistiche, valutazione) • Apertura/chiusura ticket
Gestione preventivi	<ul style="list-style-type: none"> • Gestione dei preventivi (presentazione, revisione) • Gestione processi autorizzativi
Gestione del personale	<ul style="list-style-type: none"> • Elenco aggiornato del personale autorizzato ad accedere alle sedi e relativa documentazione • Monte ore di presenze giornaliere distinto tra <ul style="list-style-type: none"> ○ personale di presidio ○ personale per le attività extracanone ○ personale per le attività di manutenzione programmata non effettuate dal personale di presidio
Gestione manutenzione programmata	<ul style="list-style-type: none"> • Gestione del programma di manutenzione programmata per categoria/impianto/elemento • Gestione degli specifici interventi di manutenzione personalizzati per ogni elemento • Monitoraggio degli SLA (tempistiche, conformità)
Gestione site compliance	<ul style="list-style-type: none"> • Gestione delle scadenze di legge e delle conformità alla normativa
Monitoraggio SLA	<ul style="list-style-type: none"> • Monitoraggio degli SLA (tempistiche, conformità)

Al termine del contratto l'Appaltatore sarà obbligato a cancellare ogni dato dai propri server/sistemi.

Tutte le informazioni inserite nel Sistema Informativo messo a disposizione dall'Appaltatore dovranno essere trattate in modo riservato e non divulgate a terze parti se non per l'espletamento delle specifiche attività.

Al termine del contratto, tutti i dati generati dalla gestione delle attività dovranno essere forniti a CDP in doppia copia, in formato digitale doc, pdf, dwg, rvt, dxf, xls su supporto DVD/CD. Tali dati dovranno essere opportunamente testati e verificati da CDP e solo dopo l'esito positivo di tale verifica l'Appaltatore sarà obbligato a cancellare ogni dato dai propri server/sistemi.

10. Referente dell'Appaltatore e strumenti di coordinamento delle attività

Sarà onere del fornitore aggiudicatario ed incluso nel copro dell'appalto la nomina di un Referente (dovrà essere in possesso di laurea quinquennale in ingegneria con almeno 5 anni di esperienza in mansioni di coordinatore operativo di cui 2 anni in mansioni di Energy Manager) che dovrà garantire la corretta esecuzione delle prestazioni con riferimento a tutte le sedi.

L'eventuale sostituto del Referente dell'Appaltatore dovrà essere in possesso delle medesime qualifiche professionali.

L'Appaltatore dovrà procedere alla individuazione di uno o più sostituti del Referente dell'Appaltatore in possesso delle medesime qualifiche in maniera tale da garantire una copertura di reperibilità ed eventuale presenza 24 h per 365 gg/anno nella Sede per il coordinamento di tutte le attività a richiesta o di sensibilità rilevante. Il referente dovrà essere presente nella sede per riunioni operative o di coordinamento entro un'ora dalla chiamata da parte della Committente e comunque per un minimo di 16 ore settimanali.

Il Referente sarà l'esclusivo responsabile:

- della gestione dei rapporti con la Committente;
- dell'organizzazione e dell'erogazione dei servizi in conformità con le specifiche e le procedure previste nel documento e/o richieste al Referente dalla Committente;
- del coordinamento di tutte le attività e delle maestranze impiegate;
- dell'attuazione delle eventuali richieste di modifica dei servizi prestati e delle eventuali richieste al ricorrere di situazioni di urgenza/emergenza;
- del monitoraggio periodico della qualità del servizio erogato;
- della consegna alla Committente dei report di monitoraggio previsti;
- dell'aggiornamento degli elenchi del personale, e relativa documentazione, da autorizzare all'accesso c/o le sedi CDP.

Inoltre il Referente dell'Appaltatore dovrà essere individuato quale Preposto per tutte le attività svolte dal personale dell'Appaltatore.

Costituirà altresì onere del Referente la partecipazione, a seguito di esplicita richiesta della Committente, ad incontri per monitorare lo stato di avanzamento dei servizi e delle attività allo scopo di fornire aggiornamenti sullo stato di avanzamento di erogazione dei servizi e di condividere ogni azione correttiva che si renda necessaria per il rispetto dei tempi e degli obiettivi di qualità previsti.

Tutte le comunicazioni e contestazioni di inadempienze (anche telefoniche) fatte in contraddittorio con il Referente dovranno intendersi rese direttamente all'Appaltatore.

10.1. Coordinamento delle attività

L'Appaltatore, nella persona del Referente, è tenuto a partecipare alle riunioni di coordinamento indette dalla Committente che avranno cadenza almeno mensile e saranno finalizzate a garantire la cooperazione e il coordinamento tra il personale della Committente, dell'Appaltatore e gli altri soggetti coinvolti a vario titolo nella manutenzione e gestione dell'Edificio.

Qualora richiesto dalla Committente alla luce della specificità degli argomenti oggetto di discussione (ad es. interventi altamente specialistici), l'Appaltatore dovrà assicurare anche la partecipazione del proprio personale tecnico specialistico.

Delle predette riunioni sarà redatto apposito Verbale di coordinamento delle attività da sottoscrivere congiuntamente.

11. Oneri a carico dell'Appaltatore

In aggiunta agli oneri altrove specificati, sono a carico dell'Appaltatore:

- l'ottenimento delle autorizzazioni comunali per l'esecuzione delle attività a canone e/o di manutenzione ordinaria extra-canone (es. occupazione suolo pubblico per gli interventi manutentivi sugli apparati presenti nella facciate esterne delle sedi oggetto dell'appalto);
- le opere di derivazione dalle prese fisse per l'uso di acqua e di energia elettrica, salvo accordi particolari da prendersi di volta in volta con il Committente;
- oneri per la cernita, il carico, il trasporto al piano di lavoro, lo scarico del materiale eventualmente fornito dal Committente e presente nei propri magazzini all'interno degli edifici effettuati con personale di presidio.
- Responsabile Impianti Elettrici CEI 11-27.

12. Adempimenti in materia di Salute e Sicurezza sui luoghi di lavoro

12.1. Informazione e formazione dei lavoratori e DPI

L'Appaltatore, in ottemperanza alle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro (Dlgs 81/08 e ss.mm.ii.) dovrà provvedere affinché tutto il personale che eseguirà i servizi di cui al presente Capitolato, abbia ricevuto una adeguata informazione e formazione sui rischi specifici propri della loro attività, nonché sulle misure di prevenzione e protezione da adottare in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro e di tutela dell'ambiente; dovrà dotare il proprio personale di adeguati dispositivi di protezione Individuali e collettivi (ad es. elmetti, cinture di sicurezza, guanti, occhiali di sicurezza, ecc.) in relazione alla tipologia delle attività oggetto dei servizi di cui al presente capitolato.

12.2. Informazione sui rischi specifici

La Stazione Appaltante, attraverso persona idonea (Responsabile del Servizio di Prevenzione e Protezione, Responsabile del Procedimento, Direttore dell'esecuzione o altri espressamente incaricati dalla CDP), fornirà preventivamente all'Appaltatore dettagliate Informazioni sui rischi specifici esistenti nell'area in cui è destinato ad operare ed in relazione all'attività oggetto di appalto, al fine di consentire all'Appaltatore stesso l'adozione delle misure di prevenzione e di emergenza più idonee.

L'Appaltatore si impegna a portare a conoscenza di tali rischi i propri addetti destinati a prestare la loro opera nell'area predetta, a controllare l'applicazione delle misure di prevenzione e a sviluppare un costante controllo durante l'esecuzione delle attività

La Stazione Appaltante, al fine di fornire informazione sui rischi, allega il DUVRI.

La Stazione Appaltante, inoltre, nel corso dell'esecuzione dell'appalto si riserverà la facoltà di redigere degli ulteriori DUVRI di aggiornamento o in occasione di attività di particolare rilievo/complessità.

12.3. Piano operativo di sicurezza

L'Appaltatore dovrà predisporre un Piano Operativo di Sicurezza ai sensi del D.Lgs. 81/08 che recepisca integralmente tutte le informazioni contenute all'interno del DUVRI redatto dalla Stazione Appaltante (la redazione del POS dovrà essere effettuata anche in occasione di eventuali aggiornamenti o nel caso in cui la Stazione Appaltante rediga DUVRI specifici per attività complesse). Copia del Piano di Sicurezza dovrà essere consegnata al Responsabile della Sicurezza ed ai Rappresentanti dei Lavoratori dell'Appaltatore, nonché al Responsabile del Procedimento/Direttore dell'Esecuzione di CDP entro 7 giorni naturali dalla consegna del DUVRI e comunque prima dell'inizio delle attività.

13. SLA e penali

Nel presente paragrafo sono definiti i parametri di SLA che il Fornitore Aggiudicatario dovrà obbligatoriamente rispettare nell'ambito dell'erogazione dei servizi richiesti nel presente Capitolato Tecnico. Per ciascuno di tali parametri è stabilito un **valore target** (nel seguito **SLA target**) al superamento del quale scatta il meccanismo di applicazione delle penali nelle modalità riportate di seguito.

In caso di mancato rispetto dei parametri di SLA definiti da CDP, fatto salvo l'eventuale risarcimento del maggior danno subito, CDP, oltre ai casi previsti dalla normativa vigente, si riserva la facoltà di applicare le penali indicate nella tabella seguente direttamente o a seguito di segnalazione scritta:

Ambito	Inadempimento	Riferimento SLA	Importo Penale
Presa consegna/riconsegna impianti	Ritardo nella redazione e sottoscrizione del verbale di presa in consegna degli impianti della sede.	§ 3	350 € al giorno naturale
Fascicolo Impianti e Componenti	Ritardo nella redazione dell'elaborato	§ 3	350 € al giorno naturale
Relazione illustrativa corredata da preventivo di spesa	Ritardo nella redazione dell'elaborato	§ 3	150 € al giorno naturale
Piano Manutenzioni	Ritardo nella redazione	§ 3	150 € al giorno naturale
Manutenzione a guasto / Verifiche ispettive di CDP	Mancato adempimento rispetto a manutenzioni a guasto e/o deperimenti/deterioramenti emersi durante le visite ispettive di CDP	§ 3 - 5.4	350 € ad evento
Dotazioni del personale	Utilizzo divisa, DPI, dotazioni di misurazione, cartellino aziendale	§ 4.1	350 € ogni singolo inadempimento
Presidio	Difformità rispetto l'orario o ai requisiti del personale previsti da capitolato	§ 5.2	200 € ora di difformità
Tempi di intervento	Ritardo per manutenzione a guasto, attività su impianti antincendio, reperibilità ed attività a richiesta	§ 7 - § 5.4.1 - §0	50 € all'ora naturale
Manutenzione programmata	Ritardo nell'esecuzione delle attività pianificate per il mese di manutenzione programmata	§ 5	150 € al giorno naturale

Reportistica, Piano di Manutenzione e monitoraggio consumi	Ritardi nella consegna	§ 5.8 - § 5.6 § 9	150 € al giorno (lavorativo)
Anagrafica impianti e compliance normativa	Ritardo nella consegna	§ 5.9	150 € al giorno (lavorativo)
Preventivazione	Ritardo nella Presentazione del preventivo secondo quanto previsto da capitolato	§ 6	200 € Al giorno (lavorativo)
Revisione Piano Manutenzione	Ritardo nella consegna	§ 5.6.2	150 € al giorno (lavorativo)
Gestione rifiuti	Stoccaggio o gestione impropria dei rifiuti	§ 8.3	350 € inadempimento
Attività extra-canone	Ritardo dei tempi di intervento indicati nel preventivo	6.2.3	200 € Al giorno (lavorativo)
Sistema Informativo	Ritardo nei tempi di rilascio del Sistema Informativo rispetto agli SLA indicati. Ritardo nel riversamento database dal software dell'Appaltatore al software di CDP.	§ 5.7 § 9	350 € Al giorno (lavorativo)
Inserimento richieste Service Desk	Ritardo nell'inserimento della richiesta di intervento all'interno del sistema informativo da parte del Service-Desk	§ 5.3	50 € all'ora naturale
Redazione Piano Operativo di Sicurezza	Ritardo nella redazione del Piano Operativo della Sicurezza	§ 12.3	350 € al giorno naturale

14. Risoluzione del contratto

In considerazione della particolare natura ed importanza dei servizi affidati all'Appaltatore descritti nel presente Capitolato Tecnico, CDP, oltre quanto riportato nell'Allegato al Disciplinare – Condizioni generali, riterrà l'Appaltatore nel complesso delle sue attività altresì gravemente mancante e quindi possibile di risoluzione, previa formale diffida nelle forme di legge, nei casi indicati di seguito:

- Mancanze gravi nel funzionamento degli impianti, riscontrate sino a tre volte nel corso dell'anno e regolarmente contestate da CDP senza che la Società appaltatrice si sia attivata per la risoluzione della problematica entro 10 giorni;
- Sospensione totale del funzionamento della linea privilegiata per un periodo che raggiunga 24 ore consecutive;

- Sospensione totale del funzionamento di un impianto di propria gestione per un periodo che raggiunga le 72 ore consecutive;
- In caso di mancata garanzia della presenza e disponibilità del personale e dei profili richiesti nel capitolato per assicurare la continuità e l'efficienza nella conduzione e manutenzione degli impianti stessi, e che ciò venga rilevato previa contestazione formale scritta all'Appaltatore per almeno 5 volte dalla stipula del contratto;
- In caso di prolungata e ingiustificata sospensione dell'assistenza e/o gravi reiterati ritardi, negligenza ed imperizia, negli interventi oggetto dell'appalto e quando venga compromessa la loro tempestiva esecuzione e la buona riuscita e che ciò venga rilevato previa contestazione formale scritta all'Appaltatore per almeno tre volte dalla stipula del contratto;
- Inadempienza dell'Appaltatore a specifici obblighi normativi o contrattuali per i servizi oggetto dell'appalto o concernenti la sicurezza nella gestione degli impianti stessi, contestata per iscritto dall'Amministrazione appaltante con l'invito a provvedere entro un termine perentorio e senza aver ottenuto un risultato soddisfacente.
- Il fatto che l'Appaltatore ostacoli con la sua condotta il rapido svolgimento dei rapporti contrattuali o presenti ripetutamente riserve che risultino chiaramente infondate.

ALLEGATI AL CAPITOLATO TECNICO

- Attività di manutenzione programmata- Allegato A;
- Censimento Impianti - Allegato B;
- Materiali inclusi nel canone – Allegato C.