



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

Direzione Regionale Campania

**Servizio di Gestione integrata di tutti i servizi/facility management: servizio di conduzione, gestione e manutenzione degli impianti tecnologici e logistici a servizio degli ambienti adibiti a sede della Struttura per la Progettazione – Polo Territoriale SUD presso “NAD0278 Palazzo Pierce” sito in Via A. De Pretis,130 Napoli pianto terra piano primo e piano secondo.**

**Affidamento diretto ai sensi dell’art. 50 del D.lgs 36/2023.  
CIG ZD63DC384D**

**CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO  
(PARTE I - NORME GENERALI - PARTE II - NORME TECNICHE)**

---

## PARTE PRIMA – NORME GENERALI

### ARTICOLO 1. INTRODUZIONE

Il presente capitolato speciale afferisce all'appalto di Servizio di Gestione integrata di tutti i servizi/facility management: servizio di conduzione, gestione e manutenzione degli impianti tecnologici e logistici a servizio degli ambienti adibiti a sede della Struttura per la Progettazione – Polo Territoriale SUD presso “NAD0278 Palazzo Pierce” sito in Via A. De Pretis,130 Napoli piano terra piano primo (**dalla consegna degli uffici in seguito agli attuali lavori**) e piano secondo. L’Affidamento verrà perfezionato mediante ordine diretto ai sensi dell’art. 50 del d.lgs 36/2023.

Per la natura del presente affidamento, non è possibile procedere alla suddivisione dell'appalto in lotti, in quanto tale suddivisione, comprometterebbe i principi di efficienza, economicità, continuità ed unicità della procedura. Pertanto, il presente appalto è composto di **1 lotto**.

Ai fini del presente capitolato speciale d'appalto, sono individuati i seguenti soggetti:

- l’Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania (committente),
- l’/gli Operatore/i Economico/i (concorrente/i),
- l’Appaltatore, ovvero l’Operatore Economico concorrente con cui, a seguito dell’espletamento della procedura di procedura in argomento, verrà firmato il contratto per lo svolgimento delle attività di cui al presente capitolato.

L’/Gli Operatore/i Economico/i, basandosi:

- sulle indicazioni contenute nel presente capitolato, nei suoi allegati e appendici;
  - sulle proprie conoscenze e il proprio know-how tecnologico;
  - sulle proprie stime di fattibilità tecnico-economica degli interventi;
  - sulla propria esperienza nella realizzazione e gestione degli impianti;
  - su ogni altro aspetto o considerazione valutate dagli Operatori Economici stessi;
- è/sono libero/i di presentare le offerte economiche e tecnico - progettuali che meglio ritengano rispondere agli obiettivi del presente capitolato.

Si precisa che qualunque importo citato nel presente capitolato speciale di procedura e in ogni altro documento di procedura è da intendersi I.V.A. esclusa, analogamente dovranno essere effettuate IVA esclusa le relative offerte economiche.

### ARTICOLO 2. DEFINIZIONI

Ai fini del presente capitolato speciale d'appalto, valgono inoltre le seguenti definizioni:

#### A. MANUTENZIONE ORDINARIA

Per manutenzione ordinaria s’intende l’insieme degli interventi finalizzati alla conduzione, gestione e controllo degli impianti tutti, quali elettrici, di illuminazione, idraulici, di condizionamento, di riscaldamento, di sicurezza. Manutenzione che deve essere propedeutica a contenere il degrado dei materiali e prevenirne il non funzionamento a seguito di normale uso o per eventi accidentali. Interventi che se resi necessari, non modificano la struttura essenziale dell’impianto e la sua destinazione d’uso, nonché, per la parte logistica, tutto quello che fa parte degli ambienti, limitatamente al buon funzionamento di porte di accesso principali, porte di accesso ai vani interni, infissi esterni e relativi loro afferenti accessori.

Comprende:

- La sorveglianza, la conduzione e gestione degli impianti oggetto dell'appalto;

- 
- Gli interventi programmati di manutenzione a scadenza fissa;
  - La manutenzione ordinaria riparativa a guasto.

La finalità dell'attività tecnica manutentiva programmata, quali gli interventi a scadenza periodica fissa, dovrà essere tesa a preservare i livelli qualitativi di funzionalità dei singoli componenti, prevedendo e garantendo il previsto e normale periodo di vita di un'entità/componente e quindi la sua corretta funzionalità ed efficienza.

È da intendersi invece come manutenzione riparativa a guasto, l'insieme degli interventi che ripristinano l'efficienza dopo la rottura improvvisa ed imprevedibile di componenti e/o elementi tecnici di un impianto o di intervento proteso alla riparazione di parte di una componente costituente un elemento logistico (porte, infissi ecc);

Tali interventi rientrano nella manutenzione ordinaria se non modificano la struttura essenziale dell'impianto e la sua destinazione d'uso.

## **B. MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Per manutenzione straordinaria s'intendono tutti quegli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quanto previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi; ivi inclusi interventi di riparazione o sostituzione dei componenti dell'impianto non contemplati fra gli interventi di manutenzione ordinaria ; tra i quali è possibile indicare, a titolo di esempio, la parziale sostituzione degli impianti esistenti, la modifica d'interesse apparecchiature/dispositivi e di loro parti significative che si siano danneggiate irreparabilmente per usura, nonostante la corretta e completa esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria, o per guasto accidentale, nonché tutti gli interventi necessari per adeguamenti alle normative.

## **C. SITI**

Ai fini del presente capitolato speciale, sono definiti "siti" gli ambienti della porzione di immobile demaniale di più ampia consistenza, denominato "Palazzo Pierce – NAD0278" sito nel Comune di Napoli alla via Agostino Depretis n. 130 - **piano terra, piano primo (dalla consegna degli uffici in seguito agli attuali lavori) e piano secondo (attualmente in servizio)**. L'unità immobiliare di proprietà della scrivente Agenzia è una limitata porzione del piano primo di Palazzo Pierce, affaccia da un lato su Piazza Municipio e dall'altro su Calata San Marco ed ha accesso dalla Via Agostino De Pretis, n. 130. L'immobile è sottoposto a vincolo storico-artistico con D.M. del 17.01.1991 (quindi alle disposizioni della ex L. 1089/39, ora D.Lgs 42/2004). Per quanto attiene al PRG, l'immobile ricade all'interno della zona A – insediamenti di interesse storico – come identificata nelle tavole 5 (Zonizzazione) e 6 (foglio 14) e 7 (Centro storico).

Il sito sopra indicato potrà essere integrato/modificato in corso d'esecuzione del servizio, e previo concordamento di nuovi atti formali di conferimenti, con l'aggiunta di eventuali ulteriori siti/piani facente parte del medesimo immobile e/o sedi distaccate. In tali eventualità l'Agenzia procederà a ricalibrare economicamente, nei limiti previsti dalla Legge e dalla presente procedura, l'unico canone già concordato con l'aggiudicatario in fase della presente procedura, proporzionandolo alle effettive consistenze dei nuovi cespiti e impegno orario richiesto, mediante l'applicazione del ribasso offerto dall'aggiudicatario. In tale evenienza onde garantire l'unicità di gestione degli impianti e eventuali ulteriori sedi distaccate, l'aggiudicatario **sarà obbligato** all'accettazione dell'incarico e alla presa in consegna dei nuovi siti.

Di seguito si riporta il dettaglio delle superfici dei siti:

---

**PIANO SECONDO (Porzione del compendio attualmente utilizzata dal personale dell'Agazia del Demanio – Struttura per la Progettazione – POT SUD)**

Sup. utile netta (senza balconi)	233,86 mq
Sup. balconi	10,81 mq
Sup. Lorda (esclusi balconi )	295,40 mq

**PIANO PRIMO (Porzione del compendio attualmente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria)**

Sup. utile netta (senza balconi)	204,37 mq
Sup. balconi	-
Sup. Lorda (esclusi balconi )	257,65 mq

**PIANO TERRA (Porzione del compendio attualmente oggetto di lavori di manutenzione straordinaria)**

Sup. utile netta (senza balconi)	128,39 mq
Sup. balconi	-
Sup. Lorda (esclusi balconi )	154,80 mq

**D. FORNITORE DEL CONTRATTO DI MANUTENZIONE e REQUISITI**

I/II concorrente/i deve/ono essere in possesso a pena di esclusione dei requisiti di partecipazione di carattere generale, di idoneità professionale, nonché di capacità tecniche e professionali previsti dalla vigente normativa (con particolare riferimento al vincolo sull'immobile). Potrà partecipare alla procedura indirizzata all'operatore economico risultato miglior offerente nell'ambito dell'indagine di mercato, iscritto ed abilitato all'interno del MEPA **preventivamente invitato/i.**

In relazione alla procedura in oggetto, si precisa che, nel caso in cui l'operatore economico decida di parteciparvi in forma associata come Consorzio di cui all'articolo 34 c. 1 lett.b), c) ed e), come Raggruppamento temporaneo di Imprese) ovvero di servirsi dell'istituto dell'avvalimento, come indicato dal Manuale d'uso del Sistema di e-Procurement – MEPA, tutti gli operatori facenti parte dell'aggregazione ovvero l'impresa ausiliaria devono essere a sua volta già abilitate al MePA al momento della presentazione dell'offerta. L'indicazione di società ausiliare non iscritte al MEPA comporterà l'obbligo per la società partecipante di sostituzione con un'altra società ivi iscritta e abilitata, entro e non oltre 5 gg solari e consecutivi dal ricevimento della formale richiesta di sostituzione società ausiliaria.

Per la stipula di un contratto di manutenzione degli impianti, l'appaltatore deve possedere i requisiti (pena decadenza dell'aggiudicazione) necessari per lo svolgimento dell'attività di installazione e manutenzione degli impianti esistenti all'interno degli edifici/ambienti oggetto del presente appalto secondo quanto previsto nel DM 37/2008.

Le imprese che esercitano attività di impiantistica, di installazione degli impianti di cui all'art.1 comma 1 e 2 del DM 37/2008, contestualmente all'inizio di attività devono presentare all'Ufficio Registro delle Imprese la dichiarazione del possesso dei requisiti tecnico- professionali previsti dall'art. 4 del DM 37/2008.

---

Le imprese che intendono svolgere attività di installazione degli impianti in uno, o più, dei settori previsti dall'art.1, comma 1 e 2 del D.M. 37/2008, devono essere abilitate: a tale scopo, devono denunciare l'inizio attività che interessa alla Camera di Commercio – Ufficio Registro delle Imprese - della provincia nella quale hanno la sede legale;

la denuncia di cui sopra deve contenere anche l'indicazione della persona che svolgerà le funzioni di Responsabile Tecnico ed essere accompagnata dalla dichiarazione che lo stesso è in possesso dei requisiti professionali fissati dalla legge sopraddetta.

Le imprese non installatrici, che dispongono di uffici tecnici interni sono autorizzate all'installazione, alla trasformazione, all'ampliamento e alla manutenzione degli impianti, relativi esclusivamente alle proprie strutture interne e nei limiti della tipologia di lavori per i quali il responsabile possiede i requisiti previsti all'articolo 4 del D.M. 37/2008.

- Il Responsabile tecnico svolge tale funzione per una sola impresa e la qualifica è incompatibile con ogni altra attività continuativa;
- in mancanza del responsabile tecnico l'impresa NON può esercitare l'attività;
- le imprese artigiane, e le persone fisiche che intendono dare vita ad un'impresa artigiana, devono rivolgersi all'Albo delle imprese Artigiane.

Le attività interessate riguardano l'installazione degli impianti posti al servizio degli edifici indipendentemente dalla destinazione d'uso secondo la seguente classificazione:

A. impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere;

B. impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere;

C. impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali;

D. impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie;

E. impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali

F. impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili;

G. impianti di protezione antincendio

Nell'ipotesi in cui il titolare o il legale rappresentante della società non abbia i requisiti tecnico professionali e intenda comunque iniziare l'attività di impiantistica, deve proporre un responsabile tecnico che possieda i requisiti richiesti.

Il responsabile tecnico deve a sua volta compilare una dichiarazione (intercalare) in cui attesta il possesso dei requisiti tecnico professionali.

Il Responsabile Tecnico deve comunque avere un rapporto (documentato) di immedesimazione con l'impresa in qualità di titolare, legale rappresentante, di dipendente, di socio prestatore d'opera o di collaboratore familiare, oppure di associato in partecipazione.

I requisiti tecnico- professionali sono alternativamente i seguenti:

- Diploma di laurea in materia tecnica specifica, conseguito presso un'Università statale o legalmente riconosciuta. Le lauree quinquennali in Ingegneria, Fisica ed Architettura abilitano all'esercizio dell'attività di impiantistica con riferimento a tutte le tipologie di impianto indipendentemente dal piano di studi adottato;
- Diploma o qualifica conseguita al termine di scuola secondaria del secondo ciclo con specializzazione relativa al settore delle attività di cui all'art. 1 del D.M. 37/2008, presso un istituto statale o legalmente riconosciuto, seguiti da un periodo di

---

inserimento di almeno due anni continuativi, alle dirette dipendenze di una impresa del settore.

Il periodo di inserimento per le attività di cui all'articolo 1, comma 2, lettera d) è di un anno.

Sono considerati abilitanti i seguenti diplomi:

Diploma di maturità professionale:

- Tecnico delle industrie elettriche ed elettroniche (A/B/G/F)
- Tecnico delle industrie meccaniche (C/D/E/G)
- Tecnico delle industrie meccaniche e dell'autoveicolo (C/D/E/G).

Diploma di qualifica

- Addetto alla manutenzione di elaboratori elettronici (A/B/G)
- Installatore di apparecchiature elettriche ed elettroniche (A/B/G)
- Operatore alle macchine utensili (D/E/F/G)
- Installatore di impianti idro-termo-sanitari (C/D/E/F/G)
- Installatore di impianti idraulici e termici (C/D/E/F/G)
- Montatore e riparatore di apparecchi radiotelevisivi (A/B/G)
- Installatore impianti telefonici (A/B/G)
- Frigorista (C/D/E/F/G)
- Apparecchiatore elettronico (A/B/G)
- Elettricista installatore elettromeccanico (A/B/G).

Diploma di Perito industriale in: (A/B/G/F)

- elettronica industriale
- elettrotecnica
- energia nucleare
- fisica industriale
- informatica
- telecomunicazioni.

Diploma di Perito Industriale in: (C/D/E/G)

- costruzioni aeronautiche
- edilizia
- fisica industriale
- industrie metalmeccaniche
- industria mineraria
- industria navalmeccanica
- meccanica

- 
- meccanica di precisione
  - termotecnica.

Diploma di Perito Industriale in: (E/G)

- chimica industriale
- industria tintoria
- materie plastiche
- metallurgia.

Diploma di maturità professionale rilasciato da Istituti Professionali per l'Industria e l'Artigianato.

- Tecnico delle industrie elettriche (A/B/G/F)
- Tecnico delle industrie elettroniche (A/B/G/F)
- Tecnico delle industrie meccaniche (C/D/E/G)
- Tecnico dei sistemi energetici (A/B/G/F)

Diploma di qualifica rilasciato da Istituti Professionali per l'Industria e l'Artigianato indirizzo elettrico ed elettronico:

- operatore elettrico (A/B/G/F)
- operatore elettronico industriale (A/B/G/F)
- operatore per telecomunicazioni (A/B/G/F)

indirizzo meccanico termico:

- operatore meccanico (C/D/E/G)
- operatore termico (C/D/E/G).

Maturità tecnica nautica per:

- capitani (G limitatamente all'antincendio)
- macchinisti (C limitatamente ad impianti di riscaldamento e climatizzazione; D limitatamente agli impianti idrosanitari)
- costruttori navali (G limitatamente all'antincendio).

Titolo o attestato conseguito ai sensi della legislazione vigente in materia di formazione professionale, previo un periodo di inserimento di almeno quattro anni consecutivi, alle dirette dipendenze di un'impresa del settore. Il periodo di inserimento per le attività di cui all'articolo 1, comma 2, lettera d) è di due anni.

Prestazione lavorativa svolta alle dirette dipendenze di un'impresa abilitata nel ramo di attività cui si riferisce la prestazione dell'operaio installatore per un periodo non inferiore a tre anni, escluso quello computato ai fini dell'apprendistato e quello svolto come operaio qualificato, in qualità di operaio installatore con qualifica di specializzato nelle attività di installazione, di trasformazione, di ampliamento e di manutenzione degli impianti di cui

---

all'articolo

1.

• i periodi di inserimento di cui alle lettere b) e c) e le prestazioni lavorative di cui alla lettera d) del comma 1 del D.M. 37/2008, possono svolgersi anche in forma di collaborazione tecnica continuativa nell'ambito dell'impresa da parte del titolare, dei soci e dei collaboratori familiari. Si considerano, altresì, in possesso dei requisiti tecnico professionali a isens dell'art. 4, il titolare dell'impresa, i soci ed i collaboratori familiari che hanno svolto attività di collaborazione tecnica continuativa nell'ambito di imprese abilitata del settore per un periodo non inferiore a sei anni. Per le attività di cui alla lettera d) dell'articolo 1, comma 2 del D.M. 37/2008, tale periodo non può essere inferiore a quattro anni. E' considerato operaio specializzato chi nel settore industria – contratto metalmeccanico è inquadrato al IV, V e VI livello (valido VI e VII come caposquadra, capocantiere, ecc.) e nel settore artigianato – contratto metalmeccanico è inquadrato al IV, III e II livello Bis.

A tal riguardo si comunica che il Responsabile unico del procedimento procederà alla verifica del possesso dei citati requisiti. Laddove si accerti l'assenza del possesso dei requisiti in capo all'aggiudicatario della procedura si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e ad aggiudicare al concorrente che segue in graduatoria. Laddove non vi siano ulteriori partecipanti non si procederà ad aggiudicare a nessun partecipante equiparando a procedura deserta.

Nello specifico del presente capitolato, il fornitore del contratto di manutenzione è identificato con il rappresentante legale della ditta con cui, a seguito dell'espletamento della procedura, verrà firmato il contratto per lo svolgimento delle attività in oggetto.

Di seguito, per identificare il fornitore del contratto sarà usato il termine "Appaltatore".

#### **E. ADEGUAMENTO NORMATIVO**

L'insieme degli interventi, opere e quant'altro necessario a mettere e a tenere a norma gli impianti o quant'altro in oggetto nel presente capitolato, ovvero a rendere gli stessi perfettamente conformi alle norme, alle fonti normative ed ai regolamenti, senza alterarne o alterandone solo in modo irrilevante le caratteristiche specifiche e funzionali.

#### **F. SERVIZIO DI REPERIBILITA' E PRONTO INTERVENTO**

L'insieme delle operazioni/interventi di somma urgenza o emergenza da attuare su ogni impianto o quant'altro tecnicamente considerato tale ed oggetto del presente capitolato, ritenuti necessari per l'insorgere di guasti, malfunzionamenti o variazioni dei parametri di esercizio degli impianti stessi, sino alla rimozione della causa/guasto.

### **ARTICOLO 3. OGGETTO E DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI E DEI SERVIZI DA PRESTARSI A CURA DELL'APPALTATORE**

Formano oggetto dell'appalto gli interventi, le prestazioni di manodopera, la fornitura di materiali, i noli, le somministrazioni necessarie per la conduzione, gestione e manutenzione dei seguenti impianti:

1. Elettrico:
  - 1.1 messa a terra;
  - 1.2 quadri secondari;
  - 1.3 rete di distribuzione;
2. Termoidraulico e condizionamento

- 
- 2.1 impianto di condizionamento e di produzione combinata (riscaldamento e condizionamento);
  - 2.2 scambiatori di calore e boiler;
  - 2.3 UTA, canalizzazioni e terminali;
  - 2.4 Idrici e idricosanitari;
3. Antincendio:
- 3.1 Estintori;
  - 3.2 Evacuatori di fumo e calore;
  - 3.3 Rilevazione e allarme incendi;
  - 3.4 Splinker ad argon ed azoto;
  - 3.5 Porte tagliafuoco;
  - 3.6 Uscite di sicurezza.

Altresi, formano parte dell'appalto gli interventi, le prestazioni di manodopera, la fornitura di materiali, i noli, le somministrazioni necessarie per la conservazione e/o riparazione dei guasti eventualmente occorrenti agli ambienti di sede (a titolo esemplificativo e non limitativo: tinteggiature, infissi, ecc.).

L'oggetto dell'appalto e gli interventi che saranno richiesti all'Appaltatore sono elencati nel presente articolo. Devono intendersi comprese nel servizio oggetto dell'appalto tutte quelle attività o forniture accessorie anche se non espressamente indicate, se non esplicitamente escluse e l'Appaltatore ha l'obbligo di eseguirle senza aver diritto a chiedere indennizzi o corrispettivi ulteriori.

### **ARTICOLO 3.1. ATTIVITA' INCLUSE**

Le attività di gestione ed esecuzione degli interventi manutentivi previsti nel presente capitolo compensate con corrispettivo forfettario (canone) riguarderanno, secondo le definizioni di cui all'art. 2:

- attività di manutenzione ordinaria programmata, orientata alla preservazione del sistema con interventi preordinati;
- attività di manutenzione ordinaria riparativa (a guasto), che deve garantire l'uso degli impianti tecnici nelle loro ordinarie adeguate condizioni;
- Conduzione e vigilanza delle componenti impiantistiche;
- la conduzione, l'esercizio, la manutenzione ordinaria e la vigilanza di tutti gli impianti sopra descritti compreso ogni relativa apparecchiatura accessoria o derivante, presenti ad oggi, od installati ai sensi del presente capitolato, in ogni sito di cui alla lettera C (siti) dell'art. 1.
- la conduzione, l'esercizio, la manutenzione ordinaria e la vigilanza di ogni impianto tecnico, tecnologico o similare presente alla data odierna in ogni sito di cui al presente capitolato e considerabile come oggetto o parte integrante dell'oggetto dell'appalto;
- l'assunzione della direzione tecnica relativamente alla gestione dei servizi oggetto della procedura;
- il pronto intervento e la reperibilità **(24 h su 24 e 365 giorni all'anno)** in relazione ad ogni impianto, o quant'altro, con un tempo d'intervento **entro un'ora** dalla segnalazione di guasto generico e nel più breve tempo possibile per segnalazione di guasto grave (comunque entro e non oltre i 30 minuti dalla segnalazione telefonica).
- tutte le prove tecniche, controlli e mappature/schemi tecnici, attinenti alle attività oggetto del presente capitolato, che l'Agenzia del Demanio - Ufficio del Direttore - ritiene di far eseguire, subordinando tali attività al pieno rispetto normativo sia ai fini della loro sicurezza e sia alla loro materiale attuazione.

- 
- l'assistenza al personale dell'Agenzia del Demanio per sopralluoghi sugli impianti oggetto del presente capitolato.
  - la gestione, secondo la legislazione vigente, di ogni onere per quanto riguarda i rifiuti prodotti (compreso il loro smaltimento) durante le attività inerenti il presente capitolato speciale d'appalto;
    - l'appaltatore dovrà provvedere alla compilazione e/o adeguamento/aggiornamento dei relativi libretti di "conformità impianto" secondo quanto previsto dal D.M. 10/02/2014, provvedendo, altresì, all'invio degli stessi libretti presso l'ufficio CIT (Catasto Impianti Termoidraulici) regionali.
  - l'appaltatore dovrà organizzare il servizio in modo tale da poter interfacciarsi e all'occasione collaborare velocemente con altri operatori economici operanti in modo stabile con la Stazione Appaltante (a titolo esemplificativo servizio di vigilanza e reception). Pertanto, in caso di necessità dovrà operare (al fine di eliminare eventuali malfunzionamenti o difformità) anche sugli impianti presenti nella sede della Stazione Appaltante a titolo di comodato d'uso. Sarà pertanto suo onere all'avvio dell'esecuzione del servizio effettuare una puntuale ricognizione dei stessi e del loro stato di funzionamento, e di provvedere a segnalare all'operatore economico proprietario eventuali malfunzionamenti e/o proporre soluzioni. L'appaltatore dovrà garantire all'occorrenza anche il pronto intervento h24 (entro 30 minuti dalla segnalazione) in occasione di malfunzionamenti degli impianti antrintrusione e/o antincendio che creino pericolo e/o disturbo (segnalazioni acustiche provenienti da campane e/o diffusori acustici);

### **ARTICOLO 3.2. ATTIVITA' EXTRA CANONE NON PROGRAMMATE-SERVIZI ANALOGHI**

Sono da considerarsi non ricomprese nel canone le seguenti attività, secondo quanto previsto dall'art. 2.

- la manutenzione straordinaria (attivata dalla Stazione Appaltante in luogo della Proprietà dell'immobile) di tutti gli impianti sopra descritti compresa ogni relativa apparecchiatura accessoria o derivante, presenti ad oggi, o installati ai sensi del presente capitolato, in ogni sito di cui all'allegato 1.
- l'adeguamento normativo di tutti gli impianti da espletarsi durante tutta la durata contrattuale ed in relazione anche a dispositivi di legge che possano venire emanati nel corso della durata del contratto di servizio oggetto del presente capitolato;
- l'adeguamento normativo di tutti gli impianti accessori e di servizio all'impiantistica (quali, a titolo di esempio: impiantistica elettrica, ecc.); da espletarsi durante tutta la durata contrattuale ed in relazione anche a dispositivi di legge che possano venir emanati nel corso della durata del contratto di servizio oggetto del presente capitolato;
- l'adeguamento specifico alle normative vigenti o che possano venir emanati nel corso della durata del contratto oggetto del presente capitolato relativamente alla prevenzione incendi in materia impiantistica;
- interventi risolutivi e/o conservativi occorrenti per la piena efficienza degli impianti agli ambienti di sede.

Ai sensi dell'art.120 del D.lgs 36/2023 le opere extra canone di manutenzione straordinaria e/o migliorativa, di riqualificazione e adeguamento normativo (punti B-E art. 2), saranno concordate in via preventiva o a seguito di un guasto con il personale tecnico dell'Agenzia del Demanio.

---

Detti interventi saranno remunerati sulla base di nuovi prezzi, determinati come per legge, in base all'analisi prezzi delle opere occorrenti, secondo Tariffario OO.PP. in vigore. Da questi sarà detratto il ribasso, in percentuale, offerto ed applicato dall'aggiudicatario all'importo totale dei lavori. Importo costituito da costo materiali, utile d'impresa, oneri contributivi per legge ed d'imposta, esclusi oneri per la sicurezza.

L'esecuzione delle attività potrà avere inizio solo successivamente all'approvazione del preventivo concordato.

Il fornitore dovrà garantire l'esecuzione delle prestazioni richieste non potendo pretendere alcunché nel caso in cui alla scadenza dei termini contrattuali, per le attività di cui al presente articolo non si dovesse raggiungere l'importo stimato di seguito indicato.

#### **ARTICOLO 4. AMMONTARE COMPLESSIVO PRESUNTO DELL'APPALTO.**

##### **PIANO SECONDO:**

L'ammontare complessivo dell'appalto per il solo piano secondo, della durata dalla data di avvio (presumibilmente entro il **01/01/2024 e sino al 06/10/2025 = 22 mesi anno commerciale**) e decorrenti dalla data di avvio del servizio, è di **€ 9.185,47:**

- **per le attività di cui al punto 3.1 per gli uffici del piano secondo pari ad € 9.185,47:**

di cui **€ 256,95** per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, e **€ 2.988,70** quali costi per la manodopera, oltre I.V.A. L'importo di **€ 9.185,47 corrisponde a quello offerto dall'o.e. attuale aggiudicatario del servizio di cui all'oggetto** (pari ad **€ 417.52** canone mensile già ribassato x **22 mesi= € 9.185,478 oltre IVA**);

##### **PIANO TERRA E PRIMO:**

L'ammontare complessivo dell'appalto per il piano terra e primo, della durata dalla data di avvio (presumibilmente entro il **01/01/2024 e sino al 06/10/2025 = 22 mesi anno commerciale**) e decorrenti dalla data di avvio del servizio, è di **€ 13.627,20** di cui:

- **per le attività di cui al punto 3.1 per gli uffici del piano terra e del piano primo pari ad € 13.627,20** (pari ad **€ 619,418** canone mensile già ribassato x **22 mesi=€ 13.627,20 oltre IVA**);

di cui **€ 474,06** per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, e **€ 7.736,44** quali costi per la manodopera, oltre I.V.A. l'importo di **€ 13.627,20** è stato stimato con riferimento all'allegato "Analisi dei Prezzi" e "Calcolo importo del servizio" stimando un corrispettivo totale di **€ 16.947,11 di cui € 474,06 per costi della sicurezza e € 7.736,44 quali costi per la manodopera non ribassabili ed applicando all'importo del servizio soggetto a ribasso uno sconto del 38% pari al ribasso offerto dal o.e. nella manifestazione di interesse.**

Pertanto, l'ammontare complessivo dell'appalto (da confermare e/o migliorare economicamente nell'ambito della procedura telematica) **per il piano terra, primo e secondo**, della durata dalla data di avvio (presumibilmente entro il **01/01/2024 e sino al 06/10/2025 = 22 mesi anno commerciale**) e decorrenti dalla data di avvio del servizio è di **€ 22.812,67** di cui **€ 731,01** per costi della sicurezza non soggetti a ribasso, e **€ 10.725,14** quali costi per la manodopera, oltre I.V.A.;

---

Nell'ambito della procedura telematica dovrà essere inserito una **Relazione Economica Confermativa** contenente la conferma del dettaglio distinto dell'offerta (con gli importi di cui sopra) rispettivamente per il:

**Piano 2°;**

**Piano terra,1°;**

- **per le attività di cui al punto 3.2** Tenuto conto dello stato degli impianti (nuovi) non si è previsto in questa fase la collocazione di fondi destinati agli affidamenti extra canone. Si specifica che laddove necessario, tali attività sono da intendersi vincolanti per l'Affidatario solo qualora la Stazione Appaltante comunichi mediante un formale atto, la volontà da parte della Stazione Appaltante di voler esercitare tale opzione e pertanto di avviare le relative prestazioni.

**Si specifica che in caso di attivazione delle attività extracanone verrà applicato ai prezzi di listino lo sconto già offerto in sede di manifestazione di interesse dall'o.e. attuale aggiudicatario del servizio di cui all'oggetto pari al 38%. Pertanto l'o.e. nella redazione dell'offerta sul portale telematico dovrà confermare l'importo di cui al punto precedente.**

**Responsabile del Progetto e Direttore dell'esecuzione del servizio-Richieste sopralluogo**

**Il Responsabile del Progetto** è il dott. Pierpaolo Russo tel.0814284501 e.mail [pierpaolo.russo@agenziademanio.it](mailto:pierpaolo.russo@agenziademanio.it);

**Il Direttore dell'esecuzione del contratto** è l'ing. Antonio Nappi tel. 3386762060 e.mail [antonio.nappi@agenziademanio.it](mailto:antonio.nappi@agenziademanio.it)

E' data la possibilità di effettuare un sopralluogo per la redazione dell'offerta previa richiesta scritta da inviare **entro e non oltre il 15.12.2023** all'email del Direttore dell'esecuzione del contratto.

## **ARTICOLO 5. CRITERI DI AGGIUDICAZIONE e MODALITA' TERMINI, E REQUISITI PER LA PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

**L'o.e. invitato nella presente procedura, nella redazione dell'offerta sul portale telematico dovrà almeno confermare l'importo di cui al punto precedente entro e non oltre il 19.12.2023 ore 10:00.**

Il ribasso offerto pari al **38%** verrà applicato all'occorrenza anche alle prestazioni extra canone di cui al punto 3.2, previa eventuale redazione verbale nuovi prezzi.

In ragione di quanto previsto dal Codice, si evidenzia che:

- **la prestazione principale** si sostanzia nella gestione e la manutenzione ordinaria dell'immobile e degli impianti;
- **la prestazione secondaria** si sostanzia nei lavori di manutenzione, e/o riparazione e/o sostituzione degli impianti ivi inclusi le operarie murarie di assistenza all'impianto.

### **Avvalimento**

Ai sensi dell'art. 104 del Codice, l'operatore economico, singolo o associato, può dimostrare il possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale previsti dal Codice avvalendosi dei requisiti di altri soggetti, anche partecipanti al raggruppamento. Non è consentito l'avvalimento per la dimostrazione dei requisiti generali e di idoneità professionale. Per quanto riguarda i requisiti di titoli di studio e professionali richiesti il concorrente, può avvalersi delle capacità di altri soggetti solo se

---

questi ultimi eseguono direttamente i servizi per cui tali capacità sono richieste. L'ausiliaria deve possedere i requisiti previsti dall'art. 94 e seguenti del Codice e dichiararli mediante presentazione di un proprio modello autodichiarazione possesso dei requisiti. Il contratto di avvalimento contiene, a pena di nullità, la specificazione dei requisiti forniti e delle risorse messe a disposizione dall'ausiliaria. Il concorrente e l'ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto. È ammesso l'avvalimento di più ausiliarie. L'ausiliaria non può avvalersi a sua volta di altro soggetto.

## **ARTICOLO 6. DURATA DEL CONTRATTO**

L'esecuzione del servizio sarà della durata dalla data di avvio del servizio e presumibilmente entro **Gennaio 2024** e sino al **06/10/2025 (22 mesi anno commerciale)** fatti salvi i casi di risoluzione anticipata e/o proroga.

## **ARTICOLO 7. CAUZIONE PROVVISORIA e DEFINITIVA**

Il concorrente sarà esonerato dalla produzione della cauzione provvisoria ai sensi dell'art.117 D.lgs 36/2023.

## **ARTICOLO 8. TRACCIABILITA' DEI FLUSSI FINANZIARI.**

Ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 della Legge 136/10, l'aggiudicatario dovrà utilizzare il conto corrente bancario o postale dedicato alla commessa che sarà comunicato prima della stipula del contratto unitamente all'indicazione dei soggetti abilitati ad eseguire movimentazioni sullo stesso.

L'aggiudicatario dovrà dare comunicazione all'Agenzia del Demanio, entro 7 giorni, ogni eventuale variazione relativa al predetto conto ed ai soggetti autorizzati ad operare su di esso.

L'aggiudicatario dovrà altresì obbligarsi ad inserire nei contratti sottoscritti con i subappaltatori e subcontraenti un'apposita clausola, a pena di nullità, con la quale ciascuno di essi assume gli obblighi di tracciabilità finanziaria prescritti dalla citata Legge.

L'aggiudicatario dovrà dare immediata comunicazione all'Agenzia del Demanio ed alla prefettura-ufficio territoriale del Governo della provincia competente, della notizia dell'inadempimento della propria controparte (subaggiudicatario/subcontraente) agli obblighi di tracciabilità finanziaria.

L'aggiudicatario si impegna, inoltre, a trasmettere i predetti contratti all'Agenzia, ai fini della verifica di cui al comma 9 dell'art. 3 della Legge n. 136/10.

L'inadempimento degli obblighi previsti nel presente articolo costituisce ipotesi di risoluzione espressa del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c.

In caso di cessione del credito derivante dal contratto, il cessionario sarà tenuto ai medesimi obblighi previsti per l'aggiudicatario nel presente articolo e ad anticipare i pagamenti all'aggiudicatario mediante bonifico bancario o postale sul conto concorrente dedicato.

## **ARTICOLO 9. MODALITA' DI PAGAMENTO**

Gli importi dovuti all'Appaltatore dall'Agenzia del Demanio per quanto riguarda il canone per le prestazioni di cui all'art. **3.1 (per il secondo piano)** saranno corrisposti previa

---

verifica del servizio reso, nonché verifica di regolarità del DURC, in tranche di pagamento, trimestrali.

Gli importi riguardanti le attività a canone per le prestazioni di cui all'art. 3.1 **(per il piano terra e primo) matureranno solamente a partire dalla redazione di apposito verbale di avvio del servizio e consegna dei luoghi. Pertanto l'appaltatore non potrà avanzare pretese riguardanti Tali attività, senza tale atto propedeutico e necessario.**

Per quanto riguarda gli importi dovuti all'Appaltatore relativamente alle prestazioni di cui all'art. 3.2, dovranno essere pattuiti con la Committenza tempi e modalità di pagamento particolari in occasione di ogni lavorazione effettuata.

Quanto dovuto sarà liquidato non oltre 30 gg. dalla ricezione della fattura a mezzo bonifico bancario o postale sul conto dedicato indicato dall'Appaltatore nella scheda fornitore ex art. 3 L. 136/2010 e ss. mm. ed ii.

Le fatture dei compensi dovranno essere trasmesse, previa emissione di verifica della corretta esecuzione di ogni attività, in formato conforme alle specifiche tecniche definite dall'allegato A di cui all'art. 2 comma 1 del D.M. n. 55 del 03.04.13, disciplinante la gestione dei processi di fatturazione elettronica mediante il Sistema di Interscambio (SDI), intestandole all'Agenzia del Demanio Direzione Generale, C.F. 06340981007 – Via Barberini, n. 38 – 00187 Roma, riportando obbligatoriamente il codice IPA **EVIIBG**, il n. ODA il CIG forniti dalla Stazione Appaltante, il CUP ove necessario, nonché il numero di riferimento del protocollo del contratto e/o verbale di affidamento del servizio.

Eventuali altri importi da ritenersi a credito e/o a debito dell'Appaltatore nei confronti dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania, ai sensi di quanto previsto nel presente capitolato speciale (ad esempio per: penali, altro) verranno aggiunti e/o detratti, nella prima data utile, dagli importi in pagamento.

Con la conversione in legge del DL 24 aprile 2017, n.50 ("Manovrina fiscale di primavera") è previsto che per gli acquisti di beni e servizi fatturati dal 1 luglio, l'IVA debba essere addebitata dal fornitore nelle relative fatture, con l'annotazione "scissione dei pagamenti" ai sensi dell'art.17-ter D.P.R 633/1972, e che sia versata direttamente all'Erario dall'amministrazione acquirente.

In caso di importo superiore a € 5.000,00 ai fini del pagamento, l'Agenzia effettuerà le verifiche di cui all'art. 1, commi 986 e 988 della legge 27/12/2017, n. 205.

Le detrazioni economiche che deriveranno dalle penalità per inadempienze di cui al Capitolato da rimborsi spese, saranno compensate contestualmente al pagamento delle fatture del periodo di riferimento.

## **ARTICOLO 10. CONSEGNA DEGLI IMPIANTI PER LA GESTIONE**

L'appaltatore in caso di affidamento continuerà senza soluzione di continuità della gestione degli impianti attualmente in consegna per il piano secondo.

Per il piano terra e piano primo si procederà al perfezionamento di apposito verbale di avvio e consegna non appena i lavori attualmente in esecuzione termineranno.

## **ARTICOLO 11. DIRITTO DI ACCESSO DELL'AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE CAMPANIA**

Gli impianti, ed i locali e parti d'edificio relativo, dovranno essere accessibili in qualunque momento al personale tecnico-amministrativo dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania per l'opportuna sorveglianza ed i controlli del caso.

---

## **ARTICOLO 12. MODIFICHE NEI LOCALI E NEGLI IMPIANTI**

E' assolutamente vietato all'Appaltatore introdurre modifiche nei locali e negli impianti oggetto del presente capitolato, ivi compresa la messa in esercizio di nuovi impianti o la messa fuori esercizio di impianti in essere, senza esplicita autorizzazione scritta dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania e comunque in difformità da quanto previsto dal presente capitolato speciale.

## **ARTICOLO 13. VARIAZIONE DI SERVIZI NEI SITI OGGETTO DELLA PROCEDURA**

Nel caso in cui l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania intenda non usufruire più, per motivi di interesse pubblico, del servizio, prestazione per uno o più siti inclusi nell'allegato 1, la corrispondente quota parte del compenso, da stabilire in contraddittorio con l'appaltatore, non verrà più riconosciuta all'Appaltatore, senza che lo stesso possa in alcun modo pretendere indennizzo alcuno.

## **ARTICOLO 14. EVENTUALE MODIFICA DI ALIMENTAZIONE DEGLI IMPIANTI**

La politica di scelte e utilizzo degli impianti è di esclusiva competenza dell'Agenzia del Demanio.

L'Appaltatore pertanto non potrà opporsi ad eventuali cambiamenti.

Qualora durante il periodo di gestione degli impianti possa rendersi conveniente od opportuno l'uso diverso da quelli previsti dal presente capitolato speciale di procedura, si procederà di comune accordo ad un riesame del prezzo in funzione del costo e del rendimento dei nuovi impianti e degli eventuali costi di adeguamenti impiantistici.

## **ARTICOLO 15. RICONSEGNA DEGLI IMPIANTI**

Alla fine del rapporto contrattuale, gli impianti e tutto ciò che occorre al loro corretto funzionamento, nonché i locali interessati e tutti i presidi fissi e mobili, dovranno essere riconsegnati nello stato di conservazione, manutenzione e funzionalità in cui si trovavano all'atto della consegna, fatta eccezione per il normale deterioramento per l'uso, e dovrà essere compilato in contraddittorio dall'Appaltatore, e dal personale tecnico-amministrativo dell'Agenzia del Demanio, un verbale di riconsegna degli impianti (analogo come contenuti a quello previsto dall'Articolo 5 del presente capitolato) nel quale si descrivano gli impianti nello stato in cui si troveranno alla fine del contratto oggetto del presente capitolato.

Lo stato di conservazione degli impianti verrà accertato e certificato nel verbale di riconsegna degli impianti, anche sulla base di:

- Esame dei libretti di intervento;
  - Esame della documentazione di quanto effettuato in relazione a quanto previsto nel progetto gestionale e manutentivo;
- Visite e sopralluoghi di impianti.

## **ARTICOLO 16. SICUREZZA SUI LUOGHI DI LAVORO**

La Ditta aggiudicataria è tenuta, nell'effettuazione di lavori, servizi e forniture, all'osservanza di tutte le vigenti norme di legge in materia di sicurezza ed igiene del lavoro, oltre a quelle che dovessero essere emanate nel corso di vigenza del contratto e all'adozione di tutte le misure necessarie a garantire l'incolumità dei lavoratori, degli operatori che utilizzano le apparecchiature oggetto dell'appalto, e comunque di tutte le

---

persone che accedono ai locali oggetto del servizio, nonché ad evitare danni a terzi o a cose.

La Ditta aggiudicataria si impegna ad istruire e responsabilizzare il proprio personale al fine di garantire la sua sicurezza e quella di chiunque altro operi nello stesso ambiente.

Il contraente si impegna inoltre, ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008 e dalla L.R.T. 38/2007 a:

- utilizzare personale e mezzi idonei per l'esecuzione del servizio;
- fare adottare i mezzi di protezione necessari ed esigerne il corretto impiego;
- controllare la rigorosa osservanza delle norme di sicurezza ed igiene del lavoro da parte del proprio personale;
- predisporre tutte le necessarie segnalazioni di pericolo prescritte;
- mettere in atto tutti i provvedimenti necessari per garantire la sicurezza e l'igiene del lavoro, adottando misure particolari nel caso in cui nell'ambiente operino addetti facenti capo a datori di lavoro diversi e tenendo conto di quanto previsto nell'allegato DUVRI (Documento Unico di Valutazione dei Rischi Interferenti). Le macchine e le attrezzature utilizzate dalla Ditta nell'espletamento di lavori, servizi e forniture dovranno essere conformi alla normativa in materia di igiene e sicurezza del lavoro.

Dovranno inoltre essere contraddistinte da targhette riportanti il nome o il contrassegno della Ditta stessa.

La Ditta aggiudicataria è tenuta a produrre il proprio documento di Valutazione dei Rischi, redatto sulla base del DUVRI allegato al presente capitolato speciale d'appalto entro trenta giorni dalla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva.

**Inoltre in caso di aggiudicazione la Ditta dovrà provvedere entro 10 gg dal ricevimento della citata comunicazione a trasmettere eventuali rinnovi di contratto e/o attestati di corso di formazione del personale addetto al servizio scaduti.**

## **ARTICOLO 17. PROTEZIONE DELL'AMBIENTE**

L'Appaltatore è tenuto nello svolgimento del servizio di gestione e manutenzione al rigoroso rispetto della normativa per la protezione dell'ambiente.

Dovrà tra l'altro, in particolare:

- limitare al massimo e tenere sotto controllo l'uso di sostanze pericolose o tossico-nocive;
- evitare le dispersioni di prodotti o residuati liquidi, quali ad esempio, lubrificanti, prodotti chimici per la pulizia o usati come additivi, residui di lavaggi, ecc.;
- raccogliere in maniera differenziata e classificata tutti gli scarti e residui provenienti dalle operazioni di manutenzione, assicurando la pulizia dell'ambiente in cui ha operato, provvedendo quindi all'asporto ed al conferimento degli stessi a centri di raccolta appropriati, con le modalità prescritte o opportune;
- Privilegiare ogni qual volta possibile, il riutilizzo di componenti o apparecchiature degradate;
- provvedere all'asporto e conferimento all'esterno delle strutture dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania in maniera appropriata di componenti di apparecchi dismessi da rottamare;

## **ARTICOLO 18. SCORTA DI MATERIALI D'USO**

E' fatto obbligo all'Appaltatore di tenere costantemente nei magazzini una sufficiente quantità di scorta di ogni materiale d'uso e consumo necessario ad assicurare, in qualunque evenienza e condizione, la continuità del funzionamento degli impianti oggetto

---

del presente capitolato speciale d'appalto (ad esclusivo titolo di esempio: guarnizioni, tubi di ricambio ed altri tipi di materiali di consumo).

La valutazione della sufficienza o meno di tutte le scorte sopra dette, e gli oneri relativi alla revisione periodica, alla riparazione e sostituzione di parti avariate è onere dell'appaltatore e se ne assume tutte le responsabilità sia nei confronti di quanto previsto nel presente capitolato che nei confronti di quanto previsto dalla legislazione vigente.

Nell'eseguire le operazioni di trasporto e scarico dei materiali, l'Appaltatore sarà tenuto a seguire i percorsi e gli orari fissati dall'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania per ragioni di ordine e di sicurezza.

## **ARTICOLO 19. REGISTRO DEGLI INTERVENTI**

L'Appaltatore dovrà curare la tenuta di un registro (cartaceo e condiviso informaticamente e reso accessibile alla Stazione Appaltante), nel quale dovranno essere cronologicamente indicati tutti i guasti verificatisi e tutti gli interventi che saranno effettuati su qualsiasi elemento degli impianti, detto registro verrà conservato in loco o in apposito luogo concordato con l'Appaltatore, e dovrà riportare le seguenti annotazioni:

- la data, il luogo e l'ora dei controlli effettuati;
- il lavoro eseguito;
- in caso di guasto, l'ora della segnalazione e l'ora di ripristino del servizio;
- l'indicazione di tutte le parti verificate di ciascuna apparecchiatura o struttura, mettendo in evidenza quelle riscontrate difettose o in avanzato stato di usura e per le quali occorre prevedere la sostituzione totale o parziale.
- Tutte le informazioni previste dalla normativa vigente

## **ARTICOLO 20. NOTE DI SERVIZIO**

Tutte le disposizioni, le richieste, le contestazioni, le precisazioni e quant'altro relativo a quanto disposto nel presente capitolato speciale, dovranno risultare da un atto scritto; gli ordini verbali, salvo i casi di somma urgenza, sono nulli e non possono essere opposti all'Appaltatore.

## **ARTICOLO 21. SERVIZIO DI REPERIBILITA' E DI PRONTO INTERVENTO**

Per tutto l'arco dell'anno e per tutte le **24 ore dei giorni sia feriali, che festivi o prefestivi**, sarà garantito dall'Appaltatore un servizio di reperibilità, con rintracciabilità degli operatori per via telefonica, in grado di far fronte alle anomalie ed ai guasti o malfunzionamenti che gli impianti o quant'altro in oggetto nel presente capitolato possano presentare, anche in caso di calamità.

Al seguito della chiamata, che potrà essere effettuata dal personale tecnico dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania o comunque da personale da essa autorizzato (responsabile di plesso ecc.), il reperibile dovrà garantire il pronto intervento presso l'impianto che gli sarà indicato, entro i seguenti tempi massimi:

- **1 ora** per interventi di guasto grave, al fine di garantire per ogni presidio la messa in sicurezza.

Il personale reperibile dovrà entro tali tempi arrivare sul luogo segnalato provvisto della dotazione di attrezzi da lavoro tale da permettere i primi interventi di messa in sicurezza e/o ripristino della corretta funzionalità degli impianti.

---

Il servizio di reperibilità e di pronto intervento, come ogni altra attività o prestazione eseguita dall'Appaltatore, si intende remunerato dal canone previsto per la manutenzione ordinaria come indicato all'art. 4 del presente capitolato.

## **ARTICOLO 22. ASSISTENZA TECNICO – AMMINISTRATIVA**

L'Appaltatore sarà tenuto alla conservazione e all'aggiornamento di tutta la documentazione amministrativa e burocratica prevista dalle vigenti leggi e relativa a tutto ciò che è oggetto della procedura e a fornirla all'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania in qualsiasi momento.

Per quanto riguarda l'espletamento di pratiche di omologazione impiantistica (ISPESL / VVF ecc.) si evidenzia che gli oneri conseguenti alle eventuali modifiche apportate si intendono compresi tra gli oneri per le prestazioni di cui all'art. 3.2 relative agli adeguamenti normativi.

Le autorizzazioni sono sempre da intendersi sia preliminari che di collaudo finale, dove necessario.

L'assistenza di cui al presente articolo andrà prodotta in particolare per:

- pratiche comunali di nuovo impianto o ristrutturazione;
- pratiche dei Vigili del Fuoco;
- pratiche dell' I.S.P.E.S.L. e visite periodiche effettuate dall'Azienda U.S.L.;
- libretti antincendio

L'Appaltatore, in occasione delle visite di controllo di Enti preposti, deve fornire l'assistenza di operai specializzati per eventuali smontaggi delle apparecchiature, nonché per visite interne, prove idrauliche o di funzionamento, ecc.

## **ARTICOLO 23. ONERI E OBBLIGHI DELL'APPALTATORE**

Fatto salvo quanto già previsto nel presente capitolato speciale di della procedura, si intendono a carico dell'Appaltatore i seguenti oneri e spese:

- a) per carte bollate e relativi bolli per atti e documenti tecnico-contabili, nonché ogni altra spesa inerente e conseguente all'organizzazione, esecuzione, assistenza dei lavori di cui alla presente procedura;
- b) per la progettazione esecutiva tutte le spese correlate delle opere concordate con la Committenza ai sensi del presente capitolato speciale di procedura. L'Appaltatore dovrà pertanto sviluppare i progetti, nonché redigere i disegni esecutivi e i particolari, predisporre le distinte e i computi di tutti i materiali, manufatti e forniture, con quantitativi e misure, segnalando all'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania tutti gli ostacoli e divergenze emerse ed infine sottoporre il tutto all'approvazione della medesima Agenzia del Demanio SPP POT SUD;
- c) per la mano d'opera;
- d) per l'organizzazione di eventuali cantieri relativamente ai lavori concordati, intesa senza procurare impedimenti alla normale attività del sito, con gli attrezzi, macchinari e mezzi d'opera necessaria all'esecuzione dei lavori, nel numero e potenzialità in relazione all'entità delle opere, provvedendo alla loro installazione, spostamento nei punti di lavoro, tenuta in efficienza e allontanamento al termine delle opere, e comprensiva di tutte le spese necessarie per tenere sgombri i luoghi di lavoro da materiale di risulta, da detriti e sfridi di lavorazione, provvedendo al loro allontanamento.

---

e) per la custodia e la buona conservazione dei materiali e manufatti dal loro ingresso nei luoghi oggetto di lavorazioni contemplate nel presente capitolato speciale, fino alla posa in opera.

Si esclude, in ogni caso, qualsiasi risarcimento da parte dell'Agenzia del Demanio per danni e furti di materiali, manufatti, attrezzi e macchinari, anche in deposito, sia per opere di terzi, sia per causa di forza maggiore. Sono altresì a carico dell'Appaltatore tutte le spese per la protezione, custodia e conservazione dei lavori eseguiti fino alla consegna delle opere, adottando i provvedimenti necessari per evitare rotture e deterioramenti, restando l'Appaltatore responsabile in merito. L'Appaltatore è inoltre responsabile di danni da lui cagionati a persone, materiali e opere di altre ditte; egli dovrà pertanto reintegrare, riparare e ripristinare, a propria cura e spese, tutto ciò che, per imperizia, negligenza o fatalità fosse danneggiato da parte di mezzi o personale di ogni qualifica dello stesso, riservandosi l'Agenzia del Demanio, in caso contrario, di addebitare all'Appaltatore i materiali e manufatti e le opere rotte o guaste;

f) per tutte le analisi, esperienze e prove di laboratorio che si rendessero necessarie;

g) per il rispetto delle norme di sicurezza;

h) per lo smaltimento, conformemente alle leggi in vigore, di tutti i rifiuti prodotti nell'espletamento della procedura oggetto del presente capitolato speciale, comprese le eventuali attività di bonifica, sono compresi lo smaltimento dei materiali, apparecchiature o parti di esse soggetti a sostituzione, conformemente alle leggi in vigore, derivanti dall'espletamento della procedura;

#### **ARTICOLO 24. RESPONSABILITA' DELL'APPALTATORE - GARANZIA ASSICURATIVA PER COPERTURA DELLA RESPONSABILITA'**

L'Appaltatore s'impegna a eseguire correttamente le prestazioni previste dal presente capitolato.

L'Appaltatore sarà responsabile dei danni provocati a persone o cose, derivanti da fatalità o arrecati, per fatto proprio o di propri dipendenti, a causa di manchevolezze, negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di normative o delle disposizioni impartite dall'Agenzia del Demanio. Tale responsabilità sussiste anche in caso di danni a persone a cosa che si siano verificati per la mancata predisposizione di mezzi di prevenzione o per il mancato tempestivo intervento sugli impianti e servizi in gestione, in casi di emergenza.

L'appaltatore è pertanto tenuto al risarcimento dei danni così provocati, sia diretti che indiretti, salvo il diritto dall'Agenzia del Demanio alla risoluzione del contratto.

Almeno 10 giorni prima della consegna dei lavori, l'appaltatore è tenuto a stipulare una polizza assicurativa per responsabilità civile verso terzi un massimale di almeno € **500.000,00** che abbia validità per tutta la durata del rapporto contrattuale.

#### **ARTICOLO 25. RAPPRESENTANZA DELL'APPALTATORE**

Prima della stipula del contratto, l'Appaltatore, oltre al nominativo del Datore di Lavoro, dovrà comunicare all'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania, il nominativo dei propri rappresentanti che, in conformità a quanto previsto nel D.U.V.R.I. consegnato con i documenti facenti parte integrante della procedura, sono individuati in:

- Responsabile del S.P.P.;
- Medico Competente;
- Rappresentante dei lavoratori;
- Referente per la sicurezza;

- 
- Coordinatore tecnico;
  - Referente tecnico;

fatta comunque salva la nomina di altre figure professionali richieste dalle vigenti normative in relazione all'espletamento delle attività previste nel presente capitolato speciale di procedura, nonché richieste dal capitolato stesso.

E' facoltà dell'Appaltatore far coincidere o meno più figure di sua rappresentanza in un unico soggetto.

L'Appaltatore dovrà farsi rappresentare da persone fornite di requisiti di professionalità ed esperienza.

Ogni rappresentante dell'Appaltatore dovrà accettare l'incarico con dichiarazione scritta da consegnarsi all'Agenzia del Demanio, con esplicitato l'incarico ricoperto e le relative assunzioni di responsabilità, ovvero ogni nomina dovrà essere corredata da apposito documento di accettazione delle responsabilità di cui al presente capitolato ed alle vigenti normative. Tale individuazione formale delle figure individuate, unita ai necessari documenti di corredo, dovrà essere prodotta prima della stipula del contratto.

Ogni rappresentante dell'Appaltatore dovrà avere la piena rappresentanza dell'Appaltatore stesso nei confronti dell'Agenzia del Demanio; pertanto tutte le eventuali contestazioni di inadempienza fatte in loro contraddittorio avranno lo stesso valore che se fossero fatte direttamente all'Appaltatore.

In caso di impedimento personale dei Rappresentanti dovrà essere comunicata all'Agenzia del Demanio il nominativo di un loro sostituto, del quale dovrà essere presentata delega con i poteri per tutti gli adempimenti inerenti l'esecuzione del Contratto spettanti al Rappresentante impossibilitato.

Laddove l'appaltatore non provveda nei tempi indicati alla nomina delle suddette figure l'Agenzia del Demanio intenderà configurate tutte le figure non nominate, nel Rappresentante Legale della società.

E' facoltà dall'Agenzia del Demanio chiedere all'Appaltatore la sostituzione dei suoi Rappresentanti sulla base di congrua motivazione.

Per garantire la regolare esecuzione del contratto l'Appaltatore, al momento del verbale di presa in consegna degli impianti, dovrà nominare un capo della gestione cui dovrà essere conferito l'incarico di coordinare e controllare l'attività di tutto il personale addetto alla gestione, alla manutenzione, al controllo degli impianti. Tutte le contestazioni relative alle modalità di esecuzione del contratto, da comunicarsi per iscritto al Responsabile, si intenderanno come validamente effettuate direttamente all'Appaltatore. Ove il Terzo Responsabile dovesse rifiutarsi di sottoscrivere la verbalizzazione della contestazione, il funzionario ne certificherà il diniego in presenza di due testimoni, anche dipendenti dall'Agenzia del Demanio, e procederà alla comunicazione Pec e/o a mezzo di raccomandata A.R., inviata presso il domicilio eletto dall'Appaltatore ai fini delle comunicazioni relative al contratto.

Resta, comunque, inteso che in caso di rifiuto di ricevimento da parte del Responsabile, gli eventuali termini concessi all'Appaltatore decorreranno dalla data della verbalizzazione del rifiuto e non dalla data di ricevimento della raccomandata.

In caso di impedimento del Responsabile, l'Appaltatore ne darà tempestivamente notizia all'Agenzia del Demanio, indicando contestualmente il nominativo ed il domicilio del sostituto.

Il Responsabile, o la persona che temporaneamente ne fa le veci, per il caso di assenza per malattia, per ferie o per qualsivoglia altra causa, ha l'obbligo della reperibilità.

---

**L'appaltatore con la presentazione dell'offerta è consapevole che, laddove risultasse mancare la nomina espressa di talune figure professionali previste dal presente capitolato e dalla normativa di settore, si intenderà incardinato tale ruolo nel Legale Rappresentante della ditta aggiudicataria.**

## **ARTICOLO 26. PERSONALE DELL'APPALTATORE**

Per lo svolgimento del servizio, l'Appaltatore si avvarrà di proprio personale (che opererà sotto la sua esclusiva responsabilità), assunto con rapporto di lavoro subordinato, prevalentemente a tempo indeterminato, evitando forme di lavoro in affitto, prestito di manodopera, rapporti di collaborazione, a progetto, o comunque determinati.

L'Appaltatore si impegna ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi compresi quelli in tema di igiene e sicurezza, nonché a rispettare la vigente disciplina previdenziale ed infortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri.

In particolare, la ditta si impegna a rispettare, nell'esecuzione delle obbligazioni derivanti dalla presente procedura di appalto, le disposizioni di cui al D.Lgs. 81/08 e ss. mm. ed ii., ad applicare, nei confronti dei propri dipendenti occupati nelle attività contrattuali, le condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi ed integrativi di lavoro applicabili.

I suddetti obblighi vincolano l'Appaltatore, ancorché non sia aderente alle associazioni stipulanti o receda da esse, indipendentemente dalla sua natura artigiana o industriale, dalla struttura e dimensione della ditta stessa e da ogni sua qualificazione giuridica, ivi compresa la forma cooperativa;

L'Appaltatore si impegna a far rispettare quanto previsto al presente articolo anche da parte di eventuali subappaltatori.

L'Appaltatore deve informare dettagliatamente il personale circa le circostanze e modalità previste nel contratto d'appalto in oggetto, sugli obblighi di sicurezza, gestione e manutenzione, su quanto contenuto nel DUVRI.

L'Appaltatore dovrà consegnare, prima dell'inizio del servizio, un elenco nominativo, da tenere costantemente aggiornato, dei dipendenti addetti al servizio, specificando le relative qualifiche, mansioni attribuite nell'ambito dell'appalto ed assolvimento del percorso formativo.

La ditta avrà l'obbligo di rispettare tutte le norme inerenti la sicurezza del personale, assumendosi tutte le responsabilità dell'adempimento delle vigenti norme igieniche ed infortunistiche, esonerando di conseguenza l'Agenzia del Demanio da ogni responsabilità in merito.

La ditta ed il personale da essa dipendente dovranno uniformarsi a tutte le direttive di carattere generale e speciale previste dall'Agenzia del Demanio per il proprio personale, rese note attraverso il documento DUVRI e le eventuali integrazioni o modifiche che dovessero essere apportate allo stesso.

L'Appaltatore, inoltre, dovrà garantire per tutta la durata del contratto ed in ogni periodo dell'anno, la presenza costante dell'entità numerica lavorativa utile ad corretto espletamento del servizio, provvedendo alla immediata sostituzione in caso di assenze. A fronte di eventi straordinari e non previsti, la stessa ditta si dovrà impegnare a destinare risorse umane e strumentali aggiuntive al fine di assolvere gli impegni assunti.

L'Appaltatore deve curare altresì che il proprio personale:

- 1) abbia sempre con sé un documento di identità personale;
- 2) indossi il cartellino di riconoscimento;

- 
- 3) segnali subito agli organi competenti dell'Agenzia del Demanio ed al proprio responsabile diretto tutte le rotture le anomalie ed i guasti rilevati nelle strutture durante lo svolgimento del servizio;
  - 4) svolga il servizio negli orari prestabiliti e concordati con l'Agenzia del Demanio;
  - 5) esegua le operazioni affidate secondo le metodiche e le frequenze previste in capitolato speciale;

## **ARTICOLO 27. CONTROLLI DA PARTE DEL COMMITTENTE**

Durante tutto il periodo di vigenza contrattuale, l'Agenzia del Demanio eserciterà una funzione di sorveglianza sulle attività espletate dall'Appaltatore.

Tale attività verrà eseguita dal RUP dott. Pierpaolo RUSSO e/o dal DEC ing. Antonio NAPPI.

In particolare l'Agenzia del Demanio - verificherà che le prestazioni fornite dall'Appaltatore risultino in linea a quanto proposto in sede di offerta, sulla base di quanto previsto nel presente capitolato.

L'Agenzia del Demanio potrà avvalersi, nella sua sorveglianza sull'attività dell'Appaltatore, oltre che del proprio personale tecnico, di strumenti quali questionari al personale ed all'utenza, raccolta di giudizi sull'attività svolte e sulla qualità manutentiva percepita; potrà inoltre, nel corso dell'espletamento dei servizi previsti dal contratto in oggetto, effettuare audit ed ispezioni, senza l'obbligo di preavviso.

Le eventuali contestazioni e/o penali per le manchevolezze riscontrate saranno notificate ad un Rappresentante dell'Appaltatore, in sua assenza la notifica verrà inviata presso il domicilio eletto dall'Appaltatore ai fini delle comunicazioni relative al contratto.

L'Agenzia del Demanio può, altresì, prendere visione dei dati contenuti nei registri di edificio e nei Libretti di Centrale in qualsiasi momento. E' fatto obbligo all'Appaltatore fornire l'assistenza tecnica necessaria per l'espletamento di accertamenti e verifiche.

## **ARTICOLO 28. CESSIONE DEL SERVIZIO e SUBAPPALTO**

E' vietata la cessione anche parziale del contratto, a pena di nullità della cessione stessa, salvo quanto previsto dal d.lgs. 36/2023.

Il concorrente potrà subappaltare i servizi oggetto della presente gara, ai sensi dell'art.119 del Codice e ss.mm.ii., a condizione che ne faccia espressa menzione nell'offerta indicando, le parti del servizio che intende affidare a terzi e fatta sempre salva la verifica del possesso in capo al/i subappaltatore/i dei requisiti richiesti dalla legge. In caso di mancata indicazione delle parti da subappaltare il subappalto è vietato.

Non può essere affidata in subappalto l'integrale esecuzione del contratto.

L'aggiudicatario e il/i subappaltatore/i sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante dell'esecuzione delle prestazioni oggetto del/i contratto/i di subappalto.

## **ARTICOLO 29. PENALI**

In caso di inadempienza dell'Appaltatore agli obblighi previsti nel presente capitolato, l'Agenzia del Demanio, fatta salva comunque la risoluzione del contratto nei casi previsti dalla normativa vigente ed il risarcimento dei maggiori danni subiti dall'Amministrazione, ha diritto di procedere all'applicazione delle seguenti penali:

A) per interruzioni di qualsiasi servizio conseguenti al mancato o ritardato o intempestivo intervento da parte dell'Appaltatore oppure per la ritardata od intempestiva segnalazione

---

all'Agenzia del Demanio di eventuali inconvenienti (una penale pari a 150,00 Euro/giorno o frazione per singolo accertamento);

B) per il mancato rispetto in generale di quanto indicato nel presente capitolato relativamente alla corretta manutenzione, a modalità operative, o altresì rispetto alle richieste dell'Agenzia del Demanio, ai sensi di quanto riportato nel presente capitolato (una penale pari a 150,00 Euro per singolo accertamento);

C) per la mancata comunicazioni di situazioni di interruzione del servizio dovute a guasti: (una penale pari a 300,00 Euro per singolo accertamento);

D) per il mancato rispetto degli orari di funzionamento stabiliti all'Agenzia del Demanio (una penale pari a 300,00 Euro per singolo accertamento);

E) per il mancato o ritardato intervento da parte dell'Appaltatore su richieste formulate da personale tecnico dall'Agenzia del Demanio e previste nel presente capitolato o in altri documenti contrattuali: per ogni ritardato intervento, una penalità pari a 150,00 Euro/giorno o frazione per le strutture universitarie in genere;

F) per la mancata o incompleta tenuta dei dai libretti di edifici e d'impianto:

- per ogni accertata mancata o incompleta registrazione, una penale pari a 500,00 Euro;

Nel caso in cui l'Appaltatore non esegua (per rifiuto, ritardo, o altro) opere di gestione o di manutenzione o di altro genere prescritte ai sensi del presente capitolato e comunque dalle norme e normative vigenti, l'Agenzia del Demanio potrà eseguire le stesse direttamente (con proprio personale, con personale dipendente da ditte terze, con altre forme) con il semplice preavviso di tre giorni notificato con messaggio di posta elettronica certificata; l'importo di tali opere verrà interamente dedotto dalle somme dovute all'Appaltatore, fatto salvo il risarcimento del danno subito dall'Amministrazione.

In caso di ogni altra inosservanza da parte dell'Appaltatore delle normative, nonché di qualunque prescrizione o azione indicata nel presente capitolato, l'Agenzia del Demanio potrà avvalersi delle seguenti facoltà senza che l'Appaltatore possa farvi eccezione od opposizione:

a) comunicare ufficialmente per scritto mediante posta elettronica certificata all'Appaltatore l'inosservanza riscontrata, con la richiesta di adempimento entro 15 giorni dalla data di invio della P.E.C.;

b) nel caso in cui la richiesta di adempimento di cui al punto a) non venga evasa, sia operativamente che con relativo riscontro scritto, applicare una trattenuta cautelativa pari al 5 % della quota parte del compenso forfettario relativo al mese in corso, segnalando di nuovo l'inosservanza riscontrata all'Appaltatore con posta elettronica certificata;

c) nel caso in cui la richiesta di adempimento di cui al punto a) non venga evasa, neppure dopo 30 giorni dall'invio della segnalazione di cui al punto b), decurtare quanto trattenuto cautelativamente ai sensi di quanto indicato nel punto b.).

L'applicazione delle penali di cui al presente articolo non esime in alcun modo e per nessuna ragione l'Appaltatore dall'essere sottoposto ai procedimenti previsti dalla normativa vigente in merito ad eventuali interruzioni di pubblico servizio, nonché ad altre azioni previste nel presente capitolato.

### **ARTICOLO 30. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO.**

Fatto salvo quanto previsto all'art. 122 del D.lgs. 36/2023, il contratto potrà essere risolto in tutti i casi di inadempimento di non scarsa importanza, ai sensi dell'art. 1455 c.c. previa diffida ad adempiere, mediante inoltro di comunicazione Pec, entro un termine non superiore a 15 (quindici) giorni dal ricevimento di tale comunicazione.

---

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del codice civile, le parti convengono che la risoluzione avverrà di diritto nei seguenti casi:

- grave inadempimento successivo a tre diffide comunicate ai sensi del primo periodo, aventi ad oggetto prestazioni anche di diversa natura;
- adozione di comportamenti contrari ai principi del Codice Etico dell'Agenzia;
- inadempimento agli obblighi di tracciabilità;
- violazione del divieto di cessione del contratto;
- subappalto non autorizzato del servizio;
- applicazione di penali per un importo totale superiore al 10% dell'importo contrattuale;
- perdita di anche uno dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

In caso di risoluzione l'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania potrà affidare il servizio ad altra ditta, addebitando gli eventuali maggiori costi oltre ai danni subiti all'appaltatore, avvalendosi anche del deposito cauzionale da questi versato.

**Fatto salvo quanto previsto all'art. 123 del D.lgs. 36/2023, l'Agenzia si riserva la facoltà di recedere dal contratto qualora accerti la disponibilità di convenzioni Consip recanti condizioni più vantaggiose rispetto a quelle praticate dall'Appaltatore.**

### **ARTICOLO 31. DIVIETO DI SOSPENDERE O RITARDARE I SERVIZI**

L'Appaltatore non può sospendere o ritardare i servizi oggetto del presente capitolato speciale di procedura con sua decisione unilaterale in nessun caso, nemmeno quando siano in atto controversie con l'Agenzia del Demanio. La sospensione o il ritardo dei servizi per decisione unilaterale dell'Appaltatore costituisce inadempienza contrattuale grave e quindi è tale da motivare la risoluzione del contratto, fermo restando le conseguenze a carico dell'Appaltatore, a fronte di una simile operato, per interruzione di pubblico servizio, secondo quanto disposto dalle vigenti normative.

### **ARTICOLO 32. FORO COMPETENTE**

In caso di controversie che determinino il ricorso all'autorità giudiziaria, sarà competente esclusivo ed inderogabile il Foro della sede dell'Amministrazione appaltante.

### **ARTICOLO 33. CODICE ETICO.**

L'Appaltatore dovrà impegnarsi ad osservare il Modello di organizzazione, gestione e controllo dell'Agenzia ex D.lgs. 231/2001 s.m.i., reperibile sul sito istituzionale, ed a tenere un comportamento in linea con il relativo Codice Etico e, comunque, tale da non esporre l'Agenzia al rischio dell'applicazione delle sanzioni previste dal predetto decreto.

L'inosservanza di tale impegno costituirà grave inadempimento contrattuale, in grado di legittimare l'Agenzia a risolvere il contratto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c.

L'appaltatore dovrà impegnarsi, inoltre, a manlevare l'Agenzia da eventuali sanzioni o danni che dovessero derivare a quest'ultima dalla violazione dell'impegno di cui al primo periodo.

### **ART. 34 TRATTAMENTO DEI DATI.**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 (di seguito anche "Regolamento") l'Agenzia del Demanio (di seguito anche "Agenzia" o "Titolare") in qualità di Titolare rende note le finalità e le modalità del trattamento dei dati personali forniti dai partecipanti alla presente procedura.

---

I dati personali conferiti dagli interessati, mediante la compilazione dei moduli predisposti dal Titolare e l'inoltro della documentazione dallo stesso richiesta, saranno trattati dall'Agenzia esclusivamente per lo svolgimento degli adempimenti connessi alla presente procedura.

Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria, nel senso che l'operatore economico, se intende partecipare alla procedura, deve rendere le prescritte dichiarazioni a pena di esclusione.

I dati forniti saranno trattati dall'Agenzia in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento ed in particolare mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione.

I dati medesimi saranno conservati per il tempo strettamente necessario al raggiungimento delle finalità per le quali sono stati conferiti e successivamente per l'adempimento degli obblighi di legge connessi e conseguenti alla presente procedura.

L'Agenzia non adotta processi decisionali automatizzati e non effettua alcuna attività di profilazione degli interessati.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti dai dipendenti, dell'Agenzia, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura.

L'Agenzia potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali casi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.

Gli interessati potranno esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che li riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento).

L'apposita istanza potrà essere inviata all'Agenzia del Demanio, Titolare del Trattamento, presso la sede di Via Barberini n. 38 – 00187 Roma oppure al Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la medesima sede e contattabile all'indirizzo email: demanio.dpo@agenziademanio.it

Gli interessati che ritengono che il trattamento dei dati personali a Loro riferiti effettuato dall'Agenzia del Demanio avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento hanno il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

## **PARTE SECONDA – NORME TECNICHE**

### **LOGISTICA INTERNA E OPERE EDILI**

Il servizio richiesto nel presente paragrafo remunerato nel canone mensile, consiste nella movimentazione di arredi e/o prodotti informatici del personale dipendente nell'ambito della Struttura per la progettazione nei e tra i piani. L'operazioni qui descritte di intendono ricomprese sino ad un impiego di 4 ore giornaliere per numero di n° 2 addetti. Nell'arco di un anno/12 mesi potranno essere richiesti n° 3 interventi di movimentazione da rendicontare nel numero di ore effettuate. All'occorrenza potranno essere richiesti dalla Stazione Appaltante anche trasporti di rifiuti (non speciali) e per cui non è richiesta alcuna iscrizione ad alcun Albo Speciale presso i centri di raccolta comunali.

---

Laddove le operazioni richieste richiederanno un apporto superiore al monte ore sopramenzionato si procederà a richiedere un preventivo per le sole ore eccedenti.

Analogamente a quanto sopra descritto e nei limiti temporali ivi espressi, potranno essere richiesti piccoli interventi di edilizia libera di cui all'art.6 del glossario del Dpr 380/2001.

### **IMPIANTO ELETTRICO**

Il servizio di manutenzione richiesto comprende le componenti di impianti elettrici di seguito elencate installati presso **la Struttura per la Progettazione – Polo Territoriale SUD presso “NAD0278 Palazzo Pierce” sito in Via A. De Pretis,130 Napoli piano terra piano primo e piano secondo.**

- quadri di distribuzione elettrica;
- sistemi di canalizzazioni e tubazioni di distribuzione principale e secondaria e loro accessori;
- linee in cavo per distribuzione elettrica principale e secondaria;
- distribuzione impianti di illuminazione ordinaria e di emergenza;
- corpi illuminanti per luce ordinaria e di emergenza;
- distribuzione impianti di f. m. e prese;
- impianti di terra, di protezione ed equipotenziali;
- impianti elettrici ed elettronici di comando, regolazione e controllo ad esclusivo servizio dei componenti e delle apparecchiature facenti parte degli impianti meccanici (gruppi frigo-pompe-apparecchiature per produzione di acqua calda-fancoil, unità di condizionamento split e/o multi split, dispositivi ed utenze ausiliarie in genere, etc);

Le finalità prioritarie del servizio di manutenzione richiesto possono essere così riassunte:

- assicurare la continuità del servizio degli impianti elettrici installati negli ambienti adibiti a sede dell'Agenzia del Demanio ;
- assicurare e mantenere nel tempo, con le modalità prescritte dalle vigenti disposizioni normative, le condizioni di funzionalità degli impianti elettrici e speciali;
- assicurare e garantire la piena osservanza delle leggi vigenti in materia di sicurezza e prevenzione antinfortunistica degli impianti delle persone e delle cose;
- garantire il corretto invecchiamento sia delle singole apparecchiature e componenti costituenti gli impianti elettrici e speciali.

Nello svolgimento di dette attività l'Appaltatore dovrà attenersi a quanto contenuto nella normativa vigente e sarà, inoltre, suo compito verificare e rispettare le eventuali norme regolamentari di emanazione locale inerenti la materia.

L'Appaltatore, pertanto, è tenuto:

- a) al rispetto di tutta la normativa vigente in tema di esercizio e manutenzione degli impianti elettrici;
- b) a garantire mediante attività di controllo e monitoraggio, la piena disponibilità degli impianti elettrici e la predisposizione temporale degli eventuali interventi di ripristino/sostituzione che dovessero rendersi necessari;
- c) all'uso razionale dell'energia e alla tutela dell'ambiente;
- d) alla conduzione degli impianti in sicurezza a tutela dell'incolumità dei beni e delle persone;
- e) alla fornitura dei materiali di consumo e/o ricambi necessari per l'effettuazione delle attività relative al servizio di cui trattasi.

---

Per l'espletamento del servizio di cui trattasi sono a totale carico dell'Appaltatore tutti i materiali di consumo, di ricambio, di scorta e gli accessori necessari, in quanto compresi nel canone, che a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo si elencano di seguito:

### **Materiali**

- fusibili;
- lampade di qualsiasi tipo e qualità, anche alogene;
- reattori, starters e condensatori;
- lampade spia, portalampade varie e coppe colorate;
- morsetti e morsetterie componibili di qualsiasi tipo fino a 25 mmq.;
- molle, contatti, interruttori;
- capicorda fino a 25 mmq.;
- contatti principali ed ausiliari dei contattori ed interruzioni motorizzati;
- targhette indicatrici;
- conduttori fino a 25 mmq. per ricablaggio quadri;
- spray disossidante per contatti elettrici;
- minuteria e bulloneria di qualsiasi tipo;
- cinghie;
- vaselina per morsetti di terra;
- grasso;
- sali minerali per pozzetti di terra;
- vernici sintetiche e antiruggine per ripristini di piccole entità;
- portafusibili e fusibili per corpi illuminanti;
- portalampade per lampade fluorescenti normali e stagne;
- conduttori, tubazioni e morsetterie per messe a terra dei corpi illuminanti;
- prese singole;
- interruttori, deviatori ecc.;
- interruttori magnetotermici e differenziali fino a 63 A.

### **Attrezzature**

- scale e ponteggi rispondenti alle norme antinfortunistiche;
- attrezzature, utensili, strumentazioni idonee e quanto necessario per eseguire le operazioni di verifica periodica e di manutenzione a perfetta regola d'arte.

Nel corso delle operazioni di manutenzione ordinaria e/o straordinaria, l'Agenzia, ove possibile, consegnerà all'Appaltatore un locale da adibire al ricovero provvisorio dei ricambi da impiegarsi per l'espletamento delle operazioni di manutenzione e relativa attrezzatura.

## **PRESTAZIONI TECNICHE PROGRAMMATE CON CADENZA BIMESTRALE.**

### **Quadri elettrici**

Lettura e registrazione: lettura di amperometri, voltometri, frequenzimetri, contatori con registrazione dei valori rilevati su quadri di MT.

Pulizia quadri elettrici e verifica funzionalità: pulizia quadri, verifica dell'efficienza dei dispositivi di chiusura delle carpenterie di contenimento delle apparecchiature e della conservazione del previsto grado di protezione ed eventuale ripristino. Verifica dell'efficienza degli strumenti di misura.

---

### ***Interruttori***

Verifica funzionalità interruttori differenziali: verifica della caratteristica tempo/corrente di intervento degli interruttori differenziali ed eventuale sostituzione in caso di malfunzionamento.

### ***Rete di distribuzione***

Conduttori (verifica contenitori e controllo utilizzazioni a parete): controllo a vista dello stato di integrità dei contenitori, con particolare attenzione ai coperchi delle cassette e delle scatole di passaggio e/o di derivazione con eventuale ripristino del previsto grado di protezione che non deve in nessun caso essere inferiore all'IP dichiarato dal fabbricatore.

### ***Rete di distribuzione***

Verifica del collegamento alla rete di terra di tutte le prese elettriche, della idoneità delle spine di collegamento, della protezione con interblocco delle utenze > 1KW.

Eliminazione di eventuali prese multiple non rispondenti alle norme di sicurezza. Controllo e verifica stato di conservazione dei cavedii ed isolamento delle linee principali.

### ***Quadri elettrici***

Controllo interruttori e apparecchiature

a) Quadri di BT:

- verifica dell'efficienza delle protezioni magnetotermiche e differenziali ed eventuale sostituzione; - controllo e serraggio di tutte le connessioni elettriche in arrivo e in partenza delle apparecchiature e nella morsetteria e verifica di eventuali surriscaldamenti;

b) Generale:

- verifica dell'efficienza delle lampade di segnalazione di presenza rete con eventuale sostituzione.

### ***Interruttori***

Controllo superfici di contatto delle apparecchiature di interruzione di tipo meccanico: lubrificazione, con vaselina pura, dei contatti, delle pinze e delle lame dei sezionatori di linea, dei sezionatori di messa a terra, degli interruttori di manovra.

### ***Rete di terra***

Ispezione e verifica dello stato dei conduttori di protezione o equipotenziali sia principali che secondari: verifica dello stato di conservazione dei conduttori in partenza dai nodi supplementari (se esistenti) con serraggio dei bulloni e ripristino delle parti che dovessero risultare deteriorate.

Verifica della continuità del conduttore di protezione: verifica della continuità dei conduttori di protezione fino al nodo equipotenziale.

### ***Rete di distribuzione***

Corpi illuminanti (impianti di illuminazione interna, esterna e di emergenza)

- verifica dello stato di efficienza degli impianti mediante accensione di tutti i corpi illuminanti;

- pulizia degli schermi mediante straccio umido.

Impianti di segnalazione d'emergenza: verifica dello stato di efficienza dei soccorritori, gruppi elettrogeni e delle reti di alimentazione delle lampade d'emergenza.

---

Controllo dell'equilibratura dei carichi sulle tre fasi ed eventuale modifica del cablaggio in modo da contenere lo squilibrio entro il 30%.

***Quadri generali di BT:***

- verifica dei valori di taratura dei relè termici ed eventuale ritaratura;
- verifica della corretta applicazione sul quadro o sulle apparecchiature di targhette identificative del circuito e/o del servizio ed eventuale applicazione e ripristino di quelle mancanti o errate con lo stesso tipo di quelle esistenti;
- controllo della rispondenza dello schema elettrico alla reale situazione impiantistica con eventuale aggiornamento degli elaborati;

***Rete di terra***

Controllo stato collegamento della rete con dispersori ed eventuale smontaggio ed ingrassamento dei morsetti: verifica dello stato delle connessioni, serraggio dei capicorda e ripristino delle parti che dovessero risultare deteriorate, protezione con pasta neutralizzante di tutte le connessioni. Controllo dello stato di conservazione del sistema di dispersione con apertura di eventuali pozzetti, verifica dell'assenza di corrosione o alterazioni meccaniche

Sistema di equipotenzializzazione: controllo della rispondenza dello schema elettrico alla reale situazione impiantistica con eventuale aggiornamento degli elaborati.

***Rete di distribuzione***

Pulizia, verifica consistenza e fissaggio di cavedii, passerelle, porta cavi.

Quadri secondari:

- verifica della corretta applicazione sul quadro o sulle apparecchiature di targhette identificative del circuito e/o del servizio con eventuale applicazione e ripristino di quelle mancanti o errate, dello stesso tipo di quelle esistenti;
- controllo della rispondenza dello schema elettrico alla reale situazione impiantistica con eventuale aggiornamento degli elaborati.

Conduttori:

- controllo ed eventuale aggiornamento delle targhette nelle morsettiere;
- controllo delle targhette indicatrici ed eventuale ripristino di quelle illeggibili o mancanti e della rispondenza dello schema elettrico alla reale situazione impiantistica con eventuale aggiornamento degli elaborati.

**IMPIANTO TERMOIDRAULICO E CONDIZIONAMENTO**

L'esercizio e la conduzione dell'impianto termico e di condizionamento dovranno essere espletati conformemente a quanto previsto dal regolamento recante definizione dei criteri generali in materia di esercizio, conduzione, controllo, manutenzione e ispezione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici (DPR 16 aprile 2013 n. 74).

La finalità dell'esercizio dell'impianto termico e di condizionamento è di assicurare il livello di comfort ambientale nel periodo, negli orari e nei modi stabiliti dalla normativa vigente relativamente agli edifici, in relazione alle loro destinazioni d'uso.

L'esercizio dell'impianto è svolto attraverso le seguenti attività:

- avviamento dell'impianto;

- 
- conduzione dell'impianto secondo le norme UNI-CTI vigenti;
  - pronto intervento;
  - spegnimento/attenuazione;
  - azioni di controllo e di misura dell'esercizio previsti per legge;
  - messa a riposo.

Prima e durante la gestione del servizio, **a cadenza bimestrale**, l'appaltatore è tenuto ad effettuare le prove di funzionalità ed efficienza di tutti i dispositivi di sicurezza e controllo di cui sono dotati gli apparecchi utilizzatori dell'impianto in generale.

Inoltre, si dovrà provvedere alla pulizia **con cadenza trimestrale** dei filtri e delle vaschette di raccolta condensa dei climatizzatori, per garantire un buon funzionamento delle macchine con una riduzione dei consumi e la riduzione dei rischi collegati a infezioni causate da batteri e altri agenti patogeni.

Gli impianti di condizionamento estivo dovranno essere messi in funzione a seguito di disposizione del Committente che valuterà le condizioni ambientali dei locali (temperatura ed umidità). Gli impianti di condizionamento dovranno essere tenuti in funzione senza soluzione di continuità nel tempo in modo da assicurare agli ambienti trattati le caratteristiche (temperatura, umidità, assenza di polvere) di volta in volta richiesta dal particolare tipo di attività svolta nei locali interessati.

#### **DURATA DEL SERVIZIO RISCALDAMENTO, INTERRUZIONI, ORARI, VARIAZIONI DI PERIODO**

L'Agenzia ha facoltà di modificare la durata del periodo di erogazione (sia in anticipo dell'accensione che di posticipo dello spegnimento) del calore fissato dalle normative vigenti al fine di venire incontro alle esigenze dell'ufficio qualora le particolari condizioni climatiche lo dovessero richiedere. Per tali estensioni di periodo la ditta affidataria sarà tenuta allo svolgimento del servizio di cui al presente capitolato senza nulla pretendere in più dall'Agenzia ritenendo tali attività comprese nel canone annuale complessivo. La ditta appaltatrice deve regolare le giornate di riscaldamento ed i rispettivi orari in base ai periodi di normale occupazione degli uffici e di tutti i locali degli immobili di cui. Orari e calendari saranno comunicati annualmente all'appaltatore; tali orari potranno subire variazioni in considerazione dell'andamento climatico e delle specifiche esigenze di agibilità degli edifici. Pertanto l'Agenzia ha facoltà di iniziare, interrompere, riprendere e cessare a suo giudizio il servizio di riscaldamento generale o parziale, diminuire o aumentare la durata quotidiana senza che per tale interruzione e riaccensione o riduzione o estensione del servizio la ditta appaltatrice possa chiedere ulteriori compensi all'infuori del compenso contrattuale annuo fissato.

#### **CONSERVAZIONE E COMPILAZIONE DEI LIBRETTI DI MANUTENZIONE**

Il Responsabile dell'esercizio e della manutenzione deve conservare i libretti di manutenzione, integrarli o produrli ove dovessero mancare, conformemente a quanto prescritto all'allegato F del DPR 412/1993, presso l'ufficio del Referente per le manutenzioni dell'Agenzia.

Il nominativo del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici deve essere riportato in evidenza sui libretti di manutenzione. La compilazione per le verifiche periodiche è effettuata a cura del responsabile dell'esercizio e della manutenzione degli impianti termici.

---

## **PREPARAZIONE E PROVE PER L'AVVIAMENTO DEGLI IMPIANTI**

L'Appaltatore è tenuto a preparare gli impianti ciclicamente ogni anno per l'avviamento, effettuando a proprie spese una prova a caldo dell'impianto i cui risultati devono essere trascritti nei libretti di manutenzione. L'Appaltatore è tenuto a comunicare al referente locale per le manutenzioni dell'Agenzia la data di effettuazione delle prove suddette. Eventuali disfunzioni rilevate nel corso delle prove, che potrebbero pregiudicare il buon andamento della gestione o comunque ritardare l'inizio, devono essere immediatamente segnalate per iscritto all'Agenzia e verbalizzate. Le prove di avviamento devono essere effettuate: a) entro il 30 settembre per gli impianti di riscaldamento; b) entro il 15 maggio per gli impianti di raffrescamento.

## **CONTROLLI E MISURE**

Al fine di garantire la sicurezza e la qualità del servizio, prima, durante e dopo ogni gestione stagionale, devono essere effettuati tutti i controlli e le misure previste dalla normativa e legislazione vigente, che devono essere registrati sul libretto di manutenzione, per quanto riguarda:

- verifica di tutte le apparecchiature a servizio dell'impianto;
- mantenimento in funzione della strumentazione per l'analisi e controllo dei fumi

I controlli dovranno essere conformi a quanto indicato nelle norme UNI-CTI, UNICIG e UNICEI vigenti.

Per **manutenzione ordinaria** si intende l'esecuzione delle operazioni specificatamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in loco con strumenti ed attrezzature di corredo degli apparecchi e componenti stessi e che comportano l'impiego di attrezzature e materiali di consumo di uso corrente così come definito all'art. I, comma 1, lettera h), del DPR 412/1993.

La manutenzione ordinaria dovrà pertanto essere svolta attraverso le seguenti attività:

### Pulizia semestrale

Azione manuale o meccanica di rimozione di sostanze depositate fuoriuscite o prodotte dai componenti dell'impianto durante il loro funzionamento ed il loro smaltimento nei modi conformi a legge; l'Appaltatore deve provvedere alla riconsegna degli impianti in perfetto stato, prevedendo a tutti i ripristini e le pulizie necessarie.

### Verifica

Attività finalizzata alla corretta applicazione di tutte le indicazioni e con le modalità contenute nelle norme tecniche e/o nei manuali d'uso e con periodicità almeno semestrale

## **IMPIANTO IDRICI E IDRICOSANITARI**

L'appaltatore dovrà curare la più scrupolosa manutenzione di tutti gli impianti idrici e idricosanitari in consegna, in modo da assicurare la migliore conservazione ed il più efficiente funzionamento, con particolare riferimento alle normative vigenti in materia.

A titolo esemplificativo e non limitativo viene riportato di seguito il programma delle operazioni manutentive da effettuarsi **con cadenza bimestrale**:

### **Allacciamento**

#### Intervento/ Periodicità

Verifica funzionalità sistemi erogazione

Verifica funzionalità/perdite tubazioni

---

Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione

### **Rete di distribuzione**

#### Intervento/Periodicità

Verifica funzionalità sistemi erogazione

Verifica funzionalità/perdite tubazioni

Verifica funzionalità apparecchiature di intercettazione

Verifica funzionalità pressostati

Registrazione letture contatori

### **Apparecchi sanitari**

#### Intervento/Periodicità

Verifica funzionalità asciugatori elettrici

Controllo stato apparecchi idrosanitari

Eventuali interventi di disostruzione manuale delle condutture

Verifica funzionalità scaldabagni elettrici

### **IMPIANTO ANTINCENDIO**

Fatto salvo quanto previsto nel presente capitolato speciale d'appalto, è fatto obbligo all'Appaltatore di eseguire tutti gli interventi, le operazioni, le azioni e provvedere alle forniture riportate di seguito, **con cadenza bimestrale**:

#### **A - IMPIANTI DI RIVELAZIONE**

Le operazioni manutentive saranno effettuate per garantire agli impianti di rilevazione, la perfetta efficienza in tutti i giorni dell'anno.

La manutenzione dovrà garantire il funzionamento ottimale e la conservazione di tutti i componenti e delle apparecchiature, con particolare riferimento alle normative vigenti in materia.

Si rimanda a titolo semplificativo e **non limitativo** le operazioni da eseguire:

Le operazioni di manutenzione ordinaria con *controllo semestrale* verranno effettuate seguendo le indicazioni previste dalle norme CEI 79, CEI 116-1, UNI CEI 70028, UNI 9795 e le UNI 9494 per gli impianti di spegnimento a saturazione.

*impianti di rivelazione fumi*

##### **Centrale di rivelazione**

- Pulizia da effettuarsi due volte l'anno;

- Controllo delle batterie di alimentazione, se presenti e sostituzione con delle nuove se queste presentano una tensione di uscita alterata rispetto ai dati di targa dell'apparecchio e/o in occasione di guasti segnalati dalla centrale;

- Verifica dell'autonomia delle batterie;

- Rilevazione di guasti avvenuti;

- Controllo e serraggio dei cavi in morsettiera;

- Controllo generale dell'efficienza e della perfetta funzionalità di tutto l'impianto gestito dalla centrale;

- Cambio ora legale e viceversa;

- Compilazione del registro di controllo

##### **Sotto centrali e/o schede periferiche**

- Pulizia da effettuarsi due volte l'anno;

- 
- Controllo delle batterie di alimentazione, se presenti e sostituzione con delle nuove se queste presentano una tensione di uscita alterata rispetto ai dati di targa dell'apparecchio e/o in occasione di guasti segnalati dalla centrale;
  - Controllo e serraggio dei cavi in morsettiera;
  - Controllo generale dell'efficienza e della perfetta funzionalità.

#### □□ **Sensori di rivelazione fumi**

Pulizia da effettuare almeno 2 volte l'anno con intervallo non minore di 5 mesi, di ogni singolo apparato usufruendo di aria compressa e/o altro sistema indicato dalla ditta costruttrice dell'apparecchio;

- Controllo del serraggio in morsettiera dei cavi di collegamento;
- Controllo del collegamento alla centrale di comando con il riconoscimento dello stesso (nei sistemi indirizzati);

#### □□ **Pulsanti manuali, targhe ottiche / acustiche e sirene da interno o da esterno**

- Pulizia da effettuare almeno 2 volte l'anno con intervallo non minore di 5 mesi, di ogni singolo apparato;
- Controllo delle batterie di alimentazione, se presenti e sostituzione con delle nuove se queste presentano una tensione di uscita alterata rispetto ai dati di targa dell'apparecchio e/o in occasione di guasti segnalati dalla centrale;
- Controllo del serraggio in morsettiera dei cavi di collegamento;
- Controllo del collegamento alla centrale di comando con il riconoscimento dello stesso (nei sistemi indirizzati);
- Controllo dell'integrità dei vetri a frangere;
- Controllo dell'efficienza delle lampade di segnalazione;
- Verifica della funzionalità dell'apparato acustico;

#### □□ **Sistemi a comando**

- Pulizia da effettuare almeno 2 volte l'anno con intervallo non minore di 5 mesi, di ogni singolo apparato;
- Controllo del serraggio in morsettiera dei cavi di collegamento;
- Controllo del collegamento alla centrale di comando con il riconoscimento dello stesso (nei sistemi indirizzati);
- Controllo e verifica del funzionamento dell'elettrovalvole;
- Controllo e verifica del funzionamento degli elettromagneti di tenuta porte taglia fuoco;
- Controllo e verifica dell'efficienza e della funzionalità serrande taglia fuoco nei canali di trattamento aria

#### □□ **Sistemi di supervisione computerizzati**

- Verifica efficienza del sistema di controllo.

*Impianti di rivelazione gas*

#### □□ **Centrale di rivelazione**

- Pulizia da effettuarsi due volte l'anno;
  - Controllo delle batterie di alimentazione, se presenti e sostituzione con delle nuove se queste presentano una tensione di uscita alterata rispetto ai dati di targa dell'apparecchio e/o in occasione di guasti segnalati dalla centrale;
  - Rilevazione di guasti avvenuti;
  - Controllo e serraggio dei cavi in morsettiera;
- Controllo generale dell'efficienza e della perfetta funzionalità di tutto l'impianto gestito dalla centrale;
- Cambio ora legale e viceversa;
  - Compilazione del registro di controllo.

---

#### □□ **Sotto centrali e/o schede periferiche**

- Pulizia da effettuarsi due volte l'anno;
- Controllo delle batterie di alimentazione, se presenti e sostituzione con delle nuove se queste presentano una tensione di uscita alterata rispetto ai dati di targa dell'apparecchio e/o in occasione di guasti segnalati dalla centrale;
- Controllo e serraggio dei cavi in morsettiera;
- Controllo generale dell'efficienza e della perfetta funzionalità.

#### □□ **Sensori di rivelazione gas infiammabili**

- Pulizia da effettuare almeno 2 volte l'anno con intervallo non minore di 5 mesi, di ogni singolo apparato usufruendo di aria compressa e/o altro sistema indicato dalla ditta costruttrice dell'apparecchio, da osservare con particolare attenzione lo stato di efficienza della "pasticca" sensibile al gas, effettuando delle prove e/o taratura con apposite bombole di gas in percentuali ben precise fornite dalle ditte costruttrici dei sistemi di rivelazione.

Gas usati all'interno delle varie strutture.

- Controllo del serraggio in morsettiera dei cavi di collegamento;
- Controllo del collegamento alla centrale di comando con il riconoscimento dello stesso (nei sistemi indirizzati).

#### □□ **Pulsanti manuali, targhe ottiche / acustiche e sirene da interno o da esterno**

- Pulizia da effettuare almeno 2 volte l'anno con intervallo non minore di 5 mesi, di ogni singolo apparato;
- Controllo delle batterie di alimentazione, se presenti e sostituzione con delle nuove se queste presentano una tensione di uscita alterata rispetto ai dati di targa dell'apparecchio e/o in occasione di guasti segnalati dalla centrale;
- Controllo del serraggio in morsettiera dei cavi di collegamento;
- Controllo del collegamento alla centrale di comando con il riconoscimento dello stesso (nei sistemi indirizzati);
- Controllo dell'integrità dei vetri a frangere;
- Controllo dell'efficienza delle lampade di segnalazione;
- Verifica della funzionalità dell'apparato acustico;

#### □□ **Sistemi a comando**

Pulizia da effettuare almeno 2 volte l'anno con intervallo non minore di 5 mesi, di ogni singolo apparato;

- Controllo del serraggio in morsettiera dei cavi di collegamento;
- Controllo del collegamento alla centrale di comando con il riconoscimento dello stesso (nei sistemi indirizzati);
- Controllo e verifica del funzionamento dell'elettrovalvole;
- Controllo e verifica del funzionamento degli elettromagneti di tenuta porte taglia fuoco;
- Controllo e verifica dell'efficienza e della funzionalità serrande taglia fuoco nei canali di trattamento aria

#### □□ **Sistemi di supervisione computerizzati**

- Verifica efficienza del sistema di controllo.

#### *Serrande taglia fuoco*

Il servizio prevede la manutenzione, il controllo semestrale delle serrande taglia fuoco nei canali di trattamento aria negli edifici oggetto del presente appalto, con l'avvertenza che la consistenza e la tipologia di tali impianti potrà essere integrata per effetto dell'adeguamento delle strutture alle normative vigenti nell'ambito della durata contrattuale.

- Pulizia;

- 
- Controllo e serraggio dei cavi in morsettiera dove queste sono collegate all'impianto di rivelazione fumi;
  - Controllo generale dell'efficienza e della perfetta funzionalità di tutte le parti meccaniche;
  - Controllo della tenuta di pressione della serranda stessa;
  - Controllo del sistema di rivelazione temperatura esterna, nelle serrande meccaniche;
  - Lubrificazione delle parti meccaniche;
  - Prova funzionale di chiusura ;
  - Compilazione del registro di controllo

#### *Evacuatori di fumo*

Il servizio prevede la manutenzione, il *controllo semestrale* degli evacuatori di fumo situati negli edifici oggetto del presente appalto, con l'avvertenza che la consistenza e la tipologia di tali impianti potrà essere integrata per effetto dell'adeguamento delle strutture alle normative vigenti nell'ambito della durata contrattuale.

- Pulizia;
- Controllo e serraggio dei cavi in morsettiera dove questi sono collegate all'impianto di rivelazione fumi;
- Controllo generale dell'efficienza e della perfetta funzionalità di tutte le parti meccaniche;
- Controllo della tenuta di pressione;
- Controllo del sistema di rivelazione temperatura esterna, negli evacuatori meccanici;
- Lubrificazione delle parti meccaniche;
- Prova funzionale della scarica;
- Compilazione del registro di controllo

#### **C - PORTE TAGLIAFUOCO**

La manutenzione dovrà garantire il funzionamento ottimale e la conservazione di tutti i componenti e delle apparecchiature, con particolare riferimento alle normative vigenti in materia.

Si rimanda a titolo semplificativo e **non limitativo** le operazioni da eseguire.

Il servizio prevede, il controllo semestrale delle apparecchiature antincendio negli edifici oggetto del presente appalto, con l'avvertenza che la consistenza e la tipologia di tali impianti potrà essere integrata per effetto dell'adeguamento (implementazione) delle strutture alle normative vigenti nell'ambito della durata contrattuale.

- Verifica del supporto murario perimetrale;
- Pulizia delle cerniere o cardini e degli scrocchi;
- Lubrificazione delle cerniere o cardini e degli scrocchi;
- Verifica di funzionamento dei dispositivi di chiusura automatica (cerniere con molla o chiudiporta idraulici), regolazione velocità;
- Verifica della presenza di segnaletica ove occorre e/o completarla;
- Controllo e registrazione asta per chiusura anta semifissa;
- Controllo e registrazione dei battenti;
- Controllo dei maniglioni antipánico lubrificazione meccanismi e funzionalità;
- Controllo dei maniglie e lubrificazione meccanismi e funzionalità;
- Controllo dei vetri e dei fermavetro delle porte tagliafuoco;
- Controllo delle guarnizioni dei vetri delle porte tagliafuoco;
- Verificare che l'uscita sia sgombra da ostacoli;
- Verificare che l'uscita non sia bloccata (cunei, o materiali vari);
- Verificare che la verniciatura della porta sia integra;
- Verificare che sulla porta tagliafuoco sia presente il cartellino di punzonatura originale della porta;

- 
- Verificare che sia presente il cartellino di controllo semestrale;
  - Apporre cartellino di manutenzione di avvenuto controllo;
  - Controllo dell'integrità delle guarnizioni tumescenti;
  - Verifica degli elettromagneti;
  - Riparazione di cerniere delle porte tagliafuoco in metallo o metallo e vetro;
  - Sostituzione delle guarnizioni delle porte tagliafuoco, dove quelle esistenti presentino delle anomalie visibili ;
- Rinforzo del telaio delle porte tagliafuoco in metallo o metallo e vetro se si rende necessario ;
- Compilazione del registro di controllo.

#### **D - PORTE USCITA EMERGENZA**

La manutenzione dovrà garantire il funzionamento ottimale e la conservazione di tutti i componenti e delle apparecchiature, con particolare riferimento alle normative vigenti in materia.

Si rimanda a titolo semplificativo e **non limitativo** le operazioni da eseguire.

Il servizio prevede, il controllo semestrale delle apparecchiature antincendio negli edifici oggetto del presente appalto, con l'avvertenza che la consistenza e la tipologia di tali impianti potrà essere integrata per effetto dell'adeguamento delle strutture alle normative vigenti nell'ambito della durata contrattuale.

- Apporre cartellino di manutenzione di avvenuto controllo;
- Verificare che l'uscita sia sgombra da ostacoli;
- Verificare che l'uscita non sia bloccata (cunei, o materiali vari);
- Verifica del supporto murario perimetrale;
- Pulizia delle cerniere o cardini e degli scrocchi;
- Lubrificazione delle cerniere o cardini e degli scrocchi;
- Verifica di funzionamento dei dispositivi di chiusura automatica (cerniere con molla o chiudiporta idraulici), regolazione velocità;
- Verifica della presenza di segnaletica ove occorre e/o completarla;
- Controllo e registrazione asta per chiusura anta semifissa;
- Controllo e registrazione dei battenti;
- Controllo dei maniglioni antipanico lubrificazione meccanismi e funzionalità;
- Controllo dei maniglie e lubrificazione meccanismi e funzionalità;
- Verificare lubrificazione cerniere;
- Controllo e registrazione battenti;
- Controllo del maniglione antipanico;
- Controllo dei montanti del maniglione antipanico;
- Riparazione di cerniere delle porte di uscita di emergenza;
- Sostituzione delle guarnizioni di uscita di emergenza, dove quelle esistenti presentino delle anomalie visibili ;
- Compilazione del registro di controllo

#### **E - ESTINTORI**

La manutenzione dovrà garantire il funzionamento ottimale e la conservazione di tutti i componenti e delle apparecchiature, con particolare riferimento alle normative vigenti in materia.

Si rimanda a titolo semplificativo e **non limitativo** le operazioni da eseguire.

Il servizio prevede, il controllo delle apparecchiature antincendio negli edificio/i oggetto del presente appalto, con l'avvertenza che la consistenza e la tipologia di tali impianti potrà

---

essere integrata per effetto dell'adeguamento delle strutture alle normative vigenti nell'ambito della durata contrattuale.

- Controllo degli estintori al fine di verificare visivamente la collocazione del sito;
- Controllo del libero accesso agli estintori;

Controllo della non manomissione dell'apparecchio o sue parti (per esempio il dispositivo di sicurezza)

- Controllo di assenza di anomalie che possano far presumere la non efficienza dell'apparecchio quali tracce di corrosione, incrinature dei tubi flessibili e simili,
- Controllo della corretta indicazione dell'eventuale indicatore di pressione,
- Controllo della presenza e leggibilità dei contrassegni distintivi
- Verifica del supporto degli estintori portatili ed eventuale fissaggio dello stesso;

- Revisione e collaudo degli estintori (circa n°14 a polvere e n° 2 anidride carbonica). Durante l'effettuazioni delle citate operazioni di cui al presente periodo, l'operatore economico dovrà provvedere alla sostituzione con estintori analoghi.

- Verifica dell'estintore secondo la normativa UNI 9994 punto 5.1 e mediante vibrazione accertamento (per estintori a polvere) della scorrevolezza della polvere e della funzionalità del manometro. In caso di mancanza o rottura sarà a carico della Ditta la sostituzione delle etichette originali adesive sull'estintore.

- Pesatura con bilancia portatile di precisione (in occasione della 1a revisione semestrale) di tutti gli estintori portatili sia a polvere che a CO<sub>2</sub>, onde determinare eventuali perdite di contenuto, registrandone il peso.

- Pulizia completa dell'estintore con panno e prodotto detergente non a base alcolica.

- Verifica dello stato di conservazione della vernice in caso di ruggine, ripristino con antiossidante durante la 1a revisione semestrale programmata e vernice rossa a finire.

- Sostituzione dei dispositivi di sicurezza dove se ne renda necessario;

- Ricarica e/o la sostituzione della ricarica;

- Verifica della conformità al prototipo omologato delle iscrizioni e dell'idoneità degli eventuali ricambi;

- Le sostituzioni di agente estinguente devono essere effettuate nell'ottica di garantire la conformità dell'estintore al prototipo omologato; per il periodo di efficienza del prodotto utilizzato non deve essere inferiore ai dati contenuti nella tabella delle revisioni.

- Il cartellino deve contenere il numero di matricola dell'estintore, gli estremi di identificazione del manutentore, la massa lorda dell'estintore, la carica effettiva, il tipo di operazione effettuata con data, firma e punzone del manutentore. E' fatto obbligo della Ditta appaltatrice verificare che il cartellino sia presente sull'estintore. La Ditta dovrà provvedere ad applicare su ogni estintore e su entrambi i lati dei cartelli bifacciali di sicurezza, un'etichetta plastica adesiva (dimensioni e colore da definire), riportante un codice alfa-numerico progressivo fornito dall'Amministrazione che permetta l'individuazione di ogni singola apparecchiatura.

- Al momento del ritiro dell'estintore scarico di proprietà di questa Amministrazione, la Ditta aggiudicataria dovrà sostituire con propri estintori di uguale classe di spegnimento, la mancanza, fino al ritorno dell'estintore di proprietà dell'Amministrazione. La sostituzione con estintore di proprietà della Ditta aggiudicataria non comporterà nessun tipo di onere e magistero all'Amministrazione appaltante e sarà esente da ogni rischio derivante dall'estintore fornito in sostituzione della Ditta anche in caso di furto. In nessun caso il presidio antincendio deve rimanere senza protezione.

- Sono a totale carico della ditta tutti gli smaltimenti degli estintori che risulteranno non essere più in regola alle attuali normative che regolano il settore

---

- Rimane a totale carico della Ditta la movimentazione di tutti i dispositivi antincendio.

**CONSERVAZIONE E/O RIPARAZIONE DEI GUASTI EVENTUALMENTE OCCORRENTI  
AGI AMBIENTI DI SEDE DA CONSIDERARSI E COMPUTARSI ALLA STREGUA  
DELLE ATTIVITÀ EXTRA CANONE di cui all'art. 3.2.**

**GENERALITÀ**

Il servizio prevede la realizzazione degli interventi di piccola manutenzione da eseguire per la conservazione e/o riparazione dei guasti eventualmente occorrenti agli ambienti di sede.

Per il raggiungimento delle finalità sopra indicate l'attività dell'Appaltatore del servizio può essere considerata articolata come segue: a) interventi di manutenzione; b) pronto intervento;

**TIPOLOGIA DEI SERVIZI RICHIESTI**

Si riportano a titolo di esempio, ed in maniera non limitativa, i servizi di piccola manutenzione che riguardano essenzialmente la riparazione e/o sostituzione di:

- maniglie;
- scuri;
- porte;
- serrature;
- tinteggiatura;
- riparazione superfici vetrate.
- Azioni volte alla eventuale registrazione e prova chiusura ermetica balconi

Il Responsabile Unico del Procedimento  
F.to Dott. Pierpaolo RUSSO

Allegati:  
STIMA CALCOLO-ANALISI PREZZI