



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna

ALLEGATO 2

CAPITOLATO TECNICO

OGGETTO: BOD0020 – Affidamento del servizio di manutenzione impianti e minuto mantenimento edile della sede della Direzione Regionale Emilia Romagna dell’Agenzia del Demanio, di durata biennale - CIG: Z0B2A4BBF3.

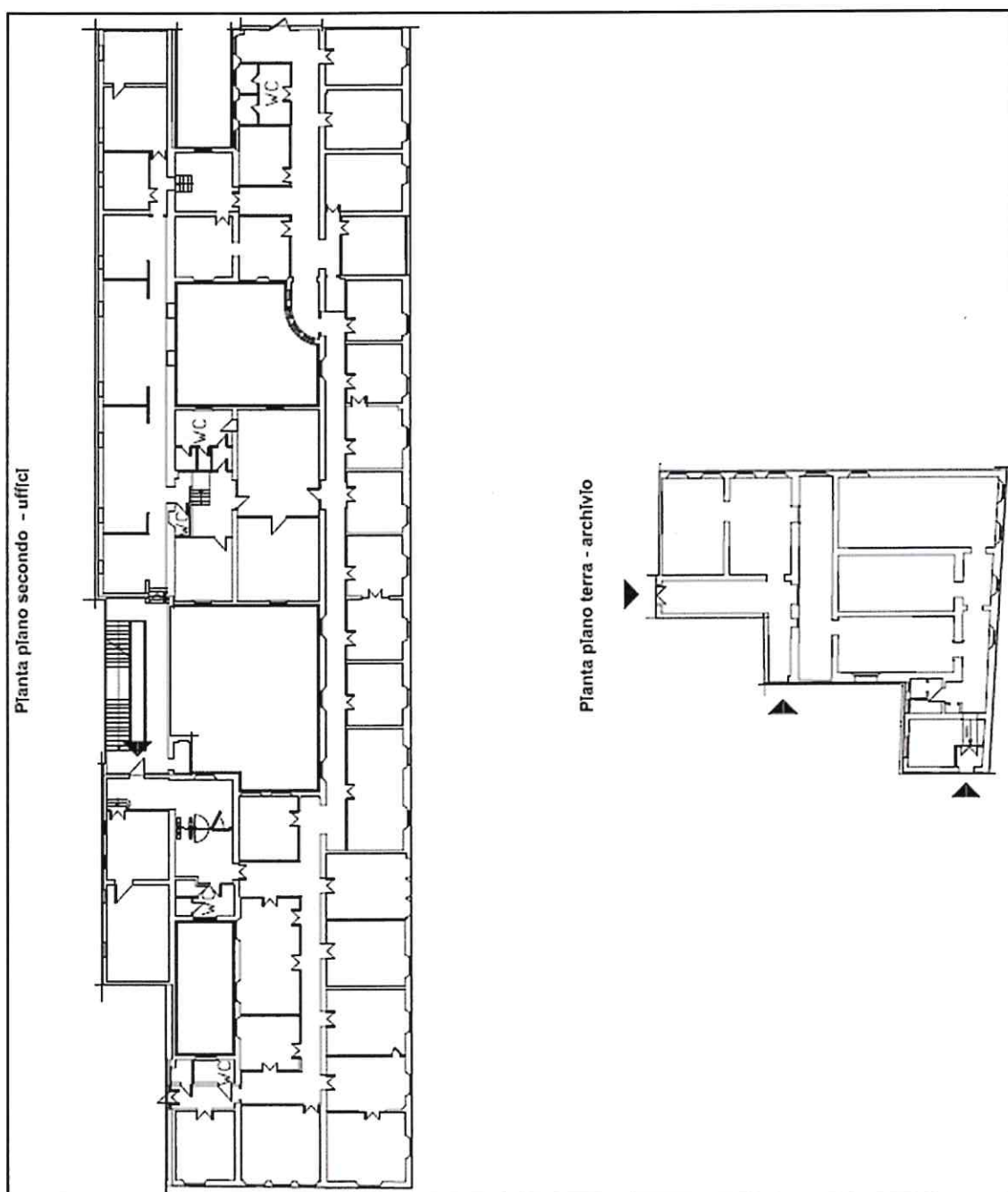


Art. 1 - Oggetto del servizio

Il presente Capitolato Tecnico ha per oggetto l'affidamento dei servizi manutentivi impiantistici, dei dispositivi antincendio e del minuto mantenimento edile degli spazi relativi alla sede della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio ubicata a Bologna in Piazza Malpighi n.19 all'interno di parte dell'immobile di proprietà dello Stato denominato Ex palazzo delle Finanze - prog. BOD0020.

La sede della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio è ubicata ai piani terra (locali archivio) e secondo (uffici) del suddetto fabbricato.

I locali archivio hanno una estensione lorda pari a circa 360 mq, gli uffici pari a circa 1320 mq.



Art. 2 - Premessa

Nel presente capitolato vengono riportati i requisiti tecnici e le specifiche a cui devono necessariamente rispondere i servizi oggetto del presente affidamento. Per requisiti tecnici si intende l'insieme di caratteristiche funzionali e prestazionali minime che caratterizzano il servizio.

In ogni caso, l'Appaltatore si obbliga ad osservare nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali tutte le norme e le prescrizioni legislative e regolamentari applicabili, siano esse di carattere generale o specificamente inerenti al settore merceologico cui i servizi appartengono, di carattere tecnico, di sicurezza, di igiene e sanitarie vigenti nonché quelle che dovessero essere emanate successivamente alla conclusione del Contratto.

Art. 3 - Durata

Le attività dovranno essere svolte per una durata di due anni decorrente dalla data di stipula del contratto.

L'Agenzia del Demanio si riserva la facoltà, motivandone le ragioni, di prorogare la scadenza delle attività o di sospendere le tempistiche relative alla conclusione delle stesse, qualora ne sopravvenisse la necessità, senza che l'affidatario del servizio abbia nulla a pretendere al riguardo.

Art. 4 – Descrizione del servizio da espletare

Per i servizi indicati nel seguito, l'eventuale sostituzione di componenti o l'esecuzione di piccole lavorazioni, per specifico intervento, entro un importo documentato di € 50,00 si considerano compresi nell'importo di appalto.

L'attività in questione riguarda i seguenti servizi :

- a) Esecuzione del servizio di manutenzione degli impianti **elettrici** degli uffici al piano secondo e dell'archivio al piano terra della Direzione Regionale. Si dettaglia di seguito il contenuto di tale attività:
- a1. Interventi di manutenzione programmata, secondo il seguente programma dettagliato per singolo impianto:
- Interventi da svolgere sull'impianto di **illuminazione**, quest'ultimo composto da quadro elettrico di piano (secondo) e quadri di derivazione, quadro di archivio, rete di distribuzione, pulsantiere di comando e corpi illuminanti:
Verifica di funzionamento con cadenza semestrale, consistente nell'esecuzione di verifiche degli interruttori differenziali e magnetotermici e della resistenza di terra, pulizia generale della componentistica (quadri elettrici), verifica di funzionamento di pulsantiere e corpi illuminanti;
 - Interventi da svolgere sull'impianto di **illuminazione di emergenza** degli uffici al piano secondo e dell'archivio al piano terra, quest'ultimo composto da fusibili su quadro elettrico di piano secondo e di archivio, reti di distribuzione, plafoniere SA ed SE:
Verifica di funzionamento di legge con cadenza trimestrale;
 - Interventi da svolgere sull'impianto di **segnalazione emergenze dell'ufficio**, quest'ultimo composto da interruttori differenziali e magnetotermici di linea su quadro elettrico di piano, rete di distribuzione, n.5 pulsanti di comando/sblocco e n.5 dispositivi ottico-acustici (evacuatori) marca Tecsa Srl mod. 432.044:

-
- Verifica di funzionamento con cadenza semestrale, consistente nell'esecuzione di verifiche di funzionamento di serrature di sblocco e avvisatori ottico-acustici;
- Interventi da svolgere sull'impianto di **segnalazione apertura accessi ufficio ed archivio**, quest'ultimo composto da quadro di alimentazione, rete di distribuzione, centralina di comando, tastierino di programmazione, n.4 comandi di sblocco con serratura, n.4 avvisatori ottico-acustici e n.4 contatti magnetici installati sui varchi:
Verifica di funzionamento, con cadenza semestrale, dei comandi di sblocco con serratura e avvisatori ottico-acustici;
 - Interventi da svolgere sull'impianto di **rilevamento fumi dell'archivio al piano terra**, composto da interruttori di linea su quadro elettrico dell'archivio, rete di distribuzione, centralina di comando con avvisatore acustico, n. 6 rilevatori di fumo, n. 6 pulsanti di comando/sblocco:
Verifica di funzionamento con cadenza semestrale, consistente nell'esecuzione di verifiche di funzionamento degli interruttori di linea, centralina, avvisatore, pulsanti e rilevatori;
 - Interventi da svolgere sull'impianto di **accesso a varchi motorizzati**, quest'ultimo composto da quadro elettrico, linea di derivazione, pulsantiera di comando, n.1 tornello marca Gunnebo mod.HG 2 BP e n.1 tornello marca Gunnebo per accesso disabili):
Verifica di funzionamento con cadenza semestrale;
 - Interventi da svolgere sull'impianto di **forza motrice**, quest'ultimo composto da interruttori su quadri elettrici, rete di distribuzione e interruttori e prese elettriche:
Verifica di funzionamento con cadenza trimestrale, consistente nell'esecuzione di verifiche di funzionamento di interruttori e prese elettriche;
 - Interventi da svolgere sull'impianto di **energia elettrica privilegiata**, quest'ultimo composto da quadro elettrico dati principale e quadri di derivazione, rete di distribuzione, gruppi prese elettriche, **dispositivi UPS**:
Verifica di funzionamento con cadenza trimestrale, consistente nell'esecuzione di verifiche degli interruttori differenziali e della resistenza di terra, pulizia generale della componentistica (quadri elettrici), verifica di funzionamento dei gruppi prese elettriche, pulizia generale e controllo delle batterie dei dispositivi UPS (quest'ultima attività con cadenza semestrale);
 - Interventi da svolgere sull'impianto di **trasmissione dati**, quest'ultimo composto da armadio rack principale ed armadi rack di derivazione, rete di distribuzione, gruppi prese dati:
Verifica di funzionamento con cadenza trimestrale, consistente nell'esecuzione di verifiche di funzionamento dei gruppi prese dati;
 - Interventi da svolgere sull'impianto di **alimentazione elettrica delle macchine di condizionamento aria**, composto da interruttori di linea su quadro elettrico di piano, rete di distribuzione, prese elettriche con interruttore:
Verifica di funzionamento con cadenza semestrale, consistente nell'esecuzione di verifiche di funzionamento degli interruttori di linea, prese elettriche;
 - Interventi da svolgere sull'impianto di **messa a terra** con cadenza semestrale:
Pulizia connessioni, verifica stato dei dispersori a picchetto ed eventuale protezione delle connessioni, verifica continuità e controllo serraggio connessioni dei conduttori a terra, conduttori equipotenziali principali e supplementari, conduttori di protezione dal collettore generale di terra ai quadri generali e secondari.

a2. Compilazione del **registro dei controlli**, ove richiesto dalla vigente normativa, che dovrà essere richiesto dall'Impresa Appaltatrice al RUP o al Preposto per la Sicurezza della Stazione Appaltante al termine di ogni controllo programmato;

a3. Esecuzione di interventi a guasto, **da effettuarsi entro il giorno lavorativo seguente alla segnalazione** inviata dal RUP o dalla Stazione Appaltante all'Appaltatore a mezzo e-mail, pec oppure fax.

Il corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per l'esecuzione degli interventi a guasto verrà determinato a consuntivo sulla base del costo dei materiali desumibile dall'ultima edizione dei prezziari DEI Prezzi Informativi dell'edilizia IMPIANTI TECNOLOGICI e IMPIANTI ELETTRICI o prezzo analogo, aumentati delle spese generali e dell'utile d'impresa nella misura del 15%+10%. Ai prezzi dei materiali verrà applicata la medesima percentuale di ribasso indicata dall'Appaltatore in fase di presentazione dell'offerta.

Per quanto riguarda i prezzi di articoli e/o lavorazioni non comprese nei suddetti prezziari di riferimento, si procederà previo concordamento di nuovi prezzi.

Nel corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per l'esecuzione degli interventi a guasto non verrà riconosciuta alcuna quota per la manodopera, essendo quest'ultima già computata nel corrispettivo contrattuale.

Per quanto riguarda l'impianto di controllo accessi (c.d. tornelli), nel caso l'appaltatore accerti un malfunzionamento, esso avrà il compito di segnalare al RUP tale malfunzionamento, al fine di poter richiedere alla casa produttrice dei dispositivi l'intervento in assistenza.

a4. **Eventuali** interventi di modifica/implementazione impianti, richiesti dal RUP o dalla Stazione Appaltante attraverso l'invio di specifici ordini di servizio.

Il corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per l'esecuzione degli eventuali interventi di modifica/implementazione impianti dovrà essere indicato nel relativo ordine di servizio emesso dal RUP o dalla Stazione Appaltante, previa redazione di apposito preventivo da parte dell'Appaltatore e congruità dello stesso rilasciata dal RUP.

Per la congruità del preventivo si prenderà a riferimento il costo della manodopera desumibile dall'ultimo prezzo pubblico pubblicato dalla Camera di Commercio di Bologna ed i prezzi dei materiali desumibili dall'ultima edizione dei prezziari DEI Prezzi Informativi dell'edilizia IMPIANTI TECNOLOGICI e IMPIANTI ELETTRICI o prezzo analogo, aumentati delle spese generali e dell'utile d'impresa nella misura del 15%+10%. Ai prezzi dei materiali verrà applicata la medesima percentuale di ribasso indicata dall'Appaltatore in fase di presentazione dell'offerta.

Per quanto riguarda i prezzi di articoli e/o lavorazioni non comprese nei suddetti prezziari di riferimento, si procederà previo concordamento di nuovi prezzi.

b) Manutenzione dei **dispositivi antincendio** installati presso gli uffici e l'archivio della Direzione Regionale. Interventi da eseguire e servizi da fornire:

b1. **Nolegg** e **verifiche semestrali** di legge su n.22 estintori (17 Estintori a Polvere 6 Kg a norma CE e n. 5 estintori a biossido di carbonio kg. 5 a norma CE);

b2. Controlli **trimestrali** (ferramenta, serratura, maniglione) delle n.2 porte REI e delle n.2 porte di emergenza installate presso gli uffici e l'archivio della Direzione Regionale;

b3. Compilazione del **registro dei controlli**, che dovrà essere richiesto dall'Impresa Appaltatrice al RUP o al Preposto per la Sicurezza al termine di ogni controllo programmato;

b4. Interventi a guasto, da effettuarsi entro il giorno lavorativo seguente alla segnalazione inviata dal RUP o dalla Stazione Appaltante all'Appaltatore a mezzo e-mail, pec oppure fax.

Il corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per l'esecuzione degli interventi a guasto verrà determinato a consuntivo sulla base del costo dei materiali desumibile dall'ultima edizione dei prezziari DEI Prezzi Informativi dell'edilizia IMPIANTI TECNOLOGICI e IMPIANTI ELETTRICI o prezzo analogo, aumentati delle spese generali e dell'utile d'impresa nella misura del 15%+10%. Ai prezzi dei materiali verrà applicata la medesima percentuale di ribasso indicata dall'Appaltatore in fase di presentazione dell'offerta.

Per quanto riguarda i prezzi di articoli e/o lavorazioni non comprese nei suddetti prezziari di riferimento, si procederà previo concordamento di nuovi prezzi.

Nel corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per l'esecuzione degli interventi a guasto non verrà riconosciuta alcuna quota per la manodopera, essendo quest'ultima già computata nel corrispettivo contrattuale.

c) Manutenzione macchine per il condizionamento aria installate presso la sede della Direzione Regionale, elencate nella seguente tabella *anagrafica macchine*. Interventi da eseguire:

c1. Controllo preventivo (prima dell'accensione delle macchine) da eseguirsi nel mese di maggio, consistente nella verifica del gas refrigerante con eventuale rabbocco, sostituzione filtri aria, controllo e serraggio viti, dadi e staffe, sostituzione pile telecomandi, verifica funzionalità delle parti in movimento, inserimento pastiglie sanificanti a rilascio lento per il trattamento antibatterico dell'acqua di condensa (o inserimento di liquido con le medesime funzioni antibatteriche), pulizia con disincrostazione delle tubazioni di evacuazione dell'acqua di condensa;

c2. Controlli mensili da giugno a settembre, consistenti nella pulizia dei filtri aria mediante lavaggio e disinfezione con specifico prodotto atossico;

c3. Interventi a guasto, da effettuarsi entro il giorno lavorativo seguente alla segnalazione inviata dal RUP o dalla Stazione Appaltante all'Appaltatore a mezzo e-mail, pec oppure fax.

Il corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per l'esecuzione degli interventi a guasto verrà determinato a consuntivo sulla base del costo dei materiali desumibile dall'ultima edizione dei prezziari DEI Prezzi Informativi dell'edilizia IMPIANTI TECNOLOGICI e IMPIANTI ELETTRICI o prezzo analogo, aumentati delle spese generali e dell'utile d'impresa nella misura del 15%+10%. Ai prezzi dei materiali verrà applicata la medesima percentuale di ribasso indicata dall'Appaltatore in fase di presentazione dell'offerta.

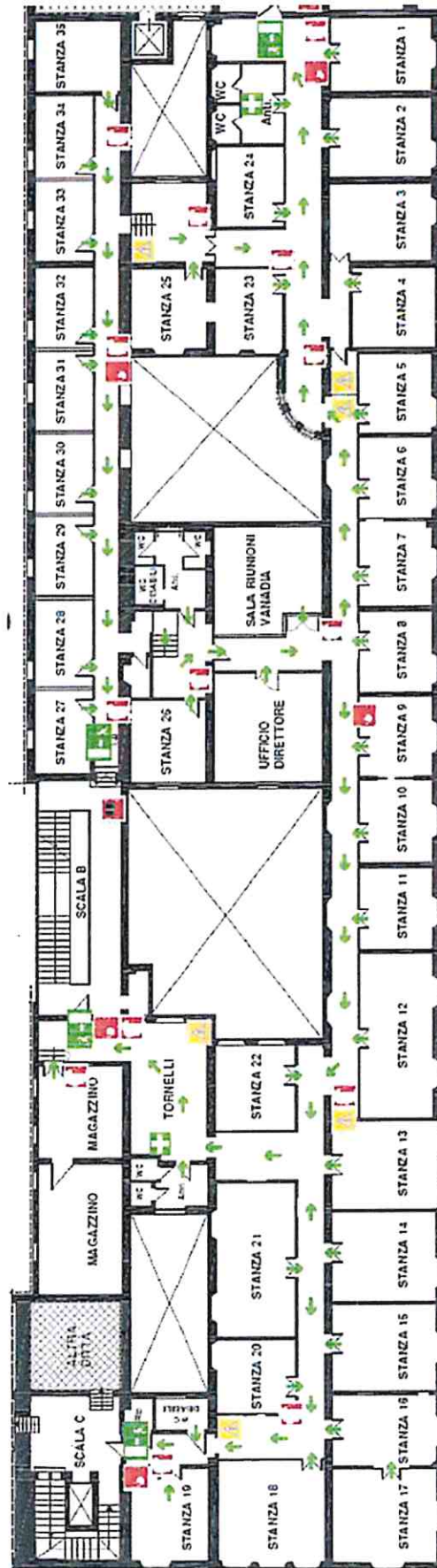
Per quanto riguarda i prezzi di articoli e/o lavorazioni non comprese nei suddetti prezziari di riferimento, si procederà previo concordamento di nuovi prezzi.

Nel corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per l'esecuzione degli interventi a guasto non verrà riconosciuta alcuna quota per la manodopera, essendo quest'ultima già computata nel corrispettivo contrattuale.

ANAGRAFICHE MACCHINE CONDIZIONAMENTO

stanza	marca modello unità interna	modello unità esterna	gas	peso gas in grammi
1	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
2	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
3	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
4	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
5	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
6	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
7	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
8	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
9	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
10	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
11	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
12	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
13	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
14	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
15	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
16	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
17	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
18	olimpia spendid ARYAL 18	OS-CEAPH18EI	R410A	1480
19	shinco SHC12		R410A	1050
20	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
21	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
22	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
23	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
24	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
25	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
26	panair	panair CA1200IWE10	R410A	1040
27	LG MS09SQ (AMNW09GEBAD)	MU3M19 UE2	R410A	1700
28	LG MS09SQ (AMNW09GEBAD)			
29	LG MS09SQ (AMNW09GEBAD)			
30	LG MS09SQ (AMNW09GEBAD)	MU3M19 UE2	R410A	1700
31	LG MS09SQ (AMNW09GEBAD)			
32	LG MS09SQ (AMNW09GEBAD)			
33	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
34	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
35	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
ufficio direttore	olimpia spendid unico smart 12 HP		R410A	580
sala vanadia	panair	panair CA1200IWE10	R410A	1040
centro stella	mcair MCH12AINU'09		R410A	1000

POSIZIONAMENTO MACCHINE CONDIZIONAMENTO



d) Esecuzione del servizio di manutenzione dei **servizi igienici** della sede e dell'archivio della Direzione Regionale:

d1. Interventi di manutenzione programmata, da svolgere mensilmente, consistenti nell'esecuzione dei controlli volti a mantenere i servizi in perfetto stato di esercizio, con eventuale sostituzione di parti come guarnizioni, galleggianti, ecc.;

d2. Interventi a guasto, da effettuarsi entro il giorno lavorativo seguente alla segnalazione inviata dal RUP o dalla Stazione Appaltante all'Appaltatore a mezzo e-mail, pec oppure fax.

Il corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per l'esecuzione degli interventi a guasto verrà determinato a consuntivo sulla base del costo dei materiali desumibile dall'ultima edizione dei prezziari DEI Prezzi Informativi dell'edilizia IMPIANTI TECNOLOGICI e IMPIANTI ELETTRICI o prezzo analogo, aumentati delle spese generali e dell'utile d'impresa nella misura del 15%+10%. Ai prezzi dei materiali verrà applicata la medesima percentuale di ribasso indicata dall'Appaltatore in fase di presentazione dell'offerta.

Per quanto riguarda i prezzi di articoli e/o lavorazioni non comprese nei suddetti prezziari di riferimento, si procederà previo concordamento di nuovi prezzi.

Nel corrispettivo riconosciuto all'Appaltatore per l'esecuzione degli interventi a guasto non verrà riconosciuta alcuna quota per la manodopera, essendo quest'ultima già computata nel corrispettivo contrattuale.

e) Esecuzione del servizio di **minuto mantenimento edile** della sede della Direzione Regionale, fino alla concorrenza di € 2.000,00 + IVA, previa verifica della disponibilità dei fondi.

L'esecuzione di interventi di minuto mantenimento edile verrà richiesto dal RUP o dalla Stazione Appaltante attraverso l'emissione di specifici ordini di servizio; il relativo onere verrà quantificato con riferimento all'ultimo prezzo delle Opere Pubbliche pubblicato dalla Regione Emilia Romagna. **Ai prezzi utilizzati verrà applicata la medesima percentuale di ribasso indicata dall'Appaltatore in fase di presentazione dell'offerta.**

Per quanto riguarda i prezzi di articoli e/o lavorazioni non comprese nei suddetti prezziari di riferimento, si procederà previo concordamento di nuovi prezzi.

Art. 5 - Modalità di espletamento del servizio

L'accesso ai locali oggetto del servizio dovrà essere concordato con il RUP a mezzo e-mail.

Al fine di rispettare la cadenza temporale delle precedenti verifiche già effettuate, i previsti controlli manutentivi di cui ai punti a) e b) dell'art.3 del presente capitolato (impianti elettrici e dispositivi antincendio) dovranno essere eseguiti nei mesi di febbraio, maggio, agosto, novembre (CONTROLLI TRIMESTRALI) e febbraio, agosto (CONTROLLI SEMESTRALI).

Art. 6 – Penali

Per la mancata o ritardata esecuzione di obblighi contrattuali, manutenzioni a guasto, ordini di servizio, disposizioni legislative o regolamentari, di ordinarie sindacali, sono stabilite a carico della Ditta aggiudicataria le seguenti sanzioni:

a) ritardata verifica periodica (mensile, trimestrale, semestrale) oltre il mese previsto: 1% (uno per cento) del valore complessivo del contratto per ogni giorno naturale di ritardo nell'esecuzione del servizio;

b) mancato o ritardato intervento a guasto, a seguito di segnalazione inviata dal RUP o dalla Stazione Appaltante: 1 ‰ (uno per mille) del valore complessivo del contratto per ciascun giorno di ritardo accumulato oltre il giorno seguente a quello di invio della segnalazione;

Gli eventuali inadempimenti contrattuali daranno luogo all'applicazione delle penali contestate alla ditta tramite invio di comunicazione a mezzo PEC; la stessa è tenuta ad inviare le proprie controdeduzioni entro tre giorni lavorativi. Qualora tali controdeduzioni non siano ritenute valide saranno applicate le penali mediante trattenuta da effettuarsi sui crediti della ditta derivanti dal servizio.

La richiesta e/o il pagamento delle penali di cui al presente articolo non esonera la Ditta dall'adempimento dell'obbligazione per la quale si è reso inadempiente e che ha fatto sorgere l'obbligo di pagamento della medesima penale.

Le penali saranno trattenute dal primo pagamento previsto nel corso del servizio successivo alla comunicazione di attribuzione della penale.

L'Appaltatore sarà soggetto all'applicazione di penalità sino al 10% dell'importo contrattuale. Qualora l'importo massimo della penale sia superiore a detta percentuale la Stazione Appaltante si riserva il diritto di procedere alla risoluzione del Contratto ex art. 1456 c.c.

Art. 7 - Cessione del contratto e subappalto

E' fatto assoluto divieto all'Aggiudicatario di cedere, a qualsiasi titolo, il contratto a pena di nullità.

Art. 8 - Spese di contratto

Sono a carico dell'Aggiudicatario tutte le spese relative alla stipula ed alla eventuale registrazione del contratto, nonché tasse e contributi di ogni genere gravanti, secondo la normativa vigente, sulla prestazione, come ogni altra spesa concernente l'esecuzione dello stesso.

Art. 9 - Responsabilità verso terzi

L'Aggiudicatario solleva la Stazione Appaltante da ogni eventuale responsabilità penale e civile verso terzi in ogni caso connessa alla realizzazione ed all'esercizio delle attività affidate. Nessun altro onere potrà dunque derivare a carico della Stazione Appaltante, oltre al pagamento del corrispettivo contrattuale.

Art. 10 - Osservanza di norme previdenziali, assistenziali e a tutela della mano d'opera

L'Affidatario del servizio si impegna, oltre a quanto già previsto nel presente capitolato, anche a:

- effettuare il servizio impiegando, a propria cura e spese, tutte le strutture ed il personale necessario per la realizzazione degli stessi secondo quanto precisato nel presente capitolato;
- a dotare il personale impiegato di tutta la strumentazione e i Dispositivi di Protezione individuali per eseguire i rilievi richiesti in tutta sicurezza manlevando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità in materia;

- osservare tutte le indicazioni operative, di indirizzo e di controllo che a tale scopo saranno predisposte e comunicate dall'Amministrazione, nell'adempimento delle proprie prestazioni ed obbligazioni.

L'Affidatario è altresì unico responsabile nei confronti del personale impiegato e dei terzi coinvolti nell'espletamento del servizio. Esso è obbligato ad osservare la normativa vigente a tutela dei lavoratori, sotto ogni profilo, anche quello previdenziale e della sicurezza.

L'Affidatario ha l'obbligo di garantire i lavoratori per le ipotesi di infortunio di qualsiasi genere che possano verificarsi nello svolgimento delle attività oggetto del presente servizio, sollevando la Stazione Appaltante da ogni eventuale richiesta di risarcimento. L'Affidatario ha l'obbligo di osservare, oltre che il presente capitolato, tutta la normativa cogente, vigente alla data attuale o che assume validità durante l'espletamento del servizio, in tema di assicurazioni sociali del personale addetto, e di corrispondere i relativi contributi, esonerando la Stazione Appaltante da ogni responsabilità civile in merito.

Art. 11 Vincoli

Le norme e le disposizioni di cui al presente capitolato sono vincolanti per l'aggiudicatario sin dal momento in cui viene presentata l'offerta, mentre vincolano la Stazione Appaltante solo con la stipula del contratto.

II RUP
F.to Enrico Di Vietro


**per accettazione
l'impresa**
